

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat d'Ambert Livradois Forez : un document unique au service du projet de territoire

Par Camille Caillet, Chargée d'études Habitat, socio-démographie et transitions

Depuis le 25 septembre 2025, la Communauté de communes Ambert Livradois Forez élabore son Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), pour ses 58 communes à dominante rurale aux formes urbaines diversifiées. En associant PLUi et PLH dans une même démarche, ce choix répond particulièrement aux besoins des territoires marqués par de forts enjeux d'habitat, parfois dégradé, et désireux d'affirmer une identité communautaire à travers un document commun. L'ambition : dessiner un projet de territoire à horizon 10-15 ans, croisant habitat, aménagement et transition écologique. Pour le mener à bien, les élus ont opté pour une élaboration en régie, appuyée sur les services internes, et pour une adhésion à l'Agence d'urbanisme Clermont Massif central sur le volet habitat — afin de s'appuyer sur son expertise en observation territoriale, en analyse des dynamiques résidentielles et en élaboration de stratégies locales.

Un territoire en quête de cohérence et de lisibilité en matière de stratégie habitat

Issu de la fusion de sept communautés de communes, Ambert Livradois Forez (ALF) compte près de 27 596 habitants en 2022 répartis sur 58 communes et 123 000 ha (quatre fois la surface de la métropole clermontoise). Le territoire est couvert à près de 98% d'espaces naturels de grande qualité et variés à l'instar des paysages des Hautes Chaumes du Forez et du Haut-Livradois qui encadrent les vallées de la Dore et de l'Ance. Depuis plusieurs décennies le territoire connaît une décroissance et un vieillissement de la population fragilisant certains centres-bourgs où commerces et habitations demeurent fermés et où le patrimoine bâti se dégrade.

Le territoire se caractérise par une grande diversité de situations locales et d'héritages en matière d'urbanisme et d'habitat. Les règles d'urbanisme sont aujourd'hui régies par trois PLUi non grenellisés (sur les trois anciennes intercommunalités de la Vallée de l'Ance, du Pays de Cunlhat et du Pays d'Olliergues), deux PLU (communes d'Ambert et Arlanc), deux cartes communales (Job et Saint-Ferréol-des-Côtes) et 31 communes au RNU. Le territoire dispose, par ailleurs, de PLH devenus caduques depuis la fusion des EPCI.

L'absence, depuis plusieurs années, d'une stratégie habitat unifiée à l'échelle intercommunale a contribué à créer des disparités entre communes, tant dans les règles que dans les dynamiques de développement. Actuellement, moins de la moitié des communes du territoire est couverte par un document d'urbanisme, amenant à des décisions d'autorisations d'urbanisme différentes d'une commune à l'autre et difficiles à expliquer et justifier auprès des pétitionnaires.



Carte de la répartition des documents
d'urbanisme sur le territoire. Source :
AUCM, d'après Ambert Livradois Forez

□ Règlement National d'Urbanisme
■ Plan Local d'Urbanisme
■ Plan Local d'urbanisme intercommunal
■ Carte Communale

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal constitue ainsi une opportunité de doter l'ensemble des communes d'un cadre de planification unique et partagé. Elle permet également de penser de manière plus pertinente les équilibres territoriaux, en articulant développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle intercommunale.

Une démarche partenariale pour répondre aux défis de demain

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) est un document stratégique et réglementaire qui organise, à l'échelle intercommunale, les conditions d'aménagement et de développement du territoire. Pour autant, son élaboration dépasse largement la seule question de la constructibilité et invite à porter un regard global sur le territoire, en intégrant à la fois les continuités écologiques – qu'il s'agisse des espaces agricoles, forestiers ou aquatiques, les patrimoines bâtis et les usages qui y sont associés, mais aussi les dynamiques économiques, les mobilités du quotidien et les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les règles opposables qui encadreront les droits des sols permettront de structurer une politique résidentielle cohérente, en lien avec les besoins des habitants et les capacités du territoire.

Le PLUi-H s'inscrit par ailleurs dans une hiérarchie de documents de planification avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. À ce titre, il décline localement les grandes orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Livradois Forez, notamment en matière de consommation d'espace, d'équilibre entre urbanisation et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou encore d'organisation des mobilités. Il intègre également les objectifs portés par d'autres documents cadres, tels que la nouvelle charte du Parc Naturel Régional Livradois Forez (PNRLF), le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'intercommunalité en vigueur depuis 2022, ou encore la stratégie départementale de l'habitat (PDH).

Avec le PLUi-H, les élus communautaires s'engagent dans la construction d'un projet de territoire partagé, en adéquation avec les spécificités et les enjeux locaux, et appelé à se traduire par des règles d'urbanisme harmonisées. En amont de cette procédure de long terme, estimée à cinq ans, un groupe de quinze élus volontaires du territoire d'Ambert Livradois Forez, représentatifs du territoire, a élaboré en 2025 une charte de gouvernance du PLUi-H. Ce document fondateur précise les modalités de travail, l'organisation politique et technique, ainsi que les engagements réciproques entre les communes et la communauté de communes.

Chaque commune doit trouver sa place dans le projet d'ensemble, cohérent, durable et solidaire tout en préservant ses spécificités. Si la commune demeure un repère essentiel d'identité et d'appartenance pour les habitants, l'intercommunalité – et plus largement les territoires voisins – constitue l'échelle à laquelle s'organisent la plupart des activités quotidiennes. L'enjeu est donc de définir un projet de territoire à la fois dimensionné et adapté aux besoins des habitants, en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Du diagnostic à la stratégie : construire le volet habitat du PLUi-H

Sur les deux premières années (2026 et 2027), l'accompagnement de l'AUCM se focalisera sur la production d'éléments de diagnostic. Dans un contexte de faible peuplement (53 des 58 communes comptent moins de 1 000 habitants), de décroissance démographique et de vieillissement de la population, l'intercommunalité doit améliorer l'habitabilité du territoire et adapter l'offre de logements aux besoins actuels et à venir des habitants et des publics spécifiques et agir sur la vacance et l'habitat ancien ou dégradé, afin de préserver ses espaces agricoles, forestiers et naturels à forte valeur écologique. Le défi du diagnostic Habitat sera de rendre compte de la structure originale de l'habitat d'Ambert Livradois Forez éclaté entre plusieurs hameaux, pour lesquels les outils statistiques habituels pourraient montrer leurs limites (secret statistique, précision géographique insuffisante). Dans ce contexte, l'agence d'urbanisme utilisera ses compétences d'observation, de traitement de bases de données, de mobilisation de différents partenaires ainsi que d'animation d'ateliers afin d'élaborer un diagnostic partagé à l'échelle intercommunale, reposant sur la connaissance fine du terrain et des réalités locales apportée par les élus, les services et les ressources déjà existantes, qu'il s'agisse de documents, démarches et données actuellement disponibles sur le territoire.

L'état des lieux sur l'habitat posé, la période 2027-2028 sera consacrée à la définition de la stratégie habitat du futur document d'urbanisme intercommunal. Il s'agira de traduire les enseignements du diagnostic en orientations politiques et opérationnelles pour les années à venir, en tenant compte des documents-cadres et en articulation avec la stratégie globale du PLUi : quelles sont les ambitions de la collectivité en matière de production de nouveaux logements, de revitalisation des centres-bourgs, de lutte contre la vacance et l'habitat dégradé, d'adaptation des logements au vieillissement ou encore de sobriété foncière ? Cette stratégie alimentera le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLUi-H et s'appuiera sur l'armature territoriale définie par les élus. Enfin, entre 2028 et 2030, l'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) permettra de traduire les orientations stratégiques du futur PLUi-H en actions.

À travers son accompagnement, l'Agence d'urbanisme Clermont Massif central participe à la construction d'un projet de territoire à la fois ambitieux et réaliste, conciliant attractivité, qualité de vie et préservation des ressources. Le volet habitat du PLUi-H constitue, à ce titre, un levier essentiel pour répondre aux défis contemporains : transitions démographiques, écologiques et sociales, revitalisation des centralités, sobriété foncière ou encore adaptation du parc de logements.

