



AMBERT
LIVRADOIS
FOREZ



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U. D'AMBERT

0

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 11 Mars 2021



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr



**Thiers Dore
et Montagne**
L'INTERCO

Communauté de communes
Thiers Dore et Montagne
47 avenue du Général de Gaulle
63300 THIERS
contact@cctdm.fr
04.73.53.24.71
www.cctdm.fr

François DAUPHIN
Vice-Président
AMBERT LIVRADOIS FOREZ
15 avenue du 11 Novembre
63 600 AMBERT

Thiers, le lundi 3 juillet 2023

Réf : TB/MF - N°1088-2023

Votre interlocutrice/teur :

Maléka FOURNIER
04 73 80 94 73
mfournier@cctdm.fr

Objet : **Modification simplifiée N°1 du PLU d'Ambert**

Monsieur le Vice-Président, *cher François,*

Par courrier en date du 15 juin 2023, vous m'avez adressé pour notification la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ambert.

J'ai l'honneur de vous informer que j'émetts un avis favorable à cette modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs. *Bonne nuit.*

Arconsat
Aubusson d'Auvergne
Augerolles
Celles-sur-Durolle
Chabreloche
Charnat
Châteldon
Courpière
Dorat
Escoutoux
La Monnerie-le-Montel
La Renaudie
Lachaux
Néronde-sur-Dore
Noalhat
Olmet
Palladuc
Paslières
Puy-Guillaume
Ris
Sainte-Agathe
Saint-Flour-l'Étang
Saint-Rémy-sur-Durolle
Saint-Victor Montvianeix
Sauviat
Sermentizon
Thiers
Vollere-Montagne
Vollere-Ville

Le Président

[Signature]
Tony BERNARD
Maire de Châteldon





Dossier suivi par : Didier PRAT
Téléphone : 04.71.63.85.42
Mail : d.prat@inao.gouv.fr

N/Réf. : 23 – EV/DP/NF – 545

Objet : Examen du projet de modification
simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme d'AMBERT

**Monsieur Le Président
Ambert Livradois Forez
Service Habitat et Urbanisme
15 avenue du 11 Novembre
63600 AMBERT**

A l'attention de Madame Elodie CHANTEGREL

Aurillac, le 1^{er} août 2023

Monsieur Le Président,

Vous avez consulté l'INAO par courrier du 15 juin 2023 dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'AMBERT.

La commune d'AMBERT est incluse dans :

- l'aire géographique de production du lait, de transformation et d'affinage des AOP fromagères "Bleu d'Auvergne" et "Fourme d'Ambert",
- l'aire géographique d'affinage de l'AOP fromagère "Saint Nectaire",
- l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P.) "Jambon d'Auvergne", "Porc d'Auvergne", "Puy de Dôme", "Saucisson sec d'Auvergne / Saucisse sèche d'Auvergne", "Val de Loire", "Volailles d'Auvergne" et "Volailles du Forez".

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,

Emmanuelle VERGNOL

Copie : DDT 63

17 AOUT 2023



**PRÉFET
DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Ambert, le 11 AOUT 2023

Service prospective aménagement risque
Affaire suivie par :
Jeremi DUMAS / Sandrine BELLCEIL
Tél : 07 73 43 19 46 / 18 67
jeremi.dumas@puy-de-dome.gouv.fr
sandrine.belloeil@puy-de-dome.gouv.fr

La sous-préfète d'Ambert

à

Monsieur Daniel FORESTIER
Président d'Ambert Livradois-Forez
15 Avenue du 11 novembre
63600 AMBERT

OBJET : Avis sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ambert

Par arrêté en date du 5 décembre 2022, le conseil communautaire a prescrit le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ambert, approuvé le 11 mars 2021.

En application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis par courrier du 15 juin 2023.

Cette modification a pour objet :

- la reprise du règlement et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU du Mas Bas (visant à permettre l'implantation d'activités libérales), ainsi que le changement de dénomination de la zone qui deviendrait une zone 1AUB avec son propre règlement ;
- la rectification d'erreurs matérielles (concernant la protection des jardins ainsi que le périmètre de protection entourant le musée de Richard de Bas) ;
- la reprise du règlement de la zone UIb (visant à permettre l'extension d'une activité existante) ;
- la suppression des emplacements réservés n°3 et 5.

Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée au projet de modification de ce document d'urbanisme, il ne se substitue pas au contrôle de légalité qui peut intervenir par la suite. En application de l'article R.153-47 du code de l'urbanisme, je vous rappelle que cet avis devra être porté à la connaissance du public pendant une durée de 1 mois au moins.

Concernant le projet de modification simplifiée n°1, j'émet un avis défavorable pour les raisons exposées ci-dessous.

Reprise de l'OAP et du règlement de la zone 1AU du Mas Bas

L'OAP actuelle est la traduction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui souhaite encadrer le développement sur les secteurs disponibles situés à l'intérieur du tissu urbain, dont le secteur du Mas Bas fait partie, « afin de proposer une opération qualitative et mixte du parc de logements ».

L'avis de l'État exprimé sur le projet de PLU, le 17 août 2020, relevait l'ambition démographique de la commune, supérieure à l'évolution constatée depuis 1999, et saluait l'effort réalisé en prévoyant une densité élevée sur les opérations prévues en centre-ville. L'État insistait également sur 2 points qui me paraissent importants : d'un part, le maintien des objectifs de densité, fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui doivent être observés avec attention sur la durée de vie du PLU, d'autre part, que toute évolution à la baisse de la densité au sein d'une OAP doit, par compensation, entraîner la hausse d'autres secteurs afin de confirmer cet objectif de densité à l'échelle communale.

Le projet envisagé dans le cadre de cette modification vise à réduire l'obligation de constructions groupées et en bande sur le secteur du Mas Bas en proposant une diminution de l'objectif de logements individuels groupés de l'ordre de 80 % à un objectif de 20 %. Cette évolution est justifiée dans le rapport de présentation par le fait que le découpage parcellaire antérieur et la demande actuelle sur la commune rendent complexe l'atteinte de l'objectif de 80 %. Cette proposition vient donc définir une urbanisation autre que celle envisagée au départ, en rendant la possibilité d'une dominante de logements sous forme « pavillonnaire » sur la quasi totalité de la zone. Ce découpage parcellaire, antérieur à la réalisation du PLU, était connu au moment de l'approbation de ce dernier et ne constituait pas un obstacle à la réalisation d'une opération ambitieuse sur ce secteur. De plus, le rapport de présentation explicite que cela ne réduit en rien l'objectif défini de 22 logements par hectare, alors que le modèle d'aménagement envisagé sera nécessairement moins dense que celui proposé dans l'OAP actuelle. Il conviendrait d'envisager, conformément à la remarque de l'avis de l'État rappelée dans le précédent paragraphe, de proposer une évolution de la densité sur d'autres OAP par phénomène de compensation et afin de maintenir l'objectif de densité souhaité à l'échelle communale.

Je remarque également la possibilité offerte d'autoriser des commerces et des bureaux, afin de permettre une mixité des fonctions dans la zone, ce qui va dans le sens d'un des objectifs du PADD du PLU de la commune qui est d'éviter la création de quartiers uniquement résidentiels. Cependant, ce quartier est très proche du centre-ville (600 m – 10 minutes à pied de la mairie) et la création de commerces sur ce secteur pourrait compromettre les actions projetées dans la convention cadre du programme Petites villes de demain valant opération de revitalisation du territoire (ORT) qui définit la stratégie territoriale jusqu'à 2026. Cette convention met en avant le fait que la commune d'Ambert possède un taux de vacance commerciale préoccupant de 22%. Une des actions projetée dans cette convention (orientation n°3) vise justement à mener une action sur les rez-de chaussée commerciaux vacants dans le centre-ville afin d'attirer les porteurs de projets dans le périmètre de l'ORT. Il convient de s'inscrire dans cette démarche en évitant de favoriser la création de nouveaux commerces à proximité du centre-ville, commerces qui généreraient de plus la réalisation de parkings conséquents pour ces activités sur un espace non prévu à cet effet.

Enfin, il est relevé la probabilité de présence d'une zone humide sur cette zone. L'avis de l'État du 17 août 2020 encourageait « vivement à ce que les zones en question fassent l'objet de sondages pédologiques, afin de connaître l'hydromorphie du sol, permettant ainsi de mettre en place dans les

OAP des orientations adaptées ». Le projet de modification n'apporte pas d'indication sur la réalisation éventuelle de cette étude et si la nouvelle OAP proposée tient compte de cette présomption.

Correction d'erreurs matérielles en lien avec la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) - suppression de l'emplacement réservé n° 3

Le projet prévoit la reprise du plan de zonage afin d'identifier les parcs et jardins à protéger issus de la ZPPAUP. Or, il est indiqué, page 25 du rapport de présentation de la modification, que le plan de zonage est repris et que seul le périmètre d'un jardin protégé par la ZPPAUP est réduit, afin de prendre en compte l'emplacement réservé n° 13 dédié à la réalisation d'un parking. Or, l'emplacement réservé n° 13 est situé aux « caves » et destiné à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Page 28 du rapport, il est indiqué que l'emplacement réservé n° 3, qui est effectivement celui situé dans le périmètre d'un jardin protégé par la ZPPAUP, est supprimé. Cette erreur de nommage devra être corrigée au sein du rapport de présentation.

Les autres sujets évoqués dans le cadre de cette modification n'appellent pas de remarque de ma part.

Mes équipes ainsi que les services de la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme sont bien sur à votre disposition pour échanger sur ces différents points.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La sous-Préfète d'Ambert

*Pu de délégation
Nathalie VITRAT - Secrétaire générale*



Nathalie VITRAT

Pôle Développement des Entreprises
& des Territoires – Appui aux Territoires
PR - 2023 - 010

Communauté de communes
Ambert Livradois-Forez
Monsieur Daniel FORESTIER
Président
15 avenue du 11 novembre
63600 AMBERT

Clermont-Ferrand, le 29 août 2023

Objet : PLU d'Ambert – Modification simplifiée n°1 –
Avis de la CCI du Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu le 22 juin 2023 votre courrier daté du 15 juin 2023 concernant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambert pour laquelle vous consultez la Chambre de Commerce et d'Industrie en tant que personne publique associée.

Lors de l'examen attentif de ce dossier, nous avons noté que la présente modification porte notamment sur :

- La modification du règlement de la zone 1AUb (Habitat - Quartier du Mas) afin de permettre aux activités libérales de s'implanter (projet d'installation d'un kinésithérapeute) à savoir que « Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité supplémentaire » ;
- La modification du règlement la zone Ulb (Zone industrielle) afin de permettre l'évolution d'un établissement de formation existant (CDM Interim) et d'accueillir des activités complémentaires (médecine du travail) à savoir que « Les établissements de santé, d'enseignement et d'action sociale sont autorisés uniquement dans le cadre d'une extension ou d'annexe liée à une activité existante ».

.../...

A ce titre, nous vous informons que la CCI du Puy-de-Dôme Clermont
Auvergne Métropole émet un avis favorable sur la modification
simplifiée n°1 du PLU d'Ambert.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos
salutations les meilleures.

Le Président,



Claude BARBIN.



Aubière, le 3 août 2023

11 AOUT 2023

Le Président :
David CHAUVÉ

Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

Siège Social

11, Allée Pierre de Fermat
BP 70007

63171 Aubière Cedex

Tél : 04 73 44 45 46

Fax : 04 73 44 45 50

Email : contact@puy-de-dome.chambagri.fr

M. Le Président

Communauté de Communes Ambert Livradois Forez
Service Habitat et urbanisme
15, avenue du 11 Novembre
63600 AMBERT

Objet : Avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis un exemplaire du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Ambert ce dont nous vous remercions.

Cette procédure de modification simplifiée a pour objet la rectification d'erreurs matérielles, la reprise du règlement et de l'OAP de la zone 1AU du Mas Bas, la reprise du règlement de la zone Ulb et enfin la suppression de deux emplacements réservés.

Après analyse du dossier, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler quant à la modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Le Président,
David CHAUVÉ



Observations du syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez, au titre de sa compétence SCoT, sur le projet modification n°1 du PLU d'Ambert.

Le 5 décembre 2022 a été prescrite la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert pour les éléments suivants :

- Modification de certaines règles du règlement écrit,
- Rectification d'erreurs matérielles concernant le zonage,
- Modification des orientations d'aménagement et de programmation,
- Suppression d'emplacement réservés.

Et par délibération du 14 Juin 2023, le conseil communautaire d'Ambert Livradois Forez a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le SCoT apporte les observations suivantes pour les quatre objets du projet de modification :

- **Deux erreurs matérielles :**

Le SCoT Livradois-Forez n'apporte aucune remarque particulière.

- **Règlement et OAP de la zone 1AU du Mas Bas :**

Concernant la modification du règlement afin d'autoriser sous condition les activités de service au sein de la zone 1AU :

Pour rappel, les activités de services sont concernées par le volet commerce du SCoT Livradois-Forez (voir p.37 du DOO du SCoT). Les bureaux ne sont pas concernés.

D'après le SCoT LF, un commerce d'importance est un commerce de plus de 300m² de surface de vente, et donc la présente modification ne concerne pas les prescriptions liées aux commerces d'importance et à leur localisation préférentielle.

Toutefois, dans le premier point de l'objectif 4 – Maintenir et renforcer l'offre des commerces et des services de proximité, le premier point stipule que « *le confortement de l'offre commerciale sera obtenu en privilégiant le maintien et le renforcement du commerce dans les centralités, en limitant [...] l'implantation de nouveaux commerces [...] au sein des zones isolées.* » (p.23 du PADD du SCoT).

Cet objectif prend forme dans la prescription 30 – Les principes associés aux localisations préférentielles : « *Toutes les centralités urbaines et centres bourgs des communes du SCoT sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente).* »

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux. »

Aussi, l'autorisation d'activités de services au sein de la zone 1AU ne doit pas remettre en cause le centre-ville d'Ambert comme secteur de localisation préférentielle des nouveaux commerces et services.

De plus, il reste toujours de nombreux locaux vacants sur la commune qui peuvent être privilégiés pour l'accueil d'activités.

Concernant, la diminution du taux d'habitat groupé :

Le SCoT Livradois-Forez prend note des justifications quant à cette modification et rappelle la recommandation 8 – Pour les constructions neuves de son DOO :

« [...] *Pour toutes les constructions neuves, les documents d'urbanisme locaux s'inscrivent, dans le respect des enjeux de paysages et biodiversité :*

- en limitant l'emprise au sol des constructions en encourageant la conception de forme compacte et la mitoyenneté, la mutualisation des espaces et des équipements ; ».

Il rappelle également que la densité nette moyenne en densification et en extension sur Ambert est de 25 log/ha., d'après la prescription 27 du DOO.

Aussi, le SCoT Livradois-Forez invite la commune à être attentive aux formes d'habitat accueillies sur cette zone, afin de privilégier la mitoyenneté et les logements groupés, pour tendre vers les objectifs de densification du SCoT Livradois-Forez.

- **Règlement de la zone Ulb :**

Les justifications quant à la modification du règlement de la zone Ulb sont notées. Le SCoT n'apporte aucune remarque particulière dans la mesure où les autorisations ne concerneront que les activités déjà existantes.

- **Suppression des emplacement réservés 3 et 5 :**

Le SCoT Livradois-Forez n'apporte aucune remarque particulière.