

[Tapez ici]

Département du Puy de Dôme

Commune d'AMBERT

RÉVISION  
du  
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur :

DUBOT Gérard  
Joub  
63290 PASLIERES

[Tapez ici]

# SOMMAIRE

## L'ENQUÊTE.

- |                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 1. Objet de l'enquête.        | page 2 |
| 2. Cadre de l'enquête.        | page 2 |
| 3. Organisation de l'enquête. | page 2 |
| 4. Composition du dossier.    | Page 5 |
| 5. Déroulement de l'enquête.  | page 6 |

## PRÉSENTATION DU DOSSIER.

- |   |         |
|---|---------|
| A. Rappel historique de l'élaboration du PLU.             | page 9  |
| B. La concertation.                                       | page 9  |
| C. Diagnostic et enjeux tirés du rapport de présentation. | page 10 |
| D. Le PADD et sa prise en compte dans le projet.          | page 13 |
| E. Les OAP.   | page 18 |
| F. Remarques du commissaire enquêteur.                    | page 18 |

## AVIS ET OBSERVATIONS.

- |  |         |
|--|---------|
| A. Avis des PPA.                                     | page 21 |
| B. Avis de la MRAE.                                  | page 24 |
| C. Analyse des avis.                                 | page 24 |
| D. Observations du public.                           | page 28 |
| E. Analyse des observations.                         | page 31 |
| 1. Les demandes de constructibilité.                 | page 32 |
| 2. Les problèmes de zonage.                          | page 44 |
| 3. Les Opérations d'Aménagement et de Programmation. | page 49 |
| 4. Les questions de règlement.                       | page 52 |
| 5. Les emplacements réservés.                        | page 53 |
| 6. Les questions diverses.                           | page 54 |

## PIECES ANNEXÉES AU RAPPORT.

Les pièces annexées au présent rapport sont réunies dans un dossier séparé.

# 1 A - L'ENQUÊTE.

## 1. Objet de l'enquête.

Dès 1983 la commune d'Ambert possède un Plan d'Occupation des Sols.

En 2006, afin de traduire les nouvelles orientations stratégiques en matière d'organisation et d'aménagement du territoire et de prendre en considération les démarches ou études en cours, elle se dote d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier est arrêté le 13 mai 2006 et approuvé par le Conseil Municipal le 23 janvier 2007.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la compétence urbanisme a été transférée à la communauté de communes AMBERT LIVRADOIS-FOREZ (ALF), fusion de 7 communautés de communes regroupant 58 communes au total.

Dans ce cadre, une démarche d'élaboration d'un PLU Intercommunal a été amorcée, mais n'a pas aboutie. Celle-ci a malgré tout permis l'émergence d'une vision globale d'un aménagement et d'un développement durables à l'échelle de l'ancienne communauté de communes.

Pour prendre en compte les nouveaux objectifs issus de cette étude, ALF a prescrit le 8 février 2018 la Révision du PLU de la commune d'Ambert.

C'est ce projet de nouveau PLU, arrêté par délibération du 27 janvier 2020, qui fait l'objet de la présente enquête publique.

## 2. Cadre de l'enquête.

Les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement relèvent des articles L123-1 à L123-19 pour la partie législative et R 123-1 à R123-46 pour la partie réglementaire du **code de l'environnement**.

Les Plans Locaux d'Urbanisme relèvent des articles L 123-1 à L 123-20 du **code de l'urbanisme**.

Le contenu des PLU relève des articles R 123-1 à 123-14-1 du **code de l'urbanisme**.

## 3. Organisation de l'enquête.

### a. Désignation du commissaire enquêteur.

Monsieur le président de la communauté de communes AMBERT LIVRADOIS-FOREZ sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif (TA) de Clermont-Ferrand par lettre 26 mars 2020 pour l'enquête publique concernant la révision générale du PLU d'AMBERT.

Par décision du 27 mai 2020, Madame la Vice-Présidente du TA nomme M. Dubot Gérard commissaire enquêteur.

## b. Préparation de l'enquête.

### 1. Réunion du 30 juillet 2020.

Le projet de révision du PLU d'Ambert est conduit par la Communauté de Communes Ambert Livradois-Forez. Au sein de cette collectivité mon interlocutrice est Elodie CHANTEGREL, Responsable du Service Urbanisme et Habitat. Son lieu de travail est à l'office de tourisme de Cunlhat.

Au cours d'une première réunion, le 30 juillet 2020, nous prévoyons l'organisation pratique de l'enquête.

Prévisions pour l'enquête publique : elle est programmée du lundi 28 septembre 2020 à 9h au mercredi 28 octobre à 17h 30, soit une durée de 31 jours.

Prévisions pour les permanences :

- Lundi 28 septembre 2020 de 9h à 12h,
- Jeudi (jour de marché) 8 octobre 2020 de 9h à 12h,
- Samedi 17 octobre 2020 de 9h à 12h,
- Mercredi 28 octobre de 2020 14h30 à 17h 30.

Les permanences se dérouleront à la mairie annexe de la commune d'Ambert. Je demande d'avoir accès au cadastre pendant les permanences.

Mesures sanitaires : il est prévu de faire un rappel du port du masque sur le lieu des permanences, de mettre un flacon de gel hydroalcoolique à disposition du public et de prévoir un espacement suffisant sur le lieu d'attente.

Détails d'organisation :

- Un dossier sera déposé à la communauté de communes ALF, siège de l'enquête, et un autre à la mairie d'Ambert où se déroulent les permanences.
- Une version numérisée sera disponible sur le site d'ALF et sur le site de la mairie d'Ambert.
- Une réunion avec les élus et le bureau d'études ainsi qu'une visite des lieux est prévue la semaine 38.

### 2. Réunion du 15 septembre 2020.

Assistent à cette réunion :

- M. GORBINET Guy, maire d'Ambert,
- M. DAUPHIN François, vice-président d'Ambert Livradois-Forez en charge de l'urbanisme,
- Mme MONDIN Corinne, adjointe à l'urbanisme de la mairie d'Ambert,
- M. FOURNET Alain, responsable urbanisme à la mairie d'Ambert,

- Mlle FOURNET Christelle, chargée d'urbanisme à la mairie d'Ambert,
- Mlle CHANTEGREL Elodie, responsable du Service Urbanisme et Habitat pour ALF,
- Mme CHAPROU Marie Hélène, représentante du bureau d'études Réalités.

Mme CHAPROU fait une rapide présentation de la révision du PLU d'Ambert, insistant notamment sur le fait que cette révision fait suite au projet de PLU intercommunal sur la communauté de communes d'Ambert Livradois-Forez, projet qui n'a pas été conduit à son terme. La révision du PLU d'Ambert reprend quand même les grands principes qui avaient émergés de ce projet.

Par la suite en réponse au questionnement du commissaire enquêteur, plusieurs sujets sont évoqués :

- L'importance et la géographie des terrains enlevés à l'urbanisation de l'actuel PLU.
- La prise en compte des avis des PPA qui insistent notamment sur la densité d'habitations prévues à l'hectare, jugée insuffisante au regard du SCoT Livradois Forez.
- Les éléments apportés par le Parc Livradois-Forez dans l'avis sur le projet.

À l'issue de cette présentation le commissaire exprime son inquiétude concernant la non parution d'un avis de publicité dans les délais réglementaires. En effet l'article R 123.11 du code de l'environnement prévoit que l'avis de publicité doit paraître quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Si ce délai est bien respecté dans les annonces légales du quotidien « La Montagne », il ne le sera pas dans l'hebdomadaire « La Gazette » qui paraîtra seulement le jeudi 17 septembre. Cela peut être source de contentieux.

**Soucieux de respecter la législation en vigueur et de ne pas compromettre tout le travail réalisé pour la préparation du projet, les élus et techniciens présents décident de repousser l'enquête pour pouvoir respecter les délais de publicité.**

L'enquête se déroulera finalement du samedi 17 octobre 2020 à 9h au mercredi 18 novembre 2020 à 17h 30.

Les permanences sont fixées :

- Le samedi 17 octobre de 9h à 12h (Début de l'enquête),
- Le mercredi 28 octobre de 14h30 à 17h 30,
- Le jeudi 5 novembre de 9h à 12h (Jour de marché),
- Le mercredi 18 novembre de 14h30 à 17h30 (Fin de l'enquête).

Les détails d'organisation prévus à la réunion du 20 juillet restent inchangés.

À l'issue de la réunion, Mme MONDIN et Mlle FOURNET accompagnent le commissaire enquêteur sur plusieurs sites : la zone prévue pour l'extension industrielle, le quartier de la gare où une OAP est envisagée ainsi que sur les deux OAP nord et sud qui sont mises en cause dans l'avis du Parc Livradois-Forez.

### 3. Paraphe des dossiers et registres.

Le 6 octobre je me suis rendu à Cunlhat pour vérifier et parapher les dossiers ainsi que les registres destinés à recevoir les observations.

## 2. Composition du dossier.

Le dossier comprend :

- La délibération arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation.
- L'avis des personnes publiques associées.
- Le rapport de présentation (Dossier relié de 415 pages).
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD de 28 pages).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP 38 pages).
- Le Règlement d'Urbanisme (Dossier de 133 pages).
- Les plans de zones Nord et Sud à l'échelle 1/5000.
- Le plan de zonage du centre bourg à l'échelle 1/2500.
- La liste et le plan des emplacements réservés (8 pages).
- La liste des Servitudes d'Utilité Publique.
- Les plans Nord et Sud des Servitudes d'Utilité Publique à l'échelle 1/5000.
- Un mémoire des annexes sanitaires.
- Les plans Nord et Sud des réseaux d'eau potable à l'échelle 1/5000.
- Un rapport d'assainissement (dossier de 50 pages).
- Le plan du zonage d'assainissement à l'échelle 1/25000.
- Le plan du réseau d'assainissement en centre bourg à l'échelle 1/5000.
- L'arrêté de Classement Sonore.
- Le plan de Classement Sonore.
- La carte d'Aléas.
- Un guide Argile.
- La fiche de Secteur d'Information des Sols (SIS).
- Une délibération du Conseil Général sur la réglementation des boisements sur la commune d'Ambert.
- Les Plans Nord, Sud, Est, Ouest de réglementation des boisements à l'échelle 1/5000.
- Le plan des forêts publiques.
- Une DUP concernant des travaux sur la route départementale 906.

## 3. Personnes Publiques Associées.

Par courrier du 5 mars 2020 le dossier de mise à l'enquête du projet de révision du PLU d'Ambert a été transmis à :

- Monsieur le Président de la Formation SCoT du Livradois-Forez,
- Monsieur le Président du Parc Régional Naturel du Livradois-Forez.
- Madame la Sous-Préfète d'Ambert,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ambert-Thiers,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Direction Régionale de L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement : Autorité Environnementale.
- Centre National de la Propriété Forestière,
- Institut National de l'Origine et de la Qualité,

- Syndicat Intercommunal d'Électricité et du Gaz du Puy-de-Dôme,
- Syndicat Intercommunal Ferroviaire du Livradois-Forez,
- Monsieur le Président du Syndicat VALTOM,
- Monsieur le Président de Thiers Dore et Montagne,
- Monsieur le Président de Billom Communauté,
- Monsieur le Président de l'Agglomération du Pays d'Issoire,
- Monsieur le Président de Loire Forez Agglomération.

#### 4. Déroulement de l'enquête.

M. le Président d'Ambert Livradois-Forez fixe les modalités de l'enquête dans son arrêté du 19 septembre 2020. (Arrêté en pièce jointe.)

##### a- Information du public.

Une affiche jaune format A3 a été apposée sur la façade de l'immeuble du siège de la Communauté de Communes ALF, ainsi que sur le panneau d'affichage de la mairie d'Ambert.

Un avis de publicité est paru :

- dans le quotidien « La Montagne » le mercredi 30 septembre 2020,
- dans l'hebdomadaire « La gazette Thiers Ambert » le jeudi 31 septembre 2020.

Un deuxième avis a été publié :

- dans le quotidien « La Montagne » le mardi 20 octobre 2020,
- dans le quotidien « La Montagne » le jeudi 22 octobre 2020.

**Il est à noter que cette deuxième parution ne respecte pas totalement l'article R 123-11 du code de l'environnement qui prévoit que la publicité doit être faite dans « deux journaux régionaux ou locaux ». Le maître d'ouvrage a bien demandé la parution (voir justificatifs en pièces jointes), mais il semble qu'une erreur a été commise par Centre France Publicité qui gère les annonces légales pour les journaux « La Montagne » et la Gazette de Thiers ».**

Dans son chapitre « Actualités » le site internet de la Communauté de Communes ALF informe des modalités de l'enquête publique pour la révision du PLU.

**Le dossier est facilement téléchargeable, document par document.**

En outre un flyer préparé par la mairie a été distribué dans les commerces locaux. (Voir pièce jointe)

Enfin, après le début du confinement fin octobre 2020, un article est paru dans la page d'Ambert sur le journal « La Montagne » du samedi 30 octobre (voir pièce jointe). Il fait le point sur l'ouverture des services publics et précise notamment : « les permanences du commissaire enquêteur sont maintenues (jeudi 5 novembre de 9 heures à 12 heures et mercredi 18 novembre de 14h30 à 17h30).

**D'une façon générale la publicité a été efficace car les permanences ont été très fréquentées sur la totalité de leur plage horaire.**

## b- Permanences.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions aux dates et aux horaires prévus dans l'arrêté du 17 septembre 2020.

Une grande salle, accessible aux personnes à mobilité réduite, a été mise à disposition pour recevoir le public. Les plans de zonage y sont affichés sur de grands panneaux.

Les mesures sanitaires à respecter sont bien indiquées. Un sens de circulation est signalé pour que les gens ne se croisent pas et du gel hydroalcoolique est à disposition à l'entrée de la salle, à la sortie et près du commissaire enquêteur.

Permanence du 17 octobre 2020. 9h-12h.

Huit personnes sont venues pour rencontrer le commissaire enquêteur. Trois pour des demandes de renseignements et cinq pour déposer une observation.

Permanence du 28 octobre 2020 de 13h30 à 16h30.

Visite de dix personnes. Neuf ont porté une observation et une a demandé des renseignements.

Permanence du 5 novembre 2020 de 9h à 12h.

Visite de onze personnes donnant lieu à neuf observations, deux demandes de renseignements dont une doit être suivie d'un courrier.

Permanence du 18 novembre 2020 de 14h à 17h30.

La permanence était initialement prévue à 14h30, mais compte tenu de la fréquentation importante lors des 3 premières permanences, je me suis présenté à 14h. Plusieurs personnes attendaient déjà. J'ai donc commencé immédiatement cette dernière permanence, tout aussi chargée que les précédentes. Seize personnes se sont présentées donnant lieu à treize observations.

## c- Clôture de l'enquête.

La clôture a été effective le mercredi 18 novembre à 17h30. J'ai pris possession du registre des observations de la mairie d'Ambert, lieu des permanences, et Elodie CHANTEGREL m'a remis le registre déposé à la communauté de communes Ambert Livradois-Forez.

## d- PV de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse (**voir pièce jointe**) a été remis en main propre au porteur de projet le lundi 23 novembre 2020 lors d'une réunion à laquelle assistaient :

- M. GORBINET Guy, maire d'Ambert,
- M. DAUPHIN François, vice-président d'Ambert Livradois-Forez en charge de l'urbanisme,
- Mme MONDIN Corinne, adjointe à l'urbanisme de la mairie d'Ambert,
- M. FOURNET Alain, responsable urbanisme à la mairie d'Ambert,

- Mlle FOURNET Christelle, chargée d'urbanisme à la mairie d'Ambert,
- Mlle CHANTEGREL Elodie, responsable du Service Urbanisme et Habitat pour ALF,
- Mme CHAPROU Marie Hélène, représentante du bureau d'études Réalités.

Cette réunion m'a permis de donner des explications sur la manière dont s'est déroulée l'enquête publique et de commenter la synthèse des avis et des observations apportées lors de cette enquête. Les problèmes principaux ont pu être évoqués.

Au cours de cette réunion nous a rejoints :

- Monsieur FORESTIER Daniel, Président d'ALF.

À l'issue de cette remise du PV de synthèse, il est convenu que le mémoire en réponse ([voir pièce jointe](#)) devrait m'être communiqué pour le 7 décembre 2020 et le rapport du commissaire enquêteur remis pour le 18 décembre 2020.



# PRÉSENTATION DU DOSSIER

## A. Rappel historique de l'élaboration du PLU.

La procédure de révision du PLU a été initiée par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 février 2018.

Les études ont démarré en septembre 2018 par la réalisation du diagnostic permettant de définir les enjeux et d'établir le PADD.

Des réunions de travail se sont déroulées entre septembre 2018 et janvier 2019 avec, compte tenu de l'importance des enjeux agricoles, une réunion spécifique avec les agriculteurs.

Le diagnostic accompagné des enjeux ainsi que le PADD sont présentés aux PPA en juin 2019 et en réunion publique le 2 juillet 2019. Ils sont débattus en conseil municipal le 19 juin 2019 et en conseil communautaire le 26 septembre 2019.

Entre juillet 2019 et janvier 2020 de nouvelles réunions de travail sont organisées pour élaborer le PLU avec une présentation aux PPA les 27 novembre 2019 et 10 janvier 2020.

## B. La concertation.

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du 08 février 2018. Elles prévoient :

- Réunion publique,
- Articles de presse,
- Publication dans le bulletin municipal de la commune d'Ambert,
- Information sur le déroulement de la procédure sur le site internet de la commune et de la communauté de communes Ambert Livradois-Forez.

Le rapport de présentation en précise la mise en œuvre.

**Mise à disposition du public d'un registre de concertation** (un à la mairie annexe d'Ambert et un au siège de la communauté de communes). La population en a été informée par voie d'affichage et sur les sites internet des deux collectivités, mairie et communauté de communes.

**Publication d'articles dans la presse** : le 27 juin 2019, un article de presse est paru dans le journal « La Montagne », afin d'informer la population sur la tenue de la réunion publique de concertation.

**Publication d'articles dans le bulletin municipal de la commune d'Ambert.** Dans le magazine d'information de la ville d'Ambert « Regards d'Ambert » deux articles portant sur le PLU ont été publiés :

- Février 2019 (n°1) : objet de la révision du PLU et modalités de concertation,
- Août 2019 (n°2) : état d'avancement de la procédure, rappel des axes du PADD et échéancier envisagé.

**Publication sur les sites internet de la Mairie d'Ambert et de la communauté de communes d'Ambert Livradois-Forez.**

Ces deux sites internet, ont été régulièrement alimentés par des articles et des documents au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

**Réalisation d'une réunion** à laquelle a été convié l'ensemble des agriculteurs intervenant sur la commune, le 19 novembre 2018.

**Réalisation d'une réunion publique**, annoncée par voie de presse, par affichage et par distribution de flyers, le 02 juillet 2019. Elle a accueilli une dizaine de personnes.

Pour ces deux dernières réunions le dossier développe les questions et réponses qui ont été exprimées lors de ces réunions.

Le Conseil Communautaire valide et tire le bilan de la concertation dans sa réunion du 27 février 2020.

**Je note que, conformément aux articles L103-2 à L106 du code de l'urbanisme, la concertation a été organisée, par des moyens adaptés, tout au long de la procédure. Elle a permis au public d'accéder aux informations relatives à l'élaboration du nouveau PLU et de formuler des observations et des propositions. Celles-ci ont été prises en compte et analysées dans le cadre du rapport de présentation.**

## C. Diagnostic et enjeux tirés du rapport de présentation.

La première partie du rapport de présentation est consacré à l'état initial donnant un diagnostic permettant de définir les principaux enjeux à traiter dans la révision du PLU.

**1.1 Population.** L'état initial fait apparaître un déclin démographique constant depuis le début des années 1980 : le taux de décroissance démographique annuel moyen est proche de -0,5% entre 1982 et 2015. Population 1982 : 7722 habitants. Population 2017 : 6671 habitants.

Une dynamique démographique qui s'explique par un solde migratoire négatif et par un solde naturel nul puis négatif depuis 2010. La commune se caractérise en effet par la présence d'une population vieillissante, la part des 75 ans et plus étant plus importante que sur le territoire de la Communauté de Communes Ambert Livradois-Forez ou du Puy-de-Dôme, ce qui s'explique en partie par la présence de commerces/services de proximité et des équipements adaptés. En revanche, les familles préfèrent s'installer sur les communes limitrophes afin de disposer d'un cadre de vie plus campagnard, ou, dans une moindre mesure en périphérie ou dans les villages.

**1.2 Logement.** On note un rythme important et régulier de production de logements depuis la fin des années 1960, malgré le déclin démographique observé : + 20 logements par an en moyenne entre 1999 et 2015. L'analyse des permis de construire sur les 10 dernières années (2008-2018) démontre un rythme de construction de l'ordre de 11.4 logements par an.

Dans ce parc de nouveaux logements créés, 82% le sont sous forme de logements individuels.

La commune recense 238 logements sociaux en 2018, dont 96% gérés par l'OPHIS. La priorité pour ces prochaines années sera de procéder à la réhabilitation progressive de ce parc existant,

pour le rendre attractif, plutôt que de chercher à augmenter la part de ce type de logements au sein de la commune.

Un taux de vacance important, supérieur aux moyennes intercommunales et départementales s'explique d'une part par la présence d'un parc de logements anciens en centre-ville et d'autre part par la présence, dans une moindre mesure, de logements anciennement liés à une exploitation agricole, dans les villages ou les groupes de constructions isolés.

Le parc de logement comprend 33% de logements locatifs, ce qui est conséquent et traduit le statut de centralité de la commune d'Ambert. Cela traduit aussi un besoin en logement qui n'est pas similaire aux communes limitrophes.

D'autres formes de logements doivent répondre à un besoin temporaire, pour des situations familiales particulières, cas de plus en plus fréquents dans la société actuelle, ou pour les besoins de jeunes ménages, en attente de leur premier achat immobilier.

**1.3 Économie** .On trouve une concentration de commerces de proximité autour de « l'Escargot », centre-ville historique, mais un constat de perte de vitesse avec la présence de rue ou portion de rue présentant des locaux commerciaux vacants.

L'attractivité touristique et de centralité d'Ambert dépend en partie de la dynamique commerciale de ce centre-ville : sa reconquête et sa mise en valeur sont essentielles pour affirmer le statut de centralité de la commune.

La commune accueille également des zones d'activités à vocation commerciale et mixte, notamment en entrée Sud et Nord de la ville. En compatibilité avec les orientations du SCoT, il s'agit d'affirmer le rôle complémentaire de ces zones d'activités, qui ne doivent pas entrer en concurrence avec l'offre présente en centre-ville.

La commune dispose d'une zone d'activités à vocation industrielle importante, d'envergure intercommunale, qui est aujourd'hui proche de la saturation. Une extension doit être étudiée.

La dynamique agricole est en déclin depuis la fin du 20ème siècle, toutefois, la commune, d'une très grande superficie, dispose encore d'une vocation agricole importante.

L'activité agricole demeure tournée vers l'élevage et la production laitière (fourme d'Ambert) et fait partie de l'identité de la commune.

Le développement de l'exploitation forestière et l'étalement urbain engendrent une pression de plus en plus forte sur les terres agricoles.

L'équilibre entre ces différents usages doit faire l'objet d'une attention particulière et la diversification des exploitations agricoles doit être encouragée.

L'économie touristique est importante, grâce à l'intégration de la commune dans le Parc Naturel Régional Livradois-Forez, mais également grâce au patrimoine culturel et historique très présent.

**1.4 Déplacements**. L'essentiel des actifs ayant un emploi à Ambert y résident (75% d'entre eux en 2015). La commune est aussi caractérisée par des flux pendulaires entrants importants, en provenance des communes limitrophes notamment, du fait de son statut de pôle d'emplois. L'essentiel des déplacements est réalisé en voiture (la voiture représente 74,4% des moyens de transports utilisés par les actifs résidant à Ambert pour se rendre au travail en 2015). La desserte routière et l'offre limitée en transports en communs participent à l'enclavement de la commune. Des solutions de déplacement, alternatives à la voiture, peuvent être recherchées.

Une réflexion sur les connexions piétonnes entre le centre historique, poumon de la ville, et les différents quartiers périphériques (résidentiels, commerciaux et industriels) doit être recherchée.

L'offre de stationnement est à renforcer.

**1.5 Équipements.** 40% des postes salariés de la commune dépendent des administrations publiques, enseignement, santé et action sociale. Les équipements sont donc un facteur d'attractivité déterminant pour la commune, source d'emploi, d'accueil d'habitants et source de centralité locale.

**1.6 Milieu physique.** La commune est couverte par plusieurs zonages environnementaux :

- Natura 2000 : ZSC Dore et affluents et ZSC Monts du Forez,
- Deux ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2,

La commune est par ailleurs située au cœur du Parc Régional Naturel Livradois-Forez.

Plusieurs réservoirs de biodiversité sont répertoriés dans le SCoT et le SRCE.

**1.7 Nuisances et risques.** Il faut noter :

- Un risque d'inondation par débordement important de la Dore signalé dans le PPRI « Dore Amont ».
- Un risque faible à moyen de retrait-gonflement des argiles, concentré essentiellement dans la vallée de la Dore.
- La présence de 4 installations classées.

**1.8 Occupation du territoire.** Le rythme de consommation foncière est supérieur aux objectifs du SCoT, et cette consommation est éclatée sur l'ensemble du territoire.

**1.9 Organisation urbaine.** La consommation foncière est essentiellement liée à de l'habitat, notamment individuel et il apparaît nécessaire de :

- privilégier des formes d'habitat plus compactes,
- mobiliser le potentiel de dents creuses et de « friches » ou tènements dégradés,
- réfléchir à un développement cohérent et moins consommateur d'espace,
- encourager la réhabilitation du bâti existant,
- préserver les espaces publics paysagers et les parcs et jardins identifiés, caractéristiques de l'identité communale et participant à un cadre de vie de qualité,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels aux abords et dans le cœur de ville.

## D. LE PADD et sa prise en compte dans le projet.

Élaboré à partir du diagnostic territorial et d'une analyse paysagère et environnementale, le projet de territoire d'AMBERT est construit autour de la volonté de renforcer le rayonnement de la commune au sein du Livradois-Forez, et de permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Il s'articule autour des 3 thématiques suivantes :

- Renforcer le rayonnement d'Ambert,
- Exploiter les atouts du territoire,
- Organiser un développement urbain qualitatif au sein de l'enveloppe urbaine.

### 1. Renforcer le rayonnement d'Ambert.

Implantée le long de la vallée de la Dore, au cœur du Parc Naturel Régional du Livradois Forez, Ambert représente une véritable centralité locale. À travers ce premier thème le projet entend valoriser et conforter les atouts et caractéristiques qui font l'attractivité de la commune en :

- 1.1 Accompagnant le développement par une offre en équipements de qualité : il s'agit de développer les services autour de la santé (hôpital, maison de santé), d'affirmer le statut de centralité culturelle et de service, de conforter et d'améliorer les équipements scolaires, sportifs et de loisirs ainsi que d'assurer un équipement suffisant pour la commune.

Traduction dans le PLU :

- délimitation d'une zone UE pour prendre en compte les 3 pôles d'équipements en centre-ville, avec des capacités d'extension d'environ 3 hectares : pôle de santé au nord du centre-ville, pôle d'équipements culturels et administratifs place du Général De Gaulle, pôle d'équipements sportifs et scolaires au sud-est du centre-ville.
- installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisée dans les zones UA et UB de l'hyper centre.
- mise en emplacement réservé pour un terrain de rugby.
- délimitation d'une zone UL à vocation de loisirs de chaque côté de la Dore.
- classement en zone Ux du centre de stockage des déchets, en zone UY de l'aérodrome, en zone NL du terrain de cross et en zone NLa du terrain de camping.

- 1.2 Confortant le positionnement économique d'Ambert au sein du Livradois-Forez : il est prévu de conforter les zones d'activités sur la partie sud-ouest de la commune avec une extension limitée à 6 hectares, de renforcer l'offre commerciale notamment en centre-ville (cet objectif étant une des priorités majeures de la commune), de soutenir les activités agricoles (la commune compte encore 39% de surfaces agricoles) ainsi que l'activité forestière raisonnée (44% de la superficie communale est boisée).

## Traduction dans le PLU :

## Délimitation :

- d'une zone Uia autorisant les activités de toutes natures,
- d'une zone Uib autorisant les activités industrielles susceptibles d'engendrer des nuisances,
- d'une zone Uic pour les activités tertiaires,
- d'une zone AUi de 4 hectares pour l'extension de la zone d'activité de la Masse.

## Renforcement de l'offre commerciale avec :

- La délimitation des zones UAa (en centre-ville) et UId (en périphérie) correspondant aux localisations préférentielles identifiées dans le DAAC du SCoT Livradois-Forez
- La protection d'un linéaire commercial en centre-ville et la recherche de la mixité des fonctions en milieu urbain,
- La définition d'une OAP thématique sur la zone commerciale sud.

## Soutien de l'activité agricole :

- 2685 ha soit 48 % de la superficie communale sont classés en zone A,
- Tous les bâtiments agricoles recensés sont inscrits en zone A.

## Valorisation de la ressource forestière :

- Une zone N, représentant 2247 ha soit 37 % de la superficie de la commune, est délimitée pour permettre l'exploitation forestière.
- Une zone Nf est définie pour l'emprise d'une scierie existante.

1.3 Exploitant le potentiel touristique du territoire : le projet vise notamment à s'inscrire dans une politique touristique de pleine nature avec l'aménagement des abords de la Dore et le renforcement des hébergements touristiques. Le quartier de la gare doit être affirmé comme pôle de loisirs et de tourisme.

## Traduction dans le PLU :

- Identification et mise en valeur des sentiers piétonniers,
- Délimitation d'une zone de loisirs NI affirmant les abords de la Dore,
- Maintien des campings existants, production d'hébergements touristiques (autorisation en centre-ville) mise en valeur des abords de la gare,
- Préservation des caractéristiques paysagères dans les parties plus montagneuses.

1.4 Accueillant de nouveaux habitants : avec une population vieillissante, et l'attractivité des communes alentour, la commune d'Ambert se caractérise par un léger déclin démographique. En favorisant l'installation de jeunes ménages et avec un rythme de production de 30 logements par an, le projet vise une croissance de 0,12 % par an à l'horizon 2030 (environ 6865 habitants).

Traduction dans le PLU :

Il est prévu d'accueillir de nouveaux arrivants avec :

- La réalisation de 232 logements neufs, et de 90 logements au sein du patrimoine bâti,
- La délimitation des zones UA, UB, UC, UD, 1UA et 2UA pour répondre aux objectifs de production de logements,
- L'installation des OAP sur tous les secteurs de plus de 2500 m<sup>2</sup>.

1.5 Gérant les mobilités à grand échelle : à travers des actions intercommunales (parcours vélo, sentiers pédestres...) il s'agit d'affirmer la place et le rôle d'Ambert au sein du Livradois-Forez. La connexion avec la Loire doit être améliorée et l'axe ferroviaire doit être sanctuarisé.

Traduction dans le PLU :

Gérer les mobilités à grande échelle en confortant le réseau mode doux autour de la Dore et en intégrant ces modes de déplacement pour les OAP stratégiques proches du centre-ville.

## 2. Exploiter les atouts du territoire.

Située au cœur de l'espace rural qu'est le Parc Régional Livradois-Forez, la commune d'Ambert dispose d'un bon niveau d'emploi, de commerces et de services. C'est cette caractéristique que la collectivité souhaite exploiter à travers plusieurs actions :

2.1 Valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales : il convient d'affirmer et de préserver les 3 entités paysagères que sont le Forez, le Livradois et la vallée de la Dore.

Préserver le foncier agricole, lutter contre la fermeture des paysages, intégrer les nouvelles constructions, stopper le développement linéaire, veiller aux règles architecturales et trouver un équilibre entre les espaces agricoles et boisés, sont quelques grandes lignes de cette valorisation.

Traduction dans le PLU :

- Délimitation de zones A, An et Ap sur tous les espaces à vocation agricole,
- Réglementation des zones de boisement annexée au PLU,
- Détermination de règles d'insertion des bâtiments dans le paysage,
- Valorisation des entrées de ville.

2.2 Reconnaître et protéger la biodiversité : deux zones NATURA 2000 et deux Zones NIEFF démontrent la richesse de la biodiversité à prendre en compte : une trame verte et une trame bleue seront établies en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Livradois-Forez et une réflexion sera conduite pour l'installation d'une trame noire.

Faire de la richesse de la biodiversité un outil d'attractivité : le projet de territoire s'inscrira en conformité avec la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui couvre déjà une partie de la commune.

Traduction dans le PLU :

- Prise en compte dans les zonages des sites NATURA 2000 et des ZNIEFF,
- Possibilité de diversifier les productions agricoles,
- Report sur le plan, des zones de continuité écologique.

2.3 Valoriser le patrimoine touristique et vernaculaire : il s'agit de mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et de préserver le petit patrimoine de qualité.

Traduction dans le PLU :

- Utilisation de la ZPPAUP en centre-ville et dans deux autres secteurs couverts par ce document,
- Prévision dans le règlement des zones U, de règles spécifiques pour les bâtiments anciens,
- Prise en compte du bâti concentré dans les hameaux.

2.4 Promouvoir un mode de gestion plus économe de la consommation foncière : des objectifs précis sont inscrits pour lutter contre l'extension très consommatrice d'espace le long des voies de communications. 70 % des nouvelles constructions devront être réalisées à l'intérieur des limites urbaines actuelles. Pour le reste, l'objectif est de tendre vers une installation moyenne de 20 constructions à l'hectare.

Traduction dans le PLU :

- Toutes les zones à urbaniser se trouvent dans l'enveloppe urbaine principale d'Ambert,
- Tous les tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> ont fait l'objet d'une étude particulière et sont couverts par une OAP avec un objectif de densité,
- En dehors de l'enveloppe urbaine, l'utilisation des dents creuses et le renouvellement urbain sont privilégiés dans les hameaux.

### 3. Organiser un développement urbain qualitatif au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour retrouver une attractivité résidentielle, il est prévu de mettre en place des actions permettant de mettre en valeur le cadre de vie de qualité de la commune.

3.1 Réinvestir le centre-ville en lien avec le projet d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) : il s'agit de poursuivre les actions de valorisation en centre-ville au sein de l'espace public mais aussi de développer des actions de

réhabilitation (lutte contre la vacance). Plusieurs secteurs sont ciblés en particulier. La collectivité souhaite donner une priorité à la remise sur le marché d'une partie des logements vacants en développant l'aide à l'initiative privée.

#### Traduction dans le PLU

- L'ORT a été réalisée en parallèle avec la révision du PLU, ces documents sont donc très complémentaires pour permettre la rénovation, le traitement de l'habitat indigne et la création de logements seniors en ville.
- Il est prévu l'élargissement des voies et la création d'espaces de stationnement.
- Des emplacements réservés sont prévus pour renforcer le maillage des modes actifs entre quartiers et en direction du centre-ville.

3.2 Promouvoir les mobilités douces : il faut réfléchir sur la place de la voiture en ville. L'objectif est de proposer une alternative à l'utilisation de la voiture pour les petits trajets.

#### Traduction dans le PLU.

- La promotion des mobilités douces est déjà inscrite dans la convention ORT.

3.3 Favoriser l'émergence d'une trame verte urbaine : le but est d'affirmer la Dore et le ruisseau de Valeyre qui traversent la ville, comme des espaces de respiration. Tout rapprochement de ce dernier sera interdit. Par ailleurs à partir des nombreux parcs, l'idée est d'affirmer une couronne verte de respiration en périphérie du centre-ville.

#### Traduction dans le PLU :

- Protection des abords de la Dore (zone Nn et NI),
- Protection des abords du ruisseau de Valeyre,
- Identification d'espaces de respiration entre ces deux sites,
- Conservation des arbres remarquables en centre-ville.

3.4 Mener une stratégie de développement urbain privilégiant une gestion intégrée des projets : promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et soucieux du changement climatique (intégration du végétal, maintien d'espaces perméables, écoulement naturel des eaux pluviales, zones ombragées...).

#### Traduction dans le PLU :

La promotion d'un urbanisme durable est prise en compte :

- Dans les OAP lorsqu'elles se trouvent en limite urbaine,
- Dans le règlement qui permet l'intégration de dispositifs économes en énergie,
- Dans la conservation des espaces perméables et de fraîcheur en centre-ville,
- Par la création d'une zone spécifique Ux pour le centre d'enfouissement du Poyet.

- 3.5 Prendre en compte les risques et nuisances : limiter l'exposition aux risques (inondation par la Dore, mouvements de terrains, retrait-gonflement des argiles, transports de matières dangereuses et risques industriels) et prendre en compte les nuisances sonores dues à la traversée de la RD 906.

#### Traduction dans le PLU

La prise en compte des risques de nuisances se fait par :

- Le report sur le plan de zonage des cartes d'aléas dans l'attente d'un PPRNPi,
- L'intégration dans le règlement des règles relatives au risque de gonflement d'argile,
- La prise en compte des nuisances de la RD 906 dans les OAP concernées.

### E. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le souci de s'inscrire dans une politique de gestion économe de l'espace est traduit à travers la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La collectivité a souhaité mettre en place des OAP sur l'intégralité des secteurs identifiés comme stratégiques, ainsi que sur les tènements de taille importante, de manière à y maîtriser le foncier, à encourager la production d'opérations qualitatives et respectant une certaine densité. Ainsi, il a été arrêté dès le PADD que l'ensemble des tènements et dents creuses d'une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> devront faire l'objet d'une OAP dans le cadre de la révision du PLU.

#### Traduction dans le PLU

- 16 OAP ont été définies dans le cadre du projet de révision du PLU, dont 11 sur des tènements situés en zones U et 5 en zones AU.
- Par ailleurs, une OAP a été délimitée sur le secteur « sous le Montel » (zone commerciale en entrée Sud-Ouest d'Ambert) afin de définir des orientations relatives à sa requalification paysagère. On note que 9 des 16 OAP sont situées à l'extérieur du centre-ville d'Ambert.

### F. Remarques du commissaire enquêteur.

La lecture du dossier et l'utilisation de ses différentes pièces m'amènent à formuler quelques observations.

#### 1) Erreurs matérielles sont à corriger.

Dans le rapport de présentation :

- page 199 deuxième ligne. Il est écrit « tendre vers une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare ». S'agissant du PADD il faut lire tendre vers 20 logements à l'hectare.

- Page 223. Le titre indiqué « Axe 2- Renforcer le rayonnement d'Ambert ». L'axe 2 est en réalité Exploiter les atouts du territoire.
- Page 324 concernant l'emplacement réservé n° 16 il manque le mot « accès » dans la justification.
- Page 390 le chapitre I est appelé « Résumé ». S'agit-il du résumé non technique prévu à l'article R122.20 du code de l'environnement et obligatoire dans le dossier ?  
Si c'est le cas il est nécessaire de changer le titre de ce chapitre et de l'appeler « résumé non technique ». **Il serait bon également de le mettre en évidence.**

Dans le document « Emplacements réservés », il manque le justificatif pour l'emplacement n°24 qui figure sur le plan Sud, au village d'Etagnon.

Dans le document OAP le plan de la zone UC Roddes sud n'est pas le bon.

Dans le règlement, concernant la zone UIb page 61, la numérotation de bas de page commence à l'article marqué 2°. On ne sait pas s'il y a un oubli ou si la numérotation est mauvaise.

## 2) Concernant le rapport de présentation.

**Ce document est très (trop) volumineux et la lecture en est difficile. Il aurait pu être éclaté en plusieurs parties distinctes à partir des 4 parties annoncées dans le préambule.**

**Toutefois il a le mérite de mettre en parallèle, de façon claire, dans le chapitre consacré aux justifications, les objectifs retenus au PADD et leur traduction dans le projet de PLU. On peut ainsi constater la cohérence entre la philosophie retenue pour établir le PLU et sa concrétisation à travers les zonages, leur règlement et les documents annexes.**

**A noter également la volonté de justifier village par village l'évolution de ce projet de PLU par rapport à celui, toujours en vigueur de 2006. C'est essentiel compte tenu de l'importante quantité de terrains qui ont été soustraits de la zone constructible pour respecter les objectifs du PADD.**

## 3) Concernant le PADD.

**Les trois axes retenus comme fondement de la philosophie du PLU me semblent tout à fait appropriés à la commune d'Ambert. En effet**

- **De par sa situation éloignée des grands centres urbains que sont Clermont-Ferrand, Saint-Etienne ou encore Le Puy, la commune d'Ambert rayonne sur un secteur allant de Vertolaye à Arlanc dans le sens Nord-sud, et de Saint-Anthème à Saint-Germain l'Herm d'Est en Ouest. Il paraît donc logique de vouloir renforcer ce rayonnement déjà existant et prouvé par des activités culturelles intenses et des marchés importants.**

- **C'est une certitude, la commune a une forte connotation rurale et elle dispose d'une identité paysagère forte. Bien ancrée dans le territoire du Parc Régional Livradois-Forez elle dispose d'un atout touristique non négligeable. Vouloir exploiter tous ces atouts me paraît donc d'une grande logique.**
- **La commune n'échappe pas à la désaffection des centres-bourg que connaissent de nombreuses communes. Elle a donc décidé de lutter contre ce phénomène en organisant un développement urbain de qualité et en limitant les zones urbaines qui jusqu'alors grignotaient les terres agricoles. La suppression de plus de 250 hectares de zone constructible m'apparaît comme une mesure extrêmement forte. Elle est d'ailleurs saluée par l'ensemble des PPA. Ces objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain répondent parfaitement aux exigences de l'article L 151-5 du code de l'environnement.**

#### 4) Concernant les OAP.

**La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est une avancée significative par rapport au PLU de 2006, ce dernier n'en comprenant aucune.**

**Il m'est apparu, à la lecture de la production de logements prévue dans ces OAP, une imprécision qui pourrait rendre inefficace leur mise en place. En effet, les densités envisagées sont simplement exprimées en logements à l'hectare. Qu'advient-il des secteurs composés de plusieurs parcelles de petites superficies et appartenant à des propriétaires différents ?**

**Une question sera posée à ce sujet dans le rapport de synthèse.**



# AVIS ET OBSERVATIONS

## A. Avis des PPA.

Parmi les Personnes Publiques associées, 8 ont donné un avis.

### 1. Préfecture : Direction Départementale des Territoires.

L'avis souligne d'abord quatre points positifs :

- La maîtrise de l'étalement urbain en supprimant les zones à urbaniser qui ne sont pas en dents creuses.
- La réduction de 70% des disponibilités foncières en extension du bourg et dans les hameaux.
- La réservation de terrains permettant la réalisation de voies piétonnes.
- La préservation de commerces de proximité par un secteur identifié comme « chemin commercial ».

Il présente 3 points **nécessitant des modifications** :

- Concernant l'optimisation du foncier, il apparaît que la densité moyenne de 18 logements par hectare prévue dans le projet, est inférieure aux objectifs du SCoT (25 logements par hectare). Il convient de compléter le dossier pour démontrer la compatibilité avec ce document.
- Pour la préservation des terres agricoles et naturelles, le règlement de la zone A devra réglementer et limiter l'implantation des extensions de bâtiments. Il convient également d'encadrer l'implantation des panneaux photovoltaïques.
- Concernant l'assainissement, il est demandé de conditionner l'urbanisation du hameau de « Champ de Clure » à la mise en conformité de sa station d'assainissement.

Enfin cet avis propose des recommandations :

- Diversifier l'offre de logements et prévoir dans certaines zones urbaines des zones à mixité sociale.
- Prévoir des sondages dans les secteurs OAP où il est noté une forte probabilité de zone humide, pour mettre en place des orientations adaptées à celles-ci.

### 2. Préfecture : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commission souligne d'abord plusieurs points positifs. Entre autres :

- La baisse importante de 70% des disponibilités foncières.
- La volonté de poursuivre une évolution harmonieuse du bourg.
- L'objectif élevé de remobilisation des logements vacants.
- La stratégie mise en place pour garder les commerces dans le centre-ville.
- La préservation de trames vertes et bleues,

- La mise en place de 3 STECAL.
- La volonté de protéger les terres agricoles.
- La mise en place de nombreuses OAP.

La commission note cependant :

- Une ambition démographique qui paraît élevée au regard de l'évolution constatée ces dernières années, ainsi qu'un objectif de construction (20 logements par an) doublé par rapport aux permis enregistrés sur les dix dernières années.
- Une densité moyenne de 18 logements par hectare inférieure à la préconisation du SCoT (25 logements).
- Des disponibilités foncières pour l'habitat qui ne seront optimisées que si les OAP sont bien maintenues en l'état tout au long de la durée de vie du PLU.
- L'absence d'interdiction de photovoltaïque au sol en zone A et N.
- La nécessité de préciser le règlement de la zone A au regard de l'implantation des constructions.

### 3. Chambre d'Agriculture.

Elle relève que :

- Le projet de PLU est établi sur un diagnostic assez complet de l'activité agricole.
- La consommation foncière au profit de l'habitat est très ambitieuse et dépasse les objectifs du SCoT avec la volonté d'utiliser au maximum les dents creuses sur le territoire communal.
- Le PADD prend en compte l'importance de l'agriculture. Il est retenu les besoins fonciers de 5 ha en extension urbaine pour les équipements et services, et de 6 ha pour l'activité industrielle et artisanale. La volonté de ne pas prévoir d'extension de la zone sud-ouest est saluée.

Elle remarque néanmoins que :

- L'objectif fixé par le SCoT d'une densité de 25 logements à l'hectare n'est pas atteint. À cet égard la Chambre d'Agriculture suggère de revoir certaines OAP et de densifier certaines dents creuses.
- Des inquiétudes peuvent être exprimées sur les zones Ap et An où l'implantation de bâtiments est limitée. Cette limitation, ajoutée aux règles sanitaires sur les zones A voisines peut contrarier certaines installations.

Elle formule les réserves portant sur :

- La prise en compte des bâtiments existants en zone An afin de ne pas bloquer leur évolution.
- L'ajout de dispositions dans les règlements des zones Ap et Uh permettant l'installation de nouvelles activités agricoles.
- L'introduction d'une interdiction ou d'un encadrement strict du photovoltaïque au sol en zone A et N.
- Les règles applicables aux annexes en zone A et N.

#### 4. Parc naturel régional Livradois-Forez.

Cette collectivité relève :

- l'effort très important de réduction des surfaces consacrées à l'urbanisation.
- la volonté de recentrer les potentiels d'urbanisation sur le centre-ville et de renforcer le nombre d'habitants sur cet espace.

Mais elle trouve que ces points positifs sont atténués entre autres par :

- la relative insuffisance des mesures réglementaires sur les parcelles disponibles en zone UC,
- les faibles densités imposées dans les OAP.

Il convient de s'assurer que la densité de 25 logements par hectare soit bien respectée en zone UC.

Elle interroge fortement par ailleurs, sur l'urbanisation des parcelles concernées par les OAP des côtes Nord et Sud pour lesquelles elle estime que « ces deux zones ne devraient pas être urbanisées pour respecter, entre autres, la coupure d'urbanisation et la coupure verte identifiée au plan du Parc ».

Elle demande par ailleurs :

- de préciser le règlement et les OAP pour une meilleure prise en compte du petit patrimoine bâti,
- de disposer d'un inventaire de ce petit patrimoine bâti,
- d'ajuster le règlement et les OAP pour favoriser les énergies renouvelables et les mobilités actives.

Enfin le Parc naturel régional Livradois-Forez dresse à travers des annexes :

- une liste de parcelles, accompagnée de l'extrait de zonage correspondant, à retirer de la zone constructible, ou à transformer en OAP.
- une liste de modifications à apporter sur des OAP ou les règles les concernant.
- une liste d'emplacements réservés pour lesquels un ajustement est demandé.
- des extraits de règlements pour lesquels une modification est souhaitée.
- une proposition d'annexe à joindre au règlement sur les principales essences des haies du Parc.

#### 5. Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme.

La CCI du Puy-de-Dôme donne un avis favorable en précisant que « la ville d'Ambert, chef-lieu de canton et d'arrondissement demeure le centre et se doit de maintenir et de renforcer son attractivité et son rôle de pôle intercommunal... ». Pour cela il conviendra :

- de poursuivre l'amélioration des axes de communication,
- de développer et renforcer le positionnement économique d'Ambert,
- de développer son offre en logements de qualité notamment en centre-ville,

- de développer et renforcer son offre commerciale autour du centre-ville (lutter contre les vacances commerciales).
- de développer le tourisme,

#### 6. Réseau de Transport d'Électricité (RTE).

- Demande de mieux représenter les ouvrages électriques.
- Demande de rectification des articles An, Nn, A, Ap et Nla.

#### 7. Thiers Dore et Montagne.

La communauté de commune donne un avis favorable.

#### 8. Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

Cet organisme donne un avis favorable.

### B. Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

La commune d'Ambert étant couverte par un site NATURA 2000, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'avis de La **Mission Régionale d'Autorité Environnementale**.

Le site de cette autorité affiche « **une absence d'avis dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme** ».

Conformément à cet article il faut entendre que la MRAE n'a aucune observation à formuler.

### C. Analyse des avis.

#### a. La densité de logements à l'hectare.

Chaque avis exprimé par les PPA interroge sur la compatibilité du projet de PLU au regard du SCoT qui prévoit une moyenne de 25 logements à l'hectare alors que le PLU n'arrive qu'à 18.

Dans la réponse au PV de synthèse le maître d'ouvrage apporte les arguments suivants :

Le PLU tend le plus possible vers cette densité mais ne peut l'atteindre au regard du contexte local :

- L'enjeu principal, en centre-ville est la question de la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants. Or cet enjeu-là n'est pas pris en compte dans le calcul de la densité.
- Les tènements disponibles en centre-ville pour la mise en place d'OAP à forte densité sont peu nombreux et ont de fortes contraintes. Afin de compenser ces contraintes le porteur de projet a mis en place des opérations plus simples mais dont l'intégration paysagère impose une densité moins importante.
- Il est nécessaire de rappeler qu'une réduction de 70 % des disponibilités foncières a été réalisée. Sur les capacités d'accueil restantes, tous les secteurs de plus de 2500 m<sup>2</sup> ont été encadrés par une OAP.
- Ces OAP se trouvant majoritairement au sein de quartiers pavillonnaires, en périphérie du tissu urbain, il n'est pas possible d'envisager une trop forte densité, qui dénaturerait les quartiers.
- L'installation des OAP est un outil qui, en devenant trop contraignant, peut générer une opposition des propriétaires et aboutir à une rétention foncière qui irait à l'encontre des objectifs envisagés.

#### **Avis du commissaire enquêteur.**

**Le problème de la densité de logements à l'hectare est soulevé dans chaque avis des Personnes Publiques Associées. Pour autant, il n'est pas présenté comme une incompatibilité absolue à l'égard du SCot Livradois-Forez. Il est même écrit dans un avis que le projet des élus est « de trouver un compromis acceptable entre l'atteinte des objectifs du SCoT, la préservation des caractéristiques urbaines de la commune et l'attractivité du territoire ».**

**Les arguments fournis par le porteur de projet dans sa réponse au PV de synthèse, rejoignent la perception que j'ai eue de la commune dans le cadre de ma mission.**

**Il est, à mon avis, indispensable de prendre en compte la dimension historique de l'urbanisation de la commune avant la révision du PLU : les zones constructibles étaient abondantes et ont donné lieu à l'implantation de maisons, installées sur de grands terrains et espacées les unes des autres. Ces constructions éparpillées dans de nombreux villages de la commune donnent ainsi une caractéristique particulière au paysage ambertois. Vouloir imposer une densité trop forte dans les OAP qui ont été installées sur les zones constructibles conservées hors du cœur urbain irait à l'encontre de la dimension paysagère qu'il convient de respecter.**

**La seule véritable solution qui s'offre à la commune pour augmenter la densité est de travailler sur les OAP de centre-ville, ce qui semble avoir été fait.**

**En conclusion, il est incontestable qu'il y a une avancée considérable dans la maîtrise du foncier et si la densité calculée sur ce projet de PLU est inférieure à celle réclamée par le SCoT, elle me semble compatible avec l'esprit de ce document.**

**b. Implantation des panneaux photovoltaïques.**

Une remarque sur ce sujet est portée par la chambre d'agriculture et par la préfecture (DDT) signalant l'absence de règlement dans les zones agricoles.

Le maître d'ouvrage répond :

« La commission est favorable à la reprise du règlement des zones A et N pour permettre l'installation des panneaux photovoltaïques, uniquement sur les secteurs ne pouvant recevoir d'autres usages, compte tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés tels que des sites NATURA 2000, ZNIEFF... ».

**Avis du commissaire enquêteur.**

**La réserve émise par la Chambre d'Agriculture et les services de l'état sur l'installation de panneaux photovoltaïques a bien été prise en compte. Le règlement des zones A et N sera modifié.**

**c. Permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles en zones Uh et Ap.**

À cette requête émanant de la Chambre d'agriculture, la collectivité répond :

« La réunion avec les exploitants agricoles en début de procédure a permis de mettre en avant des conflits d'usage, voire de voisinage liés au passage d'engins agricoles au sein des hameaux. Afin de limiter ces conflits... il n'est pas envisagé de permettre l'activité agricole dans les zones Uh... »

La zone Ap a été délimitée pour des enjeux paysagers. L'objectif est donc de limiter le mitage. Par ailleurs, la zone agricole constructible a fortement augmenté par rapport au PLU précédent avec une augmentation de + 892 hectares. Le projet de PLU prévoit donc des possibilités d'installation confortables ».

**Avis du commissaire enquêteur.**

**Je souscris aux arguments développés dans la réponse au PV de synthèse. La zone agricole où les installations peuvent se développer a été considérablement étendue. Concernant les zones Uh le rapport de présentation est clair à leur égard : il s'agit de zones qui présentent avant tout une vocation résidentielle.**

**La volonté de mettre en valeur l'identité paysagère de la commune est traduit par l'installation de zones Ap. Autoriser des installations agricoles sur ces zones irait à l'encontre de cette volonté.**

**À mon avis le règlement de ces zones ne doit pas être modifié pour permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles.**

d. Conditionner l'urbanisation de « Champ de Clure » à la mise en conformité de la station d'épuration.

Le maître d'ouvrage précise que le schéma directeur d'assainissement de la commune est en cours de révision.

La commune a réalisé des travaux de nettoyage de la station d'épuration. Le rapport de contrôle réalisé en 2019, joint à la réponse au PV de synthèse fait état d'une qualité satisfaisante de l'effluent traité.

**Avis du commissaire enquêteur.**

**Je prends bonne note de ces informations qui répondent à la demande des services de l'état.**

e. Sondages sur les OAP.

Dans ses recommandations, la DDT suggère de prévoir des sondages dans les secteurs OAP où il est noté une forte probabilité de zone humide, pour mettre en place des orientations adaptées à celles-ci.

Le maître d'ouvrage répond que « sous réserve de la validation par la DDT, compte tenu des conditions climatiques de ces dernières années, le choix est fait d'alerter la population en ajoutant dans le règlement des OAP, la présence de cette présomption, puis une fois approuvé, au printemps, de réaliser une étude pour vérifier la présence de zones humides sur les secteurs concernés ».

**Avis du commissaire enquêteur.**

**Je prends note de cette proposition qui va dans la continuité de la concertation qui s'est déroulée lors de l'élaboration du projet de révision du PLU.**

f. OAP Côtes Nord et Côtes Sud.

Le Parc Livradois-Forez a émis une réserve sur les OAP Côtes Nord et Côtes Sud pour lesquelles la collectivité a développé une réponse. Ces deux opérations ont par ailleurs soulevé plusieurs observations de la part du public.

Le sujet sera traité de façon globale dans le chapitre « Observations du Public ».

## D. Observations du public.

Une fois enlevés les doublons (observations déposées 2 voire 3 fois par des moyens différents ou sur les 2 sites disposant d'un registre) on compte 58 observations différentes.

### Recensement des observations.

À l'aide du tableau ci-dessous, chaque personne ayant déposé une observation pourra trouver la page où cette observation a été traitée par le commissaire enquêteur.

Numéro	Nom	Objet	Analyse
1	M. BERGER André	Demande que la parcelle n°141 au lieudit Le Biorat soit constructible pour permettre l'implantation d'un petit lotissement (3lots)	Page 32
2	M. COUDEYRAS Jean Louis	Souhaitent que le terrain cadastré A 1775 lieudit Le Lugier <b>redevienne</b> constructible. Dans le cas contraire la construction d'un garage est-elle possible avec le projet ?	Page 33
3	M. COUDEYRAS Jean Louis	Demande que les parcelles BD 63 et BD 58 au lieu-dit Aubignat <b>redeviennent</b> constructibles, comme sur l'actuel PLU.	Page 33
4	M. GEDIK	Souhaite que les parcelles BD 104 et BD 152 portées en zone UC sur le projet soient classées en zone UiD pour permettre de développer son activité de vente d'automobiles.	Page 44
5	M. ROCHETTE pour sa fille PRAT Anne Claire	Propriétaire de la parcelle ZR 113 en zone UC souhaite terminer la transformation d'un bâtiment agricole en habitation. Est-possible ?	Page 44
6	M. et Mme GUILLOT	Souhaitent que le terrain cadastré ZR 39 au lieudit Fournet, entouré de 2 maisons, soit rendu constructible.	Page 33
7	Mme RODARY	Souhaite que le terrain cadastré ZM 31 au lieudit le Soldat soit porté en constructible. (terrain facilement accessible).	Page 34
8	M. et Mme GOURBEYRE	Demandent le changement de zonage des parcelles ZO 45 et ZO 105 en vue d'installer un parc de panneaux photovoltaïques.	Page 45
9	Mme CLAUSTRE	Demande qu'une partie de la parcelle AR 43 à Valeyre-de-bas soit rattachée à la zone UD qui la jouxte.	Page 34
10	M. et Mme MONNERIE	Propriétaires de la parcelle 1961, ne souhaitent pas l'installation de l'OAP « Côtes sud ». Ce serait défigurer l'entrée nord de la ville. D'autre part le chemin d'accès ne peut pas supporter une circulation trop dense.	Pages 50 et 51

11	M. et Mme MONNERIE	Signalent que le quartier de la Croix du Buisson ne dispose pas d'une possibilité de circulation douce sécurisée pour se rendre en centre-ville.	Page 54
12	Mme BLANC	Demande de constructibilité pour plusieurs terrains : YP 71 lieudit les Vergnes sous Goyes, ZR 14 à Gonlaud, YI9 lieudit le Pêcher YK 2 lieudit le Grand Cheix et 101, 102,103 Le grand Cheix .	Pages 34-35
13	M. POUILLOUX	Demande de confirmer que l'activité vente et fabrication de produits de beauté de façon artisanale est autorisée en zone UC. Projet sur la parcelle 101 route du Puy.	Page 52
14	Mme CHAPUIS	Demande que la parcelle cadastrée 1516 au lieudit Roddes <b>redevienne</b> constructible.	Page 35
15	M. BARD	Souhaite qu'une partie de la parcelle ZB 80 lieudit La Goutte soit constructible (eau à proximité).	Page 36
16	M et Mme PROUST	Dépôt d'un dossier pour demander la constructibilité de la parcelle ZE 65 située au 113 chemin de Saint-Pardoux.	Page 36
17	M. MONTEIL Patrick	L'emplacement réservé n° 24 sur les parcelles 1450 et 1354 n'a aucune justification sur la liste des emplacements réservés contenue dans le dossier (lieudit Etagnon).	Page 54
18	M. MONTEIL Patrick	Demande que la parcelle 45 au lieudit Etagnon soit rattachée à la zone UH du reste du village.	Page 36
19	M. MONTEIL Thibaut	Demande que la zone NF au lieudit Valeyre-de-Bas soit strictement limitée aux parcelles 35 et 36.	Page 46
20	M. CHALENDARD Bernard pour Mme GRANGE	Demande que la parcelle B 1983 appartenant à Mme GRANGE reste en zone constructible. Elle est entourée de parcelles construites.	Page 38
21	M. BOUCHEIX Patrick	Demande les conditions pour construire une pension canine.	Page 54
22	M. BEAL Jean Paul	Demande qu'il ne soit pas possible de boiser sur la parcelle ZO 74 ainsi que sur une largeur suffisante de la parcelle ZO 396, qui entourent le village de Combrias .	Page 55
23	M. et Mme MONNERIE	Complètent l'observation n°10 en précisant qu'ils souhaitent que leur terrain demeure constructible.	Pages 50 et 51
24	Mme SIMON	Demande que la parcelle 1614 à la Croix du Buisson reste constructible sans être inscrite dans une OAP. La concentration d'habitations dénaturerait ce secteur.	Pages 50 et 51
25	Mme ROCHETTTE Carole	Demande que les parcelles 135 et 137 au Champ de Clure restent constructibles, en précisant que la parcelle voisine 134 est en construction.	Page 37

26	M. BEAUFOCHER Jean-Claude	Demande que la parcelle AC 41, rue de La Calandre soit rattachée à la zone UB.	Page 37
27	SCI FAYE	Demande que la parcelle AI 410 soit portée constructible car elle est enclavée entre des lotissements.	Page 37
28	Mme BERARD épouse FAYE	Demande que la parcelle YO 38 à la Murette reste en zone constructible.	Page 38
29	M. FAURE Jean-Luc	Demande que les parcelles A 2233 et A 2234 à La Barella soient constructibles. Elles sont proches d'une maison récente.	Page 38
30	Mme MONDIN	Demande que la parcelle AC 240 rue Anna Rodier soit classée en zone constructible	Page 46
31	M. BERODIAS	Souhaite qu'une partie de la parcelle BE 5 soit constructible impasse du Montel	Page 40
32	SOLEIL et NATURE	Demande que la parcelle AD 41 soit intégrée à la zone UIc dans la suite des parcelles 39 et 40 de la même entreprise.	Page 49
33	M. GERMAIN	Même demande que Mme MONDIN n°30.	Page 46
34	Mme HERITIER	Demande de réintégration en zone constructible de la parcelle C 1359	Page 39
35	M. le Maire d'Ambert	Demande que les parcelles BE 89 et 188 deviennent emplacement réservé pour agrandir le camping.	Page 53
36	M. le Maire d'Ambert	Souhaite intégrer la totalité des parcelles YI 18 et 21 en zone UE pour l'extension du domaine sportif.	Page 46
37	M. JOUBERT	Demande que la parcelle BH 90 soit intégrée à la zone UID pour développer son activité.	Page 47
38	M. TOURNIER	Demande la réalisation d'une piste cyclable le long de l'avenue Georges Clémenceau.	Page 54
39	M. et Mme CHAUTARD	Demandent pour une portion constructible sur la parcelle ZP 24 au Fournet.	Page 39
40	M. CLAUSTRE	Souhaite que son exploitation à la Vernadel soit réintégrée en zone agricole.	Page 47
41	Mme CHASSAING	Demande de réintégrer en constructible la parcelle B 1892 à Roddes.	Page 39
42	Mme DELAYRE Gisèle	Demande que la parcelle ZR 87 à Combrias soit constructible.	Page 40
43	M. BEAL	Dépôt d'une pétition des habitants de Combrias à l'appui de l'observation 22.	Page 55
44	M. BEAL	Souhaite la création d'une zone U au village de Combrias entourant les maisons existantes.	Page 48
45	M. CHALLET	Demande de changement de zonage de Ap en A sur les parcelles ZL 115, 57 et 54.	Page 48
46	M. TRAIT	Demande de laisser en constructibilité les parcelles 174, 138 et 165 à Combrias.	Page 40

47	France Nature Environnement	Participation à l'enquête publique. Requêtes très variées concernant des OAP, l'assainissement, les berges de la Dore...	Pages 52,55 et 56
48	Mme LEVY	Souhaite la modification du règlement dans la zone de jardins préservés.	Page 52
49	Mme DALMAS	Demande que la parcelle AL 28 soit constructible.	Page 41
50	M SERINDAT	Demande que la parcelle YT 28 à Pommeyrol soit constructible.	Page 41
51	M. MAVEL	Demande que les parcelles 1909 et 1910 à Roddes redeviennent en totalité constructibles.	Page 41
52	Mme VIALATTE	Demande le classement en constructible de la parcelle YK 34 à La Fougedoire.	Page 42
53	M. DELAYRE Guy	Souhaite que la parcelle ZR 91 à Combrias demeure en zone constructible.	Page 42
54	Mme ROLHION BOURCELIN	Critique la procédure de déroulement de l'enquête pendant le confinement. Demande à minima la constructibilité des parcelles 1344 et 1068 au Champ de Clure.	Pages 43,55 et 56
55	TRESSE INDUSTRIE	Dépôt d'un questionnaire sur la possibilité d'étendre l'entreprise sur la zone UIB.	Page 53
56	M FOURNET	Opposition à l'OAP Côtes Sud. Maintien des parcelles AE 42 et B 1406 en zone U.	Pages 50et51
57	M. SEGALA	Demande que la parcelle n°37 à la Calandre soit portée en zone constructible.	Page 42
58	M. FOURNIER	Opposition à la construction de 38 logements à l'hectare sur la parcelle BI 207 couverte par une OAP.	Page 49

## E. Analyse des observations.

Dans le procès-verbal de synthèse j'ai proposé 6 thèmes pour étudier les observations :

- 1) Les demandes de constructibilités,
- 2) Les problèmes de zonage,
- 3) Les difficultés liées aux OAP,
- 4) Les difficultés d'interprétation du règlement,
- 5) Les remarques sur les emplacements réservés,
- 6) Les questions diverses.

## 1. Les demandes de constructibilité.

### Préambule.

La diminution d'environ 250 hectares de zone constructible par rapport au PLU en vigueur, a entraîné un nombre conséquent de requêtes sur ce sujet.

Pour donner mon avis, je ne peux ignorer l'objectif du PADD de promouvoir une gestion économe de l'espace et l'effort très important réalisé par la collectivité pour limiter les zones constructibles, respectant ainsi la philosophie de ce PADD.

Par ailleurs, la collectivité a apporté les éléments suivants :

« Les demandes de constructibilité situées en dehors et en discontinuité des tissus urbains ne sont pas compatibles avec La loi Montagne, imposant que l'urbanisation soit réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ou en extension urbaine.

Pour être défini comme tissu urbain/enveloppe urbaine, un secteur doit être composé de suffisamment de constructions et disposer d'une certaine densité...

Il est rappelé que le PLU intègre une évaluation environnementale...qui se traduit par l'identification de continuités écologiques à protéger sur le plan de zonage.

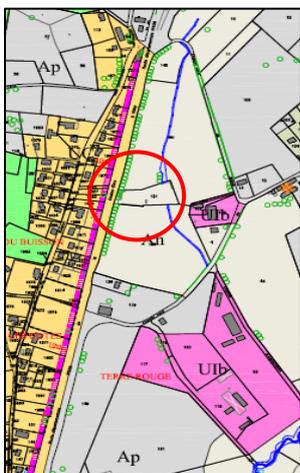
Les politiques nationales mises en place ces dernières années et traduites notamment dans le SCoT Livradois-Forez, avec lequel le PLU doit être compatible, visent à promouvoir un urbanisme plus économe en consommation de l'espace.

Les nouveaux PLU doivent définir des capacités d'accueil seulement pour les 10 prochaines années.

Afin de respecter ces objectifs, une réduction très importante de la zone constructible a été réalisée, pour répondre au besoin suffisant de 210 logements à l'horizon 2030 ».

Lorsque cela a été nécessaire, j'ai effectué une visite sur les lieux pour avoir une perception plus affinée de la situation.

M. BERGER André demande que la parcelle n°141 au lieudit Le Biorat soit constructible pour permettre l'implantation d'un petit lotissement de 3 lots.

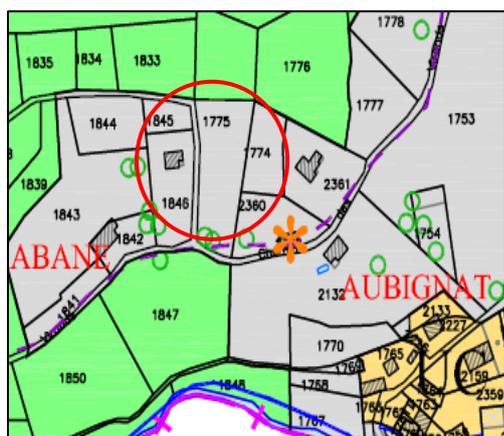


Avis du commissaire enquêteur : le terrain de M BERGER est situé au milieu d'une zone agricole. Créer une zone d'urbanisme n'est pas envisageable. D'autant plus qu'il faudrait créer une sortie sur la route départementale 906.

De plus une trame verte est inscrite à cet endroit (le long de la départementale) au plan du Parc Livradois- Forez.

**Avis défavorable à la demande.**

M. COUDEYRAS Jean Louis souhaite que le terrain cadastré A 1775 lieudit Le Lugier **redevienne** constructible. Il est situé entre deux habitations. Dans le cas contraire la construction d'un garage est-elle possible avec le projet ?



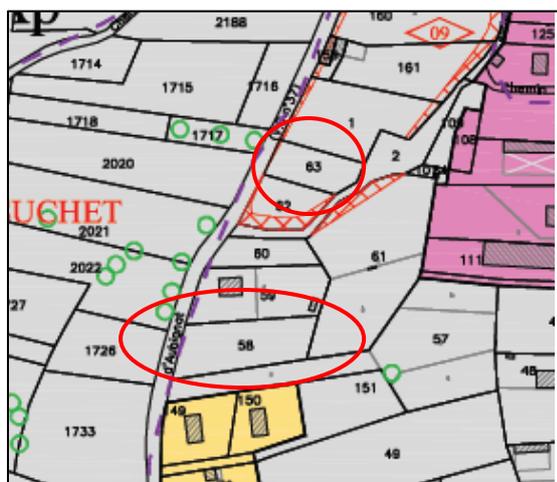
Avis du commissaire enquêteur.

Le terrain cadastré A 1775 est effectivement situé entre deux habitations, mais l'accès à ce secteur se fait par un chemin extrêmement étroit. Le croisement de deux véhicules est très difficile.

Il n'est pas judicieux d'augmenter la circulation en créant une nouvelle zone constructible.

Avis défavorable à la demande.

M. COUDEYRAS Jean Louis demande que les parcelles BD 58 et BD 63 redeviennent constructibles.



Avis du commissaire enquêteur.

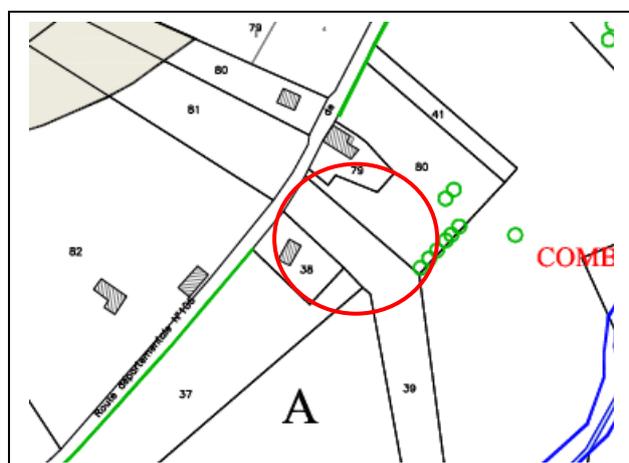
Ces deux terrains sont en zone Ap sur le projet de PLU.

Ces parcelles n'entrent pas dans la zone de densification retenue au SCoT pour le village d'Aubignat.

Parcelles qui ont plutôt une vocation agricole et pour lesquelles il faut prendre en compte l'aspect paysager.

Avis défavorable pour ces demandes.

M. et Mme GUILLOT demande que le terrain cadastré ZR 39 situé au « Fournet » soit rendu constructible en totalité ou partiellement.



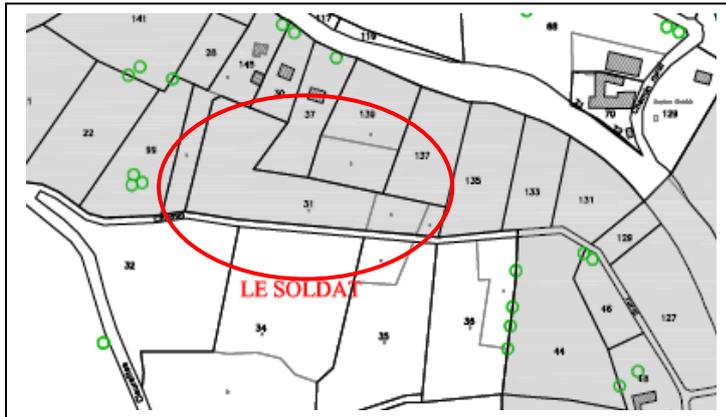
Avis du commissaire enquêteur.

Bien que situé entre deux maisons le terrain est éloigné d'une zone constructible.

Il paraît difficile d'en créer une, pour trois ou quatre maisons dispersées au milieu d'une zone A.

Avis défavorable à cette requête.

Mme RODARY demande que la parcelle ZM 31, proche de trois maisons existantes soit portée en zone constructible.

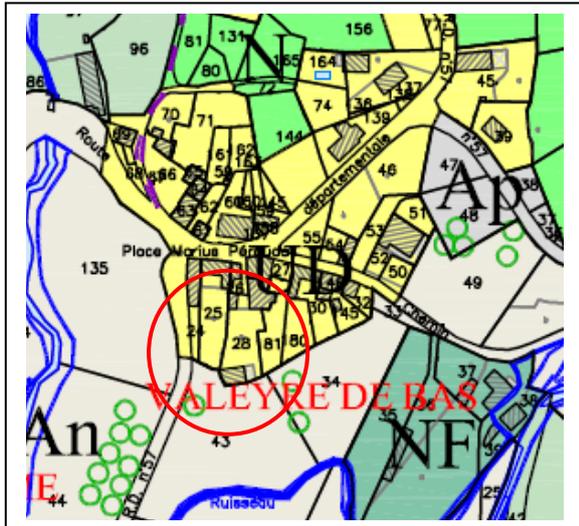


Avis du commissaire enquêteur.

Le terrain cadastré ZM 31 « au soldat » est éloigné de toute zone constructible. Il a une forte vocation agricole.

**Avis défavorable à la demande.**

Mme CLAUSTRE demande que le terrain cadastré AR 43 soit constructible. Il jouxte une maison sur la parcelle 28. Madame CLAUSTRE précise qu'elle a donné l'autorisation à la mairie d'installer une conduite d'assainissement.



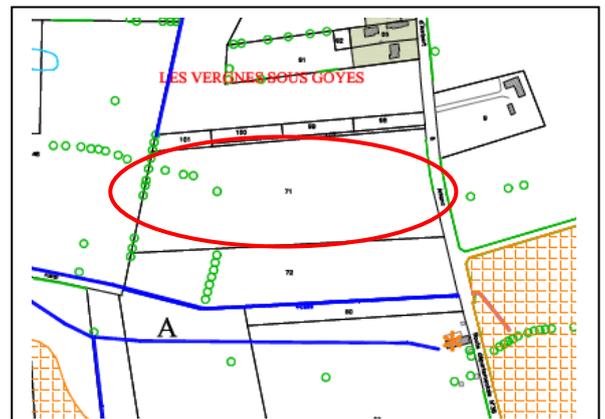
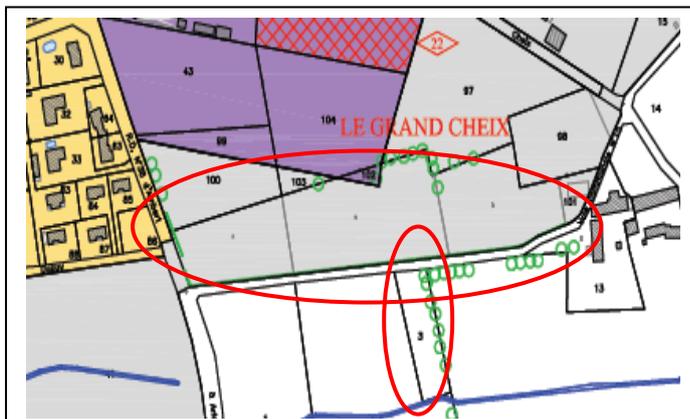
Avis du commissaire enquêteur.

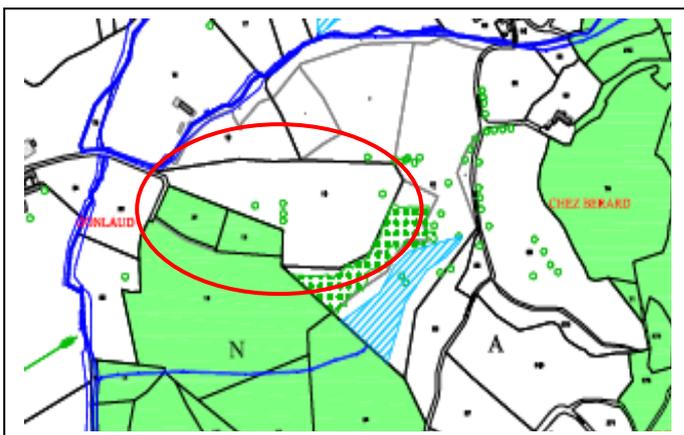
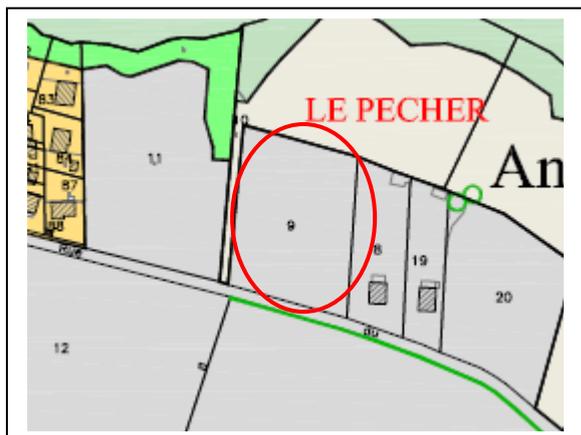
Le village de Valeyre de Bas est un village ancien pour lequel le maître d'ouvrage précise que « ce hameau représente un enjeu patrimonial fort justifiant une délimitation resserrée autour du bâti existant ».

Je pense qu'une petite partie (inférieure à 2000-2500m<sup>2</sup>), au plus près de l'habitation existante, pourrait être rattachée à la zone constructible sans dénaturer la composition de ce village.

**Avis favorable pour une petite portion de la parcelle.**

Mme BLANC désire que ses terrains cadastrés YK 2, 101, 102, 103 (Le Grand Cheix), YP 71 (Les Vergnes sous Goyes), YI 9 (Le Pécher) et ZR 14 (Gonlaud) soient portés constructibles.





### Avis du commissaire enquêteur.

Les terrains YK n° 2 et YK 101, 102,103 au Grand Cheix constituent une barrière nette entre la zone voisine d'équipements et l'immense zone agricole dans laquelle ils sont situés. Ils n'ont pas vocation à être urbanisés.

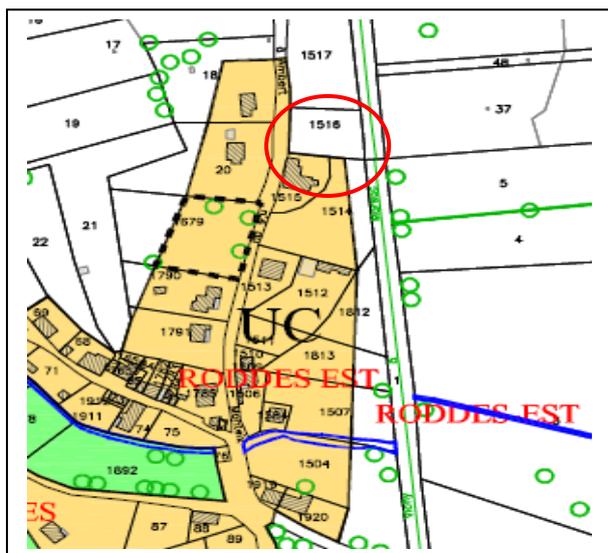
Le terrain YP n°71 aux Vergnes sous Goyes est au milieu d'une zone agricole.

Le terrain YI n° 9 au Pêcher fait partie d'un ensemble de parcelles qui constitue une trame verte indispensable entre la zone urbanisée à l'ouest et les deux maisons à l'est.

Le terrain ZR n°14 à Gonlaud, est en pleine zone agricole.

**Mon avis est défavorable pour l'ensemble de ces requêtes.**

Mme CHAPUIS souhaite que la parcelle 1516 à Roddes redevienne constructible.



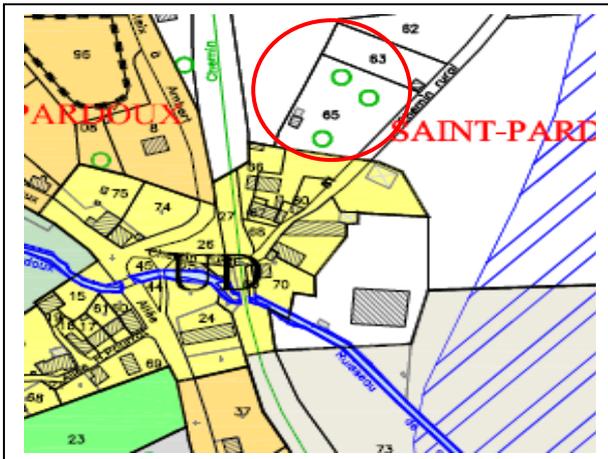
### Avis du commissaire enquêteur.

Cette parcelle borde la zone UC du village de Roddes.

Une très forte déclivité rend difficile l'implantation d'une maison. Toutefois la collectivité fait savoir qu'une autorisation est déjà accordée dans le cadre du PLU en vigueur.

**Avis favorable à la demande.**

M. et Mme PROUST demandent qu'une partie au moins de la parcelle ZE 65 113 chemin de Saint-Pardoux, soit intégrée à la zone UD.



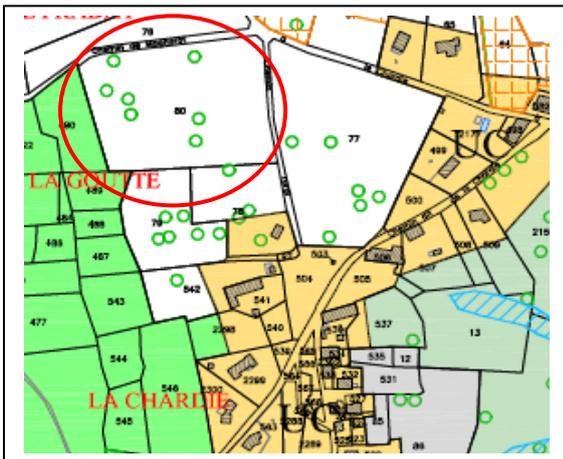
Avis du commissaire enquêteur.

La collectivité précise : « quartier important, pas d'extension, seul le comblement de dent creuse est possible ».

Après visite sur place je pense qu'une petite superficie (inférieure à 2000-2500m<sup>2</sup>) au plus près des maisons existantes peut être rattachée à la zone constructible.

**Avis favorable pour une petite partie de cette parcelle.**

Madame BARD demande qu'une partie de la parcelle ZB 80 passe en zone constructible.

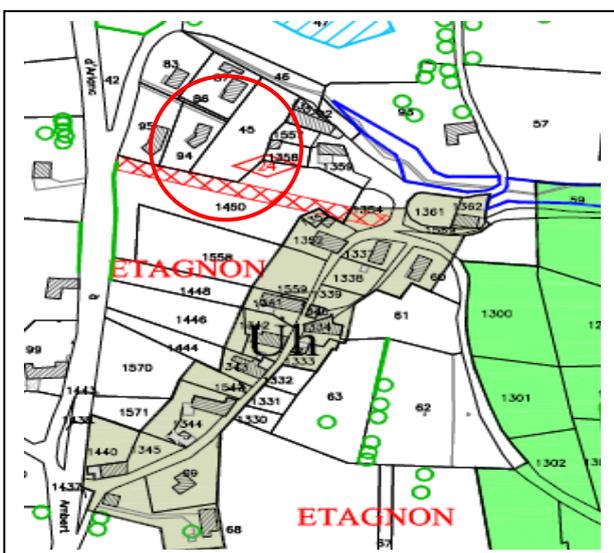


Avis du commissaire enquêteur.

Cette parcelle, au lieudit « La Goutte », de grande superficie, est éloignée de la zone urbanisée la plus proche et elle a une forte vocation agricole.

**Avis défavorable à la demande.**

M. MONTEIL Patrick souhaite que la parcelle 45 soit rattachée à la zone UH d'Etagnon.



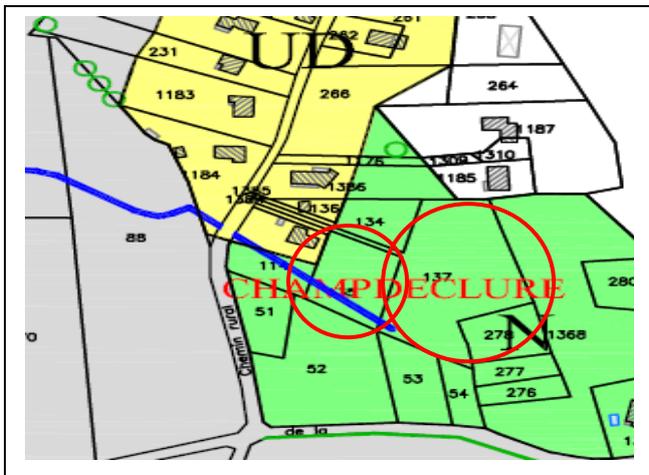
Avis du commissaire enquêteur.

La définition de la zone Uh prévoit qu'il s'agit de délimiter une zone constructible très limitée destinée à la réhabilitation. Elle n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Le secteur n'est pas considéré comme à densifier au SCoT Livradois-Forez.

**Avis défavorable à la demande.**

Mme ROCHETTE Carole fait remarquer que la parcelle 134 est en construction et demande que les parcelles 135 et 137 soient constructibles.



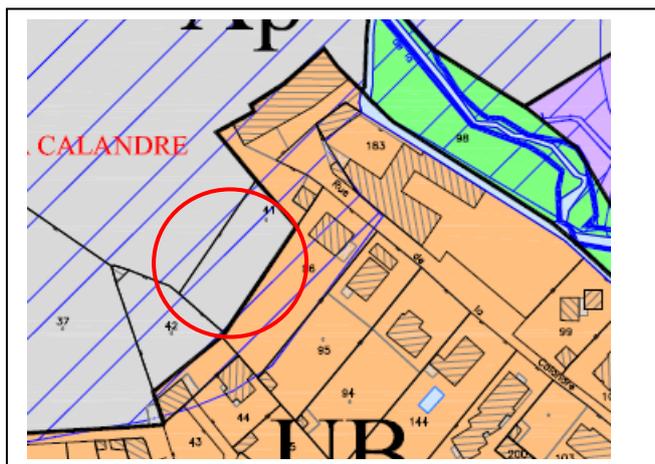
Avis du commissaire enquêteur.

La collectivité précise « **hameau important : pas d'extension, seul le comblement de dent creuse est possible** ».

Le plan présenté à l'enquête publique n'est pas à jour. Une construction est bien installée sur la parcelle 134. Il me semble logique que la parcelle 135 qui lui est contiguë soit rattachée à la zone constructible. La parcelle 137 située en retrait de la zone UD n'a pas cette vocation.

**Avis favorable uniquement pour la parcelle 135.**

M. BEAUFOCHER. Souhaite que la parcelle AC 41, rue de la Calandre, soit reclassée en zone constructible. Elle est entourée par une zone pavillonnaire.



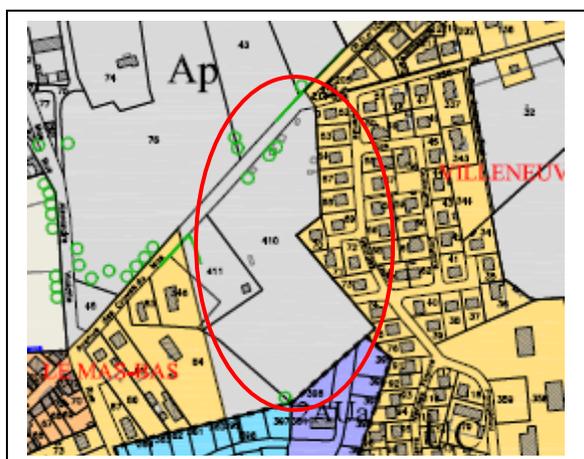
Avis du commissaire enquêteur.

Le terrain, qui est situé au fond de l'impasse de la Calandre, peut être considéré comme la suite de la zone pavillonnaire installée tout au long de cette impasse.

Un certificat d'urbanisme est déjà accordé.

**Avis favorable à la demande.**

M. FAYE Roland pour sa SCI demande, si possible, que la parcelle AI 410 soit constructible.



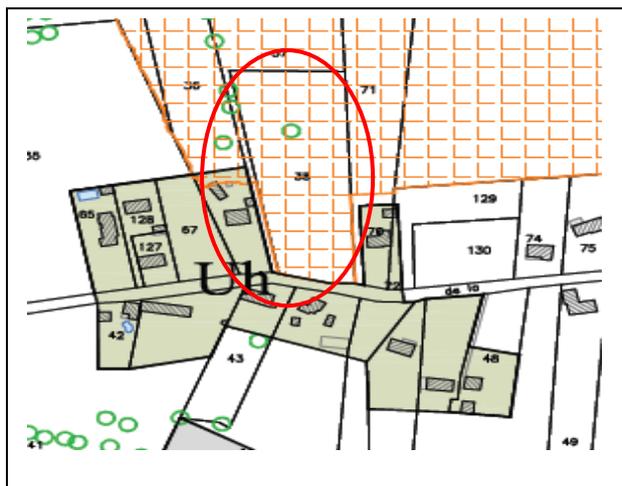
Avis du commissaire enquêteur.

La parcelle AI 410 offre une superficie de 18 255 m<sup>2</sup>. La commune a inscrit suffisamment de zonage constructible pour répondre à ses besoins en logements.

Par ailleurs une telle superficie nécessiterait une OAP.

**Avis défavorable à cette demande.**

Mme BERARD demande que la parcelle YO 38 à la « Murette » reste constructible.



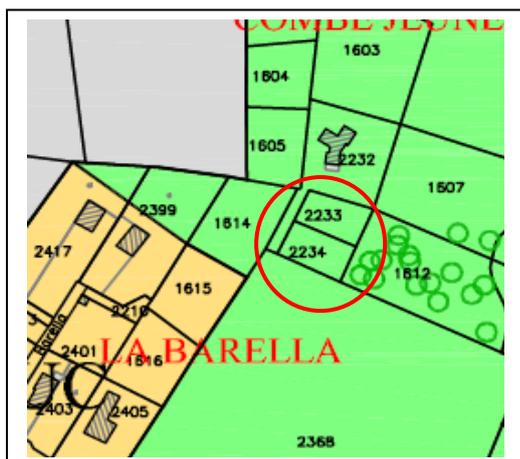
Avis du commissaire enquêteur.

Même si la parcelle YO 38 est inscrite en zone de prairie, il apparaît sur le plan qu'elle s'apparente à une « dent creuse ». C'est la perception que j'ai eu en visitant le site.

Il me semble qu'une partie de cette parcelle dans le prolongement de la parcelle 74 voisine peut être rattachée à la zone Uh.

**Avis favorable pour qu'une petite partie de la parcelle soit rattachée à la zone Uh.**

M. FAURE Jean Luc demande que les terrains A 2233 et 2234 à la « Barella » proches d'une habitation récente soient classés en zone constructible.



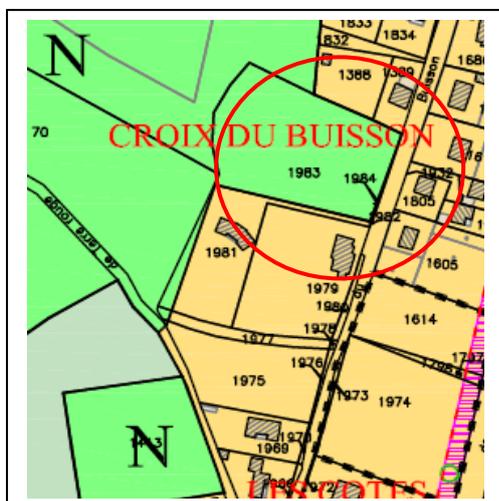
Avis du commissaire enquêteur.

La collectivité précise que « ces parcelles sont en discontinuité avec le tissu urbain ».

Une zone naturelle N a été créée sur ce secteur. Les parcelles A 2233 et 2234 ne peuvent être rattachées à la zone constructible la plus proche. Parcelles très difficiles d'accès.

**Avis défavorable à la demande**

Mme GRANGE Odette demande que la parcelle 1983 à la Croix du Buisson reste constructible.



Avis du commissaire enquêteur.

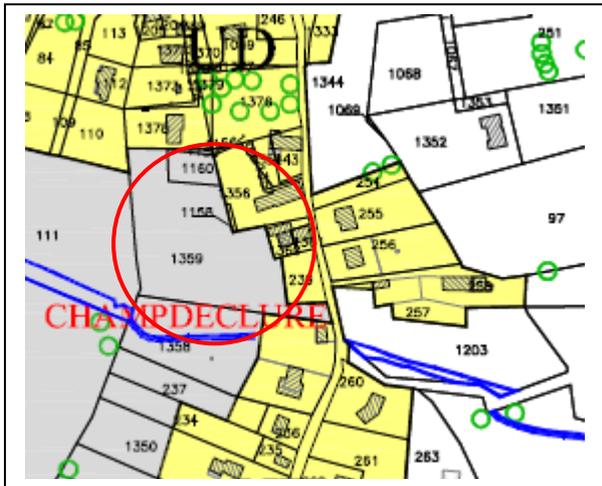
La collectivité considère cette parcelle comme une dent creuse et propose un reclassement partiel en zone U.

Cela est en contradiction avec le rapport d'observation qui fait remarquer qu'il s'agit d'un tènement exploité déclaré à la PAC.

Le terrain est également exclu de la zone identifiée au ScoT du Livradois-Forez pour être densifiée.

**Avis défavorable à cette demande.**

Madame HERITIER Célia souhaite que le terrain cadastré C 1359 au Champ de Clure réintègre la zone constructible.



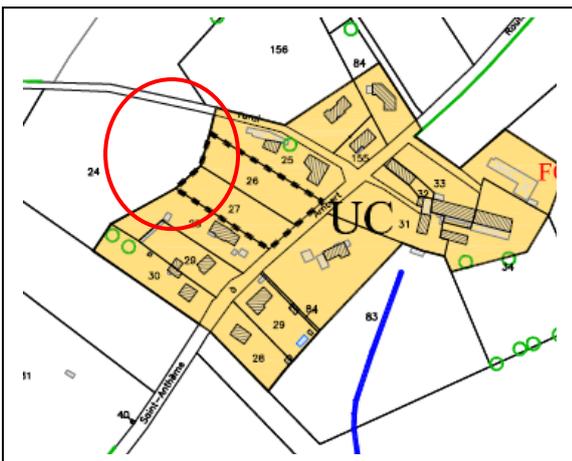
Avis du commissaire enquêteur.

La collectivité fait savoir « qu'elle souhaite donner la possibilité de construire des annexes pour les parcelles 1360 et 1361 ».

La parcelle C 1359 se situe en deuxième rideau de la zone constructible dans le village où celle-ci elle a été limitée pour répondre aux objectifs du PADD.

**Avis défavorable pour la totalité de la parcelle, mais favorable pour une petite partie dans le prolongement des parcelles 1360 et 1356.**

Monsieur Madame CHAUTARD CHEVARIN demandent qu'une petite portion de 717 m<sup>2</sup> de leur terrain cadastré ZP 24 au lieudit Le Fournet devienne constructible.



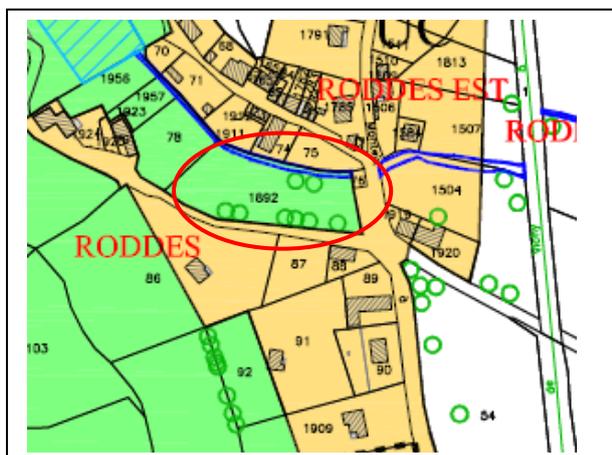
Avis du commissaire enquêteur.

La parcelle ZP 24 est accessible par un chemin de terre.

Elle a une vocation agricole. La limite retenue pour la zone UC paraît très cohérente.

**Avis défavorable à la demande.**

Madame CHASSAING souhaite construire des maisons sur le terrain cadastré B 1892 à Roddes. Elle demande qu'il soit constructible.



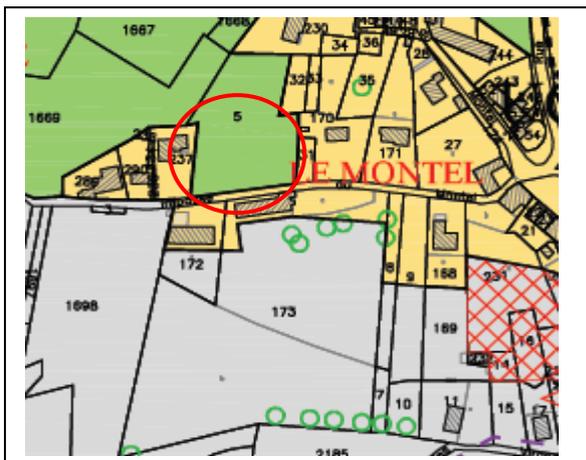
Avis du commissaire enquêteur.

Le dossier de présentation indique qu'il s'agit d'un talweg jouant un rôle en matière de rétention des eaux pluviales.

Effectivement après visite sur le site, je trouve qu'il est prudent, par rapport aux possibles intempéries, de laisser ce terrain en dehors de la zone constructible.

**Avis défavorable à la demande.**

Monsieur BERAUDIAS Lucien souhaite qu'une partie de la parcelle BE 5, impasse du Montel soit constructible.



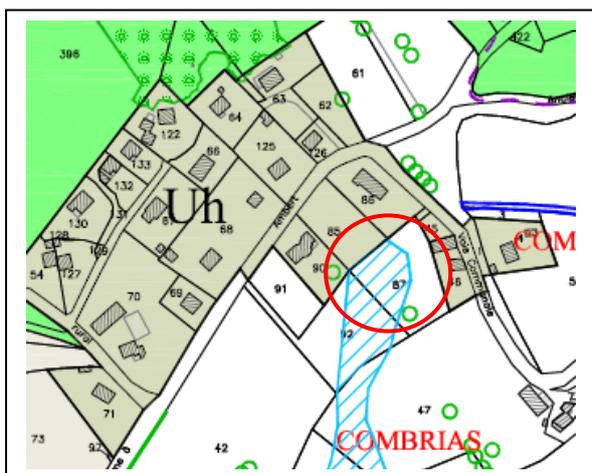
Avis du commissaire enquêteur.

Le village du Montel est desservi par une voirie étroite. Il n'est pas judicieux de multiplier les constructions.

Éventuellement, une petite partie du terrain peut être détachée pour permettre l'implantation d'une maison dans la continuité des maisons existantes.

**Avis favorable pour une petite superficie seulement.**

Madame DELAYRE Gisèle demande que la parcelle ZR 87 à Combrias reste en zone constructible.

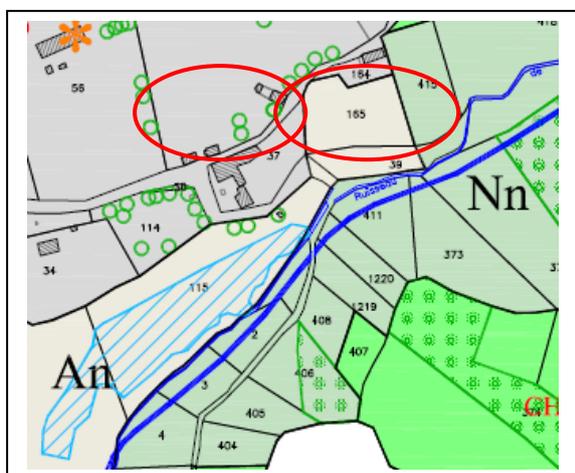


Avis du commissaire enquêteur.

Comme il apparaît sur le plan ci-joint la parcelle a été repérée comme zone humide.

**Avis défavorable à la demande.**

Monsieur TRAIT Ludovic demande que les parcelles 174, 138, 165 restent en zone constructible comme sur l'actuel PLU

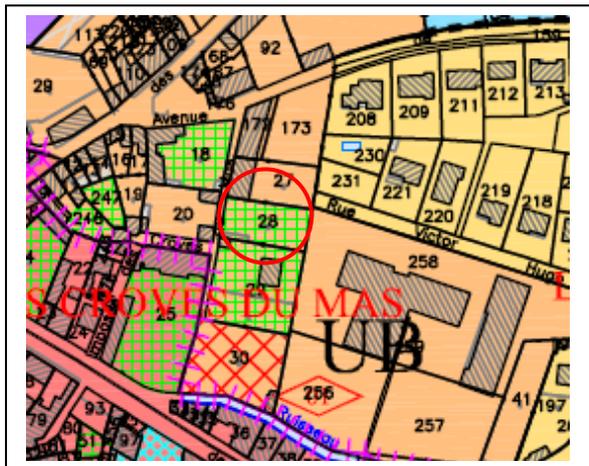


Avis du commissaire enquêteur.

Le secteur n'a pas du tout une vocation à être urbanisé. Le classement de la parcelle 165 en zone An est justifié.

**Je suis favorable pour que le règlement de la zone Ap dans lequel se trouvent les parcelles 138 et 174 permette la réhabilitation des anciennes maisons qui sont marquées sur le cadastre.**

Madame DALMAS souhaite que le terrain cadastré AL28, pour lequel elle dispose d'un certificat d'urbanisme reste constructible. Il est porté jardin sur le projet de PLU.



Avis du commissaire enquêteur.

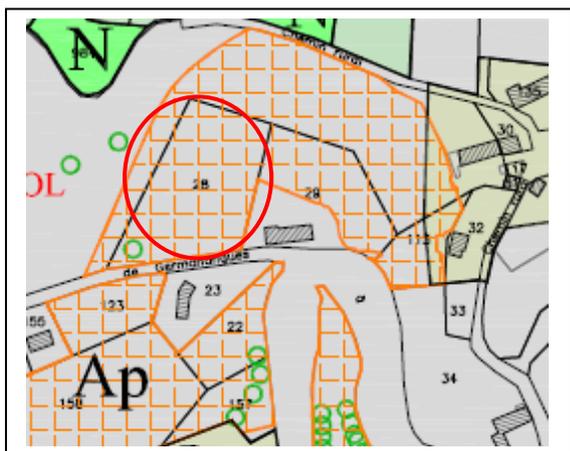
Ce terrain, en centre-ville, est entièrement clos de murs.

La collectivité précise d'ailleurs qu'il est peu visible depuis l'espace public ;

Son classement en jardin à préserver est donc discutable.

**Avis favorable pour que la parcelle soit dégagée de cette servitude.**

Madame SERINDAT demande la modification du projet pour que la parcelle YT 28 à Pommeyrol soit classée en zone constructible.



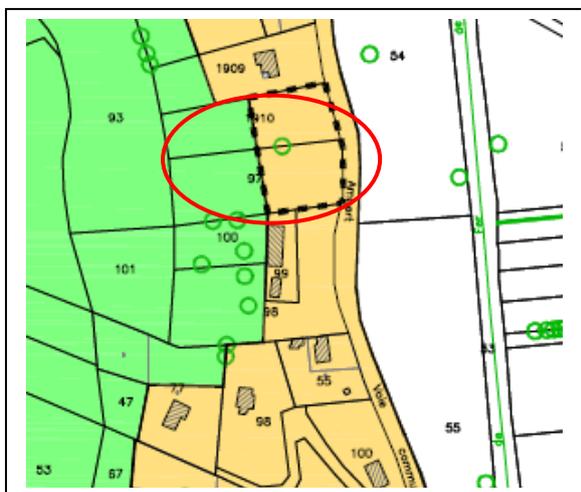
Avis du commissaire enquêteur.

Cette parcelle est en zone agricole sur le PLU en vigueur. Elle a été retenue comme zone de prairie sur le projet mis à l'enquête.

Ce terrain a une forte vocation agricole.

**Avis défavorable à la demande.**

Monsieur MAVEL Patrick demande que ses deux parcelles 1909 et 1910 à Roddes restent constructibles comme sur l'actuel PLU.



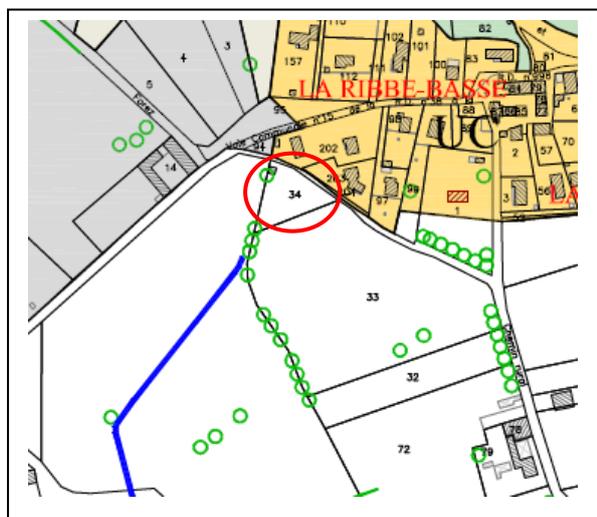
Avis du commissaire enquêteur.

La collectivité précise que son objectif est « de favoriser une implantation des constructions côté voie dans le prolongement de celles existantes ».

L'OAP a fait l'objet d'une remarque du Parc Livradois-Forez qui demande le retrait de la zone constructible à cet endroit.

**Avis défavorable à la demande.**

Madame VIALATTE Yvette demande que le terrain cadastré YK 34 à La Fougedoire soit classé en zone constructible.



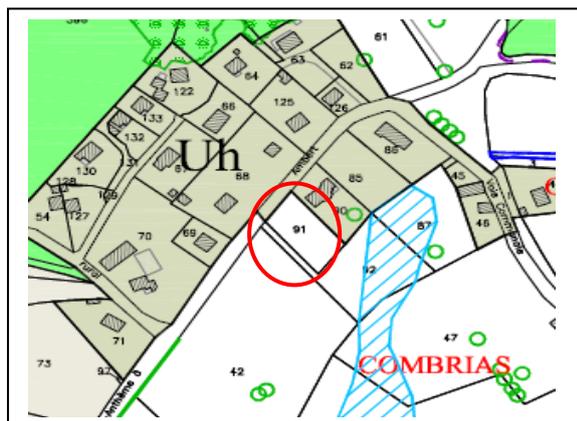
Avis du commissaire enquêteur.

Cette parcelle qui est déjà en zone agricole sur le PLU en vigueur est clairement séparée, par un chemin, de la zone constructible de la Ribbe Basse.

Cette voirie me semble un élément important de délimitation entre la zone agricole et la zone urbaine.

**Avis défavorable à la demande.**

Monsieur DELAYRE Guy demande que la parcelle ZR 91 à Combrias soit constructible.



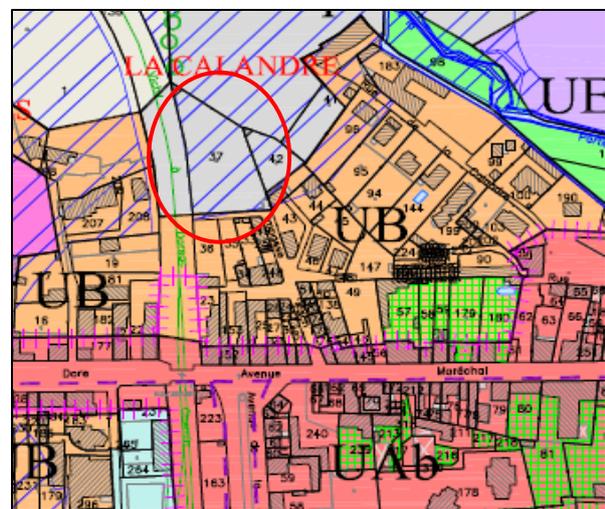
Avis du commissaire enquêteur.

Le maître d'ouvrage fait savoir qu'une autorisation est déjà accordée.

Il s'agit donc de régulariser la situation en incluant la parcelle dans la zone Uh qui la jouxte.

**Avis favorable à la demande.**

Madame SEGALA demande que le terrain cadastré 37 au lieu-dit « la Calandre » soit porté en zone constructible.

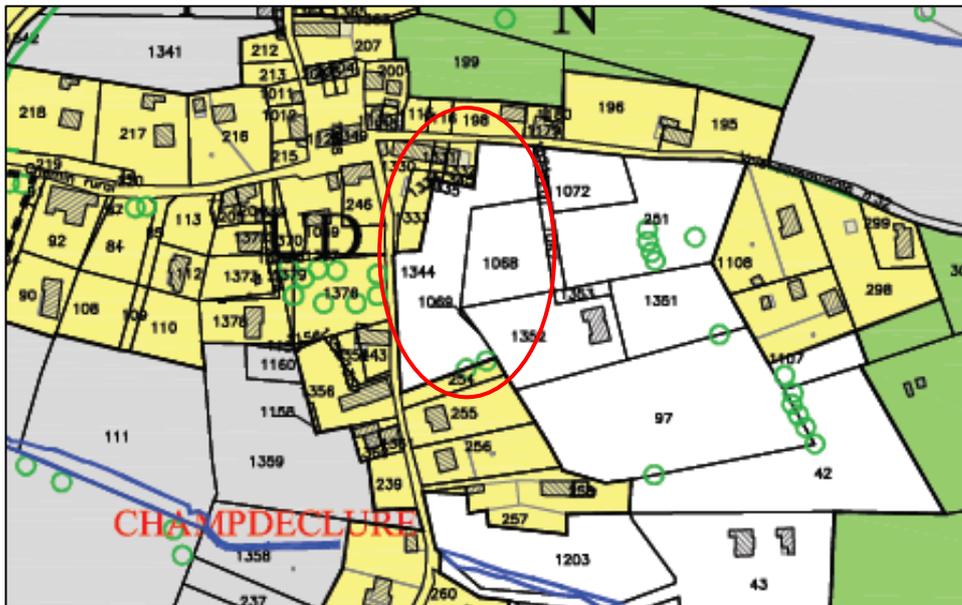


Avis du commissaire enquêteur.

Ce terrain est situé d'une part en zone Naturelle sur le PLU en vigueur et d'autre part inclus dans une zone inondable.

**Avis défavorable à la demande.**

Madame ROLHION Geneviève s'étonne de l'incohérence entre la volonté affichée dans le PADD de « conforter les hameaux les plus importants en privilégiant la mobilisation des dents creuses », et la réduction des terrains constructibles dans le village du Champ de Clure. Elle joint à sa demande une proposition demandant de rétablir les parcelles 1344 et 1068 dans la zone constructible.



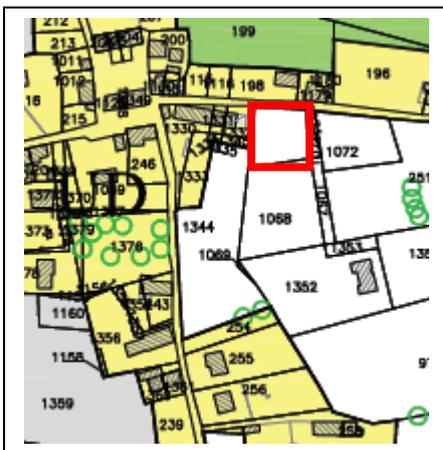
#### Avis du commissaire enquêteur.

Il est difficile de parler de dent creuse pour les parcelles 1344 et 1068 car elles bordent des terrains qui ne sont pas construits.

Par ailleurs la réunion de ces deux parcelles représente une superficie de plus de 6500 m<sup>2</sup>. Pour respecter le PADD il faudrait créer une OAP sur ce tènement. Or le projet de PLU dispose de suffisamment de terrains constructibles pour répondre à l'augmentation de population à l'horizon 2030.

J'ajoute que le rapport de présentation préconise de « prendre en compte la capacité du réseau d'eau, aujourd'hui limité sur ce village ».

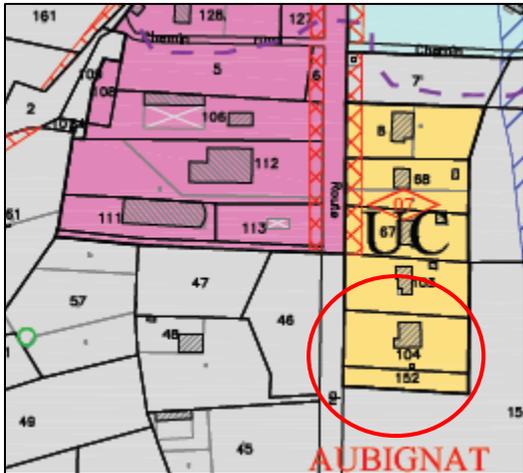
**Mon avis est donc défavorable au classement de la totalité de ces parcelles en zone constructible.**



**Toutefois, je serais favorable à étendre la zone constructible entre les maisons existantes et le chemin d'accès à une habitation, comme indiqué sur le plan ci-contre.**

## 2. Les problèmes de zonage.

M. GEDIK demande que les parcelles BD 104 et 152 soient classées en zone UId pour agrandir son activité.

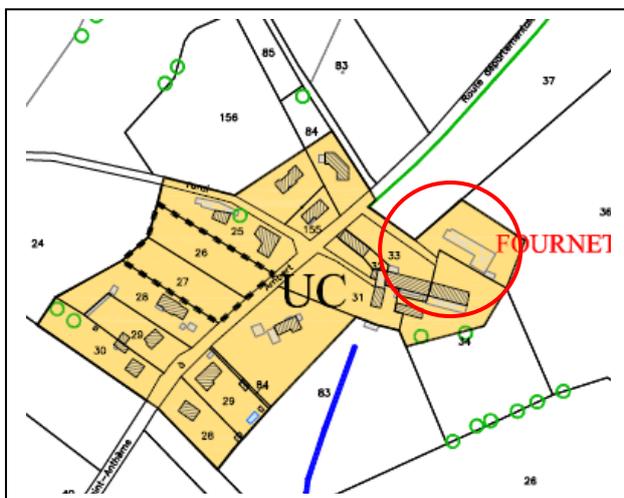


### Avis du commissaire enquêteur.

Le terrain cadastré BD 104 est occupé actuellement par un local industriel qui ne peut évoluer du fait de son classement en zone UC. S'agissant d'une situation existante, il serait peut-être souhaitable de la prendre en compte et d'adapter le zonage pour les parcelles BD 104 et 152. Elles sont proches de la zone UId voisine.

**Je présente favorablement cette demande.**

M. ROCHETTE Didier souhaite terminer la transformation d'un bâtiment agricole au « Fournet » en habitation. Est-ce possible ?

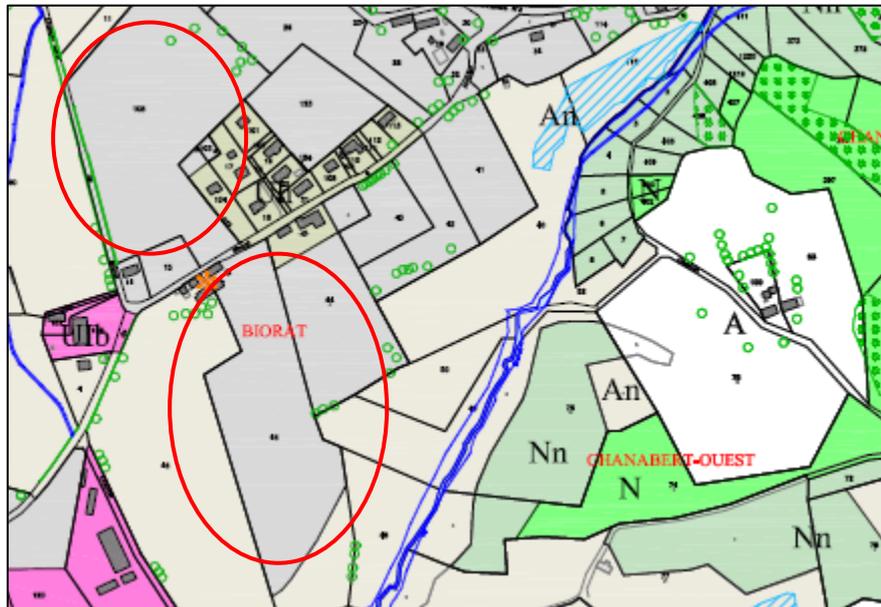


### Avis du commissaire enquêteur.

Le bâtiment est situé dans la zone UC dont la vocation est de recevoir des habitations individuelles ou collectives.

**La transformation du bâtiment agricole en habitation est donc tout à fait possible.**

M. et Mme GOURBEYRE demandent, pour permettre la création d'une centrale photovoltaïque, les modifications de zonage suivantes : passage de la parcelle ZO 105 en zone Npv au lieu de Ap et passage de la parcelle ZO 45 en UTb au lieu de Ap. Ces parcelles se situent au lieudit Le Biorat.



#### Avis du commissaire enquêteur.

Dans l'avis des PPA, les services de l'état et la chambre d'agriculture ont demandé d'encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques.

La collectivité a répondu qu'elle n'était pas favorable au reclassement des terrains en rappelant notamment l'avis de la DDT : l'installation de panneaux photovoltaïques au sol est fortement consommatrice d'espace, aussi il convient de privilégier l'implantation de ces installations dans des espaces sans enjeux, voire en déprise.

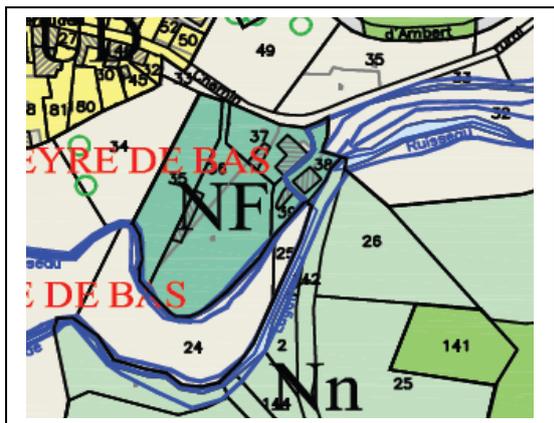
La collectivité est favorable à la reprise du règlement des zones A et dans l'esprit préconisé par la DDT.

Je pense qu'il est préférable de poser des règles applicables sur l'ensemble du territoire communal pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Par ailleurs le secteur de Biorat, situé en entrée de ville, et soumis à un fort enjeu paysager, me semble peu propice à ce type d'installation.

**Pour ces raisons je suis défavorable à la requête de M. et Mme GOURBEYRE.**

M. MONTEIL Thibaut demande que la zone NF au lieudit Valeyre de Bas ne concerne que les parcelles 35 et 36.



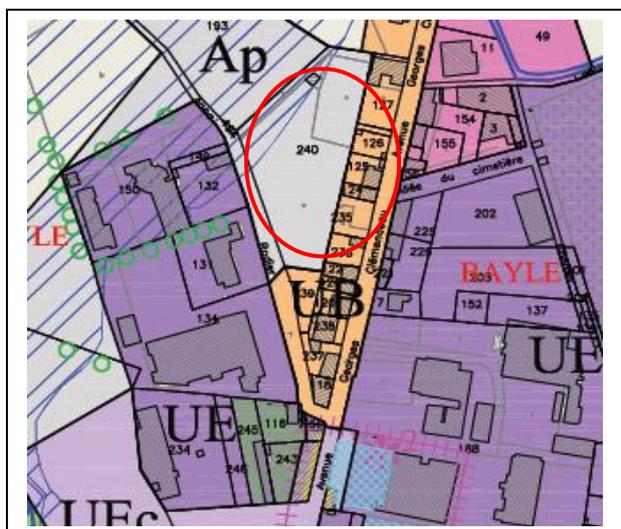
Avis du commissaire enquêteur.

L'exploitation de la scierie pour laquelle la zone NF est créée concerne uniquement les parcelles AR 35 et AR 36.

Il paraît logique de limiter cette zone à ces deux parcelles.

**Avis favorable à cette modification de zonage.**

Mme MONDIN et M. GERMAIN demandent que la parcelle AC 240 inscrite en zone à vocation agricole Ap soit classée en zone constructible pour permettre l'installation d'un cabinet de kinésithérapie.



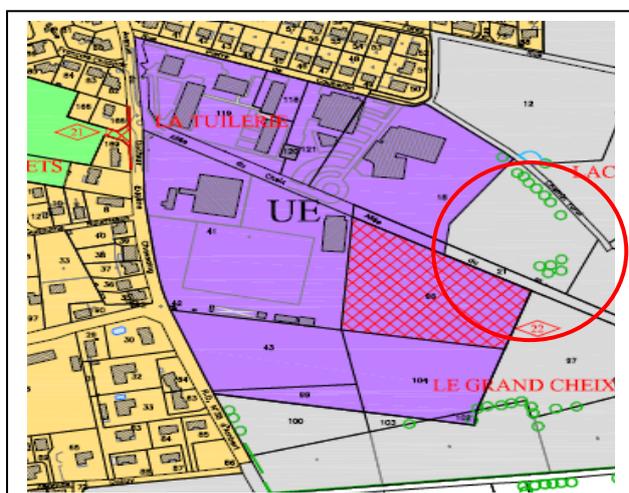
Avis du commissaire enquêteur

Cette parcelle est comprise entre une zone d'équipement UE et une zone urbaine UB.

Elle n'a pas une vocation agricole et elle peut être utilement intégrée à une des deux zones qui l'encadrent.

**Avis favorable à la demande.**

Monsieur le Maire de la commune d'Ambert souhaite que les parcelles YI 18 et 21 soient en totalité intégrées à la zone UE.



Avis du commissaire enquêteur.

Ces deux parcelles sont actuellement classées en zone à vocation agricole.

Elles se situent dans la continuité de la zone d'équipement comprenant des établissements scolaires et des équipements sportifs. La commune ayant plusieurs projets dans ce domaine, il paraît logique de les installer à cet endroit.

**Avis favorable à cette demande.**

M. JOUBERT demande que la parcelle cadastrée BH 90 soit intégrée à la zone UID pour y installer un bâtiment destiné à l'entretien de carrosseries automobiles.



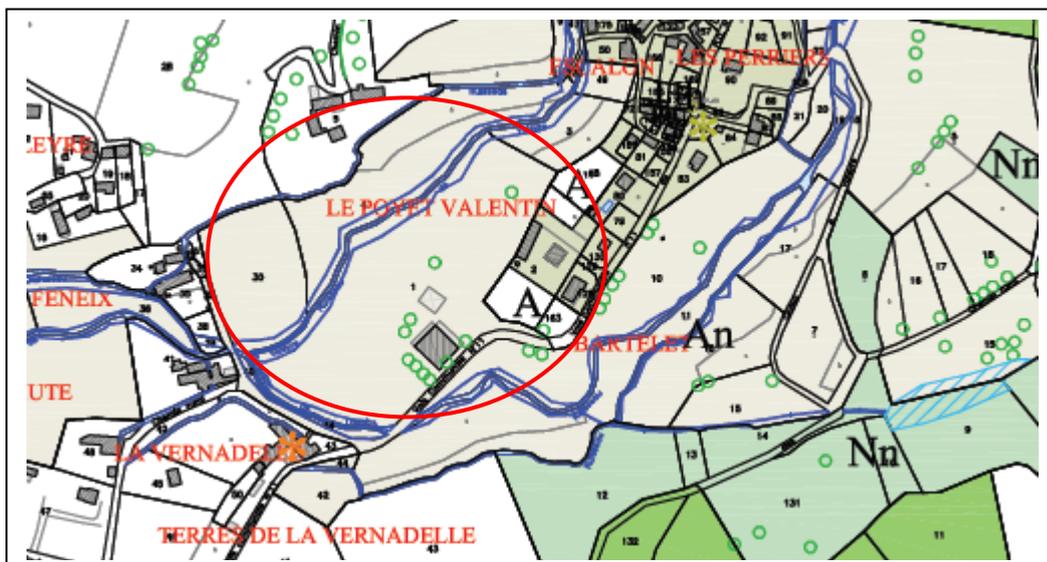
Avis du commissaire enquêteur.

Il ne me semble pas que cette parcelle portée en zone agricole N soit exploitable. Actuellement elle sert plutôt de parking.

Il paraît logique de l'intégrer à la zone UID qui la touche.

**Avis favorable à cette demande.**

M. CLAUSTRE souhaite, dans le cadre d'une exploitation agricole que les terrains YE 1, 3, 4 et YH 30 soient zone A et non An comme il est envisagé dans le projet.



Avis du commissaire enquêteur.

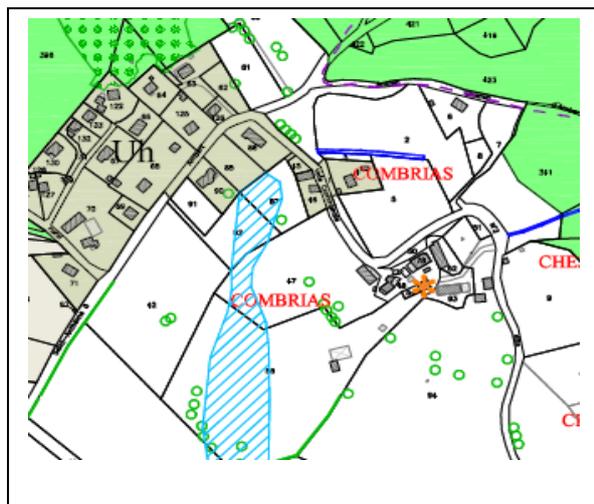
Les parcelles concernées bordent le ruisseau de Valeyre et sont couvertes par un site NATURA 2000.

La réponse au PV de synthèse précise que la demande peut être prise en compte, en préservant le site NATURA 2000 et en permettant le développement de l'activité agricole qui ne pourra être ici que modérée.

Le contexte naturel de cette zone m'apparaît comme un enjeu important à respecter.

**Je suis favorable à un agrandissement très limité de la zone A autour des bâtiments existants.**

M. BEAL demande de modifier sur le village de Combrias la zone constructible en prenant en compte toutes les maisons existantes y compris celles du vieux village.



Avis du commissaire enquêteur.

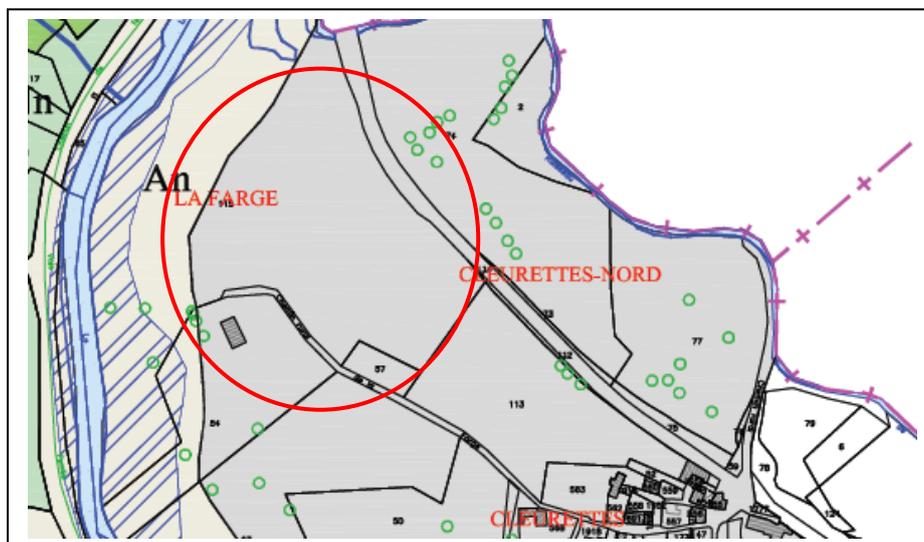
Le plan mis à l'enquête publique n'est pas à jour : plusieurs constructions ont été réalisées au sud du vieux village de Combrias.

La situation peut être régularisée en étendant la zone Uh au plus près des habitations existantes et en incluant la parcelle ZR 91 (observation Delayre n° 53).

Le SCoT Livradois-Forez a d'ailleurs validé cette configuration.

**Avis favorable à la requête.**

Monsieur CHALLET Etienne demande le changement de zonage des parcelles agricoles ZL 115, 57 et 54. Il souhaite que ces parcelles passent de zone Ap en zone A pour lui permettre de réaliser un projet de culture biologique de plantes aromatiques. Ce projet est détaillé dans un mémoire explicatif avec plan et devrait être mis en œuvre en 2022-2023.



Avis du commissaire enquêteur.

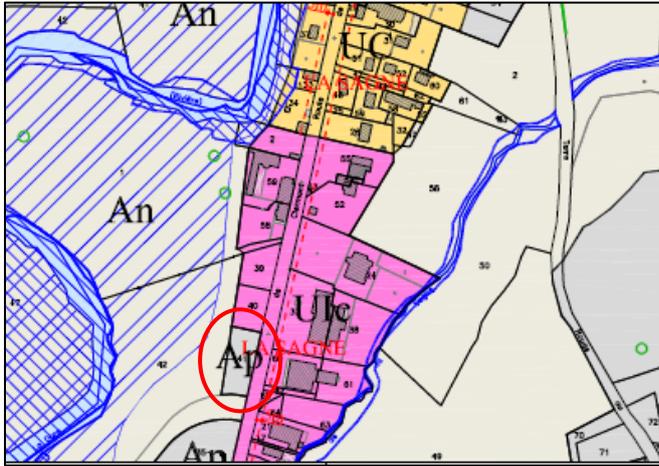
Le projet d'installation paraît solide et consacré à la culture biologique. Les bâtiments prévus sont regroupés autour d'un bâtiment existant.

C'est un projet qui peut être aussi valorisant pour la commune d'Ambert.

Le maître d'ouvrage demande [respecter la limite de la zone Ap présentant un fort enjeu environnemental](#).

**Je suis favorable au changement de zonage demandé en respectant la limite de la zone Ap.**

SOLEIL et NATURE souhaite construire, dans le cadre de son activité automobile, un abri pour protéger ses véhicules automobiles. Il est demandé que la parcelle AD 41 classée en zone U1c dans la continuité des parcelles AD 39 et AD 40.



Avis du commissaire enquêteur.

La parcelle AD 41 n'a qu'une faible valeur agricole.

Sa situation est favorable à être rattachée à la zone industrielle voisine.

**Avis favorable à la demande.**

### 3. Les Opérations d'Aménagement et de Programmation.

#### 3a. OAP Quartier de la Gare.

Monsieur FOURNIER Jean Paul fait part de son désaccord pour la réalisation de 38 logements à l'hectare sur le terrain cadastré BI 207 concernée par l'OAP 1AUa « quartier de la Gare ». Il précise en particulier qu'un accès est prévu à l'avenue Emmanuel CHABRIER par l'impasse du même nom cadastrée BI 196 dont il est propriétaire.

Avis du commissaire enquêteur.

L'emplacement retenu pour créer une OAP me paraît judicieux. De par sa situation proche du centre-ville, de la zone commerciale et de la zone de loisir, ce site profite de nombreux avantages pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à forte densité de logements.

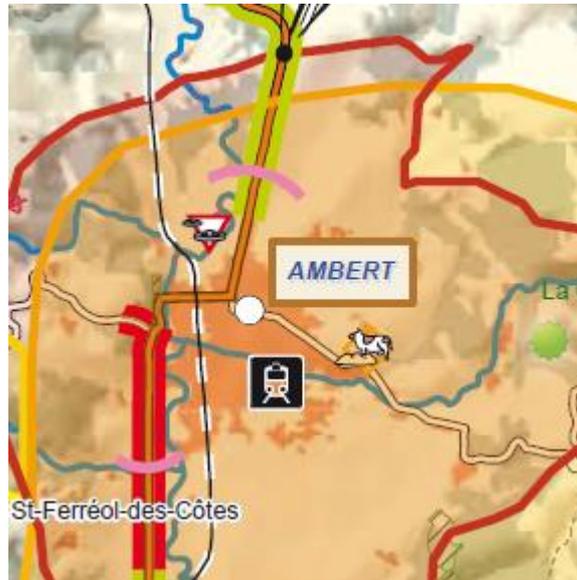
Le problème soulevé par Monsieur FOURNIER concernant l'impasse cadastrée BI 196 lui appartenant a été pris en compte dans le projet mis à l'enquête. En effet l'emplacement réservé n° 4 a été prévu pour « créer une liaison mode actif, identifié dans l'OAP du secteur gare reliant l'avenue Emmanuel Chabrier et l'esplanade de la gare ».

**Je suis convaincu que l'OAP « quartier de la Gare » doit être maintenue. C'est un emplacement idéal pour une réalisation d'aménagement de forte densité.**

### 3b. OAP « Côtes Nord » et « Côtes Sud » à la Croix du Buisson.

Plusieurs observations sont liées à cette opération d'aménagement :

Le Parc Livradois Forez émet une réserve en concluant que « ces deux zones ne devraient pas être urbanisées pour respecter, entre autre, la coupure d'urbanisation et la coupure verte identifiée au Plan du Parc ».



Monsieur et Madame MONNERIE concernés par la parcelle 1961 s'opposent à l'OAP « Côtes Sud » qui défigurerait l'entrée nord de la ville. Par ailleurs l'unique chemin de la Croix du Buisson n'est pas adapté pour supporter la circulation qui peut être engendrée. Ils souhaitent que leur parcelle reste constructible en zone UC.

Madame SIMON concernée par la parcelle 1614 souhaite que la zone reste constructible sans OAP. Une concentration de 10 logements à l'hectare dénaturerait le secteur.

Monsieur FOURNET concerné par les parcelles AE 42 et B1406 n'est pas d'accord avec l'OAP « Côtes Sud ». Le chemin de la Croix du Buisson n'est pas adapté pour une telle densité de passage.

Dans sa réponse au PV de synthèse, la collectivité apporte les éléments suivants :

À la suite de la réception de l'avis du Parc Naturel Régional, une rencontre a été organisée entre la commune et le PNR en date du 16 septembre 2020 en présence de Corinne MONDIN - Adjointe au Maire d'Ambert, Claire MALLET et Leïla HAMIDI – PNRLF, et Estelle FOURNET – Mairie d'Ambert.

À l'issue de cette réunion, le PNR a remis une note avec des conseils sur la reprise des OAP Côtes Nord et Côtes Sud.

Il s'agit de reprendre la composition urbaine uniquement le long du chemin du Buisson dans une bande maximale de 30 m en excluant toute possibilité de construction sur le reste de la parcelle. Des contraintes concernant les haies, les clôtures et les plantations y seront ajoutées.

La commission s'est dite favorable à la reprise des OAP en tenant compte des observations du PNRLF, en maintenant, sur l'emprise restante, une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare pour l'OAP Côtes Nord et 12 logements à l'hectare pour l'OAP Côtes Sud. Cela représentera un total de 8 à 9 logements sur l'ensemble des deux OAP.

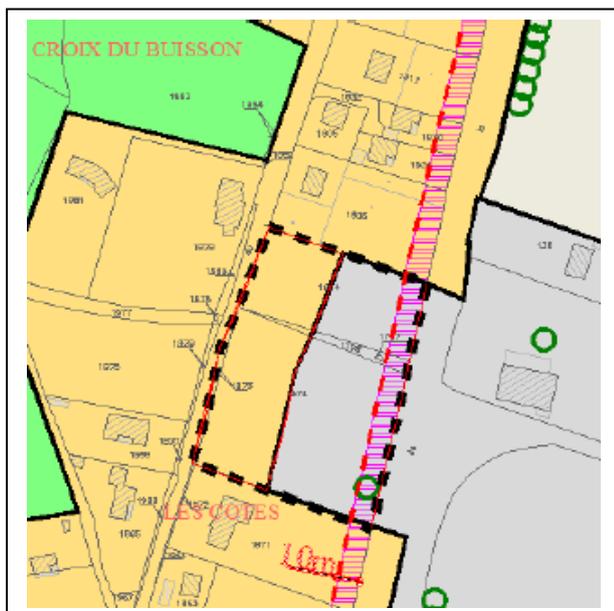
Avec cette proposition, la zone constructible passe de 8 194 m<sup>2</sup> à 4 069 m<sup>2</sup> pour les Côtes Nord et de 6109 m<sup>2</sup> à 3017 m<sup>2</sup> pour les Côtes Sud soit une nouvelle économie de plus de 7000 m<sup>2</sup> de zone constructible.

Le reste des parties non constructibles seront inscrites en zone Ap.

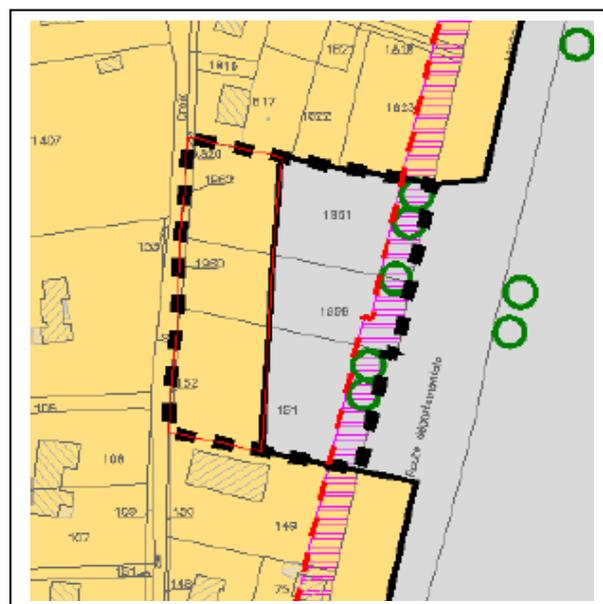
Sur l'OAP Côtes Nord l'accès routier actuel sera supprimé et remplacé par le maintien du chemin existant.

Cette proposition, traduite dans les plans ci-dessous, sera soumise au PrnLF avant approbation.

OAP Côtes Nord



OAP Côtes Sud



#### Avis du commissaire Enquêteur.

Bien qu'ayant la possibilité de créer une rupture d'urbanisme nette sur l'emplacement de l'OAP Côtes Nord, la commune d'Ambert a fait le choix de compléter la zone urbanisée existante.

La réserve émise par le Parc Livradois-Forez a été étudiée en coopération avec cette collectivité. Une nouvelle composition a été mise en place pour les OAP Côtes Nord et Côtes Sud, plus respectueuse de la Charte du Parc et du SCoT Livradois-Forez.

Ce nouveau projet, tout en maintenant une certaine densité, limite à 8 ou 9 le nombre de constructions ce qui répond à la préoccupation de plusieurs personnes s'inquiétant de l'augmentation de circulation. Le chemin de la Croix des Buisson peut supporter ce surplus de circulation.

**Je donne donc un avis favorable à cette proposition sous réserve de l'approbation, par le Parc Régional Livradois-Forez, de la modification proposée pour ces OAP.**

### 3c. OAP « Les Croves du Mas » et « Le Mas Bas ».

Mme DENIZET pour France Nature Environnement.

Cette association trouve logique de densifier ce quartier déjà occupé par des lotissements. Les habitants, parmi lesquels des personnes âgées sont demandeurs d'un commerce local.

Question : pourquoi avoir inscrit dans le règlement l'interdiction du commerce de détail ?

Avis du commissaire enquêteur.

**L'installation de commerces dans ces zones est peu compatible avec le PADD dont un des objectifs est de renforcer l'armature commerciale en centre-ville.** Les deux OAP citées dans cette observation en sont proches. Par ailleurs le but des OAP est d'installer un maximum de logements.

## 4. Les questions de règlement.

Mme DENIZET pour France Nature Environnement.

Une zone NL est prévue entre la Dore et la zone commerciale « Les Prés du Montel ». Le règlement de cette zone prévoit que l'usage des sols est destiné à des aménagements permettant de mettre en valeur les abords de la Dore.

Cette association suggère de préciser que les loisirs motorisés sont interdits.

Avis du commissaire enquêteur.

**Question à étudier avec la mairie d'Ambert.**

Monsieur POUILLOUX souhaite avoir la confirmation que l'activité de fabrication et de vente de produits artisanaux de beauté est autorisée en zone UC. (Projet sur la parcelle 101 route du Puy).

Avis du commissaire enquêteur.

Le règlement de la zone UC indique que l'artisanat et le commerce de détail sont « autorisés sous conditions ». M. POUILLOUX devra donc se rapprocher des services de la mairie pour la mise en œuvre de son activité.

**Il n'est pas possible de changer le zonage sur la parcelle située 101 route du Puy.**

Madame LEVY demande de modifier le règlement de la zone de jardins préservés avenue Foch en portant de 20% à 30% la possibilité d'extension des constructions existantes.

Avis du commissaire enquêteur.

**Avis favorable, si le porteur de projet estime que cette augmentation ne va pas à l'encontre de la préservation de ces jardins.**

L'entreprise TRESSE INDUSTRIE demande plusieurs précisions concernant la possibilité d'installer une nouvelle unité de production dans la zone industrielle UIb le long de l'avenue Marc Seguin.

Réponse de la collectivité.

« Concernant la zone inondable, le dossier sera repris pour intégrer les préconisations de la DDT.

Concernant le règlement de la zone UIb, ce dernier autorise sans condition l'industrie et les entrepôts. Il prévoit en annexe la définition de ces deux destinations qui, sauf erreur de notre part, répond au projet de l'entreprise. Toute destination accessoire à ces 2 destinations (bureau par exemple) est également autorisée, à condition de démontrer qu'il s'agit d'une vocation accessoire, liée et nécessaire à une activité principale d'industrie ou d'entrepôt, présente sur le même tènement. Sans précision sur la nature de l'activité, on ne peut qu'estimer que le règlement de la zone UIb est compatible avec la demande »

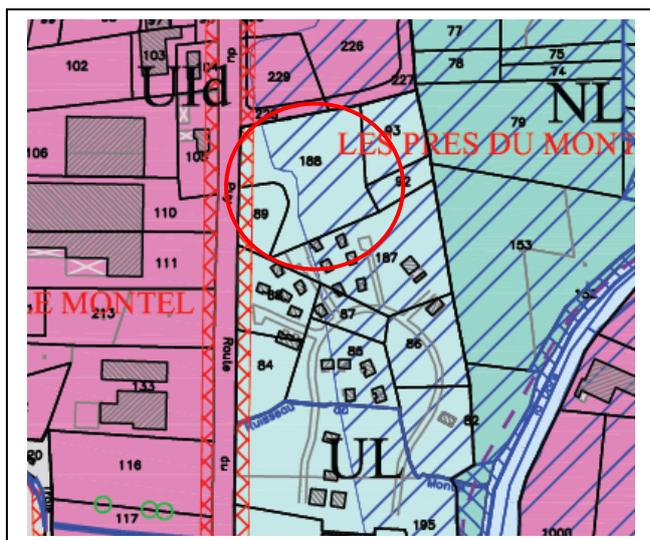
Avis du commissaire enquêteur.

**Il me semble que la réponse de la collectivité a bien pris en compte les préoccupations de TRESSE INDUSTRIE et que le projet de PLU mis à l'enquête publique est adapté au projet de cette entreprise.**

## 5. Les emplacements réservés.

Monsieur le Maire d'Ambert

La commune d'Ambert souhaite rajouter 2 emplacements réservés sur les parcelles BE 89 et 188 pour agrandir le camping municipal.



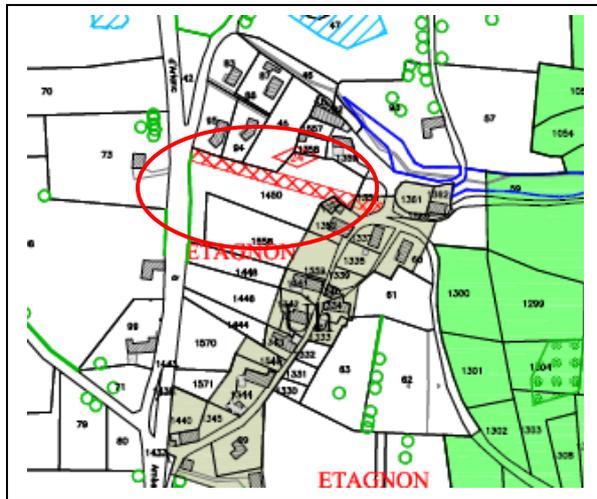
Avis du commissaire enquêteur.

Les parcelles sont effectivement situées dans la zone UL destinée au développement des loisirs.

Il faut noter toutefois que ces terrains sont inondables.

**La collectivité devra justifier d'un projet pour les inscrire en remplacement réservé.**

Monsieur MONTEIL signale qu'un emplacement réservé, n° 24, est dessiné sur le zonage au Lieudit Etagnon. Or aucune explication ne figure sur la liste des emplacements réservés.



Avis du commissaire enquêteur.

Effectivement la liste des emplacements réservés s'arrête au n°23.

**Il convient de compléter le dossier pour justifier de l'utilité de cet emplacement réservé.**

## 6. Les questions diverses.

Monsieur MONNERIE signale que le secteur de la Croix du Buisson ne dispose pas d'accès sécurisé pour une circulation douce.

Monsieur TOURNIER souhaite que le PLU permette la réalisation d'une piste cyclable entre le rond-point « du soldat » et le centre-ville.

Ces deux remarques peuvent être rapprochées car il s'agit de la même avenue Georges Clémenceau.

Avis du commissaire enquêteur.

Dans son axe 3 sur le développement urbain, un des objectifs du PADD est de « promouvoir les mobilités douces ».

L'avenue Georges Clémenceau, portion de la RD 906 est un axe de circulation important et effectivement le déplacement à pied ou à vélo entre le quartier de la Croix du Buisson et le centre-ville est délicat.

La commune souhaite développer l'urbanisme sur ce village avec la création de 2 OAP.

Ce développement pourrait être utilement accompagné d'un projet de circulation douce entre la sortie du chemin de la Croix du Buisson et le centre-ville.

**Je propose donc que les requêtes soient étudiées favorablement.**

Monsieur BOUCHEIX demande les conditions pour construire une pension canine.

Avis du commissaire enquêteur.

**Cette demande ne concerne pas le projet de PLU de la commune d'Ambert.**

Monsieur BEAL, et les HABITANTS du village de Combrias-Chanabert demandent que les zones de boisement à reconquérir (ZO 74, 75 et 72..) soient bien respectées. A l'appui de cette demande figure l'article 8 du règlement des boisements qui prévoit qu' « il s'agit de parcelles dont le déboisement est souhaitable pour ouvrir et protéger les paysages, les points de vue et les habitations... ».

Avis du commissaire enquêteur.

J'ai pu constater que depuis le chemin de Chanabert il existe un point de vue magnifique en direction du sud-ouest de la commune. Il me paraît essentiel de le conserver.

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité, il n'est pas souhaitable que le boisement soit trop près des maisons.

**Je pense donc qu'il faut prendre en compte la requête des habitants du village de Combrias-Chanabert.**

Mme DENIZET pour France Nature Environnement.

Plusieurs sujets sont évoqués dans cette participation à l'enquête :

- Assainissement.

Des erreurs matérielles sont signalées : le document 5°2 de la version numérique est vide et le document 5°3 de la version numérique n'a pas de légende.

Plusieurs remarques sont faites sur le réseau : dimensionnement des conduites, mises à jour des plans d'assainissement, mise en réseau séparatif de certains quartiers.

Le plan d'assainissement, s'il est à jour montre une carence importante des réseaux de la zone commerciale où certaines enseignes ne remplissent qu'à minima leurs obligations de traitement des eaux de ruissellement. Un champ considéré comme zone d'expansion de la Dore sert d'exutoire à ces eaux de ruissellement chargées d'hydrocarbure. Des rejets sauvages sont aussi constatés.

Avis du commissaire enquêteur.

Tous ces éléments, qui relèvent de la surveillance de la collectivité au regard de l'assainissement sont transmis au porteur de projet avec un avis favorable du commissaire enquêteur pour leur prise en compte.

- Berges de la Dore.

Cette association rappelle les prescriptions inscrites pages 96 et 97 du rapport de présentation qui édictent un ensemble de mesure pour la prise en compte du risque d'inondation et la nécessité de préserver les berges de la Dore.

Or il est constaté d'une part que la ripisylve disparaît peu à peu en laissant place à des enrochements et d'autre part qu'un secteur encore libre a été classé en zone UIb et destiné à recevoir des activités industrielles.

Observation : le PLU doit inscrire un zonage protecteur sur les espaces encore non construits et une réflexion sur une autre localisation des futures activités industrielles doit être menée.

Avis du commissaire enquêteur.

Un des objectifs de l'axe 3 du PADD est de : « s'appuyer sur les cours d'eau comme éléments constitutifs d'une trame verte urbaine ». Dans ce cadre il est prévu de « concilier préservation de la Dore et sa ripisylve et mise en valeur d'un espace de respiration, support de lieu de rencontre et de loisirs ».

L'observation portée par France Nature Environnement a tout son sens car la zone UIb borde la rivière au plus près.

**Je suggère à la collectivité d'étudier avec soin cette observation et peut être de veiller à ce que l'article DG 13 du règlement envisage d'interdire sur une largeur suffisante le long du cours d'eau, toute intervention humaine qui irait à l'encontre de l'enjeu écologique.**

Mme ROLHION BOURCELIN fait part de son désaccord quant au déroulement de l'enquête pendant la période de confinement. Elle précise que cela ne permet pas « une procédure juste de la concertation et des échanges que l'enquête peut susciter ».

Avis du commissaire enquêteur.

Lorsque la période de confinement a été installée le 29 octobre, l'enquête publique était à mi-chemin dans son déroulement. Il restait une quinzaine de jours d'enquête et 2 permanences à effectuer.

La collectivité chargée de l'organisation de l'enquête publique, avec l'accord du commissaire enquêteur, a décidé la poursuite de l'enquête.

**J'estime que les mesures sanitaires étaient efficaces et que les permanences n'ont pas été perturbées.**

La possibilité était offerte de participer à l'enquête publique par courrier ou par message électronique. Les observations transmises sous ces formes distancielles ont été étudiées avec le même soin que les observations faites en présentiel.

Mme RHOLION a utilisé ces différentes possibilités (mail, courriers) pour faire part de ses diverses observations.

Paslières, le 18 décembre 2020

Le commissaire enquêteur  
G. DUBOT