

**RAPPORT N°14 : APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'AMBERT**

Vu les articles du code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21.

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Ambert approuvé le 23 Janvier 2007, modifié et révisé le 12 Novembre 2009, modifié le 09 Avril 2011, le 19 Septembre 2012, le 25 Septembre 2013 et le 8 Novembre 2018 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Ambert Livradois Forez, et notamment sa compétence en matière d'aménagement du territoire,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 Février 2018 prescrivant la révision du PLU d'Ambert et définissant les objectifs et modalités de la concertation ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal d'Ambert en date du 19 Juin 2019 sur les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu le débat au sein du Conseil Communautaire en date du 26 Septembre 2019 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Ambert ;

Vu la concertation réalisée tout au long de la procédure ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 Février 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Ambert ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;

Vu l'absence d'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 20 Septembre 2020 ;

Vu l'arrêté d'Ambert Livradois Forez en date du 19 Septembre 2020 soumettant à enquête publique unique le projet de PLU d'Ambert ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis de la commune d'Ambert en date du 5 mars 2021 ;

Vu l'annexe à la présente délibération relatant les modifications prises en compte et justifiant des autres remarques non intégrées au dossier, réalisée à la suite de l'enquête publique ;

Monsieur le Vice-Président rappelle au conseil communautaire les conditions dans lesquelles la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Ambert (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape de la procédure il se situe.

La décision de réviser le PLU a été prononcée par délibération du Conseil Communautaire du 8 Février 2018.

Le PADD a été débattu en Conseil Communautaire dès le 26 Septembre 2019. Le bilan de la concertation a été tiré et le PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 Février 2020.

**Le PLU a ensuite été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées.**

**La commune a reçu les avis suivants :**

- Avis de l'Etat en date du 17 Aout 2020 : avis favorable assorti de
  - o Points nécessitant des modifications du projet de PLU :
    - Maintenir les objectifs de densité fixés dans les OAP sur la durée de vie du PLU : toute évolution à la baisse de densité d'une OAP devra entrainer la hausse de celles des autres pour compenser
    - Encadrer l'installation des panneaux photovoltaïques au sol en précisant les conditions d'implantation dans le règlement écrit des zones A et N
    - Conditionner l'urbanisation du hameau de Champ de Clure à une mise en conformité de l'agglomération d'assainissement
  - o Recommandations à prendre en compte dans le projet de PLU :
    - Diversification de l'offre de logements
    - Préservation des zones humides
  - o Observations complémentaires
  
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 12 Juin 2020 : avis favorable sous réserve de :
  - o Préciser le règlement des zones A en réglementant l'implantation par rapport aux limites séparatives, comme en zone N, et limiter le nombre d'annexe à une ou deux dans la limite d'une surface totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - o Compléter le règlement des zones A et N, afin d'encadrer le développement du photovoltaïque au sol.
  
- Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 16 Juillet 2020 : avis favorable sous réserve de :
  - o La prise en compte des bâtiments agricoles existants en zone An afin de ne pas bloquer leur évolution ;
  - o L'ajout de dispositions dans les règlements des zones Ap et Uh permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles ;
  - o L'introduction d'une interdiction ou d'un encadrement strict du photovoltaïque au sol en zones A et N ;
  - o Les règles applicables aux annexes en zone A et N.
  
- Avis de la CCI en date du 25 Mai 2020 : avis favorable
  
- Avis du Parc Naturel Régional Livradois Forez en date du 2 Juin 2020 : avis favorable sous réserve de :

- Formaliser des règles de densité minimale permettant à la ville d'Ambert d'atteindre ses objectifs démographiques ;
  - S'interroger fortement sur l'urbanisation des parcelles concernées par les OAP Côte Nord et Côte Sud et certaines parcelles en UC et UD qui accentuent une urbanisation linéaire dans un contexte agricole ou qui nuisent à la Trame Verte et Bleue ou à la préservation d'habitat communautaire ;
  - Préciser le règlement et les OAP pour une meilleure prise en compte du patrimoine bâti et de la gestion des eaux et de la gestion forestière ;
  - Disposer d'un inventaire et d'un règlement protecteur des éléments du petit patrimoine bâti ;
  - Ajuster le règlement, les OAP et les emplacements réservés pour favoriser les énergies renouvelables et les mobilités actives.
- Avis de RTE en date du 7 avril 2020 : remarques
  - Avis de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne en date du 16 Mars 2020 : avis favorable.
  - Avis de l'INAO en date du 28 Avril 2020 : pas de remarque à formuler.
  - Absence d'avis de l'Autorité Environnementale en date du 20 Septembre 2020.

Monsieur le Vice-Président informe que **l'enquête publique s'est déroulée du 17 octobre au 18 novembre 2020 inclus.**

**Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la révision du PLU assorti d'une réserve et de deux suggestions :**

- Réserve : Reprise des OAP Côte Nord et Côte Sud sous réserve de l'approbation par le Parc Régional Livradois Forez.

La commission urbanisme s'est réunie pour étudier les avis des personnes associées et le rapport du commissaire enquêteur.

**Concernant les points nécessitant une modification, demandés par l'Etat, il est précisé :**

La station d'épuration du secteur de Champ de Clure fait état d'un effluent brut très dilué. Un diagnostic réseau permettra de programmer les travaux nécessaires à la réduction de ces eaux claires. Ce diagnostic étant en cours, et dans la mesure où la commission a fait le choix de réduire considérablement l'emprise de la zone UD de Champ de Clure, limitant les nouvelles possibilités d'accueil, l'urbanisation de cette zone n'est pas conditionnée à la réalisation de travaux sur la station d'épuration.

La diversification du parc de logements est un des objectifs du PLU d'Ambert. Pour cela, la commune a fait le choix très ambitieux au regard du PLU existant, d'encadrer tous les tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> par une OAP. Cette dernière, lorsqu'elle se situe à proximité du centre-ville, prévoit qu'une partie du programme de logements soit dédié à d'autres formes de logements. En parallèle, la collectivité

s'engage dans différentes actions visant à améliorer l'attractivité du centre-ville d'Ambert. Cela se traduit notamment par une politique de lutte contre la vacance du bâti existant, propice à la réalisation de plus petits logements et de logements sociaux, puisqu'à proximité des commerces et services. Toutefois, étant donné l'état d'avancement de cette réflexion, il apparaît prématuré et inopportun de mettre en place des outils imposant, sur un secteur particulier, la réalisation d'un programme de mixité sociale.

Le périmètre de présomption moyenne et forte probabilité de zone humide du SAGE Dore Allier concerne effectivement plusieurs OAP, classées en zones U ou AU. La période propice à la réalisation d'une étude permettant de vérifier la présence de zone humide étant au printemps, et la commune souhaitant approuver rapidement le PLU, il a été convenu avec la DDT de compléter les OAP afin de conditionner l'ouverture des secteurs concernés à la réalisation d'une étude vérifiant l'absence de zone humide, afin d'approuver le PLU ; puis que la Communauté de Communes réalise au printemps l'étude nécessaire.

**Concernant les réserves émises par la Chambre d'Agriculture, il est précisé :**

Les zones Uh ont été délimitées sur les hameaux non agricoles présentant une certaine densité et importance. Il s'agit de hameaux « historiques », présentant des typologies denses, rues étroites... Lors de la réunion agricole réalisée en début de procédure, certains agriculteurs ont signalé les problèmes de voisinage que pouvaient générer le passage de véhicules agricoles dans des hameaux. Le choix a été fait de réduire de manière très importante les possibilités d'accueil de nouveaux logements sur les hameaux de la commune, mais d'inciter le plus possible à la reprise, réhabilitation et changement de destination du bâti existant. Aussi, il ne paraît pas cohérent de permettre l'insertion d'activité agricole dans ces hameaux, même pour du stockage de matériel, puisque cela génère également du trafic d'engins agricoles.

**Concernant les réserves du Parc Naturel Régional :**

En matière de densité, des efforts importants ont été réalisés et formalisés dans le PLU d'Ambert, afin de tendre le plus possible vers la densité fixée par le SCOT.

Il est rappelé que l'objectif de densité ne doit pas se faire au détriment du contexte local et du cadre de vie de la commune.

Pour tendre vers cet objectif de densité, et proposer un développement plus économe des espaces agricoles et naturels, ces prochaines années, la commission a fait le choix ambitieux d'encadrer tous les secteurs de plus de 2500m<sup>2</sup> par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois, la commune d'Ambert se caractérise par un faible potentiel de dents creuses à proximité du centre-ville d'Ambert. Les secteurs concernés disposent d'une configuration souvent complexe (configuration parcellaire, occupation du site, ...). Aussi, les OAP définies sur ces secteurs imposent une densité plus importante, mais tiennent compte de leur configuration.

Les autres OAP se situent donc majoritairement en périphérie des enveloppes urbaines, au sein de quartiers peu denses, et sur des emprises restant limitées (la très grande majorité des OAP couvrant une emprise inférieure à 0.6 ha) : cette situation n'est pas propice à l'insertion d'une opération très

dense, en rupture avec l'environnement urbain immédiat. Un équilibre entre densification du tissu urbain et préservation du cadre de vie a donc été déterminé en matière de densité.

Se reporter à l'annexe de la présente délibération.

Les OAP, et en particulier les OAP définies sur Côte Nord et Côte Sud ont fait l'objet de plusieurs échanges avec le Parc Naturel Régional.

Un premier échange a été réalisé le 16 Septembre 2020, permettant de définir les conditions du Parc Naturel Régional pour maintenir en zone constructibles les OAP, en particulier celles de Côte Nord, Côte Sud, Le Fournet et Champ de Clure.

Pour donner suite à la réserve du commissaire enquêteur, une seconde rencontre a été réalisée en Février 2021 avec la commune d'Ambert et la CCALF, afin de présenter au PNR les modifications apportées aux OAP. Au cours de cette rencontre, les représentant du Parc Naturel Régional ont donné un accord de principe, confirmé par un courrier en date du 15 février 2021.

Ainsi, la réserve du commissaire enquêteur et celle du parc sur ce même point est levée.

**La commission a décidé d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU d'Ambert, modifications mineures issues des avis des personnes publiques associées et/ou du commissaire enquêteur et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet :**

- Zonage :

- o Adaptations mineures des zones UB, UC, UD, par cohérence de zonage ou prise en compte d'autorisations d'urbanisme accordées, notamment sur les secteurs de La Calandre, Champ de Clure, Sous la rue du Midi, Le Montel, La Croix du Buisson, Roddes ;
- o Adaptation de la zone UC sur le quartier de la Croix du Buisson, particulièrement pour la reprise des secteurs de Côte Nord et Côte Sud ;
- o Adaptations mineures des zones Uld et Ulc pour permettre l'évolution d'activités existantes, sur les secteurs de Saint-Pierre, Aubignat et La Sagne ;
- o Agrandissement de la zone UE pour répondre à des projets de développement/installation compatibles avec le PADD sur les secteurs de Bayle et Lachon ;
- o Réduction de la trame parc et jardin à protéger pour exclure un secteur enclavé et non visible ;
- o Réduction de la zone NF pour qu'elle corresponde seulement à l'emprise concernée par l'activité forestière
- o Réduction mineure de la zone An afin d'exclure de cette dernière une exploitation agricole, lui permettant ainsi d'évoluer, sur le secteur de Poyet Valentin (reclassement en zone A) ;
- o Réduction mineure de la zone Ap sur La Farge, secteur présentant peu d'enjeu paysager, afin de permettre une installation agricole (reclassement en zone A) ;
- o Reprise de la trame inondable pour améliorer la lisibilité du plan de zonage ;
- o Suppression des indices « a » et « b » des zones 2AU.
- o Reprise du périmètre de la zone inondable.

- Règlement :

- Remplacement de la disposition générale n°11, relative au risque d'inondation, par les prescriptions recommandées par la DDT ;
- Augmentation des possibilités d'extension dans les secteurs de parcs et jardins à protéger, de 20% à 30% ;
- Reprise du règlement des zones A et N afin de préciser les règles relatives à l'installation des champs panneaux photovoltaïques et des éoliennes ;
- Reprise du règlement afin d'apporter plus de souplesse sur les dispositions relatives aux énergies renouvelables et de préciser que cela ne s'applique pas dans le périmètre de la ZPPAUP ;
- Adaptations mineures du règlement des implantations, hauteurs et clôtures des zones UC, UD et 1AU/2AU afin d'améliorer la cohérence entre OAP et règlement ;
- Intégration de règles alternatives à la règle générale concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures en zones Uy et Ux ;
- Reprise du chapeau de la zone 1AU/2AU ;
- Reprise du règlement des zones A et N afin de :
  - limiter les annexes à 2 par unité foncière
  - réduire le retrait maximum d'implantation entre l'habitation et la totalité des annexes en zones A et N, de 40 m à 35 m maximum
  - clarifier les règles concernant les caractéristiques architecturales
- Reprise du règlement de la zone A afin de :
  - permettre l'hébergement hôtelier et touristique, dans le cadre d'un changement de destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site en zone A et Ap
  - réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives (même règle que la zone N)
  - exclure les serres agricoles et les tunnels de la règle générale en matière de caractéristiques architecturales des façades et toitures
- Reprise du règlement de la zone Ap pour permettre un recul d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux bâtiments existants, pour répondre à des impératifs techniques ou réglementaires liés à la nature de l'activité ;
- Corrections d'erreurs/coquilles, compléments du lexique...

- Orientations d'aménagement et de programmation :

- Reprise des OAP Côte Nord et Côte Sud afin de conserver une bande inconstructible importante le long de la RD906 ;
- ZH Les OAP Les Croves du Mas, Quartier Gare, Le Mas Bas, Les Rouffets Ouest, Avenue de la Résistance, Le Montel, Champ de Clure, Roddes Nord, Saint-Pardoux, Le Fournet ;
- Adaptation des OAP pour favoriser la récupération des eaux de pluie, et/ou modes actifs notamment sur les OAP Les Croves du Mas, Quartier Gare, Les Bezeaux, Les Rouffets Ouest, Avenue de la Résistance, Le Montel, Champ de Clure, La Brugere, Roddes Nord, Roddes Sud, Saint-Pardoux ;

- Reprise des OAP précisant une hauteur maximum en R+1 pour permettre une hauteur en R+1+comble ;
  - Clarification de la rédaction de l'OAP de Quartier Gare, Les Rouffets Ouest, La Brugurette ;
  - Compléments mineurs pour améliorer la qualité paysagère des OAP Le Mas Bas, Les Bezeaux, Avenue de la Résistance, Le Montel, Champ de Clure, Saint-Pardoux, Le Fournet ;
  - Reprise du lexique sur la densité.
- Emplacements réservés :
- Intégration de l'emplacement réservé n°24, déjà représenté sur le plan de zonage ;
  - Reprise de l'objet de l'emplacement réservé n°2 pour intégrer la préservation du talus ;
  - Reprise de l'objet des emplacements réservés n°7, 10, 17, 18, 19 pour intégrer la réalisation d'une liaison modes actifs.
- Annexes :
- Reprise de la liste et plan des Servitudes d'Utilité Publiques concernant les annexes ;
  - Reprise de la cartographie des aléas inondation présentée en annexe 5g du dossier de PLU ;
  - Compléments mineurs concernant l'annexe sanitaire.

Le rapport de présentation est modifié et complété sur des points divers, notamment en lien avec les évolutions citées précédemment.

**Le détail de l'analyse des avis des personnes publiques associées, des requêtes des habitants et du rapport du commissaire enquêteur, justifiant les modifications mineures apportées au dossier, compatibles avec les orientations du PADD ainsi que la justification des observations non prises en compte, est annexé à cette délibération et consultable sur les sites internet de la commune d'Ambert et de la CCALF.**

Il est précisé que toutes les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations du PADD et l'économie générale du document mais permettent d'apporter des précisions nécessaires possibles à la suite de l'enquête publique.

Monsieur le Vice-Président présente le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Ambert, avec l'intitulé des diverses pièces le composant. Monsieur le Vice-Président rappelle les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, présente les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage du PLU, le règlement, les emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique et informe des annexes présentes.

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme d'Ambert arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Vu l'annexe jointe à la présente délibération ;

Sur proposition du Président,

**Délibération,**

il vous est proposé :

- d'adopter les modifications précitées,
- d'approuver la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Ambert tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de charger Monsieur le Président, de l'ensemble des modalités s'y rapportant,
- de préciser que conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme,
  - o La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie d'Ambert et au siège de ALF. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de ALF,
  - o Le PLU ainsi approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et horaires d'ouverture de la mairie et de la communauté de communes, ainsi qu'à la Préfecture ;
- d'indiquer que la présente délibération sera notifiée au Préfet,
- de préciser que la présente délibération deviendra exécutoire après l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes :
  - o Sa transmission à Monsieur le Préfet
  - o Premier jour de l'affichage au siège de la Communauté de Communes
  - o La publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé sur l'ensemble du département