



AMBERT
LIVRADOIS
FOREZ

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme d'Ambert

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Plan Local d'Urbanisme :

Approbation le 11/03/2021

Révisions et modifications :

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération le 10/01/2024
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 approuvé par délibération du

SOMMAIRE

A. Préambule	4
B. Rappel du contexte communal.....	5
C. Cadre juridique	6
D. Hiérarchie des normes applicables	8
1- Les règles générales de l'urbanisme	8
2- Les documents supra-communaux.....	9
E. Présentation du projet nécessitant la mise en compatibilité du PLU d'Ambert.....	18
1- Le choix du site : l'aboutissement d'une démarche de plusieurs mois d'études et de recherche	18
2- Description du site	25
3- Description du projet	30
4- Principaux enjeux à prendre en compte pour la réalisation du projet.....	32
F. Les évolutions apportées au PLU	33
1- Une reprise du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	33
2- La modification du plan de zonage	37
3- Evolution des superficies	38
4- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	39
5- Complément apporté au règlement écrit : intégration des dispositions réglementaires de la zone 1AUe	44
G. Évaluation environnementale	53

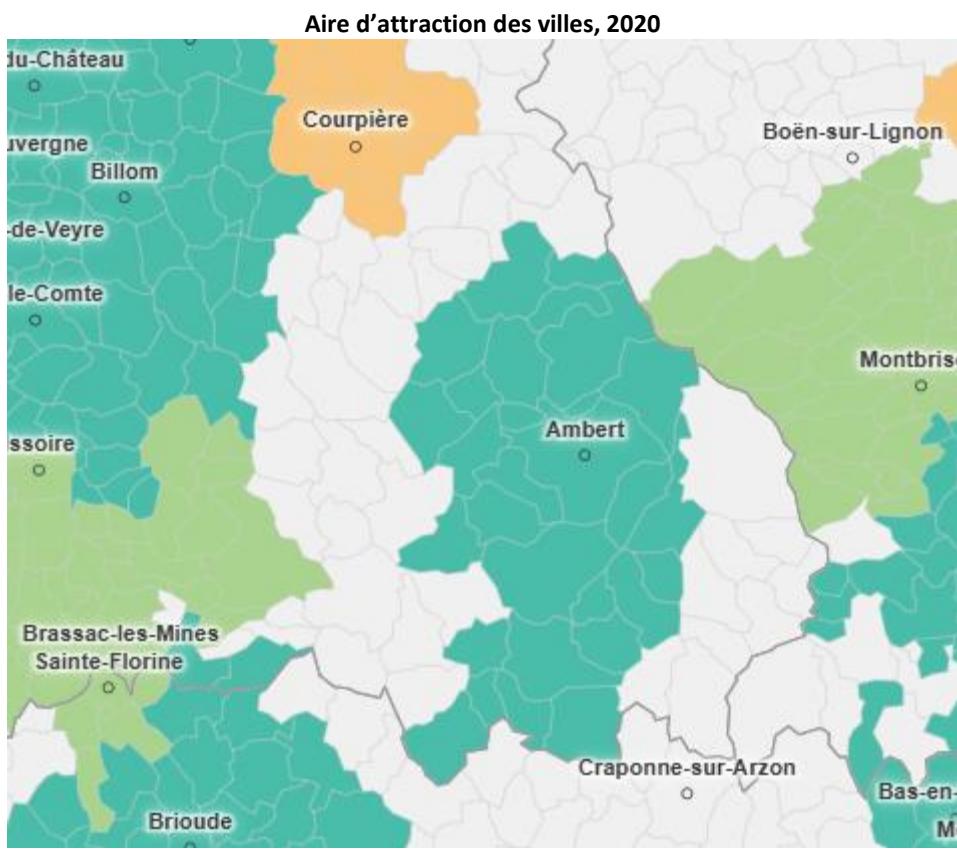
A. PRÉAMBULE

Ambert Livradois Forez est une communauté de communes rassemblant 58 communes et 27 600 habitants. Elle a pris la compétence d'aménagement du territoire depuis le 1er janvier 2017. À ce titre, elle est compétente en matière d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme présents sur son territoire, dont le PLU d'Ambert.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ambert a l'objet d'une révision générale approuvée le 11 Mars 2021. Depuis son approbation, une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 10 janvier 2024.

La commune d'Ambert est la principale centralité du territoire d'ALF, qui génère une aire d'attraction importante au sein du Parc Naturel Régional du Livradois Forez. À ce titre, elle dispose d'un niveau d'équipements et de services structurant, à maintenir.

Elle accueille notamment une gendarmerie, dont les locaux sont aujourd'hui vétustes. La délocalisation de la gendarmerie, afin de disposer de locaux plus opérationnels et adaptés est l'objet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ambert.



Le Conseil Communautaire d'Ambert Livradois Forez a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ambert soumise à évaluation environnementale par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2024 et arrêté du 20 décembre 2024, afin de faire évoluer les pièces du PLU d'Ambert et permettre la délocalisation de la gendarmerie. Cela nécessite la reprise :

- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Du plan de zonage ;
- Du règlement (création d'une zone 1AUe) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (création d'une OAP).

B. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL



La commune d'Ambert se situe au sud-est du Puy-de-Dôme, département dont elle est l'une des sous-préfectures, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Ambert est également chef-lieu de son canton et de l'arrondissement. Ce territoire se situe au cœur du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.

Située à égale distance de Clermont-Ferrand et Saint-Etienne, la commune est traversée par la D906. Il s'agit d'un axe structurant au sein du PNR qui relie les villes de Thiers et du Puy-en-Velay.

D'une superficie administrative de 6 055 ha, elle compte 6 616 habitants en 2021.

La commune appartient à la Communauté de Communes Ambert Livradois Forez, dont elle constitue la principale centralité.

La commune constate une baisse de population ces 20 dernières années. Toutefois, cette tendance tend à s'améliorer ces dernières années. Le maintien d'équipements et de services structurants sur la commune est donc essentiel pour inverser la tendance et affirmer le statut de centralité de la commune au sein d'ALF.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	0,2	-0,5	-0,2	-0,5	-0,5	-0,3
due au solde naturel en %	0,2	0,2	-0,0	-0,0	-0,4	-0,5	-0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,3	0,0	-0,5	-0,1	-0,1	-0,0	0,5
Taux de natalité (%)	14,2	12,6	11,1	11,3	9,4	8,0	7,6
Taux de mortalité (%)	11,8	10,8	11,5	11,6	13,2	13,0	15,7

Source : INSEE

C. CADRE JURIDIQUE

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'effectue au titre des articles L.153-54 et suivant du code de l'urbanisme. Elle vise à permettre l'installation de locaux de la gendarmerie d'Ambert dans des locaux plus adaptés, contribuant ainsi au maintien de cet équipement sur le territoire. Le secteur retenu pour l'installation de cet équipement se trouve en zone agricole du PLU.

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, une mise en compatibilité de ce dernier avec l'opération doit être réalisée, en application des articles R.153-15 à R.153-16 du code de l'urbanisme.

Article L.153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article [L. 300-6-1](#) ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article R.104-13 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité:

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

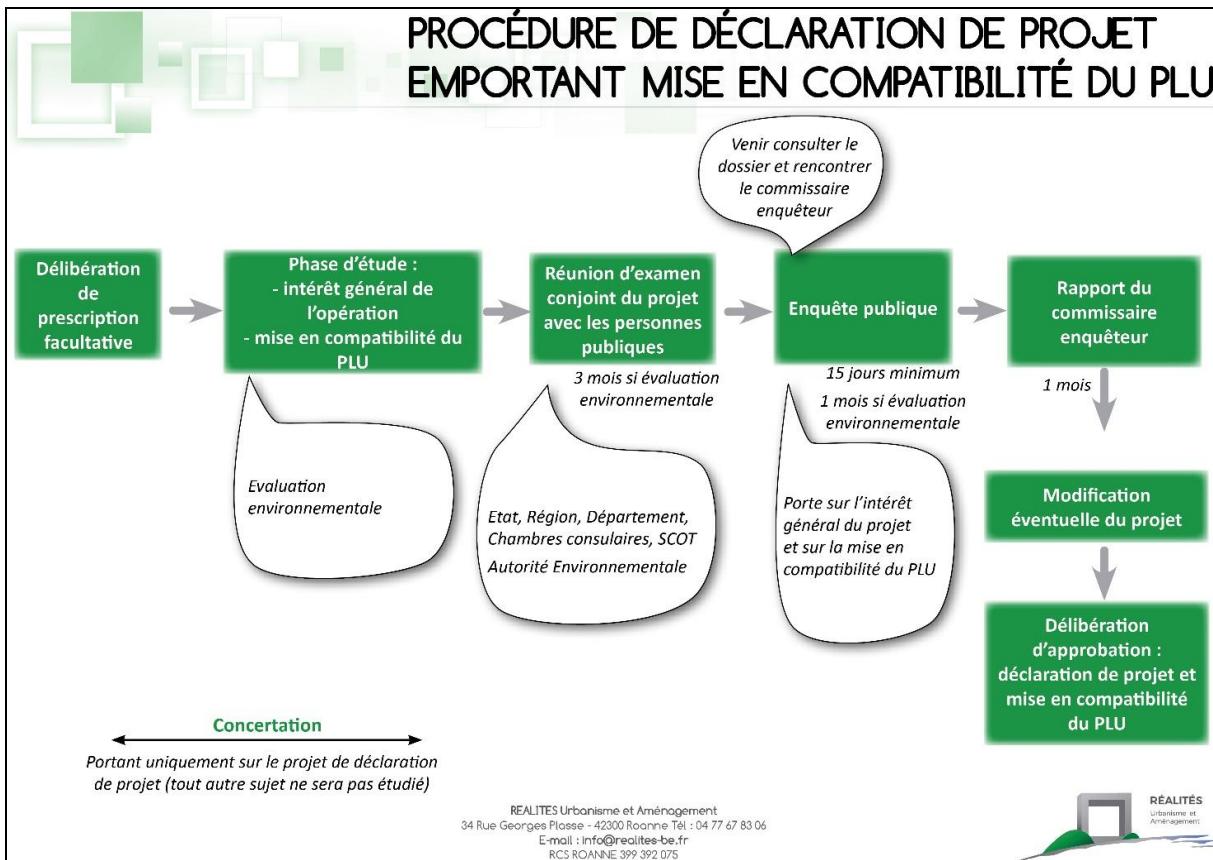
2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article [L. 153-31](#), et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article [R. 104-11](#) ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article [L. 300-6-1](#), lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

Ambert est concernée par une grande richesse écologique, identifiée et protégée dans le cadre du PLU approuvé.

Sans remettre en question les continuités écologiques identifiées par le PLU approuvé, le secteur dédié à l'installation des locaux de la gendarmerie est concerné par une zone humide.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est à ce titre soumise à évaluation environnementale. Des modalités de concertation ont été définies par délibération du conseil communautaire le 12 décembre 2024.



D. HIÉRARCHIE DES NORMES APPLICABLES

1- LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

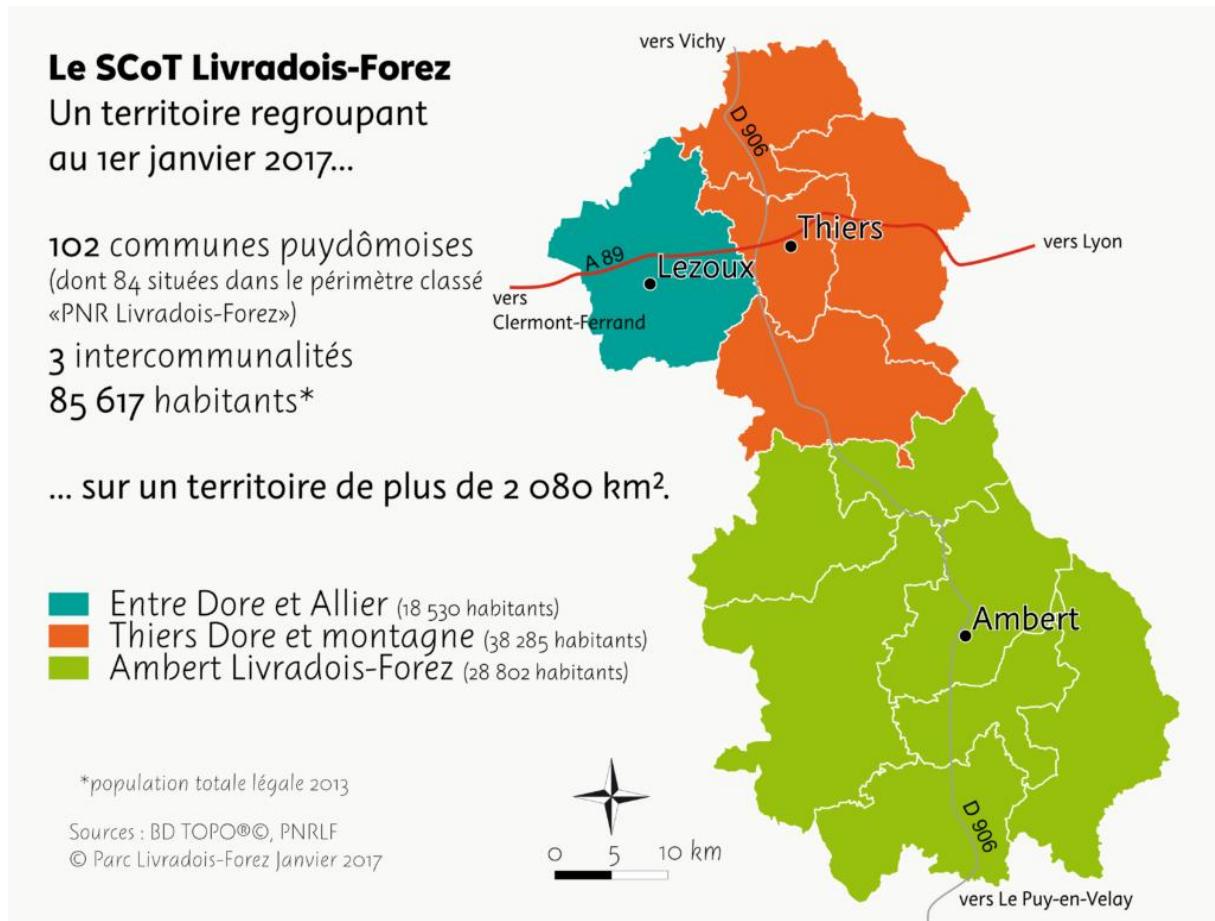
- 1° L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

2- LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune d'Ambert est concernée par les documents supra-communaux suivants :

2.1. LE SCOT LIVRADOIS-FOREZ

Le SCOT Livradois-Forez est porté par le syndicat mixte du Parc Régional Livradois-Forez, et regroupe trois EPCI au 1^{er} janvier 2017 : CC entre Dore et Allier, CC Thiers Dore et Montagne et CC Ambert Livradois-Forez. Son périmètre couvre 102 communes. 84 d'entre elles sont situées dans le périmètre classé « parc naturel régional », qui s'étend sur plus de 2 080 km² et qui représente une population d'environ 85 600 habitants. Le SCOT a été approuvé le 15 Janvier 2020.



La commune d'Ambert est identifiée dans le SCOT comme étant un pôle principal (« *pôle rayonnant sur l'ensemble du territoire. Ce sont les moteurs économiques du territoire, ce sont les pôles les mieux équipés pour l'ensemble des services à la population* »).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), dans lequel est précisé l'ensemble des orientations définies pour la mise en œuvre du projet de territoire, est structuré autour de trois axes et 12 objectifs. Les prescriptions s'appliquant à Ambert sont les suivantes :

Une attractivité territoriale renforcée	
Préserver l'équilibre des espaces	Le projet d'installation de gendarmerie génère une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 1,4 ha. Cette consommation d'ENAF ne peut être impactée à la seule commune d'Ambert, dans la mesure où il s'agit d'un projet d'intérêt général, qui assure un service pour une grande partie du territoire d'ALF.
Connaître et prendre en compte la Trame Verte et Bleue, les milieux naturels et la biodiversité: Justifier d'une bonne intégration des trames dans leur PADD et leurs principes d'aménagement (OAP par exemple). Cette justification s'appuie sur les différentes trames représentées dans la carte TVB du SCOT.	Le secteur concerné par le projet d'installation de la gendarmerie est intégré au sein d'un réservoir de biodiversité agropastoraux complémentaires à décliner.
Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs. Décliner les réservoirs de biodiversité complémentaires (forestiers et agropastoraux): L'urbanisation doit être limitée. Prouver que le projet urbain ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du réservoir de biodiversité complémentaire du SCOT. Le maillage bocager doit être maintenu, ainsi que les arbres isolés, les points d'eau...	Le projet n'est pas concerné. L'approbation du PLU d'Ambert est récente et intègre une évaluation environnementale permettant d'intégrer l'ensemble des continuités écologiques présentes sur la commune, déclinant ainsi réglementairement la protection des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT. À l'échelle du projet, l'étude d'impact a permis de mettre en avant le réseau bocager présent sur la parcelle. La mare présente en limite sud de la parcelle joue un véritable rôle au sein des continuités écologiques locales. L'une des mesures proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale et suivie est l'évitement de la mare et de ses abords.
Préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires humides: L'ensemble des zones humides du territoire sont considérées comme des réservoirs de biodiversité complémentaires et doivent être préservées de toute artificialisation nouvelle. Tout nouveau projet d'intérêt collectif, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ne sera accepté que si le pétitionnaire compense la perte engendrée par la restauration de zones humides, après s'être assuré que l'évitement n'est pas possible et qu'aucune autre solution constituant une meilleure option environnementale n'est envisageable.	Une étude de détermination de zone humide a été réalisée sur la parcelle concernée par le projet. Cette étude a mis en évidence le caractère « zone humide » de l'ensemble de la parcelle. Le présent dossier intègre l'étude permettant d'identifier les secteurs d'accueil de la gendarmerie proposée et les conclusions ayant abouti à la localisation d'un secteur présentant pourtant des enjeux environnementaux et devant intégrer des mesures de compensation. L'étude d'impact intègre des mesures de compensation sur la commune de Fournols.
Préserver les corridors écologiques	Le projet n'est pas directement concerné.
Assurer la cohérence entre corridors écologiques et développement urbain	Le projet n'est pas directement concerné.

Trame aquatique

- Trame aquatique réglementaire
- Trame aquatique

Espace de mobilité de la Dore et de l'Allier

Plans d'eau SRCE

Réserve de biodiversité

- Réserve de biodiversité majeurs humides à préserver
- Réserve de biodiversité majeurs à préserver
- Réserve de biodiversité forestiers complémentaires à décliner
- Réserve de biodiversité agropastoraux complémentaires à décliner

Site de projet

Identifier les espaces agricoles à enjeux	Le secteur concerné génère la consommation de terres agricoles, exploitées par un agriculteur n'habitant pas la commune mais le territoire intercommunal (commune de Novacelles). L'exploitant dispose de terres agricoles réparties sur plusieurs communes: Novacelles, Saint-Bonnet le Chastel, Ambert et La Forie. Sur Ambert, d'autres îlots agricoles de taille plus importante que le secteur de projet sont exploités par cet agriculteur.
Préserver les espaces agricoles	Le projet n'est pas directement concerné.
Classer les espaces en zone agricole et maintenir des bâtiments d'exploitation agricoles	Le projet n'est pas concerné.
Créer des bâtiments, étendre des bâtiments existants ou créer des annexes de bâtiments existants au sein des espaces agricoles	Le projet n'est pas concerné.
Préserver les paysages	Le projet n'est pas directement concerné.
Reconquérir les points de vue depuis la route	Le projet n'est pas directement concerné.
Respecter les enveloppes bâties	Le positionnement du projet, en entrée de ville, est issu d'une étude visant à étudier l'installation de la gendarmerie sur plusieurs secteurs situés à l'intérieur du tissu urbain.
Aménager les entrées et les traverses de villes, de bourgs et de villages Repérer dans le diagnostic les entrées de villes, bourgs et hameaux et identifier celles peu qualitatives. Organiser les abords des urbanisations en entrée de ville: continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public.	Le projet s'inscrit en entrée de ville. Il ne s'agit toutefois pas des entrées de ville principales de la commune. Les impératifs techniques liés à l'équipement envisagé limitent les possibilités d'intégration du projet en accroche du tissu urbain. Les impératifs liés au caractère militaire du site ne permettent pas d'envisager une trame bocagère dense en périphérie de l'opération. En revanche, des mesures ont été prises pour envisager une transition douce entre l'espace agricole et naturel d'une part, et l'espace urbain d'autre part (limitation de l'imperméabilisation des sols sur la partie dédiée aux logements, aménagement paysager dans la limite des possibilités techniques et réglementaires en périphérie de projet....).
Requalifier les traversées des villes, des bourgs et des villages le long de la RD906	Le projet n'est pas concerné.

Reconnaitre et préserver le patrimoine	Le projet n'est pas concerné.
Renforcer les conditions d'accueil en les adaptant aux évolutions sociodémographiques et d'habitat	
Accompagner la production d'une offre de logements diversifiée, attractive et adaptée	Le projet n'est pas concerné.
Produire les logements sur les villes et les bourgs	Le projet n'est pas concerné.
Généralités sur la qualité de l'urbanisme Stopper l'urbanisation linéaire	Le projet n'est pas directement concerné.
Répartir les logements par niveau de l'armature urbain et par Communauté de Communes	Le projet n'est pas directement concerné.
Remobiliser des logements vacants	Le projet n'est pas directement concerné.
Produire des logements dans les espaces urbanisés	Le projet n'est pas directement concerné.
Identifier des espaces de densification	Se reporter à l'étude de relocalisation de la gendarmerie: des secteurs en densification de l'enveloppe urbaine ont été recherchés mais n'ont pu aboutir.
Encadrer les extensions de l'urbanisation Justifier afin d'éviter la banalisation des paysages. Les extensions urbaines seront effectuées en priorité dans les secteurs proches des centralités des villes et des bourgs.	Le projet s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine, en accroche avec l'un des pôles d'équipements principaux de la commune et à environ 1 km du centre-ville. Une OAP est délimitée pour garantir l'intégration paysagère de l'opération.
Renforcer la productivité foncière des surfaces dédiées aux logements Une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare	Le projet prévoit la réalisation de logements groupés, respectant une densité supérieure à 25 logements à l'hectare.
Identification des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations commerciales importantes	Le projet n'est pas concerné.
Identification des localisations préférentielles pour le commerce	Le projet n'est pas concerné.
Les principes associés aux localisations préférentielles	Le projet n'est pas concerné.
Principes pour les commerces implantés en dehors de localisations préférentielles	Le projet n'est pas concerné.
Renforcer l'offre de services à la petite enfance	Le projet n'est pas concerné.
Coordonner la modernisation des grands équipements structurants existants et les éventuels nouveaux Si la réalisation de nouveaux équipements ne peut se faire dans le tissu urbain existant, leur localisation sera prévue dans les extensions urbaines des documents d'urbanisme locaux.	Le projet s'inscrit en compatibilité avec cet objectif. Après une recherche infructueuse des secteurs pouvant être mobilisés pour accueillir la gendarmerie à l'intérieur du tissu urbain, le secteur retenu s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine de la ville.
Conforter le maillage de l'offre de soins de premiers recours sur l'ensemble du territoire	Le projet n'est pas concerné.
Répondre aux besoins de mobilité et de communication	Le projet n'est pas concerné.
Préserver la ressource en eau et garantir un approvisionnement durable en eau potable Gestion économe de la ressource	Le projet n'a pas d'incidence importante en matière de consommation d'eau potable, d'autant plus qu'il s'agit d'une délocalisation d'un équipement déjà existant sur la commune. Le secteur d'installation retenu est desservi par le réseau d'eau potable.
Gérer les plans d'eau	Le projet n'est pas concerné.
Limiter l'imperméabilisation des sols	L'OAP et le règlement intègrent des dispositions visant à limiter

	<p>l'imperméabilisation des sols, sur la partie dédiée aux logements. Ces objectifs tiennent toutefois compte des faibles capacités d'infiltration du sol.</p>
Maîtriser la qualité des rejets de l'assainissement	Le projet est desservi par le réseau d'assainissement collectif.
Prévenir le risque au cœur du développement territorial	<p>Le secteur de projet est concerné par:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles - Le risque sismique (zone 2)
Valoriser les ressources locales favorisant le développement des activités et des emplois	
Identifier et remobiliser les friches industrielles	<p>La relocalisation de la gendarmerie pose la question du devenir des locaux de la gendarmerie actuelle. Ces locaux ne peuvent être cédés qu'après une période de 2 ans suivant la délocalisation de la gendarmerie. Le rachat par la commune est en cours de réflexion, l'objectif est de remobiliser ce téménement rapidement pour éviter la formation d'une friche durable.</p>
Aménager de nouvelles zones d'activités	Le projet n'est pas concerné.
Mobiliser la ressource bois et créer de la valeur ajoutée localement	Le projet n'est pas concerné.
Conforter une agriculture de qualité	Le projet n'est pas concerné.
Structurer et développer une offre touristique attractive fondée sur la découverte	Le projet n'est pas concerné.
Réduire les consommations énergétiques Limiter l'emprise au sol des constructions en encourageant la conception de forme compacte et la mitoyenneté, la mutualisation des espaces et des équipements.	Pour la partie logement, le projet prévoit des formes compactes, avec la réalisation de logements en bande et mitoyens.
Produire de l'énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque	Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la production d'énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque sur ce secteur.
Produire de l'énergie éolienne	Le projet n'est pas concerné.

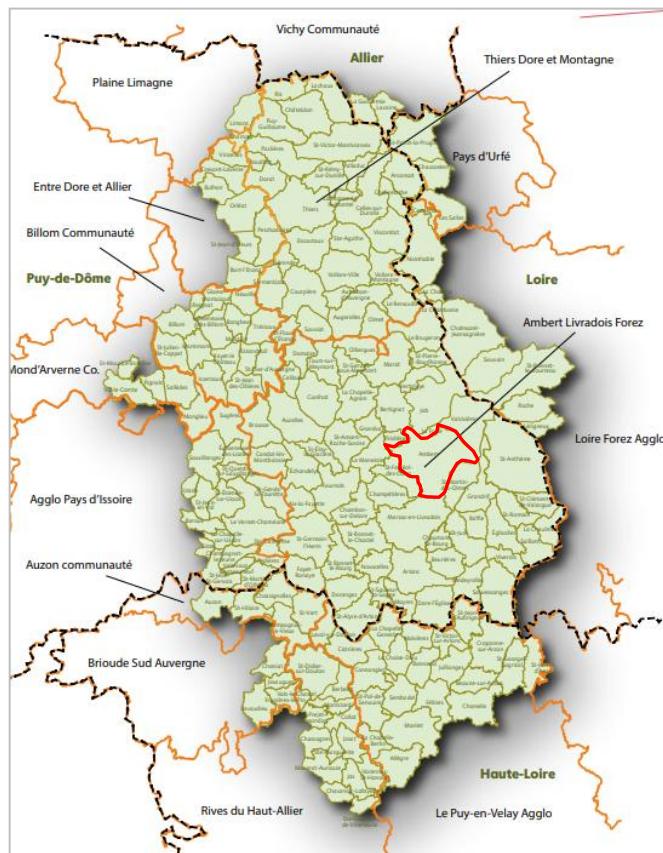
Le projet d'installation d'une gendarmerie avec la réalisation de logements « de fonction » est compatible avec les objectifs fixés par le SCOT Livradois Forez.

1.1. LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL LIVRADOIS-FOREZ

La Charte du Parc Naturel Régional du Livradois Forez a fait l'objet d'une révision, qui fixe des objectifs pour 2026-2041. Le dossier est actuellement en phase d'enquête publique.

Le projet de charte s'articule autour de 3 ambitions :

- Un territoire solidaire, sobre et épanouissant
- Des besoins communs préservés pour un territoire plus résilient
- Des modèles économiques repensés localement, fondés sur les richesses du territoire



2.2. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 à 8 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme d'Ambert doit être compatible avec les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin Loire-Bretagne et son programme de mesures arrêté le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin, en vigueur depuis le 4 avril 2022.

L'objectif ambitieux que le comité de bassin s'était donné en 2016 était de 61 % des rivières, plans d'eau et eaux côtières en bon état en 2021. Aujourd'hui, 24 % des eaux sont en bon état et 10 % en sont proches. C'est pourquoi le comité de bassin propose de maintenir l'objectif initialement fixé :

- En concentrant une partie des moyens et des efforts sur ces 10 % proches du bon état pour une progression rapide à courte échéance ;
- En faisant progresser les eaux en état médiocre ou mauvais vers le bon état.

Pour répondre à ce projet, différents objectifs ont été mis en avant pour la nouvelle période 2022-2027 :

- **Repenser les aménagements des cours d'eau**
- **Réduire la pollution par les nitrates**
- **Réduire la pollution organique et bactériologique**
- **Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides**
- **Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants**
- **Protéger la santé en protégeant la ressource en eau**

- Maîtriser les prélevements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin-versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Compatibilité du projet :

La présente procédure nécessite la mise en place d'une séquence éviter/réduire/compenser, dans la mesure où le site retenu est considéré comme une zone humide. Cette séquence a permis :

- D'éviter la partie est de la parcelle et la mare, située au sud-est de la parcelle, pour ne pas remettre en cause la fonctionnalité de cette dernière, les conclusions de l'étude d'impact ayant démontré un intérêt écologique fort de cette dernière.
- De réduire l'emprise du projet : L'OAP permet la réalisation d'une opération « compacte », recherchant à limiter son emprise et à réduire l'emprise nécessaire pour le projet. L'intégration d'objectif en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols contribue également à limiter l'impact du projet.
- De compenser la destruction de la zone humide présente sur la parcelle, grâce à la mise en œuvre de plusieurs mesures de compensation : se reporter à la partie relative à l'évaluation environnementale.

2.3. LE SAGE DORE

Le SAGE Dore a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 07 Mars 2014.

Le règlement du SAGE Prévoit les règles suivantes :

- Préservation de la dynamique fluviale de la Dore dans sa zone de mobilité fonctionnelle
- Limiter l'impact des plans d'eau
- Préserver les zones humides :

Si une zone humide, identifiée conformément à l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009, est localisée en tout ou partie à l'intérieur d'un projet répondant à l'une des deux conditions définies ci-après, le pétitionnaire devra modifier son projet pour ne pas porter atteinte à cette zone humide. **Ceci ne s'applique pas pour des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique ou d'intérêt général et sous réserve qu'il n'existe aucune solution alternative constituant une meilleure option environnementale.** Pour les projets à objectif économique, une dérogation à cette règle pourra être accordée par l'autorité qui instruit le dossier après avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Dore, si l'absence d'alternative à un coût raisonnable a été démontrée par le porteur de projet.

Cette règle s'applique :

- Aux projets qui, sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sont soumis à déclaration ou autorisation ;
- À tout projet, impactant en tout ou partie, et quelle que soit la surface concernée, une des zones humides prioritaires identifiées par la CLE du SAGE pour être proposées comme zone humide d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP) et dont la cartographie figure dans le présent règlement (carte IV). Les limites de chaque zone humide seront vérifiées systématiquement sur le terrain.

Compatibilité du projet :

La présente procédure concerne un projet d'intérêt général. Le secteur retenu est issu d'un travail de repérage de secteurs susceptibles d'accueillir une telle opération à court terme dans de bonnes conditions.

2.4. LE SRADDET AUVERGNE-RHONE-ALPES

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du président du conseil régional. Il a été adopté par le Préfet de Région le 10 Avril 2020.

Ce document se compose d'un document d'objectifs et d'un document fixant les règles nécessaires pour les réaliser. 43 règles sont définies.

Les principaux objectifs et règles concernant la commune sont :

- **Renforcement de l'armature territoriale**

Les documents d'urbanisme doivent renforcer les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de Centralité.

- **Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière :**

- o Élaborer une approche globale des cycles du foncier.
- o Donner la priorité à la réhabilitation des logements dégradés et la reconversion de friches, la résorption de la vacance, le traitement de l'habitat indigne. Après traitement de ces modalités, permettre la production de logements neufs (en priorité par densification des espaces déjà urbanisés).

- **Privilégier le recyclage foncier à la consommation de nouveaux espaces**

- o Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées.
- o Pour les extensions urbaines éventuelles : elles doivent être en continuités urbaines et conditionnées à la définition d'objectifs : de qualité urbaine et architecturale, paysagère et naturelle, de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire.
- o Densifier et optimiser le foncier économique existant : lorsqu'un projet de création ou d'extension s'avère nécessaire : promouvoir les principes de l'éologie industrielle et tenir compte de différents critères.

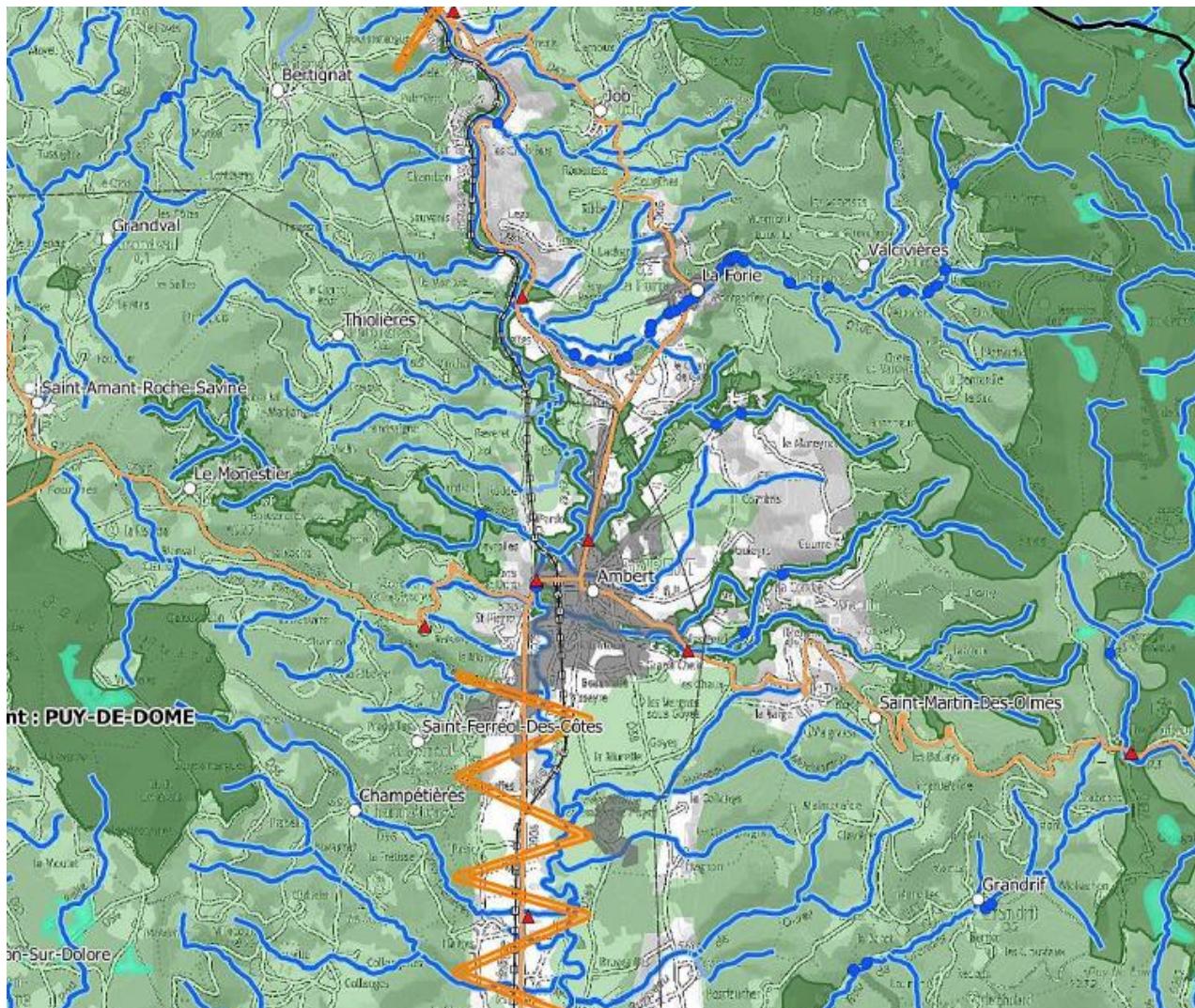
- **Réduire de 23% la consommation d'énergie de la région à horizon 2030**

- o Établir des objectifs performanciels en matière d'énergie.
- o Inciter à réduire les consommations d'énergie par la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

- **Développer les énergies renouvelables**

- **Préserver la Trame Verte et Bleue : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**

Ambert dispose d'un réseau de continuités écologiques et de corridor riche sur son territoire.



Trame verte

Réserve de biodiversité

Corridors écologiques à préciser liés aux infrastructures

Trame bleue

Cours d'eau de la trame bleue

Zones humides (inventaires départementaux)

Espaces perméables relais

Espaces perméables liés aux milieux terrestres

Espaces perméables liés aux milieux aquatiques

Autres cours d'eau

Infras tructures

Zones artificielles

Lignes électriques de très haute tension

Lignes électriques de haute tension

Téléphériques (remontées mécaniques)

Départementales

Voies ferrées

Obstacles

Obstacles ponctuels de la trame verte

Compatibilité du projet :

La présente procédure n'apporte que des adaptations mineures, qui ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec les objectifs du SRADDET. La trame verte et bleue et les continuités écologiques qui la composent font l'objet de protections dans le cadre du PLU. La présente procédure ne remet pas en cause les protections identifiées par le PLU.

En revanche, le projet génère la destruction d'une zone humide, une séquence éviter-réduire-compenser a été mise en œuvre dans le cadre de l'étude d'impact du projet.

Des mesures sont intégrées dans le cadre du PLU.

Le site actuel de la gendarmerie sera reconvertis par la suite. Compte tenu des délais impératifs avant que l'État puisse céder les locaux, la reconversion du site n'est aujourd'hui pas suffisamment aboutie pour être évoquée.

E. PRÉSENTATION DU PROJET NÉCESSITANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU D'AMBERT

Les locaux de la gendarmerie d'Ambert datent de 1973 et étaient prévus pour 20 personnes. Ils sont exigus et ne sont plus conformes en termes de surface, d'accueil du public et de PMR. La configuration du site ne permet pas la réalisation d'une extension pour des bureaux ou des logements permettant de répondre aux enjeux, dans de bonnes conditions.

Dans ce contexte, plusieurs pistes visant à la relocalisation de la gendarmerie sur la commune d'Ambert ont été étudiées, avant de retenir le secteur situé le long de la rue du Forez.

La relocalisation de la gendarmerie nécessite la création d'un espace dédié aux locaux de la gendarmerie (bureaux, garage...) et d'un espace dédié aux logements des gendarmes. Cela nécessite la mobilisation d'au moins 1,4 ha minimum d'un seul tenant, situé le long d'un axe permettant un départ rapide sur le lieu d'intervention. Il est également nécessaire de prévoir la réalisation d'au moins 2 accès (impératifs réglementaires de ce type d'équipements).

1- LE CHOIX DU SITE : L'ABOUTISSEMENT D'UNE DEMARCHE DE PLUSIEURS MOIS D'ETUDES ET DE RECHERCHE

En cohérence avec le cadre réglementaire présenté précédemment l'objectif est de mobiliser en priorité des terrains construits ou non, situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cependant la mobilisation de 1,6 ha (superficie demandée initialement) facilement aménageable au cœur de l'enveloppe urbaine est complexe.

Plusieurs sites ont donc été étudiés, à l'intérieur ou en périphérie de l'enveloppe urbaine.

1.1. PROPOSITION N°1 : DANS LE CENTRE-VILLE, A PROXIMITÉ DE LA GARE

L'approbation du PLU est récente, elle intègre une étude de densification permettant d'identifier les secteurs mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Parmi les 7 secteurs de mutation des espaces construits potentiellement mobilisable repérés par le PLU et les dents creuses identifiées comme mobilisables, un seul dispose d'une superficie se rapprochant de la demande et disposant d'accès adaptés à l'accueil de cet équipement. Ce secteur fait d'ailleurs l'objet d'une OAP dans le PLU :

Adresse/Localisation/Superficie	Points positifs	Points négatifs
Parcelles n° BI0346 et 345  Superficie : 1,1 ha	Terrain plat Proximité directe avec le centre-ville Deux accès possibles Zone pavillonnaire Zone constructible au PLU	Destruction de l'ancienne usine Pollution sur le terrain : un audit pollution des sols a été réalisé sur le secteur en 2022. Prix du terrain élevé Impossibilité de se raccorder au chauffage urbain Modifier à la marge le PLU

Ce secteur a dans un premier temps été retenu par la gendarmerie. Une étude de pollution de la zone a été réalisée.

L'audit de pollution des sols met en évidence un état de pollution important (sur une grande emprise) du site avec les conclusions suivantes :

« Une pollution historique est visiblement présente pour la zone d'étude. Pour les résultats analytiques du laboratoire, des impacts ont été relevés en Métaux, HCT, HAP, BTEX et PCB. Pour les mesures PID réalisées, la présence de COV's a été relevée, les valeurs sont significatives pour l'espace bâti en situation nord et les espaces de stockages en extérieurs, des sources de polluants sont potentiellement présentes plus en profondeur et/ou latéralement. »

Extrait de l'audit de pollution des sols

Implantation des carottages.

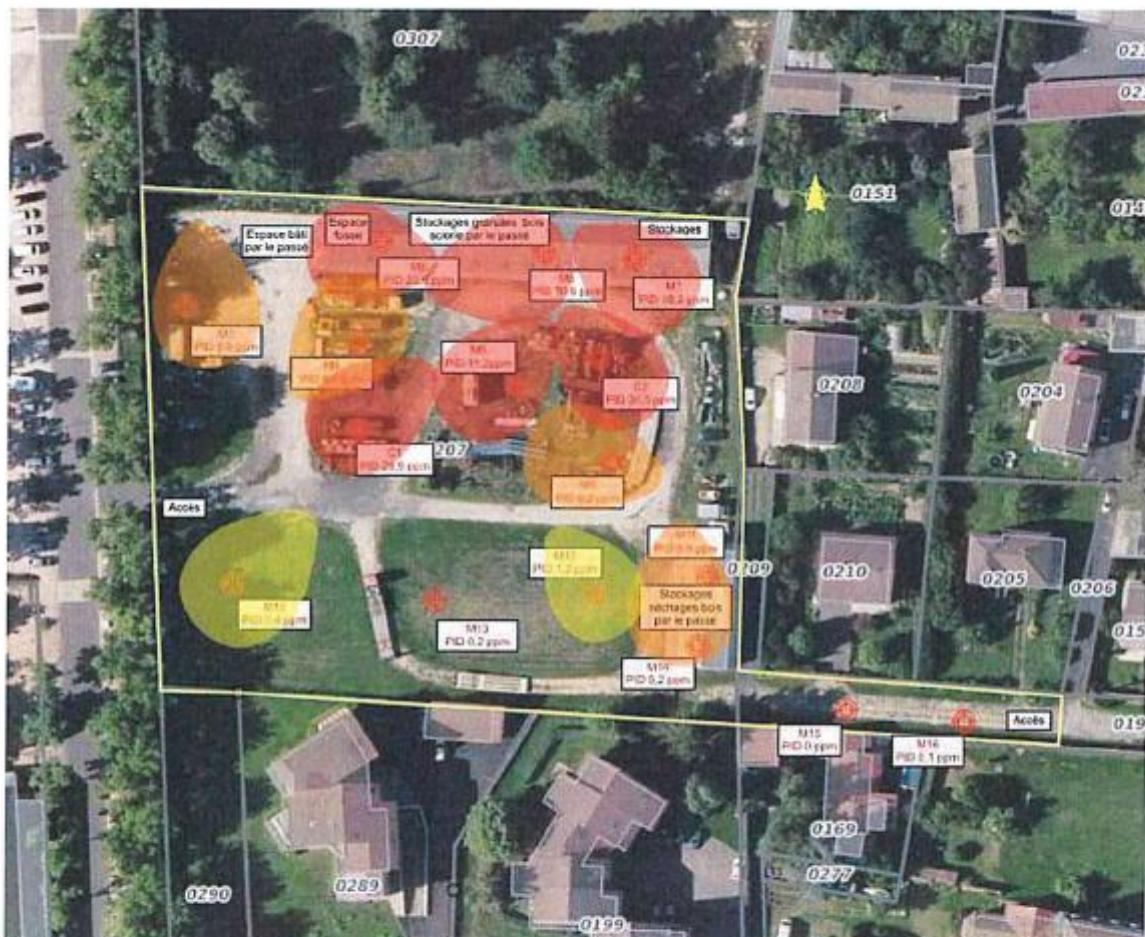


Fig. superposition Géoportail et emprise cadastrale.

C : Carottages pour échantillonnages et analyses en laboratoire agréé.

M : Mesures PID pour Composés Organiques Volatils (COV's, indice général).
Le seuil d'admissibilité retenu pour la dernière activité de service est de 10 ppm.

Légende des mesures PID.

COV >1 ppm **COV >5 ppm** **COV >10 ppm**

Compte-tenu de la nature de l'opération et de la gestion particulière de ce type d'équipement, les travaux de dépollution nécessaires au vu des conclusions de l'étude de pollution rendent l'opération non viable sur le plan économique.

Pour cette raison, le secteur n°1, pourtant privilégié dans un premier temps, n'est pas retenu par la gendarmerie.

1.2. PROPOSITION N°2 : DANS LA CONTINUITE DU PRINCIPAL POLE SPORTIF

Il s'agit d'une parcelle agricole située en entrée de ville d'Ambert, le long d'un axe de passage mais pas d'un axe structurant. Le projet permettrait de conforter le pôle d'équipements principal de la commune.

Bien que situé à proximité de la Dore (et du périmètre Natura 2000 associé), le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection (ZNIEFF ou Natura 2000).

Adresse/Localisation/Superficie	Points positifs	Points négatifs
Parcelle n° YI0012 Superficie : 1,71 ha 	<p>Terrain plat</p> <p>Secteur desservi en assainissement et eau potable</p> <p>Proximité avec le centre-ville (1km, 3 minutes en vl)</p> <p>Deux accès possibles</p> <p>Zone pavillonnaire</p> <p>Possibilité de se raccorder au chauffage urbain</p>	<p>Excentré par rapport au centre-ville</p> <p>Zone humide potentielle</p> <p>Nécessité d'adapter le PLU : classement en zone A.</p>

Étant donné la présence de nombreux points positifs en comparaison aux autres sites analysés, ce secteur a été retenu. La présente procédure vise à adapter le PLU pour permettre sa réalisation.

La poursuite des études à démontrer que la parcelle était une zone humide avérée.

1.3. PROPOSITION N°3 : ROUTE DE L'AERODROME

Il s'agit d'une parcelle agricole située en entrée de ville d'Ambert, entre un axe de passage et la voie ferrée.
La parcelle ne s'inscrit pas complètement en accroche du tissu urbain, elle est plus isolée que les 2 premiers sites.

Adresse/Localisation/Superficie	Points positifs	Points négatifs
Parcelle n° AX0478 Superficie : 2 ha 	Terrain plutôt plat Secteur desservi en assainissement et eau potable Deux accès possibles Zone pavillonnaire/naturelle	Excentré par rapport au centre-ville : plus de 1 km. Nécessité d'adapter le PLU : classement en zone A. Zone humide potentielle. Pas de possibilité de se raccorder au chauffage urbain. Proximité industrie : nuisances sonores.

Secteur non retenu du fait de sa localisation plus excentrée du centre-ville et plus isolée du tissu urbain.

1.4. PROPOSITION N°4 : À PROXIMITE DU TERRAIN DE FOOT

Il s'agit d'une parcelle agricole située en entrée de ville d'Ambert, le long de l'avenue Dr Eugène Chassaing, en périphérie de l'urbanisation, dans la continuité des équipements sportifs.

Adresse/Localisation/Superficie	Points positifs	Points négatifs
Parcelle n° AW0100 Superficie : 2,3 ha 	Terrain plutôt plat Secteur desservi en eau potable Deux accès possibles	Excenter par rapport au centre-ville : plus de 1 km Nuisances vis-à-vis des terrains de sport. Secteur non intégré au zonage d'assainissement. Nécessité d'adapter le PLU : classement en zone A. Zone humide potentielle Pas de possibilité de se raccorder au chauffage urbain

Secteur non retenu au vu des points négatifs recensés.

1.5. PROPOSITION N°5 : ANCIEN CENTRE AERE

Il s'agit d'un ancien centre aéré aujourd'hui inoccupé.

Adresse/Localisation/Superficie	Points positifs	Points négatifs
		Trop excentré Problématique d'accès Problématique de réseaux.

Secteur non retenu au vu des points négatifs recensés.

1.6. PROPOSITION N°6 : SAINT-FERREOL-DES-COTES

Il s'agit d'une parcelle agricole située le long de la RD906, axe de passage, sur la commune de Saint-Ferréol-les-Côtes. La commune est au Règlement National de l'Urbanisme.

Adresse/Localisation/Superficie	Points positifs	Points négatifs
Parcelle n° 0191 Superficie : 1,2 ha 	Terrain plat Axe routier d'importance. Commune au RNU : constructible.	Très excentré du centre-ville Présence ligne électrique. Proximité entreprise : nuisances sonores. Zone humide potentielle Pas de possibilité de se raccorder au chauffage urbain.

Compte tenu de son éloignement avec le centre-ville d'Ambert, ce secteur n'est pas retenu.

1.7. SYNTHESE

À l'exception des secteurs n°1 et n°5, tous les secteurs potentiellement mobilisables étudiés étaient concernés par une zone humide potentielle. Il s'agissait également de secteurs agricoles.

La priorité retenue est donc la desserte en réseau et la proximité avec le centre-ville.

Le secteur n°1 n'est toutefois pas retenu, étant donné les enjeux de pollution présents.

Localisation des secteurs étudiés :



2- DESCRIPTION DU SITE

Le projet de gendarmerie vise à permettre l'installation d'au moins 25 logements et des locaux dédiés à la gendarmerie (bureaux et locaux techniques).

2.1. LES CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE

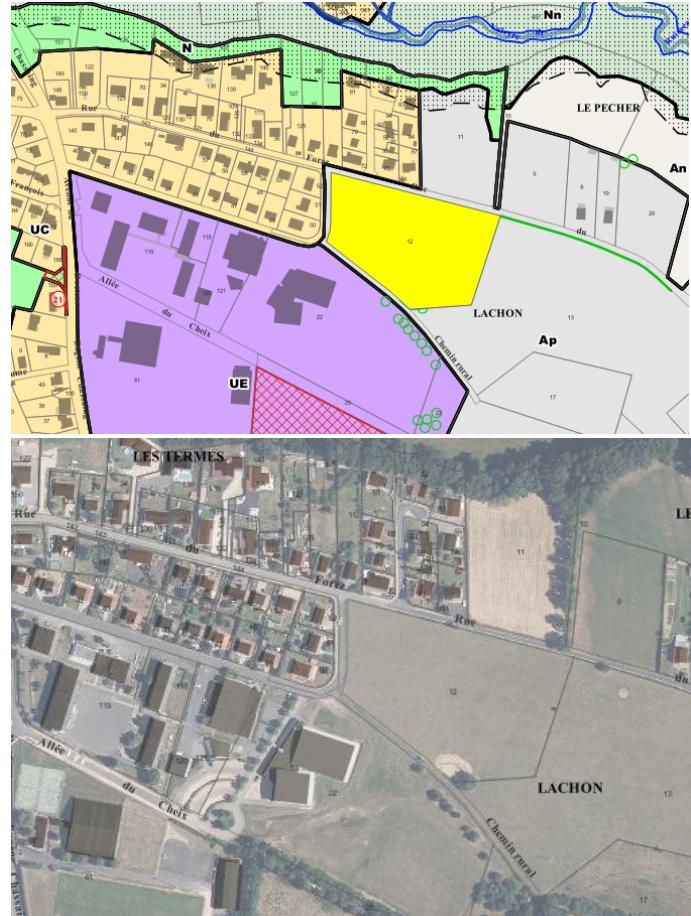
La parcelle concernée est la parcelle n° YI0012 d'une superficie de 17144 m², desservie par:

- La rue du Forez, au nord;
- La rue Pierre de Coubertin, à l'ouest;
- Un chemin rural , au sud-ouest (selon le cadastre, peu visible sur site).

Une grande partie de la parcelle est entourée de constructions avec:

- Au nord et l'ouest, des quartiers pavillonnaires;
- Au sud, le pôle sportif de la commune, avec le complexe sportif Coral;
- A l'est, des parcelles agricoles.

Elle est classée en zone agricole Ap au PLU. Cette zone AP était délimitée pour préserver les abords de la ville des projets agricoles, dans un souci de préservation des granges urbaines.

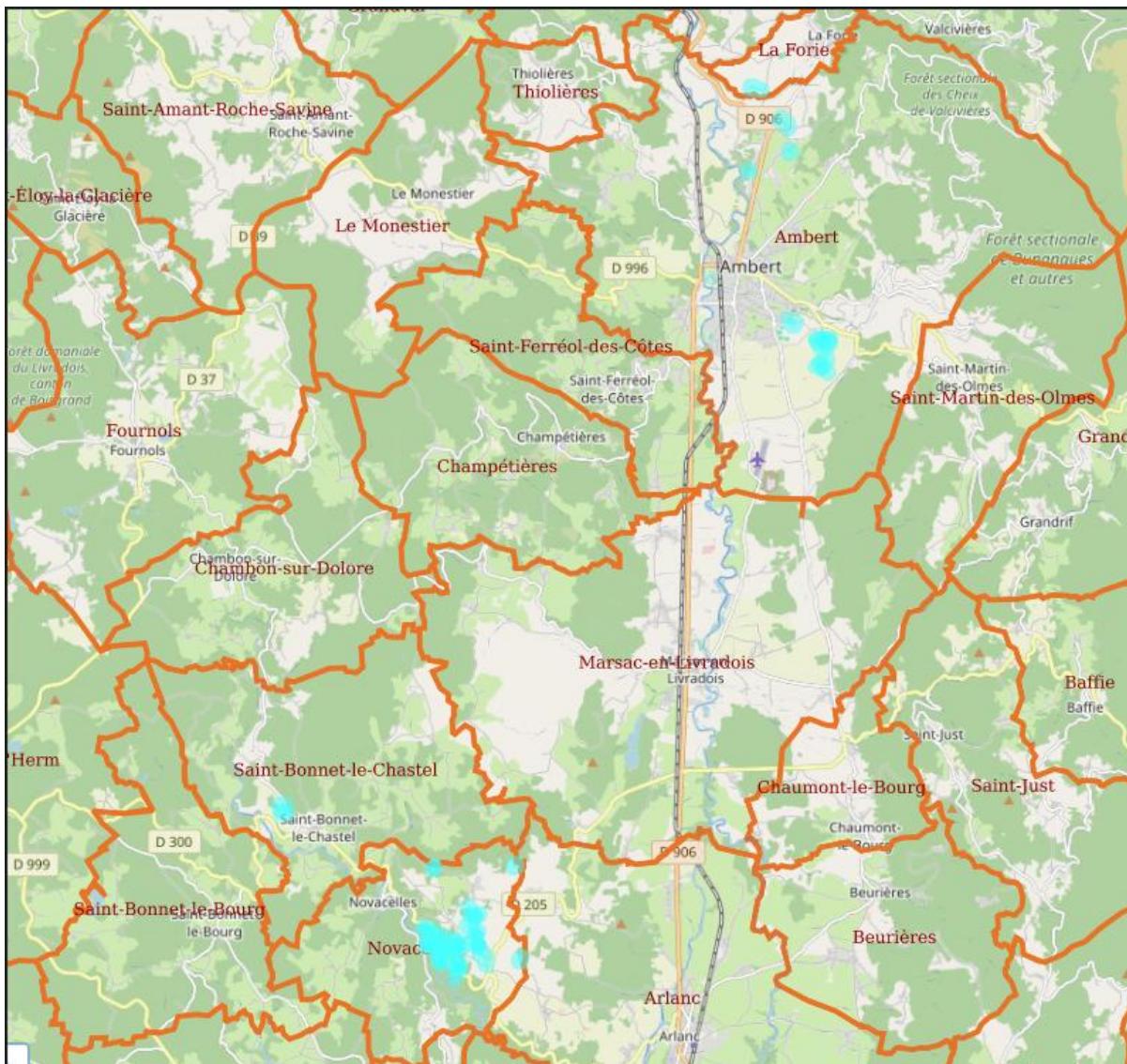


La parcelle est aujourd'hui exploitée par le GAEC de Lachomp, ayant son siège et ses bâtiments sur la commune de Novacelles, située à une vingtaine de kilomètres d'Ambert.

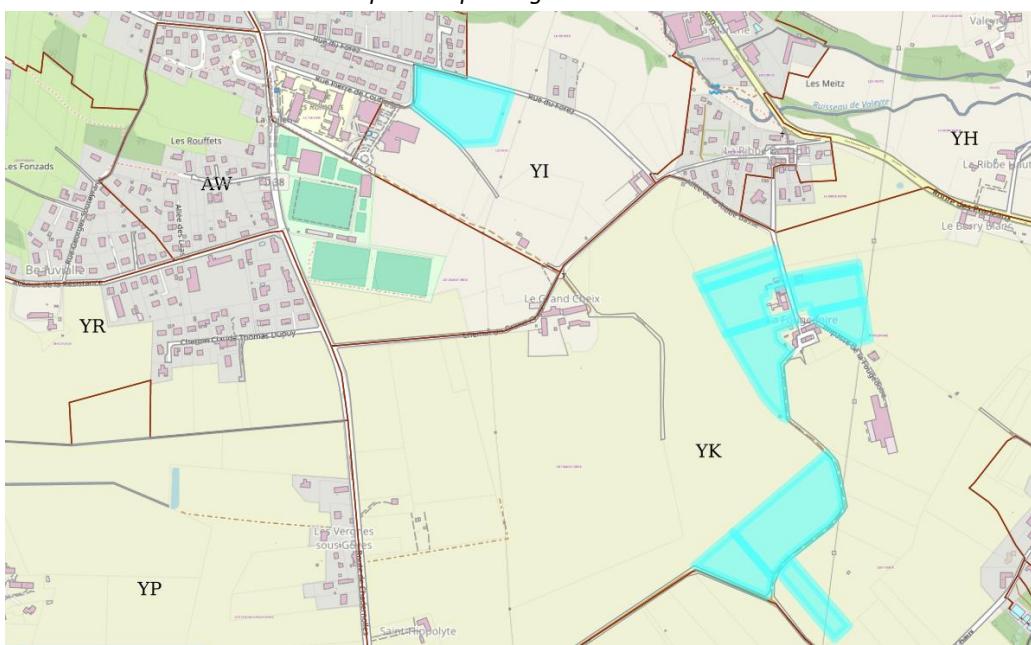
Il s'agit d'une exploitation agricole d'élevage bovins essentiellement. Il semble que le GAEC ne dispose pas de bâtiment agricole sur la commune d'Ambert.

La parcelle concernée par le projet constitue l'ensemble d'un îlot agricole exploité par l'agriculteur, qui intervient sur la commune d'Ambert mais également sur La Forie et Saint-Bonnet Le Chastel, en plus de Novacelles.

Localisation des terres exploitées par l'agriculteur intervenant sur le site de projet



Localisation des terres exploitées par l'agriculteur en entrée de ville d'Ambert:



Des démarches sont en cours par la commune d'Ambert pour acquérir la parcelle. Elle sera ensuite rétrocédée à l'Ophis, en charge de la réalisation de l'opération.

2.2. LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Il s'agit d'une parcelle agricole ouverte, accueillant une mare, un arbre isolé et un écoulement d'eau en limite est de la parcelle.



Vue depuis la rue du forez, en sortie de ville, en direction de la Ribbe Basse.



Vue sur la parcelle, depuis la rue Pierre de Coubertin, à l'angle avec la parcelle accueillant le Coral. Site avec des clôtures agricoles. On distingue l'arbre au pied duquel se trouve la mare.



Vue sur la parcelle depuis la rue du forez, en limite de parcelle est: vue sur l'entrée de ville et le complexe sportif Coral.

2.3. LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Le site Natura 2000 Dore et Allier constitue un réservoir de biodiversité majeur à protéger, identifiés par les documents cadres s'appliquant sur le territoire (SRADDET, Charte du PNR, SCOT Livradois Forez).

Un écoulement est constaté en limite parcellaire est, en provenance de la mare.

Les conclusions de l'étude d'impact permettent de mettre en évidence:

- Le rôle majeur de la mare, véritable réservoir de biodiversité;
- Le rôle du chêne situé à côté de la mare;
- Le rôle du couloir d'écoulement en limite est
- Le caractère humide de la prairie.

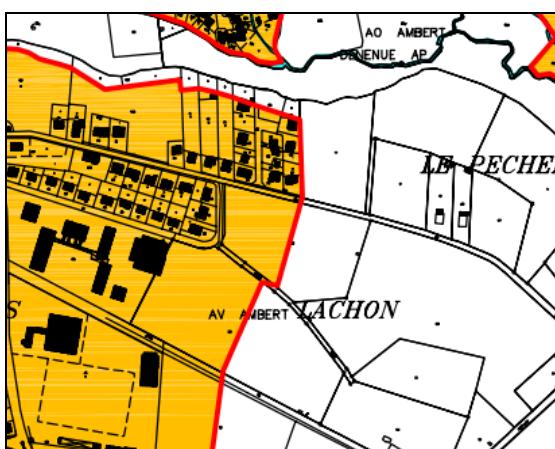


Le site se trouvant dans une zone humide potentielle recensée par le SAGE Dore, une étude permettant d'établir le caractère ou non humide de la parcelle a été réalisée par Réalités Environnement en avril 2024. Cette étude conclut que d'après l'arrêté du 24/06/2002 modifié, l'ensemble de la zone d'étude est classé en zone humide sur la base de la pédologie.

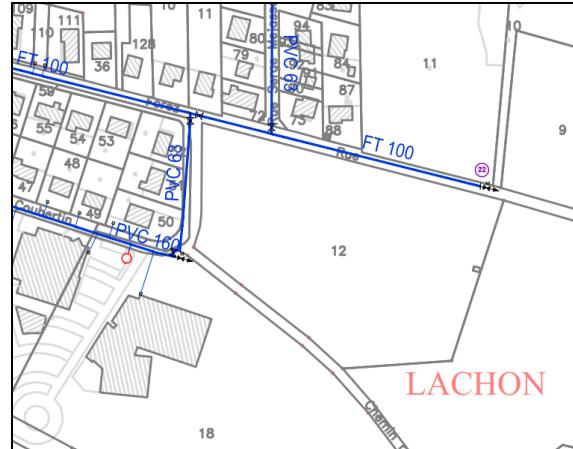
2.2. LA DESSERTE EN RESEAUX

Le site est desservi en réseaux d'assainissement (parcelle partiellement intégrée au zonage d'assainissement des eaux usées) et d'eau potable.

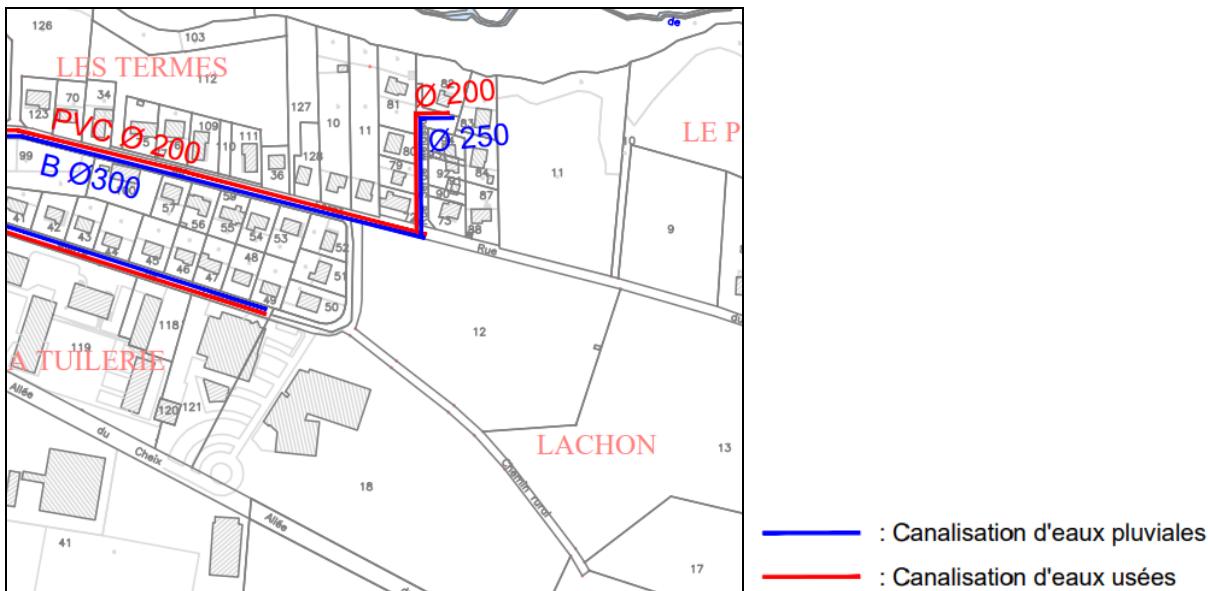
Zonage d'assainissement



Réseau d'eau potable



Réseau d'assainissement eaux usées



La commune d'Ambert dispose d'un réseau de chaleur bois mis en place dès 2005 pour le chauffage du complexe sportif CORAL et le collège Jules Romain puis le raccordement d'autres bâtiments publics et privés. Le site de projet étant implanté dans la continuité des équipements raccordés, il pourra également être raccordé à ce réseau (étude de faisabilité en cours).

2.3. UNE ETUDE DES SOLS ET DES FONDATIONS REALISEE

Une étude de sol a été réalisée par le bureau d'études SIC INFRA 63. Cette dernière conclue de manière suivante :

Extrait conclusion étude de sol

3.2.PRINCIPES GENERAUX DE CONSTRUCTION ENVISAGEABLES

Les essais de laboratoire ont mis en évidence la présence de formations superficielles qui ne présentent pas de sensibilité particulière aux phénomènes de retrait-gonflement.

Par conséquent, aucune disposition particulière vis-à-vis de ces phénomènes n'est nécessaire. On peut donc envisager la solution de fondation suivante pour des constructions de type « maison individuelle » :

- fondations superficielles (semelles filantes ou semelles isolées) ancrées au sein des formations compactes du **faciès LS1**, tout en respectant au minimum la profondeur locale de garde hors gel.

Au regard de la compressibilité du faciès superficiel, la faisabilité d'un dallage sur terre-plein ne pourra être évaluée que dans le cadre d'une mission de type G2-AVP. Pour l'instant, il conviendra de s'orienter vers une solution de type plancher sur VS.

Remarque :

Comme nous l'avons précédemment évoqué, le choix définitif du système de fondation du projet devra être réalisé au cours des Etudes Géotechnique de Conception (phase G2-AVP notamment) dès lors que les caractéristiques du projet seront connues (implantation, nombre de niveaux, altitude de construction, descentes de charges, ...). A ce stade du projet, des sondages complémentaires devront être réalisés au droit de la future construction avec notamment l'exécution d'un sondage pressiométrique qui permettra de réaliser le prédimensionnement des fondations.

3.3.RECOMMANDATIONS IMPORTANTES

L'enchaînement des missions géotechniques, tel que défini par la norme AFNOR NF P 94-500 de novembre 2013, doit suivre l'élaboration des différentes phases du projet.

Les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques que nous avons énoncés dans ce rapport ne sont donnés qu'à titre indicatif et devront impérativement être précisés et validés dans le cadre de l'ensemble des missions géotechniques d'adaptation prévues par la norme (missions G2-AVP/G2-PRO/G3).

Nous pouvons également assurer la supervision géotechnique d'exécution des ouvrages concernés (mission G4).

Nous restons à cet effet à disposition de l'ensemble des intervenants.

Les Martres de Veyre, le 23 Mai 2024

3- DESCRIPTION DU PROJET

Le projet d'installation de la gendarmerie se construit autour de 2 fonctions :

- Les locaux nécessaires pour la gendarmerie : bureaux et espaces de stationnement pour l'accueil du public, représentant une emprise de l'ordre de 2 350 m²
- Les logements et la salle commune dédiés à l'accueil des gendarmes. Le projet doit prévoir l'accueil d'environ 25 à 30 gendarmes et leur famille.

Le projet comprend également la réalisation d'un bassin de rétention permettant la gestion des eaux pluviales.

L'emprise du projet a été travaillée de manière compacte, permettant de réduire son emprise totale à 1,43 ha, soit une emprise inférieure à la parcelle, qui dispose d'une surface de 1,71 ha.





4- PRINCIPAUX ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE POUR LA REALISATION DU PROJET

L'analyse précédente visant à identifier les caractéristiques du site ainsi que le contexte réglementaire présenté dans le présent dossier, permettent de mettre en avant les enjeux suivants, à prendre en compte :

- Tenir compte des contraintes liées à la nature du projet :
 - o La nécessité de permettre la réalisation de 2 accès ;
 - o La nécessité de ne pas planter d'alignement d'arbres ou de haie dense sur les limites extérieures de l'opération ;
 - o La nécessité de disposer de murs de clôtures en limite extérieure de l'opération et de réaliser une séparation entre la partie dédiée aux logements et la partie dédiée aux bureaux.
- Tenir compte de la localisation du projet en entrée de ville : bien que le projet ne soit pas implanté sur une entrée de ville principale, il est situé au sein d'une frange urbaine qui était protégée par le PLU (classement en zone agricole inconstructible) :
 - o Faciliter l'intégration du projet en travaillant l'accroche urbaine et en permettant une transition douce entre espace urbain et espace agricole/naturel ;
 - o Afficher des objectifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Étant donné les enjeux environnementaux présents, proposer un projet permettant d'éviter et de réduire l'emprise du projet au strict besoin de ce dernier, en recherchant une implantation la moins impactante et la plus compacte : Des mesures d'évitement ou de réduction à mettre en place
 - o En réduisant l'emprise du projet à 1,4 ha, permettant de maintenir un recul par rapport au secteur d'écoulement de l'eau à l'est et par rapport à la mare, l'arbre isolé et ses abords immédiats ;
 - o En proposant un projet compacte, avec la production de logements en bande et la recherche d'une implantation la plus compacte possible ;
 - o Par la recherche de solutions de gestion des eaux pluviales tenant compte de la faible capacité d'infiltration de la zone.
- Faciliter le raccordement du projet au réseau de chaleur collectif de la commune
- Encourager la production de logements confortables et durables, et anticiper d'autres usages à long terme :
 - o Favoriser une implantation et une volumétrie permettant de réduire la consommation énergétique et les vis-à-vis ;
 - o Encourager l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables ;
 - o Limiter l'imperméabilisation des espaces de jardin et des espaces libres ;
 - o Encourager la réalisation de clôtures végétales entre les logements.

F. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

1- UNE REPRISE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD du PLU d'Ambert est organisé autour de 3 axes comprenant des objectifs. Ces objectifs sont précisés lorsqu'ils concernent le projet de la présente procédure :

Axe 1 : Renforcer le rayonnement d'Ambert

- Accompagner le développement par une offre en équipement de qualité
 - o **Une enveloppe foncière de l'ordre de 5 ha maximum est définie pour permettre l'extension de l'enveloppe urbaine, à destination de constructions à vocation d'équipements et de services**
 - o Affirmer son statut de centralité culturel et de services: valoriser les activités de services existantes et encourager l'installation de nouvelles, en particulier sur des secteurs proches du centre-ville ou dans le cadre d'opérations mixtes, au sein du tissu urbain;
 - o Assurer un équipement suffisant de la commune, compatible avec le développement envisagé;
- Conforter le positionnement économique d'Ambert
- Exploiter le potentiel touristique du territoire
- Accueillir de nouveaux habitants
 - o Enrayer la perte de population et relancer la croissance démographique
 - o Développer une véritable politique résidentielle complète, pour répondre à tous les besoins
 - Diversifier le parc de logement en favorisant une mixité des typologies de logements
 - Encourager le développement d'un habitat de standing
 - Promouvoir les principes du développement durable, étudiant l'insertion des nouvelles constructions au regard de la configuration du site et de son exposition, et en favorisant le recours aux énergies renouvelables
 - Limiter l'imperméabilisation des sols, contribuant au maintien d'un confort satisfaisant en été
- Gérer les mobilités à grande échelle

Axe 2 : Exploiter les atouts du territoire

- Valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales
 - o Veiller à l'intégration des nouvelles constructions en périphérie des hameaux et en entrée de ville
 - o Définir des règles architecturales harmonieuses en matière d'aspect extérieur des constructions...
 - o Rechercher une approche qualitative des entrées de villes, et construire une image renouvelée des principales entrées de ville, en particulier le long de la RD906 et de la RD996.
- Reconnaître et protéger la biodiversité
 - o Prendre en compte les différents zonages environnementaux et préserver les éléments de biodiversité ayant conduit à leur identification
- Faire de la riche de la biodiversité un outil d'attractivité du territoire
 - o Protéger les continuités écologiques par l'identification de sous-trames
- Valoriser le patrimoine historique et vernaculaire
- Promouvoir un mode de gestion plus économique de la consommation foncière

- Privilégier l'accueil de nouveaux logements sur l'enveloppe principale d'Ambert
- Permettre des possibilités de développement en extension, limitées à 30% de la production totale de logements à réaliser en constructions neuves
- **Ce développement en extension portera sur des secteurs bénéficiant d'un niveau de desserte en réseaux suffisant et présentant peu d'enjeux pour l'activité agricole et la biodiversité. Leur développement sera encadré par une OAP et un échéancier.**
- Tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements à l'hectare

Axe 3 : Organiser un développement urbain qualitatif au sein de l'enveloppe urbaine

- Réinvestir le centre-ville en lien avec le projet d'ORT
- Promouvoir les mobilités douces
- Favoriser l'émergence d'une trame verte urbaine
- Mener une stratégie de développement urbain privilégiant une gestion intégrée des projets
- Prendre en compte les risques et les nuisances

Le projet de délocalisation et confortement de la gendarmerie relève d'un équipement d'intérêt général.

Dans une recherche de cohérence avec la politique menée par la commune en matière de confort et de gestion économique de l'espace, les objectifs de densité, et de diversification du parc de logements fixés par le PADD sont pris en compte, le projet comportant une part dédiée aux logements significative.

Le PADD prévoit une enveloppe de l'ordre de 5 ha en extension de l'enveloppe urbaine pour les équipements et les services. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUe s'inscrivant dans le prolongement de la zone Ue correspondant à l'un des principaux pôles d'équipements est compatible avec l'enveloppe fixée par le PADD.

Dans la mesure où il s'agit d'un projet situé en extension de l'enveloppe urbaine:

Une attention particulière en matière d'intégration paysagère est attendue. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de fixer des orientations en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

Le secteur s'inscrit en compatibilité avec le PADD dans la mesure où il est desservi en réseaux.

En revanche, le PADD précise que :

« des possibilités de développement en extension du tissu urbain pourront être étudiées. Ces dernières seront néanmoins limitées à 30% de la production totale de logements à réaliser en construction neuve.

Ce développement en extension portera sur des secteurs bénéficiant d'un niveau de desserte en réseaux suffisant (eau potable et assainissement) et présentant peu d'enjeux pour l'activité agricole et la biodiversité. Leur développement sera encadré par une Orientation d'Aménagement et de Développement et un échéancier. »

Une adaptation du PADD est donc nécessaire pour déroger à ces objectifs en cas de réalisation d'un projet d'intérêt général tel qu'une gendarmerie.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables avant procédure

PLU D'AMBERT - PADD

5 PROMOUVOIR UN MODE DE GESTION PLUS ECONOME DE LA CONSOMMATION FONCIERE

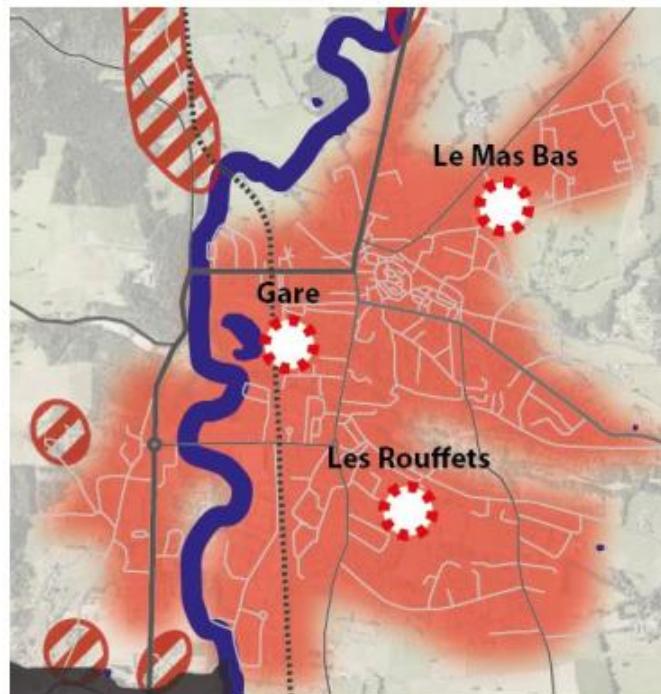
Le développement d'Ambert s'est réalisé par une extension importante et progressive du centre-ville, notamment le long des principales voies de communication et par un renforcement des certains hameaux de la commune.

Au cours de ces dix dernières années, la commune a consommé en moyenne 1,5 ha par an pour le développement résidentiel, dans un contexte de déclin démographique. L'objectif est de proposer un développement plus économique des espaces agricoles et naturels ces prochaines années.

5.1 Répondre aux objectifs de développement en exploitant en priorité les possibilités présentes à l'intérieur des limites actuelles du tissu urbain

La stratégie de développement urbain de la commune doit s'inscrire dans cette politique de gestion économique de l'espace. Cette dernière s'appuie sur la volonté de :

- Privilégier l'accueil de nouveaux logements sur l'enveloppe urbaine principale d'Ambert :
 - Encourager en priorité la mobilisation du parc de logements existant
 - Inciter au réinvestissement des friches et îlots dégradés
- Au moins 70% des nouvelles constructions devront être réalisées à l'intérieur des limites actuelles des tissus urbains
- Encadrer le développement sur les secteurs disponibles situés à l'intérieur du tissu urbain, représentant une superficie d'au moins 2500 m², afin de proposer une opération qualitative et mixte du parc de logements. Seront particulièrement étudiés :
 - Friches et tènements disponibles à proximité de la gare,
 - Secteur des Rouffets,
 - Le Mas Bas



Secteurs potentiels identifiés au sein du tissu urbain

En complément, des possibilités de développement en extension du tissu urbain pourront être étudiées. Ces dernières seront néanmoins limitées à 30% de la production totale de logements à réaliser en construction neuve.

Ce développement en extension portera sur des secteurs bénéficiant d'un niveau de desserte en réseaux suffisant (eau potable et assainissement) et présentant peu d'enjeux pour l'activité agricole et la biodiversité. Leur développement sera encadré par une Orientation d'Aménagement et de Développement et un échéancier.

Il s'agira de tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements à l'hectare pour la production des logements envisagés à l'horizon du PLU, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables après procédure

PLU D'AMBERT - PADD

5 PROMOUVOIR UN MODE DE GESTION PLUS ECONOME DE LA CONSOMMATION FONCIERE

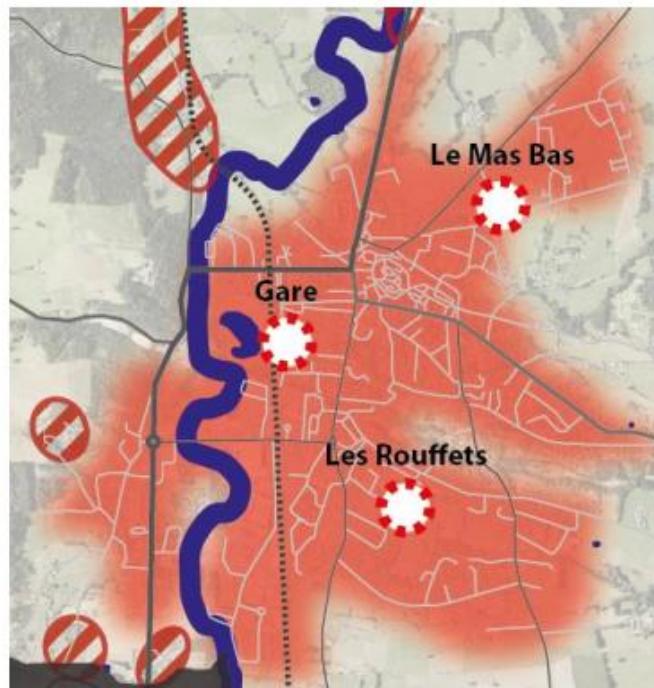
Le développement d'Ambert s'est réalisé par une extension importante et progressive du centre-ville, notamment le long des principales voies de communication et par un renforcement des certains hameaux de la commune.

Au cours de ces dix dernières années, la commune a consommé en moyenne 1,5 ha par an pour le développement résidentiel, dans un contexte de déclin démographique. L'objectif est de proposer un développement plus économique des espaces agricoles et naturels ces prochaines années.

5.1 Répondre aux objectifs de développement en exploitant en priorité les possibilités présentes à l'intérieur des limites actuelles du tissu urbain

La stratégie de développement urbain de la commune doit s'inscrire dans cette politique de gestion économe de l'espace. Cette dernière s'appuie sur la volonté de :

- Privilégier l'accueil de nouveaux logements sur l'enveloppe urbaine principale d'Ambert :
 - Encourager en priorité la mobilisation du parc de logements existant
 - Inciter au réinvestissement des friches et îlots dégradés
- Au moins 70% des nouvelles constructions devront être réalisées à l'intérieur des limites actuelles des tissus urbains
- Encadrer le développement sur les secteurs disponibles situés à l'intérieur du tissu urbain, représentant une superficie d'au moins 2500 m², afin de proposer une opération qualitative et mixte du parc de logements. Seront particulièrement étudiés :
 - Friches et tènements disponibles à proximité de la gare,
 - Secteur des Rouffets,
 - Le Mas Bas



Secteurs potentiels identifiés au sein du tissu urbain

En complément, des possibilités de développement en extension du tissu urbain pourront être étudiées. Ces dernières seront néanmoins limitées à 30% de la production totale de logements à réaliser en construction neuve.

Ce développement en extension portera sur des secteurs bénéficiant d'un niveau de desserte en réseaux suffisant (eau potable et assainissement) et présentant peu d'enjeux pour l'activité agricole et la biodiversité. Leur développement sera encadré par une Orientation d'Aménagement et de Développement et un échéancier.

Les projets d'intérêt général, tels qu'une gendarmerie, peuvent déroger aux objectifs ci-dessus.

Il s'agira de tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements à l'hectare pour la production des logements envisagés à l'horizon du PLU, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez.

2- LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

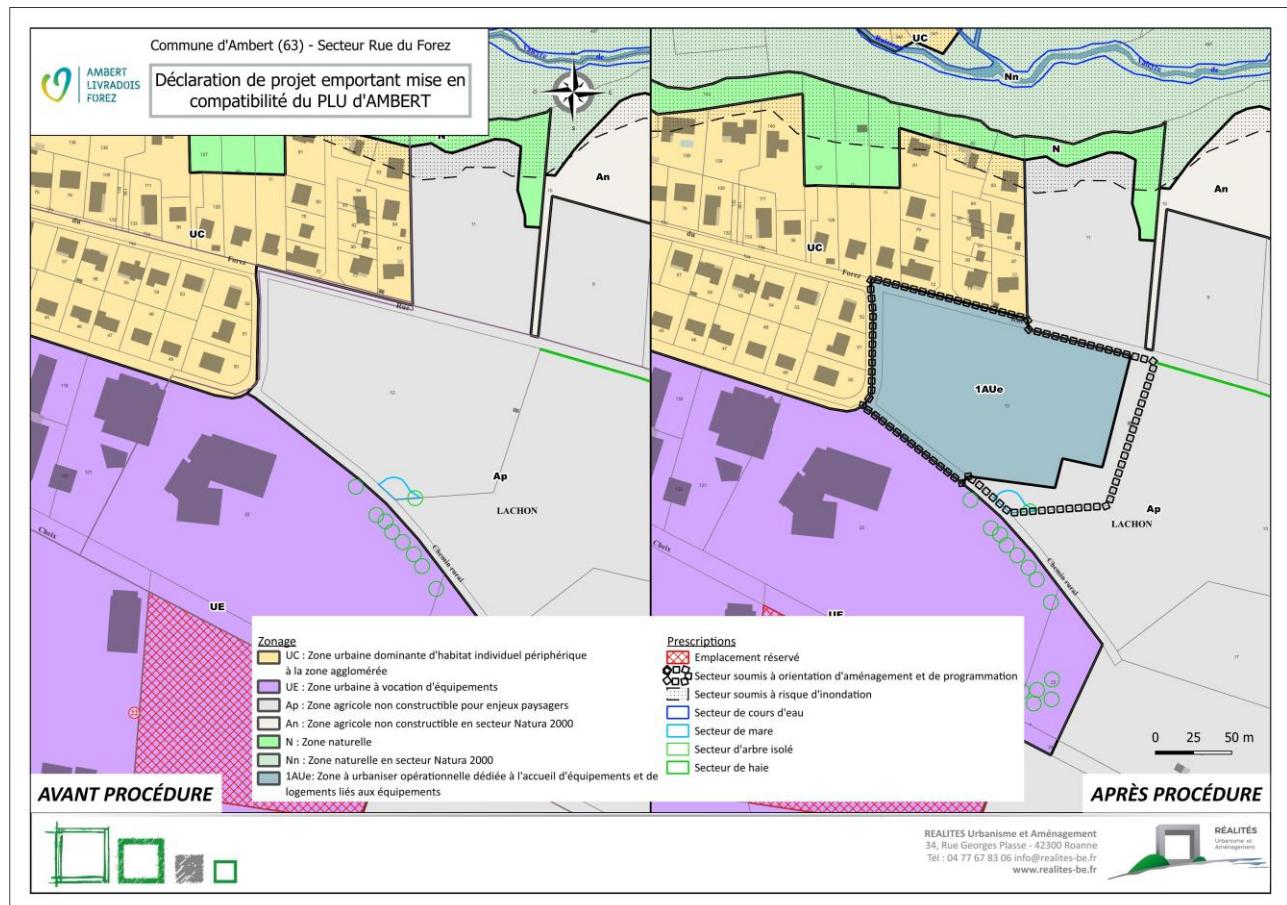
La parcelle concernée par le projet est actuellement classée en zone Ap, zone agricole non constructible « zone agricole non constructible pour enjeux paysagers ». Cette zone Ap a été notamment délimitée autour de la partie sud de la ville, pour préserver les franges urbaines et la qualité des entrées de ville.

Une modification du plan de zonage est nécessaire pour permettre la réalisation du projet.

Le plan de zonage du PLU est modifié de manière à :

- Réduire la zone Ap sur une superficie de 1,59 ha dont 1,43 ha correspondant à la parcelle n°YI0012, le reste correspondant à l'intégration des voies limitrophes.
- Créer une zone 1AUe d'une même superficie.

La délimitation de la zone 1AUe s'appuie strictement sur les besoins minimums de l'opération, permettant de préserver la partie la plus à l'est de la parcelle et d'éviter la mare, maintenue en zone Ap.



3- EVOLUTION DES SUPERFICIES

Zone du PLU	Superficie du PLU approuvé (en hectares)	Superficie du PLU après déclaration de projet	Evolution
Zones urbaines			
UA	39.78	39.78	
UB	35.10	35.10	
UC	195.50	195.50	
UD	36.27	36.27	
UH	54.23	54.23	
UI	83.02	83.02	
UL	18.06	18.06	
UE	29.42	29.42	
UX	16.79	16.79	
UY	18.38	18.38	
TOTAL U	526.55	526.55	
Zones à urbaniser			
1AU	4.88	4.88	
1AUe	0	1.59	+1.59
2AU	2.03	2.03	
AU	4.73	4.73	
TOTAL AU	11.64	13.23	+1.59
TOTAL U et AU	538.19	539.78	+1.59
Zones agricoles			
A	1 641.76	1 641.76	
Ap	827.22	825.63	-1.59
An	396.53	396.53	
TOTAL A	2 865.51	2 863.92	-1.59
Zones naturelles			
N	2 246.82	2 246.82	
NL	30.76	30.76	
Nn	366.52	366.52	
NF	0.50	0.50	
NLc	3.31	3.31	
NLa	4.80	4.80	
TOTAL N	2 652.71	2 652.71	
TOTAL A et N	5 518.22	5 516.63	-1.59
SUPERFICIE DE LA COMMUNE*	6056.41	6056.41	

La réalisation du projet nécessite l'adaptation du plan de zonage pour augmenter la superficie des zones à urbaniser de 1,59 ha, correspondant à la délimitation d'une nouvelle zone 1AUe.

Cette nouvelle délimitation s'est réalisée au détriment de la zone Ap, qui a diminué de 1,59 ha.

4- CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur le PLU d'Ambert, tous les secteurs importants en extension de l'enveloppe urbaine font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Vu les objectifs et orientations définis au sein des documents cadres présentés précédemment en matière de préservation des entrées de ville, de prise en compte des enjeux environnementaux, de limitation de la consommation d'espace agricole et de production d'énergies renouvelables, une OAP permet d'assurer la compatibilité du projet avec ces derniers.

L'objectif est de concilier la prise en compte des enjeux rappelés ci-dessus avec la nature du projet.
Ces enjeux sont rappelés en début d'OAP.

Compte tenu de l'urgence du projet, la zone 1AUe est constructible immédiatement, dès l'approbation de la présente procédure.

L'objectif est de réaliser les bureaux et locaux techniques de la gendarmerie, qui disposent d'une volumétrie plus conséquente, en accroche de la ville, sur la partie nord-ouest de la parcelle. Le reste de la zone est dédié à l'accueil des logements de fonction de la gendarmerie, comprenant également une salle commune.

Des orientations plus spécifiques sont définies pour encadrer l'opération de logements de fonction, dans l'objectif de production d'une opération durable et mutable. Pour cela, l'OAP fixe des orientations en matière :

- De densité, avec la réalisation d'au moins 25 logements de fonction, ce qui représente une densité brute de la partie dédiée au logement de 22 logements à l'hectare minimum, compatible avec le PADD (20 logements à l'hectare).
- De typologie de logements, avec la réalisation de logements groupés et/ou en bande contribuant à limiter la consommation d'espace agricole. L'implantation côté voie de desserte interne permettra de dégager des espaces de jardin plus important et de limiter le linéaire des voies d'accès.
- D'une recherche de la récupération des eaux pluviales et sa réutilisation au sein de l'opération.
- De recherche d'une réduction de la consommation énergétique des bâtiments et d'une adaptation aux changements climatiques à travers :
 - o L'intégration des principes permettant les bâtiments à énergie passive et l'utilisation des énergies renouvelables ;
 - o La recherche d'une opération limitant l'imperméabilisation des sols,
 - En conservant au moins 50% de l'ensemble de la surface dédiée à la partie résidentielle de l'opération en espaces perméables, dont au moins 30% en espace de pleine terre et végétalisé.
 - En recherchant la perméabilité de l'espace non bâti, privilégiant les matériaux perméables ou semi-perméables

À l'échelle de l'opération, une transition douce entre les espaces agricoles et naturels d'une part, et l'espace urbain d'autre part est mise en œuvre grâce à la définition des orientations suivantes, dont l'application dépendra toutefois des impératifs techniques liés à la nature de l'opération:

- Accompagner d'un aménagement végétalisé de récupération des eaux pluviales de type noue paysagère et de circulations douces les voies de desserte interne. En cas de réalisation d'un bassin de rétention, ce dernier devra disposer d'une bonne intégration paysagère.
- Privilégier la réalisation d'espaces de stationnement semi-perméables.
- Maintenir les espaces libres de constructions et d'aménagements en espace de pleine terre. Ces espaces doivent être plantés d'essences variées et de différentes strates.
- Sur la partie est externe à l'opération, le délaissé fera l'objet d'un traitement paysager permettant de marquer une transition douce entre l'espace agricole et l'espace urbain, évitant une vue directe sur les clôtures de l'opération.
- Sur la partie est interne à l'opération, réaliser un aménagement paysager d'environ 10 m de large composé de plantations herbacées et arbustives permettant de marquer l'entrée de ville sans générer une densité

végétale trop importante. Compte tenu de la nature de l'opération, les plantations d'arbres ou de haies seront réalisées à au moins 5 m par rapport à la limite de l'opération.

En matière d'accès, la gendarmerie souhaite disposer de 2 accès. L'OAP intègre la création de deux accès, un sur chaque voie desservant la zone 1AU.

Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

1. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Secteurs	Condition d'ouverture
Zones 1AU, y compris la zone 1AUe	Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible
Zone 2AU Le Mas Bas	Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture pourra être réalisée lorsque 85% des constructions prévues sur la zone 1AU attenantes auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.
Zone 2AU Les Rouffet Ouest	Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée à partir de 2028.
Zone AU <i>i</i>	Zone à urbaniser non opérationnelle à vocation économique

Extrait OAP du PLU modifié :

PLU AMBERT - OAP

18. ZONE 1AUE

1. Descriptif :

- Secteur situé en entrée de ville, rue du Forez,
- Zone 1AUE au PLU,
- Superficie : 1,88 ha (dont 1,40 ha couvrant la parcelle n°12 et classés en zone 1AUE),
- Terrain situé à proximité immédiate des équipements sportifs, permettant de renforcer l'un des principaux pôles d'équipements de la commune



2. Enjeux :

- Permettre l'installation d'un équipement nécessitant, par sa nature, des besoins spécifiques,
- Favoriser l'intégration de cet équipement en entrée de ville, au sein d'un secteur situé entre un espace d'équipements sportifs, un quartier résidentiel et un espace agricole,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux présents et limiter l'impact de l'opération sur ces derniers,
- Proposer un habitat de qualité et performant d'un point de vue énergétique, habitat lié à l'équipement.



Vues sur le site, depuis la rue du Forez

PLU AMBERT - OAP

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible.

Mixité sociale et fonctionnelle :

- Dévier la partie Nord-Ouest du tènement à l'implantation des équipements, bureaux et locaux techniques, de façon à proposer les formes bâties les plus importantes dans le prolongement du tissu urbain,
- Le reste de la zone est dédiée à la réalisation de logements liés et nécessaires aux équipements.

Pour la zone dédiée aux logements :

- La production d'au minimum 25 logements liés et nécessaires à l'équipement ;
- Tendre vers la production d'un habitat de qualité, de standing :
 - o Réaliser un habitat groupé* ou en bande* ;
 - o Les bâtiments chercheront à développer les principes concourant au déploiement de bâtiments à énergie passive et l'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - o Les bâtiments principaux (hors annexes) sont implantés côté voie de desserte interne, c'est-à-dire dans une bande de l'ordre de 0 à 25 m d'au moins une voie de desserte interne, afin de dégager espace de jardin et de limiter les voies d'accès ;
 - o La récupération des eaux pluviales et sa réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée ;
- La perméabilité de l'espace non bâti sera particulièrement recherchée, privilégiant ainsi le recours aux matériaux perméables ou semi-perméables pour les accès, terrasses, espaces de stationnement...

Intégration paysagère et espaces verts :

- A l'échelle de l'opération, sauf contraintes techniques liées à la nature de l'opération :
 - o Les voies de desserte internes disposeront d'un aménagement végétalisé de récupération des eaux de type noues paysagères ;
 - o Dans un objectif de recherche de limitation de l'imperméabilisation des sols :
 - Les espaces de stationnement seront perméables ou semi-perméables ;
 - Les espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et feront l'objet de plantations d'essences variées et de différentes strates (herbacées, arbustives, arbres de haute tige) non invasives et non allergènes.
 - o La gestion des eaux pluviales sera traitée de manière qualitative, sous forme de noues paysagères ou de bassin de rétention paysagers, participant à la qualité des espaces verts de l'opération.
- Pour la zone dédiée aux logements :
 - o Les espaces perméables représenteront au moins 50% de l'ensemble de la partie de la parcelle dédiée aux logements, dont au moins 30% en espace de pleine terre et végétalisés.
 - o Sur une bande d'environ 10 m par rapport à la limite séparative Est, un traitement paysager de qualité, composé de plantations herbacées et arbustives permettra de marquer l'entrée de ville. Ce traitement paysager ne doit pas présenter une densité végétale élevée mais marquer l'entrée. La plantation d'arbres ou de haies arbustives sera réalisée en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite de l'opération, pour des enjeux de sécurité liés à la nature de l'occupation du site.
- La préservation de la mare et de ses abords est une priorité. Pour cela, tous les aménagements, installations et constructions devront tenir compte de cet objectif. Pour rappel, la mare et le chêne sont protégés au titre de l'article L113-23 et R153-43 (4) du code de l'urbanisme : se reporter au règlement écrit pour connaître les prescriptions associées, permettant de les protéger.
- La partie est de la parcelle, non intégrée au projet, devra faire l'objet d'un traitement paysager contribuant à la préservation d'une frange urbaine de qualité, en périphérie de la ville.

PLU AMBERT - OAP

Desserte :

- L'accès principal sera réalisé depuis la rue Pierre de Coubertin. Un accès secondaire sera réalisé depuis la route du Forez.
- Les circulations douces à l'intérieur de l'opération devront être privilégiées, en particulier entre la partie équipements et la partie logements.

OAP - ZONE 1AUE

- Accès principal
- ➡ Accès secondaire
- Périmètre de l'OAP
- Partie dédiée à l'implantation des équipements
- Partie dédiée à la réalisation de logements groupés ou en bande, qualitatifs et durables
- Aménagement paysager interne à l'opération, à travailler en tenant compte des impératifs liés à la nature de l'opération
- Traiter la frange urbaine demanière qualitative, protéger la mare et le chêne



5- COMPLEMENT APPORTE AU REGLEMENT ECRIT : INTEGRATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AUe

Une nouvelle zone étant ajoutée au PLU d'Ambert, le règlement intègre des règles spécifiques s'appliquant pour cette zone 1AUe.

Le choix d'une zone spécifique pour la réalisation de ce projet permet de disposer de règles spécifiques à ce projet.

Le règlement de la zone 1AUe répond aux objectifs suivants :

3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Le règlement permet sans condition les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (la gendarmerie entre dans cette sous-destination selon le guide de la modernisation du contenu du PLU d'avril 2017).

Dans la mesure où la part dédiée au logement sur le tènement représente une part beaucoup plus importante de la superficie de l'opération (plus de 80%), la notion de logements « accessoires » à la gendarmerie peut être difficile à justifier. Pour cela, le logement est autorisé sans condition, afin de permettre la réalisation d'entre 25 et 30 logements.

En cohérence avec les autres zones urbaines et à urbaniser du PLU, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques tels que les transformateurs électriques, ...

En cohérence avec les autres zones à urbaniser, les usages, affectations des sols et type d'activités interdits sont les mêmes.

Extrait règlement modifié :

I.1 1AUE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées sans condition.

Les aménagements, adaptations et réfections des constructions existantes sont autorisées pour toutes les destinations, y compris celles interdites dans la zone.

1° Constructions dont la destination et/ou sous-destination est soumise à conditions particulières :

/.

2° Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux,
- Les terrains de camping et caravaning,
- Le stationnement de caravanes en dehors du bâtiment de la résidence principale.

3.2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement représente un enjeu puisqu'il s'agit de voies d'entrées de ville. Ces dernières doivent également tenir compte des impératifs de sécurité et de visibilité liées à la nature de l'équipement. Pour ces raisons, le règlement impose un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, c'est-à-dire la rue du Forez et la rue Pierre de Coubertin.

Les voies de desserte interne n'étant pas ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou aux autres constructions au sein d'une même propriété n'est pas réglementée. En effet, une certaine souplesse permettant la densité est laissée à l'intérieur de

l'opération. Les limites séparatives extérieures sont quant à elles encadrées par l'OAP, lorsqu'elles présentent des enjeux particuliers.

La hauteur des constructions est importante, car elle joue un rôle déterminant pour l'intégration de l'opération au sein de son environnement.

Les constructions autour de l'opération sont principalement à vocation résidentielle, avec des hauteurs correspondant à du plain-pied ou du R+1. Le CORAL et le gymnase Henri-Joubert situés à proximité disposent d'une hauteur équivalente à 2 niveaux (environ).



La première perception depuis l'entrée de ville sera marquée par les logements, les bureaux étant implantés côté ouest. Le règlement prévoit une hauteur maximum à 9 m au faîte (permettant une hauteur en R+1) pour les logements, recherchant ainsi une hauteur similaire aux logements présents de l'autre côté de la rue.

Les constructions alentours disposant de toitures en pente et l'harmonisation étant recherchée, les toitures en pente sont imposées.

En revanche, pour les autres destinations autorisées dans la zone, et notamment les bureaux/locaux techniques, qui nécessitent des hauteurs conditionnées par des impératifs techniques, une hauteur maximum de 12 m au faîte ou au sommet de l'acrotère est autorisée au maximum (hauteur correspondant aux informations transmises par le porteur de projet).

Il est également précisé que des hauteurs supérieures sont admises pour des impératifs techniques (besoins de fonctionnalités ou de sécurité) permettant les installations techniques particulières : antennes, pylônes...

Extrait règlement modifié : en rouge, règles spécifiques à la zone 1AUe

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 1AUe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix en matière d'implantation et de volumes des constructions doivent être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

1° Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

2° Implantation des constructions le long des limites séparatives :

Non réglementé.

3° Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

4° Hauteur des constructions :

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîte ou 7 m à l'acrotère pour les logements
- 12 m au faîte ou au sommet de l'acrotère pour les autres destinations autorisées dans la zone.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics, à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. Les ouvrages techniques tels que les antennes, pylônes, etc. sont entendus comme installations nécessaires aux services publics.

3.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement bâti proche, les règles définies en matière d'aspect extérieur des constructions sont très proches de celles définies pour les zones Uc et 1AU :

- Les règles générales sont similaires ;
- Les règles relatives aux façades et couvertures sont également similaires pour les constructions nouvelles. Les règles relatives aux antennes, paraboles, coffrets et câbles ne s'appliquent que pour la partie dédiée aux logements, des impératifs techniques nécessitant des antennes et autres installations spécifiques.
- Les règles relatives aux mouvements de sols sont très allégées, puisque la zone 1AUe concerne un secteur sans enjeu de topographie. L'objectif est donc d'éviter les mouvements de terre disgracieux et les « maisons sur butte ».
- Les règles relatives aux énergies renouvelables sont les mêmes qu'en zone Uc. Il est toutefois précisé que ces dernières peuvent ne pas s'appliquer pour des raisons liées à la nature du projet.

En revanche, en matière de clôtures, le projet nécessite des règles spécifiques : Les contraintes techniques et réglementaires liées à l'installation d'une gendarmerie imposent la réalisation de murs de clôtures surmontés d'un grillage de type treillis en périphérie de la zone, qui ne peuvent pas être doublés d'une haie ou d'un alignement d'arbres. Elles nécessitent également des hauteurs importantes, de 2.60 m minimum.

Le règlement définit la hauteur des murs ou des murs bahut similaires à la zone 1AU, en précisant toutefois que des hauteurs différentes peuvent être appliquées pour des contraintes techniques ou réglementaires liées à la nature de l'activité.

Pour compenser le manque de perméabilité due à la réalisation de murs de clôture sur un espace en périphérie de la ville et à proximité de la vallée de la Dore, le règlement prévoit de maintenir une certaine perméabilité assurant le passage de la petite faune, sauf pour les clôtures à l'alignement (correspondant aux clôtures le long des routes).

À l'intérieur de la partie résidentielle présentant moins d'impératifs techniques, des grillages souples doivent être priorisés, en cas de réalisation d'une clôture.

Extrait règlement de la zone 1AUe :

II.2 -1AUe - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.1 Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la construction des perspectives monumentales.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les constructions utilisant des matériaux renouvelables sont autorisées et encouragées.

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques, ...) est autorisée et encouragée.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, ne sont pas concernées par les prescriptions énoncées ci-dessous, (dans le paragraphe relatif aux règles particulières et mouvements de sol) à condition de veiller à l'intégration de la construction dans le site et d'éviter « l'effet verrou » ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité :

- Les vérandas, pergolas et serres,
- Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, et techniques bioclimatiques, à condition de s'intégrer au paysage environnant.

1.2 Mouvements de sol :

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel.

1.3 Règles particulières :

Façades et couvertures :

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini. L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit. Les couvertures doivent être réalisées avec des teintes non brillantes, et respecter une teinte rouge uni.

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 15% et 50% maximum. Elles doivent être à deux, trois ou quatre pans selon les dimensions des constructions.

Les toitures monopentes ou toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où :

- Elles concernent des constructions de faible importance (annexe, vérandas, garages, etc...), c'est-à-dire représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction principale
- Elles sont accolées à une construction principale, et représentent moins de 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour la partie dédiée aux logements uniquement :

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

2° Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

Conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme, les matériaux renouvelables et l'installation de dispositifs favorisant la production sont autorisés à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Sauf en cas d'impossibilité liées à la nature du projet :

Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils sont prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de couleur similaire à celle de la façade architecturale.

Tous les principes constructifs et dispositifs techniques innovants dans le domaine des économies d'énergie, du développement des énergies renouvelables et de la conception bioclimatique pour l'hiver et l'été des constructions sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition architecturale du bâtiment et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau de chaleur urbain collectif.

3° Clôtures :

Sauf en cas de contraintes techniques ou réglementaires liées à la nature du projet :

Les clôtures en limite de la zone 1AUe avec la zone Ap, Ue ou Uc doivent être composées :

- D'un mur plein dont la hauteur ne peut excéder 1,50 m. Ce dernier doit être traité comme les façades de constructions (enduit et finition identiques) et recevoir un couronnement tuiles ou couvertines (ouvrage surmontant le mur de clôture).
- Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage de type treillis ou d'un dispositif à claire-voie.
- Ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales* et variées.

Dans tous les cas, la perméabilité adaptée pour le passage de la petite faune sera recherchée.

Les mêmes règles s'appliquent pour les clôtures séparant la partie résidentielle de la partie dédiée aux locaux techniques et bureaux.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être composées d'une haie vive d'essences locales* et variées ou d'un grillage souple, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et variées.

3.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les objectifs définis par l'OAP, le règlement impose la préservation d'espaces de pleine terre des espaces libres (non construits et non aménagés) et le maintien d'au moins 50% de la partie dédiée aux logements en espace perméable, dont au moins 30% en espace de pleine terre et végétalisé.

Extrait règlement de la zone 1AUe :

II.3 1AUe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis/construits et les espaces de stationnement extérieurs doivent être réalisés en matériaux perméables/semi-perméables.

Les espaces libres sont constitués d'espaces de pleine terre et font l'objet de plantations d'essences variées et de différentes strates (herbacées, arbustives, arbres de haute tige) non invasives et non allergènes.

Au minimum, 50% de la partie dédiée aux logements de la parcelle n° YI0012 classée en zone 1AUe doit être maintenue en espace perméable, dont 30% minimum en espace de pleine terre et végétalisé.

3.5. STATIONNEMENT

Les règles en matière de stationnement sont souples et en cohérence avec l'OAP définie.

Extrait règlement de la zone 1AUe :

II.4 1AUe - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

3.6. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La zone 1AUe est desservie en assainissement collectif des eaux usées, en électricité et en eau potable. De ce fait le règlement est similaire aux autres zones 1AU du PLU d'Ambert.

Extrait règlement de la zone 1AUe :

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 1AUe - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une visibilité suffisante au débouché sur la voie et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel.

III.2 1AUe - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées :

Tout établissement ou construction qui requiert un assainissement doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

3. Gestion des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants doivent également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et doivent permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

A noter que le raccordement au réseau existant s'entend pour les eaux de toitures comme pour le drainage des fondations des constructions.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le volume du bassin de rétention et le débit de fuite doivent être proportionnés à la nature et à l'étendue du projet.

Dans tous les cas, les débits de fuite des ouvrages de rétention sont limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

4. Electricité, téléphone, câble

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux.

5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et de communications numériques

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

G. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Se reporter au tome spécifique du rapport de présentation.