

**ETUDE DES AVIS DES PPA ET DES REMARQUES Faîtes LORS
 DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Présentation des modifications envisagées pour l'approbation aux personnes publiques associées :

Arrêt du PLU : 27 Février 2020

Etat – Avis favorable sous réserves	
Points nécessitant une modification du PLU	
- Optimisation du foncier Vigilance sur les OAP : pas de diminution des OAP sans compensation sur d'autres	L'ensemble des modifications apportées au dossier ne conduisent pas à une diminution des objectifs de densité dans les OAP. Le dossier n'est pas modifié sur ce point.
- Préservation des terres agricoles et naturelles Zone A : réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives Zone N : réglementer les extensions et les annexes en tenant compte de la Loi Montagne (annexe : 1 par unité foncière, maximum 40 m ²)	La commission est favorable à la reprise du règlement afin de : <ul style="list-style-type: none"> - Réglementer en zone A l'implantation par rapport aux limites séparatives en reprenant la même règle que la zone N : soit en limite, soit en retrait de 3 m. - Limiter à 2 annexes par unité foncière, hors piscine et dans la limite de 40 m², au sein des zones A et N. Le règlement est modifié.
Mieux encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pour les réserver aux terrains 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, ZNIEF,...	La commission est favorable à la reprise du règlement sur ce point : En zones A et N, les installations de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisées sous condition, en reprenant la proposition de la DDT. Le règlement des zones Ap et An interdit clairement ce type de projet, puisque ces zones sont définies pour prendre en compte des enjeux environnementaux et paysagers, incompatibles avec l'installation de panneaux photovoltaïques.

	<p>En zone NLc, NLa et NF, concernant la prise en compte d'activité spécifique, l'installation de panneaux photovoltaïques peut être admis sans condition puisqu'il ne s'agit pas de parcelles agricoles ou à enjeux environnementaux : le règlement de ces zones n'est donc pas repris.</p> <p>Le règlement est modifié.</p>
<p>- Assainissement Conditionner l'urbanisation du hameau de Champ de Clure à une mise en conformité</p>	<p>Le schéma directeur d'assainissement est en cours de révision. Pour donner suite à l'étude SATESE de 2017, la Commune d'Ambert a réalisé des travaux de nettoyage de la station d'épuration. Le diagnostic réseau mentionné dans le rapport de contrôle de 2019 est en cours, et permettra à son terme de déterminer les travaux à réaliser sur 10 ans sur le réseau d'assainissement, dont la station d'épuration du Champ de Clure.</p> <p>Les annexes seront complétées avec les dernières données mais le règlement n'est pas modifié.</p>
<p>Les recommandations à prendre en compte dans le projet de PLU</p>	
<p>- Diversification de l'offre de logement Etudier la possibilité d'utiliser les articles L151-14° et L151-15° du CU permettant de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes comportent une proportion de logements d'une taille minimale et dans lesquels un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements afin de respecter les objectifs de mixité sociale</p>	<p>La commune ne souhaite pas mettre en place ce type d'outils, considérant qu'elle dispose de très peu de dents creuses suffisamment importantes, situées à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Elle mène en parallèle une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ainsi que d'autres actions visant à inciter la réalisation de ce type de logements au sein du parc bâti existant.</p> <p>Pas de modification apportée au dossier sur ce point.</p>
<p>- Préservation des zones humides 13 OAP sur 16 sont concernées par une très forte probabilité de la présence de zones humides : Afin de respecter la déclinaison de la séquence « éviter-réduire-compenser », je vous encourage vivement à ce que les zones en question fassent l'objet de sondages pédologiques afin de connaître l'hydromorphie du sol, permettant ainsi de mettre en place dans le cadre des OAP des orientations adaptées à la présence d'une zone humide.</p>	<p>Compte-tenu des conditions climatiques de ces derniers mois, le choix est fait d'alerter la population en ajoutant dans les OAP et le chapeau du règlement des zones concernées la présence de cette présomption, puis, une fois le PLU approuvé, au printemps, de réaliser une étude pour vérifier la présence de zones humides sur les secteurs concernés. La Communauté de Communes Ambert Livradois Forez s'engage donc à réaliser les études nécessaires rapidement après l'approbation du PLU d'Ambert. Après échanges avec la DDT : Les OAP concernées par les présomptions très fortes, fortes et moyennes probabilités de zones humides sont complétées à l'exception des OAP Brugerette, Les Bezaux, Saint-Pardoux et Avenue de la Résistance, soit parce que l'aménagement prévu prévoit leur préservation, soit parce que l'emprise concernée est très faible et située au sein d'un espace bâti.</p>

	<p>Les OAP suivantes sont complétées : Les Croves du Bas, Quartier de la Gare, Le Mas Bas, Les Rouffets Ouest, Le Montel, Champ de Clure, Roddes Nord, Roddes Sud, Le Fournet.</p> <p>Le chapeau du règlement des zones 1AU/2AU, UC et UD est également modifié pour indiquer la nécessité de réaliser les études nécessaires dans les OAP concernées.</p>
<p>Les recommandations à prendre en compte dans le projet de PLU</p>	
<p>- Règlement écrit et OAP Zone A : Préciser sous quelles conditions sont autorisées l'hébergement hôtelier et touristique.</p>	<p>Après vérification, cela ne concerne pas la zone A, mais la zone Ap. Le plan de zonage identifiant des changements de destination en zone Ap, la même règle que la zone A est reprise : l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Le règlement est repris pour autoriser l'hébergement hôtelier et touristique en zone Ap, dans le cadre d'un changement de destination.</p>
<p>Zones A et N : En zones A et N, supprimer la possibilité d'autoriser la construction des annexes aux habitations qui seraient hors de ces zones.</p> <p>Changement de destination « hébergement hôtelier et touristique » : préciser « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».</p>	<p>La configuration de la commune, qui dispose d'un relief marqué et de hameaux dispersés, conduit à une délimitation des zones qui peut bloquer des projets de réhabilitation de constructions existantes, parce que les possibilités d'annexes ne sont pas possibles. La commission souhaite donc maintenir cette règle. Le règlement n'est pas modifié sur ce point.</p> <p>Le règlement des zones A et Ap est modifié sur ce point.</p>
<p>Stationnement</p>	<p>La commission n'est pas favorable à la reprise du règlement pour intégrer des places de stationnement vélos pour les habitations et les bureaux. Le règlement n'est pas modifié sur ce point.</p>
<p>Zone UD Rapport de présentation et règlement doivent être mis en cohérence sur la règle de la hauteur dominante (8 m dans le rapport de présentation)</p>	<p>Le rapport de présentation est repris pour correspondre au règlement : en l'absence de hauteur dominante, la hauteur est limitée à 9 m au faitage. Le rapport de présentation est repris.</p>
<p>Zones 1AU et 2AU Le préambule du règlement des zones et les destinations autorisées dans la zone doivent être mis en cohérence (le préambule indique que des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) sont autorisées alors que le règlement ne le permet pas).</p>	<p>Le chapeau du règlement est repris. En effet, l'OAP de ces zones 1AU/2AU indiquent que ces zones sont bien à vocation principalement habitat, à l'exception de l'OAP quartier de la gare, qui prévoit une partie pour une autre vocation. Le règlement est modifié sur ce point.</p>
<p>Cohérence entre le règlement et les OAP à vérifier</p>	<p>Pour améliorer la cohérence entre les 2 pièces, le règlement est complété : Le règlement de la zone UC est notamment complété pour la hauteur et l'implantation, en indiquant qu'une hauteur différente de la règle générale peut être exigée pour tenir compte de l'implantation des constructions principales limitrophes, dans les secteurs couverts par une OAP.</p>

	<p>Pour les zones 1AU/2AU, la même logique est appliquée. Lorsque l'OAP définit des règles d'implantation ou de hauteur, ces dernières sont supprimées et réintégréées dans le règlement.</p> <p>Des reprises sont également faites sur les niveaux maximum (hauteur) et sur les clôtures, toujours afin d'améliorer la cohérence OAP/règlement.</p> <p>Le règlement et les OAP sont donc repris sur ces points.</p>
<p>Les OAP doivent tenir compte du risque d'inondation : OAP Le Bezeaux OAP Sous le Montel</p>	<p>L'OAP Les Bezeaux n'est pas concernée par l'aléa inondation, mais par un secteur de cours d'eau à protéger.</p> <p>L'OAP sous le Montel est complétée pour indiquer la présence du risque d'inondation et la nécessité de se reporter à la disposition générale n°11 du règlement.</p> <p>La pièce OAP est modifiée.</p>
<p>Autres points pouvant être utilement complétés</p>	
<p>- Risques</p> <p>Afin d'avoir une connaissance complète en matière d'inondabilité, il convient d'ajouter les autres connaissances identifiées sur le secteur.</p> <p>Ajouter sur la carte 5g « carte d'aléa » l'emplacement de ces cotes, et de supprimer la légende « enveloppe de la crue exceptionnelle ». Cette carte pourrait être complétée avec toutes les connaissances connues sur la commune, liées à l'inondation.</p> <p>DG du règlement : il doit être différencié le règlement des zones d'aléas fort, moyen et faible, et de faire référence à la carte 5g (faisant apparaître les aléas et les CPHE) Compléter le règlement en reprenant le modèle joint.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété avec les données transmises par la DDT, dans son avis.</p> <p>Le plan de zonage et la carte 5g « carte d'aléa » sont modifiés en fonction des données transmises par la DDT (reprise de l'enveloppe la zone inondable et report des CPHE).</p> <p>La disposition générale n°11 est entièrement reprise en fonction des éléments fournis par la DDT (modèles joints à l'avis).</p>
<p>- OAP</p> <p>Le Mas Bas : prévoir un aménagement global du secteur, notamment un lien en mode doux avec les espaces aménagés contigus et les continuités écologiques avec les espaces ouverts situés au nord et au sud</p> <p>Avenue de la résistance : un cheminement en mode doux entre l'avenue de la résistance et la rue Guillaume Nourrisson pourrait être envisagé sur ce secteur</p>	<p>La commission signale la présence d'un permis d'aménager sur une partie du tènement, et ne souhaite donc pas revoir l'OAP sur ce point. Même si le PA a été délivré en Juillet 2010, le chantier n'a jamais été arrêté, la commune a d'ailleurs constaté cette année une accélération du projet. La commission ayant défini pour principe, applicable sur toute la commune, de prendre en compte les projets en cours, et dans la mesure où le découpage parcellaire est déjà réalisé, elle ne souhaite pas revenir sur ce principe.</p> <p>L'OAP n'est pas modifiée sur ce point.</p> <p>La commission est plutôt favorable à ce principe. L'OAP est modifiée.</p>
<p>- Règlement écrit</p> <p>Harmoniser le règlement des zones A et N à l'article 1.2 Règles particulières : pour les constructions à usage d'habitation.</p>	<p>Le règlement de la zone agricole est organisé en 3 parties concernant l'aspect extérieur des constructions : règles générales, règles particulières pour les destinations autres qu'agricoles et règles particulières pour les destinations agricoles. En effet, l'aspect</p>

	<p>extérieur des constructions nécessitent une distinction particulière pour les bâtiments agricoles, dont le volume et les impératifs techniques nécessitent des règles différentes des autres destinations.</p> <p>En zone naturelle, la destination agricole étant interdite, l'objectif est de définir des règles générales présentant l'aspect général des constructions, puis ensuite les règles propres aux mouvements de sols, toitures et couvertures. Il n'y a donc pas lieu effectivement de disposer d'un paragraphe nommé « règles particulières » sous entendant que ce sont des règles propres à une destination particulière.</p> <p>Le règlement est adapté pour lever la confusion.</p>
<p>- SPR et énergies renouvelables Le règlement pourrait préciser que l'article L111-16 concernant les dispositions relatives aux énergies renouvelables n'est pas opposable dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables.</p>	<p>La commission est favorable à la modification du règlement sur ce point.</p> <p>Le règlement des zones UA, UB, UE est complété.</p>
<p>- Bâti remarquable et petit patrimoine Il serait intéressant de repérer, au titre de l'article L151-19° du CU, les bâtiments remarquables ainsi que les éléments du petit patrimoine qui font l'identité de la commune.</p>	<p>La commission estime que ce type de recensement nécessite la réalisation d'une véritable étude recensant l'ensemble du patrimoine, ce qui n'est pas compatible avec le stade d'avancement et le calendrier souhaité de la procédure.</p> <p>De ce fait, elle ne souhaite pas compléter le recensement sur ce thème.</p> <p>Le plan de zonage et le règlement ne sont pas modifiés sur ce point.</p>
<p>- Continuités écologiques Le rapport de présentation indique que la trame bleue est repérée sur le plan de zonage au titre de 2 protections réglementaires (L151-23 et L113-29° du CU). Or, le règlement graphique et le règlement écrit ne protègent cette trame bleue qu'au titre de l'article L113-29. Le document devrait être complété.</p> <p>Il est important que la majeure partie des haies soit préservée au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme afin de les préserver au mieux.</p>	<p>La commission souhaite identifier et protéger la Trame Verte et Bleue présente sur son territoire, sans pour autant mettre l'environnement « sous cloche ». Elle souhaite également mettre en place des outils qu'elle pourra suivre et contrôler. Identifier l'ensemble de la TVB au titre de l'article L151-23° du CU n'est pas envisageable pour la commune, d'un point de vue technique (le service instructeur étant à la commune, cette dernière n'est pas en mesure ni de faire face à l'augmentation potentiel des autorisations d'urbanisme face aux DP liées à ces prescriptions ni à contrôler le respect de ces prescriptions).</p> <p>S'agissant de plus de nouveaux outils, il s'agit, dans un premier temps, pour la commune, de sensibiliser les habitants sur ces questions, sans avoir immédiatement recours aux outils les plus « contraignants », pouvant être ensuite contre-productifs.</p> <p>La commission ne souhaite donc pas reprendre le dossier sur ce point.</p> <p>Le plan de zonage et le règlement ne sont pas modifiés.</p>
<p>- Assainissement Les hameaux de Rodde et de la Brugette de devrait plus figurer en zonage d'assainissement collectif</p>	<p>Le hameau de Roddes est raccordé en assainissement collectif.</p> <p>La commission prend note de la nécessité d'intégrer la Brugette en assainissement collectif.</p>
<p>- Lexique Ajouter la définition des « voies et emprises publiques »</p>	<p>Le règlement est modifié.</p>

<p>- Rapport de présentation Mentionner le PIG « Habiter mieux » et l’OPAH-RU en cours d’élaboration. Compléter la partie sur les sols pollués (intégrer les SIS) Evoquer le risque radon</p>	<p>Le rapport de présentation est complété.</p>
<p>- Règlement graphique Les zones 2AUa et 2AUb ne figurent pas en légende Améliorer la lisibilité des plans d’eau de faible importance Améliorer la lisibilité entre secteurs de cours d’eau à forte biodiversité et les secteurs soumis à inondation (représentation qui se ressemble)</p>	<p>Le plan de zonage est repris.</p>
<p>- Erreurs matérielles</p>	<p>Le plan de zonage, le plan et la liste des SUP et les annexes sanitaires sont corrigés.</p>

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – Avis favorable sous réserves

<p>Réserves :</p>	
<p>- 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 d’emprise au sol de 40 m².</p>	<p>Se reporter à l’avis de l’Etat.</p>
<p>- Compléter le règlement des zones A et N, afin d’encadrer le développement du photovoltaïque au sol</p>	<p>Se reporter à l’avis de l’Etat.</p>
<p>Demande de revoir certaines OAP en densifiant certaines dents creuses afin d’atteindre davantage les objectifs du SCOT</p>	<p>Se reporter à l’avis de la chambre d’agriculture et au PNR livradois forez.</p>

Chambre d’Agriculture – Avis favorable avec réserves

<p>Réserves :</p>	
<p>- Prendre en compte l’évolution des bâtiments agricoles existants en zone An afin de ne pas bloquer leur évolution Regrettable que la zone An soit calée sur le site Natura 2000, incluant des sites comprenant des bâtiments agricoles (pour lesquels des projets de développement ont été identifiés). Exemple sur Poyet Valentin</p>	<p>La commission est favorable à la reprise de la délimitation de la zone An, à la marge, pour exclure les bâtiments agricoles présents. A priori, seul le secteur de Poyet Valentin serait concerné. Dans la mesure où il s’agit de la prise en compte d’une exploitation existante, en activité, la réduction modérée de la zone An ne présente pas d’incidence directe sur l’environnement, la commission y est donc favorable. Le plan de zonage est modifié sur ce point.</p>
<p>Zones Ap : espère que certains ateliers de diversifications, nécessitant un éloignement sanitaire par rapport aux autres productions, pourront se réaliser en zonage A sur du</p>	<p>La commission a fait le choix de définir une zone Ap délimitée sur des secteurs à enjeux paysagers. Elle ne souhaite donc pas permettre de nouvelles exploitations</p>

<p>foncier maîtrisé par les agriculteurs (Terres Rouge, Traversière, Montreix Haut et Pradelles Nord). Introduire des dispositions en zone Ap favorisant les nouvelles installations agricoles compatibles avec l'objectif de protection paysagère prévu par ce zonage.</p>	<p>agricoles dans ces zones, y compris dans le cadre de reprise de bâtiments existants, puisque cela contribuerait au mitage de ces espaces ouverts, protégés pour intérêt paysager. Le règlement n'est pas modifié.</p> <p>En revanche, elle est favorable à un complément permettant l'installation de projets de diversification de l'exploitation agricole, en zone Ap. En effet, elle souhaite trouver un compromis entre préservation du paysage et soutien à l'activité agricole. L'activité de diversification nécessitant des reculs, le règlement est adapté pour permettre ce type de projet, sous conditions (afin de limiter le mitage).</p> <p>Le règlement de la zone Ap est repris sur ce point.</p>
<p>Zone Uh : Adapter le règlement de la zone Uh en y autorisant la sous-destination agricole : certains bâtiments peuvent retrouver une vocation agricole notamment pour des activités dans le prolongement de la production (transformation ou commercialisation).</p>	<p>Il est rappelé que les zones Uh correspondent aux petits hameaux, accueillant une certaine densité. L'objectif de ces zones est de favoriser la réhabilitation/changement de destination du patrimoine existant. En effet, au vu de leur configuration et de leur densité, la présence d'activité agricole n'est pas ou peu compatible, à l'exception de bâtiments de stockage de matériel ? Il est rappelé que des agriculteurs ont signalé pendant la réunion agricole la difficulté que peut générer la présence d'une activité agricole au sein d'un secteur résidentiel, y compris pour du stockage de matériel (la circulation d'engins agricole au sein d'un hameau historique peut être complexe, et n'est certainement pas à rechercher).</p> <p>Afin de limiter les nuisances et de maintenir/favoriser l'attractivité dans ces hameaux, la commission est défavorable à la reprise du règlement sur ce point.</p> <p>Le règlement n'est pas modifié.</p>
<p>- Introduire une interdiction ou un encadrement strict du photovoltaïque au sol en zones A et N</p>	<p>Se reporter à la réponse apportée à la DDT sur l'encadrement des projets d'installation de photovoltaïque au sol.</p>
<p>- Les règles applicables aux annexes en zone A et N : exclure les possibilités d'annexes en zones agricoles lorsque celles-ci seraient rattachées à des habitations en zone urbaine et préconisons une implantation des annexes dans un rayon de 25 m et non 40 m.</p>	<p>Concernant les possibilités d'annexes en zones agricoles lorsque l'habitation se situe dans une autre zone, la commission n'est pas favorable à la reprise du règlement : se reporter à la réponse apportée à la DDT.</p> <p>Dans un souci de compromis, et parce que l'un des enjeux du projet est de préserver le paysage, la commission est favorable à une légère réduction de la zone d'implantation des annexes, avec une implantation dans un rayon de 35 m.</p> <p>Elle ne peut envisager un rayon plus faible, dans la mesure où les hameaux et groupes de constructions sont en partie situés sur des secteurs disposant d'un relief</p>

	<p>important : l'implantation de l'annexe à proximité de l'habitation ne peut donc pas s'apprécier uniquement au regard d'une distance, mais doit prendre en compte le relief, l'accès, les conditions d'implantation et d'intégration dans la pente,...</p> <p>Le règlement est modifié sur ce dernier point.</p>
<p>Autres points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire un inventaire des différentes problématiques pouvant être rencontrées par les agriculteurs du territoire, et auxquelles le PLU pourrait répondre (exemple d'éventuelles difficultés de circulation des engins agricoles) - La densité fixée par le SCOT n'est pas atteinte : revoir certaines OAP en densifiant certaines dents creuses pour gagner en compatibilité 	<p>Lors de la réunion agricole réalisée dans le cadre de la procédure, les agriculteurs ont été interrogés sur les problématiques éventuelles rencontrées. Peu ont répondu, à l'exception d'un, signalant des problèmes de circulation agricole au sein d'un hameau disposant d'une urbanisation récente : la présence de constructions pavillonnaires récentes et d'une exploitation agricole devant emprunter le même accès, engendrent des conflits de voisinage. C'est notamment pour ne pas reproduire ce type de situation que la commission ne souhaite pas autoriser l'activité agricole dans les zones Uh.</p> <p>La commission ne souhaite pas aller plus loin à ce stade de la procédure.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p> <p>Des efforts considérables ont été réalisés par la commission, afin de rendre le projet de PLU compatible avec le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction significative des capacités d'accueil par rapport au PLU précédent : -70% soit -172 ha selon les calculs de la DDT, indiqués dans l'avis de la CDPENAF - Un parti pris fort, avec un encadrement de tous les tènements de plus de 2000 m² par une OAP, alors que le PLU précédent ne disposait d'aucune OAP : outils nouveaux à intégrer - Une densité moyenne certes inférieure aux objectifs du SCOT, mais constituant une augmentation significative au regard de la densité des nouvelles opérations réalisées ces 10 dernières années - Une nécessité de trouver un équilibre entre densification et intégration des opérations dans leur environnement : les secteurs couverts par une OAP sont majoritairement situés dans des quartiers pavillonnaires, voire diffus : une densité s'inscrivant en rupture avec celle existante, sur de petits tènements, n'est pas souhaitable et peut être source de conflit de voisinage ou de dégradation de la qualité de vie. <p>Se reporter à la justification détaillée, présentée dans l'avis du PNR.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point.</p>

<p>- Exclure les serres agricoles des règles particulières de gestion des constructions agricoles et de réglementer les possibilités de couleur des tunnels (en évitant les teintes trop claires)</p>	<p>La commission est favorable à la reprise du règlement de la zone A sur ce point.</p>
---	--

<p>Parc naturel régional Livradois Forez</p>	
<p>Réserves :</p> <p>- Formaliser des règles de densité minimale permettant à la ville d'Ambert d'atteindre ses objectifs démographiques</p> <p>Les ambitions du PADD montrent clairement la volonté de la collectivité de recentrer les potentiels d'urbanisation sur le centre-ville et renforcer le nombre d'habitant sur cet espace. Cette volonté est toutefois atténuée par la relative insuffisance des mesures règlementaires sur les parcelles disponibles en zone UC et les faibles densités imposées par les orientations d'aménagement et de programmation. [...] Il conviendrait de s'assurer que la densité affichée de 25 logements à l'hectare soit bien respectée en zone UC.</p> <p>Une OAP serait nécessaire pour imposer une densité minimale à une dizaine de tènements. De manière générale, les OAP concernant des zones du centre-ville doivent assurer une densité minimale plus élevée pour atteindre les objectifs démographiques.</p>	<p>Concernant la densité fixée par le PLU d'Ambert :</p> <p>La densité fixée par le SCOT est effectivement de tendre vers une moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare. Le dossier de PLU tend le plus possible vers cette densité, mais ne peut l'atteindre au regard du contexte local :</p> <p>- La densité ne peut être encadrée que par une OAP dans le cadre de nouvelles constructions. Or, l'enjeu principal, en centre-ville d'Ambert, est la question de la réhabilitation et remise sur le marché de logements vacants. Cet enjeu-là, s'il était pris en compte dans le calcul de la densité, permettrait d'atteindre l'objectif. Le centre-ville d'Ambert se caractérise par assez peu de tènements disponibles, permettant la mise en place d'une OAP et donc de remplir les objectifs de densité. Les tènements en question disposent, de plus de contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur de la Gare représente un tènement stratégique, mais dépendant d'une entreprise existante sur le site, qu'il faut avant tout déplacer • Le secteur des Croves du Mas représente également un tènement stratégique, mais disposant d'un parcellaire et d'une topographie rendant complexe l'opération envisagée par l'OAP • Le secteur de l'Avenue de la Résistance comprend un parcellaire très complexe, engendrant une très forte rétention <p>Aussi, afin de compenser les fortes contraintes présentes sur les OAP du centre-ville, la commission a souhaité impérativement pouvoir compenser en partie par des opérations plus simples, notamment sur les Rouffets et Les Côtes.</p> <p>- Face à la nécessité d'encadrer l'urbanisation de la commune, et de tendre vers cet objectif de densité, le PADD prévoit d'encadrer tous les secteurs de plus de 2500 m². Il s'agit d'un véritable engagement de la part de la commune de maîtriser l'urbanisation sur tous les grands tènements. Néanmoins, ces derniers se trouvant majoritairement au sein de quartiers pavillonnaires, en périphérie du tissu urbain, ou sur des quartiers/hameaux, il n'est pas possible d'envisager une trop forte densité, qui dénaturerait les quartiers. Les remarques faites lors de l'enquête publique confortent d'ailleurs ce point. La densité fixée dans ces OAP est donc le résultat d'un compromis entre les objectifs de densité et le contexte local/environnemental, dans lequel les OAP s'insèrent.</p> <p>Il est nécessaire de rappeler que le PLU actuel d'Ambert prévoyait d'importantes zones constructibles, sur la ville comme sur les hameaux. Comme la DDT l'a indiqué dans son avis, une très forte réduction, de près de 70%, des disponibilités foncières a été réalisée. Sur les capacités d'accueil restantes, tous les secteurs de plus de 2500 m² sont encadrés par une OAP : ces éléments</p>

démontrent d'un effort très conséquent de la commune de maîtriser la consommation foncière de son territoire. Or, les objectifs de densité fixés par le SCOT sont définis justement pour réduire la consommation des espaces agricoles et naturels sur son territoire. Le projet de PLU d'Ambert s'inscrit donc bien dans cet objectif.

De plus, il convient de préciser que le PLU actuel ne comporte pas d'OAP, puisqu'il s'agit d'un outil relativement récent, prenant de plus en plus d'importance ces dernières années. La volonté d'encadrer l'urbanisation par un nombre important d'OAP constitue un nouvel outil difficilement compréhensible et entendable par les propriétaires, comme l'a montré l'enquête publique. Il s'agit donc de ne pas imposer d'objectifs trop contraignants, qui conduiraient, sur le territoire, à une augmentation de la rétention foncière (lorsqu'un propriétaire habite à côté de son terrain, si l'OAP sur ce terrain limitrophe est trop contraignante et risque de lui apporter des nuisances, notamment en termes de vues/ombrages, alors le risque est qu'il ne le vende pas...).

Enfin, la densité affichée dans le PLU constitue une amélioration par rapport à la tendance constatée ces 10 dernières années, qui était en dessous de 15 logements à l'hectare, pour l'habitat. Cette amélioration s'inscrit ainsi en compatibilité avec le SCOT. Se reporter au rapport de présentation, page 227.

Le dossier n'est pas modifié sur ce point.

Concernant l'ajout d'OAP à définir en zone UC :

La majorité des tènements identifiés par le PNR comme devant faire l'objet d'une OAP ne correspondent pas à la méthodologie déterminée par la commission :

Le seuil de 2500 m² est cohérent au regard de l'urbanisation récente réalisée sur la commune : L'objectif est de proposer plusieurs possibilités, et de répondre ainsi à plusieurs types de demande : des demandes d'installation sur des tènements certes relativement grands, jusqu'à 2500 m², mais dont la configuration, la localisation,... peuvent être complexe : cette possibilité doit impérativement être maintenue sur la commune, car l'offre présente sur les communes limitrophes est semblable, sans proximité avec les commerces, services, équipements. Puis, l'objectif est également de proposer d'autres formes de logements, encadrées par une OAP, sur les tènements de plus de 2500 m².

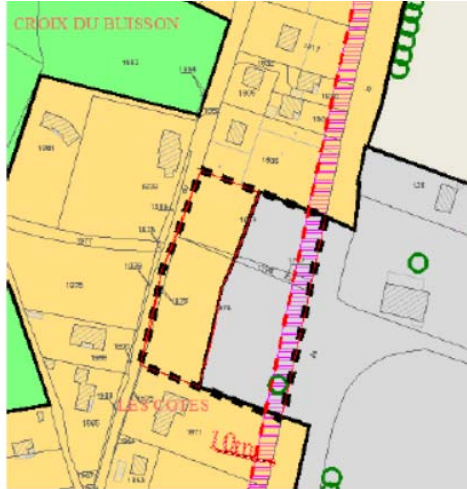
La commission ne souhaite donc pas revenir sur ce seuil, qu'elle trouve déjà ambitieux.

Le choix de la commission a été de prendre en compte les autorisations d'urbanisme accordées avant arrêt, et donc de les intégrer en zone urbaine lorsqu'elles sont en continuité de ce type de zone, considérant qu'il s'agit d'un coup parti. De ce fait, un périmètre d'OAP n'a pas été défini sur ce type de situation.

La commission ne souhaite pas revenir sur cette méthodologie, considérant qu'il s'agit de coups partis.

Enfin, il a été fait le choix de ne pas tenir compte des possibilités de division parcellaire, considérant que ce phénomène n'est pas du tout adapté à la situation communale. Le seuil de 2500 m² n'a pas été pris compte lorsqu'il concerne que ou une majorité d'arrières de parcelle.

La commission ne souhaite pas revenir sur ce principe.

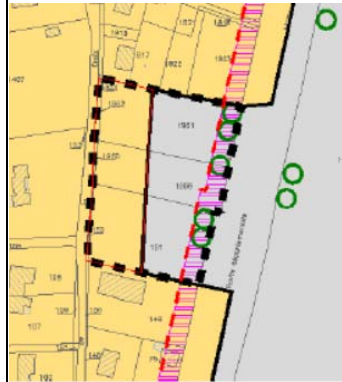
<p>- S'interroger fortement sur l'urbanisation des parcelles concernées par les OAP Côtes Nord et Sud et certaines parcelles en zones UC et UD qui accentuent l'urbanisation linéaire dans un contexte agricole ou qui nuisent à la trame verte et bleue ou à la préservation d'habitat communautaire</p> <p>Principaux commentaires du PNR sur Côte Nord (issue de la note transmise par le PNR) : Compléter les enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Achever l'urbanisation le long de la voie secondaire de Terre Rouge (chemin de la Croix du Buisson) - Préserver les qualités d'entrée de ville <p>Reprenre la composition urbaine : Afin d'affirmer le caractère urbain du chemin de la Croix du Buisson, les constructions les plus à l'Ouest du tènement, côté chemin du</p>	<p>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 – PNRLE, et Estelle FOURNET – Mairie d'Ambert.</p> <p>À l'issu de cette réunion, le PNR a pris acte de la volonté de la commune de ne pas déclasser certaines OAP, et a remis une note avec des conseils sur la reprise des OAP, comprenant notamment celles de Côtes Nord et Côte Sud et les autres OAP sur lesquels il avait initialement demandé un reclassement.</p> <p>Les secteurs Côtes Nord et Côtes Sud ne sont pas des secteurs permettant de conforter une urbanisation <u>linéaire</u>, mais contribuent à « l'étoffement » d'un quartier, notamment par le biais d'une OAP.</p> <p>Afin de traduire l'orientation du plan parc, le quartier prévoit des capacités d'accueil à l'intérieur de l'îlot existant, soit entre la Croix du Buisson et la RD906.</p> <p>Pour améliorer la cohérence entre le plan de zonage et le PADD, la cartographie du PADD est légèrement adaptée.</p> <div data-bbox="703 630 1167 1121" data-label="Image">  </div> <p>La commission est favorable à la reprise de l'OAP sur ces points (lorsque les remarques peuvent être transposables dans une OAP), en maintenant, sur l'emprise restante, une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare, qui s'appliquerait à la seule zone urbaine restante, le reste du tènement étant reclassé en zone Ap. Cela répond également aux demandes faites lors de l'enquête publique, en permettant la réalisation de moins de maisons, ce qui ne dénaturera pas, ainsi, le quartier. En revanche, les objectifs de mixité des formes de logements sont maintenus.</p> <p>Avec cette proposition, la zone constructible passe de 8 194 m² à 4 069 m². Avec une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare, cela représente un objectif de l'ordre de 4 à 5 logements.</p> <p>L'accès routier sur la RD sera supprimé et remplacé par le maintien du chemin existant. Cette proposition sera soumise au PNR avant approbation.</p> <p>Comme demandé par le commissaire enquêteur, une rencontre a été organisée entre la commission et le PNR pour présenter ces modifications, le 3 Février 2021. Le PNR est favorable à cette proposition et a transmis un courrier en ce sens en date du 15 février 2021.</p>
---	--

Buisson : devront s’implanter dans la bande constructible d’une profondeur maximale de 35 mètres. Le reste de la largeur de la parcelle est inconstructible, avec une bande de 10 m de recul par rapport à la RD qui exclue tout type de clôture occultante (plantations monospécifiques ou matériaux pleins).

Principaux commentaires du PNR sur Côte Sud (issue de la note transmise par le PNR):

Compléter les enjeux :

- Achever l’urbanisation le long de la voie secondaire de Terre Rouge (chemin de la Croix du Buisson)
- Préserver les qualités d’entrée de ville
- Reprendre la composition urbaine :
 - Prévoir une urbanisation sur une bande maximale de 30 m de profondeur depuis le chemin du Buisson
 - et interdire les constructions le long de la RD
 - Exclure de toute construction (maison, garage, cabane de jardin,...) sur le reste de la largeur.
 - Aucune haie ne devra être occultante côté RD906 : ni matériaux pleins (mur, palissade,...), ni végétation permanente dense (haie monospécifique type thuya, laurier, etc...)
 - S’il y a une nécessité de clore côté D906, un grillage devra reprendre le vocabulaire agricole (grillage souple sur piquets bois).
 - Les plantations de verger ou d’arbres de haut jet d’essence locale sont souhaitable (voir liste d’essences en annexe au règlement)



La commission est favorable à la reprise de l’OAP sur ces points (lorsque les remarques peuvent être transposables dans une OAP), en maintenant, sur l’emprise restante, une densité de l’ordre de 12 logements à l’hectare, qui s’appliquerait à la seule zone urbaine restante, le reste du tènement étant reclassé en zone Ap. Cela répond également aux demandes faites lors de l’enquête publique, en

permettant la réalisation de moins de maisons, ce qui ne dénaturera pas, ainsi, le quartier. En revanche, les objectifs de mixité des formes de logements restent d’actualité. Avec cette proposition, la zone constructible passe de 6 109 m² à 3 017 m². Avec une densité de l’ordre de 12 logements à l’hectare, cela représente un objectif de l’ordre de l’ordre de 4 logements.

Comme demandé par le commissaire enquêteur, une rencontre a été organisée entre la commission et le PNR pour présenter ces modifications. Le PNR est favorable à cette proposition et a transmis un courrier en ce sens en date du 15 février 2021.

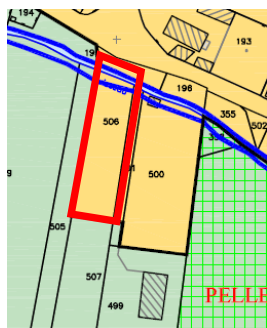
Le plan de zonage et les OAP de Côte Nord et Côtes Sud sont donc modifiées.

Concernant les parcelles en zones UC et UD qui accentuent l'urbanisation linéaire dans un contexte agricole ou qui nuisent à la Trame Verte et Bleue



Parcelles n°62 et 473 actuellement en prairie permettent une liaison entre la zone N et la zone agricole : potentiel stratégique pour la

Trame Verte



Parcelle n°506 : prairie maigre de fauche qui est un habitat d'intérêt communautaire

La commission a choisi d'établir un projet de PLU en tenant compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité. Il a en effet été acté que les autorisations d'urbanisme prévoyant 1 ou 2 constructions ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU d'une commune de plus de 6000 ha et disposant de tissus urbains importants.

La commission a effectivement fait un travail de forte réduction des capacités d'accueil du PLU, afin de réajuster ses objectifs de développement, tel que défini par le PADD. Néanmoins, lorsque une autorisation d'urbanisme est accordée, la commission a considéré qu'il s'agissait d'un « coup parti isolé », qui devrait être intégré dans la réflexion. Lorsque ces coups partis se trouvent dans ou en périphérie du tissu urbain, ils sont donc considérés comme faisant partis de ce tissu urbain, et donc intégrés en zone constructible.

Lorsqu'il s'agit d'autorisation d'urbanisme prévoyant plus d'1 ou 2 constructions, (Le Mas Bas, Les Termes notamment), le cas a été étudié dès le début de la procédure. Le choix a été fait de les intégrer dans la réflexion dès le départ, et dès la construction du PADD. Ils sont donc intégrés dans les zones constructibles ou à urbaniser et en cohérence avec les objectifs du PADD.

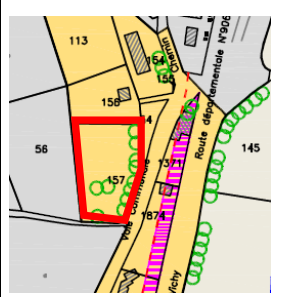
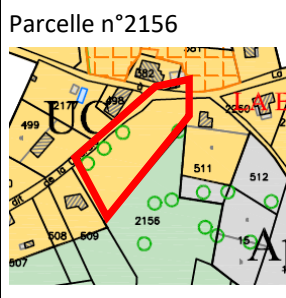


La commission ne souhaite pas revenir sur ce parti pris.


Les 2 parcelles font l'objet d'un permis de construire accordé : 05/02/2019 et le 20/09/2019. Une maison est déjà construite.

De ce fait, le zonage ne prend en compte que la situation existante, en intégrant les autorisations d'urbanisme accordées.

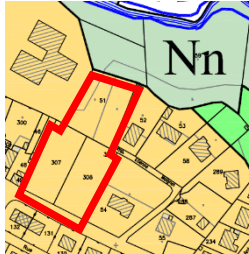

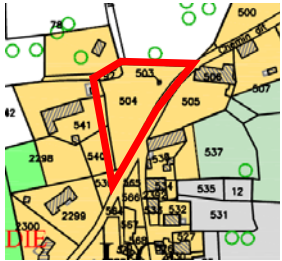
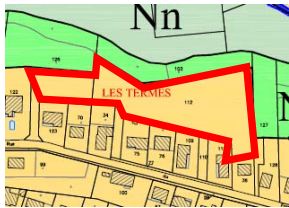
Permis de construire délivré le 20/05/2019, DOC le 15 Juin 2019.

Parcelle accueillant aujourd'hui 2 constructions : PC délivré le 14/03/2018, DOC le 05/09/2018.

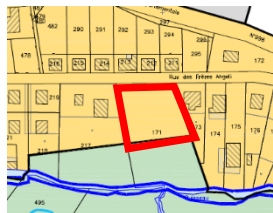
	<p>Parcelle n°157 : actuellement en prairie et recouvre plus de 3200 m² sans bénéficiaire d'OAP</p>	<p>PC accordé le 27/04/2018 pour la construction d'une maison individuelle.</p>
<p>Parcelle n°2156</p> 		
	<p>Parcelle n°1679 : parcelle identifiée par le SCOT comme réservoir agro- pastoral à décliner.</p>	<p>Il est rappelé que le PLU doit prendre en compte les orientations du SCOT et du PNR dans un rapport de compatibilité.</p> <p>Les orientations sur le volet environnemental du SCOT ont été déclinées à travers l'évaluation environnementale, afin de s'adapter précisément aux enjeux de la commune, intégrant la déclinaison des réservoirs de biodiversité à l'échelle parcellaire. Ces 2 secteurs n'ont pas été intégrés dans cette déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale.</p> <p>En effet, la parcelle 1679 est une pâture permanente à faible enjeu de biodiversité. Par ailleurs, elle n'est pas un habitat naturel ouvert d'intérêt communautaire. De plus, elle ne présente pas d'enjeux de connexité du territoire. Enfin, seule sa partie ouest (non classée en UC) est intégrée dans les réservoirs de biodiversité agropastoraux complémentaires à décliner de la TVB du SCOT. Ce sont les raisons pour lesquelles elle n'a pas été définie comme continuité écologique de la sous-trame ouverte de la TVB d'Ambert.</p>
	<p>Parcelles n°1910 et 97 : parcelles identifiées par le SCOT comme réservoir agro- pastoral à décliner</p>	<p>Les parcelles 1910 et 97 sont des pâtures permanentes à faible enjeu de biodiversité qui ne sont pas un habitat naturel ouvert d'intérêt communautaire et qui ne présentent pas d'enjeux de connexité du territoire. Ce sont les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été définies comme continuité écologique de la sous-trame ouverte de la TVB d'Ambert.</p>

 <p>Parcelle n°1376 : Nombreux arbres à protéger mais pas d'OAP.</p>	<p>Il est rappelé que ces 2 secteurs sont intégrés dans l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT.</p> <p>La carte du PADD est reprise sur la délimitation du hameau, afin d'assurer la bonne cohérence entre le PADD et la traduction réglementaire (le PADD identifiant deux secteurs distincts).</p> <p>L'identification d'arbres à protéger au titre de l'article L113-29° du Code de l'Urbanisme est un outil beaucoup plus fort qu'une OAP, car il s'agit d'une règle. Au projet d'urbanisation éventuel de s'adapter pour préserver les arbres. Compte-tenu de l'importance des arbres à préserver, l'OAP ne paraît pas adaptée au site.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Préciser le règlement et les OAP pour une meilleure prise en compte du patrimoine bâti, de la gestion des eaux et gestion forestière : <p>Chaque OAP devrait préciser que la desserte devra comprendre un accès sécurisé pour les modes actifs (piétons et cyclistes).</p> <p>La nécessité de gérer les eaux pluviales à la parcelle devrait être précisée sur chaque OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AUa Quartier de la gare: modifier la rédaction pour plus de souplesse sur la partie touristique - Zones 1AU, 2AUa Le Mas Bas : modifier la rédaction : limitation de hauteur ne semble pas appropriée 	<p>Il est rappelé que les dispositions de la loi LAURE s'appliquent, quelles que soit les dispositions du PLU. Cette loi impose « A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation ».</p> <p>Aussi, toutes les OAP ne prévoyant que des petites voies d'accès ou de desserte, ne relèvent pas de voies urbaines et n'ont pas obligation à prévoir ce type d'aménagement. Cela représente la plupart des OAP prévues sur Ambert. Pour les OAP prévoyant une voie de desserte conséquente, ou dont la localisation paraît intéressante pour développement des cheminements piétons et cyclistes, la commission est favorable à l'intégration de cette disposition (Le Mas Bas, quartier de la Gare, Les Rouffets Ouest, Avenue de la Résistance, Le Montel, Côte Nord).</p> <p>Les plus grandes opérations envisagées intègrent déjà cette disposition. La commission est favorable pour compléter les OAP sur le volet de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les OAP sont complétées afin de favoriser la récupération des eaux de pluie, et sa réutilisation sur l'opération et/ou d'inciter à la réalisation de stationnements perméables. La gestion des eaux pluviales de Côtes Nord et Côtes Sud est modifiée, afin d'être adaptée à la diminution de la taille de l'opération.</p> <p>La commission est favorable à la reprise de la rédaction</p> <p>La commission est favorable à la reprise de l'OAP/règlement permettant une hauteur similaire aux constructions alentours : R+1+combles. En effet, le PNR recommande cette hauteur dans la plupart des OAP (1AU et UC).</p>

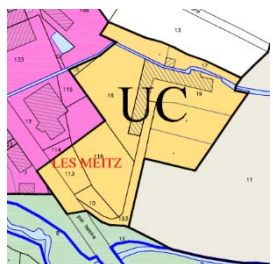
<ul style="list-style-type: none"> - Les Bezeaux : modifier/compléter la rédaction - Zone 2AU Les Rouffets Ouest : proposition de compléments - Zone 2AUB avenue de la résistance, zone UC le Montel, zone UC La Brugette, Saint Pardoux : proposition de complément hauteur - Zone UC Saint Pardoux : ajouter les parcelles limitrophes - Zone UC Le Montel : insertion paysagère et R+1+comble - Zone UD Champ de Clure : à supprimer - Zones UId, UC, sous le Montel : préciser la rédaction de l'OAP - Zone UC Le Fournet 	<p>La commission souhaite reprendre l'OAP pour respecter un retrait de 10 m du cours d'eau et préserver le mur, soutenant le talus. L'objet de l'emplacement réservé n°2 est également revu pour intégrer la nécessité de préserver le talus.</p> <p>La commission est favorable à la reprise de l'OAP, mais ne souhaite pas représenter la liaison piétonne, afin d'apporter une certaine souplesse en fonction du projet : adaptation des hauteurs, précisions sur les limites séparatives.</p> <p>La commission souhaite permettre soit l'implantation de plain-pied, soit en R+1+comble, mais avec un retrait minimum au moins égale à la moitié de la hauteur sur l'OAP de l'Avenue de la Résistance (et règlement associé). La hauteur est revue dans les différentes OAP, sauf spécificité particulière et le règlement des zones concernés : R+1+combles.</p> <p>Suite à une visite de terrain, la topographie étant complexe, la commission n'a pas souhaité intégrer ces parcelles.</p> <p>La commission est favorable à la reprise de l'OAP.</p> <p>Suite à la rencontre réalisée avec le PNR, l'OAP est maintenue. Elle est complétée sur le volet paysager et accès, pour répondre aux demandes du PNR le jour de la rencontre.</p> <p>La commission ne souhaite pas apporter plus de précision à ce stade de la procédure. La Communauté de Communes étudiera davantage les possibilités de requalification dans le cadre d'une étude spécifique.</p> <p>Suite à la rencontre réalisée avec le PNR, il a été convenu de conserver l'OAP, mais de la reprise pour favoriser son insertion paysagère. La commission est favorable à l'adaptation de l'OAP.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ajuster le règlement, les OAP et les emplacements réservés pour favoriser les énergies renouvelables et les mobilités actives 	<p>De manière générale, la commission est plutôt favorable à la reprise des objets des emplacements réservés, sous réserve de ne pas modifier l'emprise, pour les emplacements réservés n° 7, 10, 17, 18, 19.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Disposer d'un inventaire et d'un règlement protecteur des éléments du petit patrimoine bâti 	<p>La commune ne dispose pas de recensement du petit patrimoine. A ce stade de la procédure, il ne parait pas cohérent d'ajouter ce type de règle. Compte-tenu du calendrier d'avancement souhaité par la commission, des priorités ont été réalisées. Le PADD évoque ce point, car il fait partie de la stratégie de la commune, à plus long terme et par mobilisation d'autres outils que l'aspect réglementaire, souvent perçu comme une contrainte et donc ne permettant que partiellement l'adhésion de la population.</p>

	<p>Le dossier n'est pas complété sur ce point.</p>
<p>Remarques :</p>	
 <p>Parcelle n°51 en connexion avec le cours d'eau de Valeyre et disposant de grands arbres à protéger.</p> <p>Parcelles n°307 et 308 : représentent plus de 2500 m².</p>	<p>La commission est favorable au reclassement en zone N de la parcelle n°51 pour préserver les grands arbres.</p> <p>Les parcelles n°307 et 308 représentent plus de 2500 m² à elle deux. Néanmoins, le choix de la commission est de prendre en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité. La parcelle n°307 fait l'objet d'un PC accordé depuis Juin 2020. La parcelle à prendre en compte est donc uniquement la n°308, qui ne représente pas à elle seule une superficie de 2500 m². Il n'y a donc pas lieu de réaliser une OAP.</p>
 <p>Parcelle n°102 : plus de 1900 m² sans OAP</p>	<p>Le PADD fixe pour objectif de créer une OAP sur tous les secteurs d'au moins 2500 m². Ce n'est pas le cas de cette parcelle, elle n'a donc pas fait l'objet d'une OAP.</p>
 <p>Parcelle n°504 : à retirer de la zone constructible s'il n'y a pas de maîtrise foncière publique => Zone A</p>	<p>La commission confirme qu'il s'agit d'un bien de section. Elle est favorable à sa préservation : la parcelle sera reclassée en zone A.</p>
 <p>Tènement très important : une autorisation d'urbanisme n'empêche pas la</p>	<p>Ce secteur fait l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées : parcelle n°112 pour 4 lots, tous accordés entre 2018 et 2019 : dès l'instant où l'autorisation d'urbanisme concerne un secteur déjà bien avancé (DOC signalée), la question d'une OAP ne se pose plus.</p>

collectivité d'avoir des exigences quant à la qualité d'urbanisation de la zone : densité, desserte,...



Parcelle de plus de 2000 m² sans OAP.



qualités de l'entrée de ville.

Une attention devra être portée sur les parcelles n°113, 10 et 115, actuellement en prairie bordées de haies pour préserver les



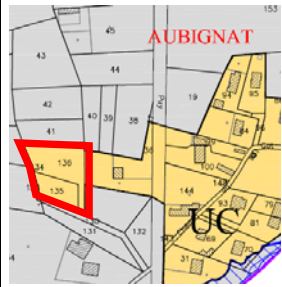
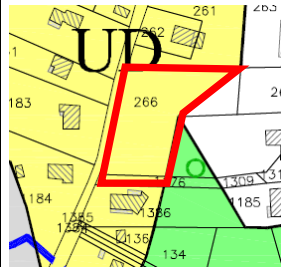
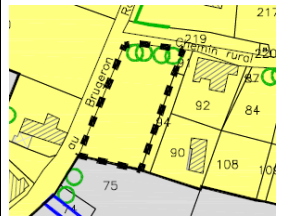
Parcelles ne constituant pas une dent creuse : parcelles agricoles dans un contexte d'extension linéaire de hameau.

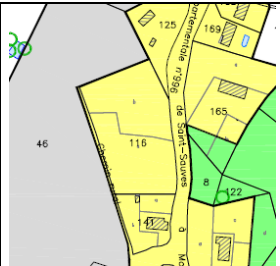
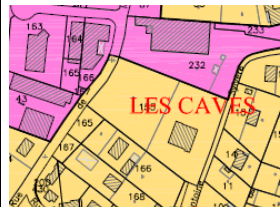

Secteur de moins de 2500 m², critère minimum retenu par le PADD pour définir une OAP en périphérie urbaine.

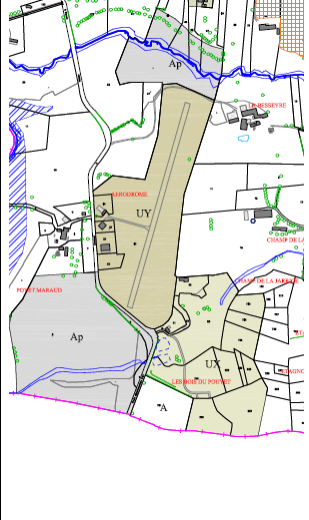
La commission ne souhaite pas apporter de modification sur un nouveau site, ne répondant pas aux critères d'une OAP, à ce stade de la procédure.

Le Fournet est aujourd'hui un secteur « urbain », c'est-à-dire un hameau composé de plus d'une dizaine de constructions, desservi par les réseaux.

La notion de dent creuse n'est pas dépendante de l'occupation du sol, mais de sa localisation, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau. La commission est **favorable à la reprise de l'OAP afin de mieux prendre en compte le volet paysager et environnemental (gestion des murs de clôtures notamment), conformément à la note remise par le PNR.**

 <p>Terres agricoles cultivées situées dans le Plan Parc dans un « espace dégradé lié à l'urbanisation linéaire à requalifier ».</p>	<p>La commission ne souhaite pas revenir sur le classement de ces 2 parcelles dans la mesure où une autorisation d'urbanisme est en cours d'instruction, afin de traiter toutes les autorisations d'urbanisme de la même manière.</p>
 <p>Parcelle de plus de 2600 m² sans bénéficier d'OAP</p>	<p>La commission indique qu'il s'agit d'une erreur matérielle, la délimitation de la zone UD doit être revue sur la partie Nord. Avec cette reprise du zonage, le tènement restant est inférieur à 2500 m², et ne nécessite donc pas d'OAP.</p>
 <p>OAP Champ de Clure : actuellement en prairie et potager bien entretenu. L'urbanisation linéaire qui s'est produite ces dernières années n'est certainement pas un modèle à conforter. L'OAP n'apporte pas de plu value.</p>	<p>Il s'agit d'exploiter une dent creuse, située en entrée stratégique du hameau. L'OAP prévoit déjà des orientations afin de favoriser l'intégration paysagère en entrée de hameau.</p>

	<p>Les Chaux : retirer la parcelle n°116 de la zone constructible et la classer en zone Ap.</p>	<p>Un Cub délivré le 5/11/2019 pour construction de 3 maisons d'habitation.</p>
	<p>Les Caves : parcelle où se situe le bâtiment de la division routière : arrière de plus de 2500 m² sans destination précise.</p>	<p>Dès lors que la parcelle est construite, le potentiel en division parcellaire, quel que soit sa taille, n'a effectivement pas été étudié pour la création d'une OAP, comme évoqué précédemment.</p>
	<p>Interroger l'opportunité du maintien en zone Ulb des parcelles 558, 559, 5966, 563 et 1002 entièrement en zone inondable.</p>	<p>Des projets sont envisagés sur ces parcelles, en compatibilité avec les prescriptions liées au risque d'inondation. La commission a consenti à d'importantes réduction de zones, y compris économiques, elle souhaite donc conserver quelques possibilités d'installations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p>
<p>Projet Noura : Ecrire une OAP garantissant la préservation des qualités actuelles du site et une urbanisation respectueuse des qualités rurales du hameau. Retirer la parcelle n°1496 de la zone constructible.</p>	<p>La commission n'est pas favorable à la création d'une OAP à ce stade de la procédure. Elle est en revanche favorable au reclassement de la parcelle n°1496.</p>	

	<p>Préservation des haies, arbres isolés, voire création de haies, des EBC pour renforcer la qualité de l'habitat naturel de la Pie grièche grise.</p>	<p>Secteur Poyet (aérodrome) : nécessité de prendre en compte les obligations liées au dégagement aux abords de la piste.</p> <p>La pie-grièche grise est particulièrement prise en compte dans le projet de PLU d'Ambert puisque la TVB d'Ambert est définie sous la forme de continuités écologiques déclinées en sous-trame dont les sous-trame bocagère (arbres isolés et haies) et ouverte (prairie de fauche).</p> <p>C'est ainsi 107,23 hectare de prairie de fauche et 5752 arbres isolés sont réglementairement repérés et protégés dans le projet de PLU, sans parler du linéaire de haies.</p> <p>A Ambert, la pie-grièche grise était reproductrice à La Tole en 2011 (Blond in Heinerich et al. 2018).</p> <p>A Poyet ainsi que le lieu-dit de l'Aérodrome, ce sont particulièrement les arbres isolés et les haies qui ont été repérés et protégés.</p> <p>C'est ainsi que la commission n'a pas estimé comme prioritaire la création de haies à repérer en EBC à Poyet et au lieu-dit de l'Aérodrome. Pour rappel, la commune est dans une démarche avant tout pédagogique envers la population, avec la mobilisation n de nouveaux outils. Il s'agit donc d'identifier les priorités.</p> <p>Pas de modifications apportées au dossier sur ce point.</p>
<p>Zone Uh : parcelles à retirer de la zone constructible.</p>		<p>Les secteurs en dent creuse, quel que soit leur taille, ont été intégrées à la zone Uh, sur recommandation des services de l'Etat. Le relief et la configuration de certaines parcelles nécessitent toutefois de délimiter une zone Uh assez large autour des constructions, pour permettre la réalisation d'extensions et annexes (dans un souci de favoriser la réhabilitation du patrimoine existant).</p>
<p>Cours d'eau à forte biodiversité : Ajouter, comme sur les cours d'eau, l'interdiction de la plantation de résineux et d'essences exogènes [...]</p>		<p>La commission est favorable à la reprise du règlement sur ce point.</p>
<p>Cours d'eau : Nuancer l'interdiction de coupe rases sauf pour résineux (proposition de modification).</p>		<p>La commission est favorable à la reprise du règlement sur ce point.</p>
<p>Forêt présumée ancienne Le zonage n'est pas suffisant pour justifier l'interdiction de coupes rases (proposition de modification)</p>		<p>Dans le cadre de la définition d'une trame verte et bleue (TVB) d'un territoire sous la forme de continuités écologiques, plus particulièrement d'une sous-trame boisée, les secteurs de forêt présumée ancienne doivent être des surfaces de forêts anciennes* expurgées des surfaces boisées actuelles dont on a eu connaissance des phénomènes suivants, cela par analyse diachronique d'orthophotos de 1953 à 2019 (Spot 2019) et observations de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> · plantations régulières (douglas...); · défrichements* anciens; · coupes rases* avec ou sans dessouchage.

	<p>Ces secteurs de forêt présumée ancienne de la sous-trame boisée d'une TVB sont donc supposés n'avoir subi (d'où l'intitulé « présumée ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> · ni défrichement* transitoire d'une coupe rase* avec dessouchage pour une plantation régulière, par exemple de douglas, ni coupe rase sans dessouchage d'un traitement par taillis simple* ; · ni défrichement* permanent, c'est-à-dire un changement d'occupation du sol qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, route, bâti, artificialisation, urbanisation, à toutes les échelles spatiales d'une forêt (d'un individu au peuplement). <p>La proposition du PNR ne fait pas la distinction entre les secteurs de forêts présumée ancienne et les forêts anciennes. La commission n'est donc pas favorable à la reprise du règlement sur ce point.</p>
<p>Qualité architecturale du bâti Reprendre des éléments de la collection « rénover et construire » Propositions de compléments</p>	<p>La commission n'est pas favorable à la reprise de la proposition de rédaction du PNR, afin de conserver une certaine souplesse, et rester attractif pour des réhabilitations/rénovations. Elle souhaite néanmoins reprendre le règlement afin de supprimer l'obligation de respecter l'aspect traditionnel uniquement sur les façades visibles depuis la voie, considérant que l'aspect traditionnel doit s'apprécier sur l'ensemble du bâtiment. Cela s'inscrit dans le cadre de la volonté du PNR de compléter le règlement sur la prise en compte du patrimoine remarquable. Le règlement est légèrement adapté.</p>
<p>Clôtures S'il y a clôture, on privilégiera la constitution de haies vives éventuellement doublée d'un grillage à larges mailles permettant le passage de la petite faune. La construction de murs et murets de clôture devra être déconseillée dans les hameaux et en zone A et N. Il ne semble pas opportun d'imposer de hauteur minimale aux murs et murets. Il faut en revanche s'assurer de leur perméabilité à la petite faune. Le règlement devra être différencié entre la création de nouvelles clôtures et la rénovation des murs et murets en particulier. Un inventaire serait nécessaire à la préservation des murs et murets à caractère patrimonial (en pisé, en pierres sèches, ...).</p>	<p>La commission a travaillé de manière à prendre en compte les particularités de chaque zone. Ainsi les clôtures sous forme de haies d'essences locales et variées, éventuellement doublé d'un grillage sont une possibilité autorisée dans la plupart des zones. Néanmoins, la commission souhaite également prendre en compte l'existant, et les impératifs/demandes des habitants (notamment pour les ménages disposant d'animaux). Ce n'est donc effectivement pas la seule solution proposée. La commission ne souhaite pas différencier les nouvelles clôtures des rénovations, considérant que les règles définies sont justement suffisamment et volontairement assez souples pour être adaptées au projet. Pas de modification apportée sur ce point.</p>
<p>Stationnement : <i>Propositions de complément de rédaction :</i> Les aires de stationnement des véhicules motorisés réalisées à l'air libre feront l'objet</p>	<p>Comme évoqué précédemment, la commission est favorable à compléter les OAP pour inciter au stationnement perméable, jouant un rôle dans la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, l'imposer à tout projet pourrait être très contraignant, en fonction de la nature de l'activité notamment. Elle ne souhaite donc pas reprendre le règlement sur ce point. Pas de modification apportée sur ce point.</p>

<p>d'un traitement de surface conçu de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées (pavés enherbés, terre armée végétalisée ou tout autre dispositif non étanche ...).</p>	
<p>Energies renouvelables : <i>Propositions de complément de rédaction</i> : les matériaux renouvelables et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou partie d'immeuble sont autorisés à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p>	<p>La commission est favorable à la reprise du règlement sur ce point.</p>
<p>Stationnement U et AU Stationnement vélo</p>	<p>Comme évoqué dans le cadre de l'avis de l'Etat, la commission ne souhaite pas modifier le dossier sur ce point.</p>
<p>Seules les zones UE, UC, Ux, UY interdisent l'implantation à l'alignement. Dans un souci d'efficacité foncière, les constructions à l'alignement devraient toujours être permises.</p>	<p>L'efficacité foncière ne doit pas être le seul critère pour définir des règles d'implantation. Ces zones définissent des reculs parce qu'elles permettent l'accueil d'activités particulières ou que ce retrait permet de conserver la typologie déjà très fortement présente au sein de la zone. La commission ne souhaite pas reprendre le règlement sur ce point.</p>
<p>Zone UH : Le chapeau est peu clair puisque le tableau des destinations autorise sans condition la construction neuve de logements et d'hébergement hôtelier. Les hameaux de La Combe (parcelle 29) et des Perriers (parcelles 91,92 et 122) semblent indiquer que de réels potentiels constructibles sont mis à disposition.</p>	<p>Le tableau des destinations n'a pas vocation à indiquer s'il s'agit de constructions neuves ou de changement de destination. Une zone U inconstructible est illégale, sauf exception très particulière. L'intérêt de la zone Uh est de définir une zone U qui va permettre une plus grande facilité de réhabilitation, qui peut passer par de la démolition-reconstruction, déconstruction,... le patrimoine ancien pouvant être, sur certains secteurs, fortement dégradés, voire en ruine. Le règlement autorise donc bien la construction neuve. Pour rappel, comme évoqué précédemment, la zone est délimitée en tenant compte des autorisations d'urbanisme accordée, et de l'espace aménagé (étudié au regard de la photographie aérienne). La commission ne souhaite pas revenir sur ce principe.</p>
<p>Zone UH : Il faudrait préciser que tous les bâtiments des zones UH peuvent faire l'objet de changements de destination vers la sous-destination « Exploitations agricoles » sous</p>	<p>Se reporter à la réponse apportée à la chambre d'agriculture : ce n'est pas le but des zones Uh, la réunion agricole n'ayant soulevée que des nuisances « indirectes » comme le trafic routier étant bien présent sur certains villages.</p>

réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances aux habitations.	
Façades et ouvertures : Reprendre la formulation des autres zones pour les zones 1AU, 2AU, UX et UY	Les zones 1Au et 2AU disposent bien de l'exception, au même titre que les zones autres. En revanche, il n'y a effectivement pas d'exception pour les zones Ux et Uy Le règlement est repris pour les zones Uy et Ux.
Zones U : dispositions relatives aux énergies renouvelables	La commission est favorable à la reprise du règlement pour le compléter par la proposition du PNR. <i>Propositions de complément de rédaction, à la place de la règle définie au règlement : « Tous les principes constructifs et dispositifs techniques innovants dans le domaine des économies d'énergie, du développement des énergies renouvelables et de la conception bioclimatique pour l'hiver et l'été des constructions sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition architecturale du bâtiment et sous réserve de la protection des sites et des paysages. »</i>
Zone A : L'insertion dans la pente devrait être précisée et reprendre la volonté affichée pour les autres constructions que les nouvelles constructions ne s'implantent pas en ligne de crête. L'usage du bois pour les bâtiments agricoles est à encourager. L'imposition d'un bardage vertical ne semble pas justifié. Les couleurs vives sont à proscrire (même pour des éléments de faible surface). À compléter par : « <i>Les panneaux seront installés en respectant la pente du toit et une certaine symétrie en alignant les capteurs sur l'organisation des différents éléments de l'architecture, et notamment les ouvertures. L'installation solaire peut être conçue comme un pan de toiture entier.</i> »	Les lignes de crêtes les plus sensibles sont protégées par un zonage adapté : Ap ou N. Une règle impose une implantation éloignée des lignes de crête. Un règlement doit définir des règles, non des recommandations. Le PLU ne peut pas parler de matériaux (illégal). La commission est favorable à la reprise du règlement sur ce point. La commission ne souhaite pas la reprise du règlement sur ce point.
Zone Ap : La mention d'exploitation agricole « déjà existante » interdit de fait tout projet d'installation de nouveaux actifs agricoles. Pourtant, ce type de bien est actuellement fortement recherché par des porteurs de projets agricoles si le bien dispose d'une surface entre 1 et 5 ha à proximité, avec un sol	La commission est défavorable à la reprise du règlement sur ce point. En effet, l'installation d'une activité agricole au sein d'un bâtiment agricole existant pourrait générer par la suite la nécessité de créer de nouveaux bâtiments, liés à cette exploitation existante, ce qui est en contradiction avec l'objectif recherché. Elle ne souhaite donc pas reprendre le règlement sur ce point.

<p>intéressant du point de vue agronomique (profondeur de sol, exposition, accès à l'eau). Le règlement des zones Ap devrait alors autoriser une constructibilité agricole limitée conditionnée à la reprise de bâtiments existants.</p> <p>- Pour les exploitations déjà existantes, il faudrait préciser que l'implantation des nouvelles constructions doit se faire à moins de 100m des constructions agricoles existantes.</p>	<p>La commission est favorable à la reprise du règlement sur ce point, ce qui permettra de faciliter la compréhension de la règle.</p>
<p>Zones A et N la mention dans le règlement des zones A et N de « champs photovoltaïques » devra être précisée par « sur des terrains déjà artificialisés ou inutilisables à d'autres fins ».</p>	<p>Se reporter à la réponse apportée à la DDT et à la CDPENAF sur ce point.</p>
<p>Zones A et N <i>Propositions de complément de rédaction : Les couvertures doivent être réalisées de préférence en tuiles canal. Les tuiles à emboîtement de type « Oméga » peuvent également être employées. Les tuiles existantes, en fonction de leur état de conservation, Les toitures seront de préférence à deux pans avec des pentes de toit comprises entre 15 % et 40 %. En rénovation, les pentes de toit d'origine pourront être conservées pour des architectures d'exception (chaumière, maison de maître, ...)</i></p>	<p>La commission ne souhaite pas définir des règles aussi précises dans son règlement. Il est rappelé que la commune souhaite fortement inciter à la réhabilitation du patrimoine existant, surtout au sein des zones A et N.</p>
<p>Le sujet de la construction d'éoliennes n'est pas assez clairement abordé.</p>	<p>La commission est favorable à la reprise du règlement des zones A et N pour interdire clairement l'installation d'éoliennes.</p>

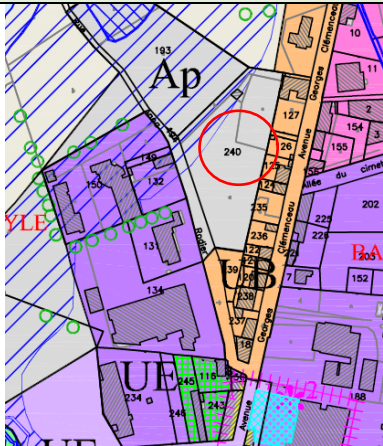
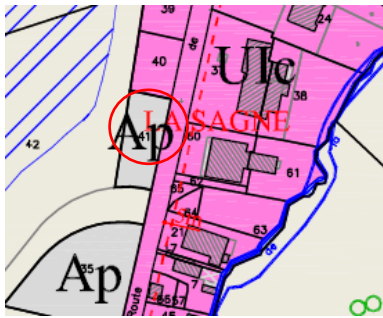
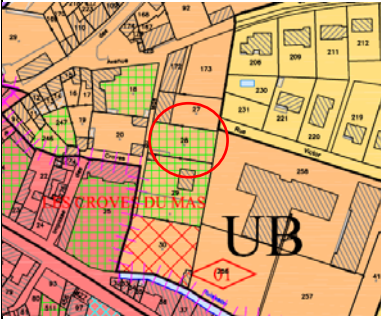
Remarques issues de l'enquête publiques et conclusions du commissaire enquêteur

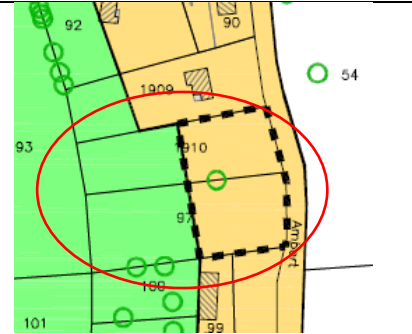
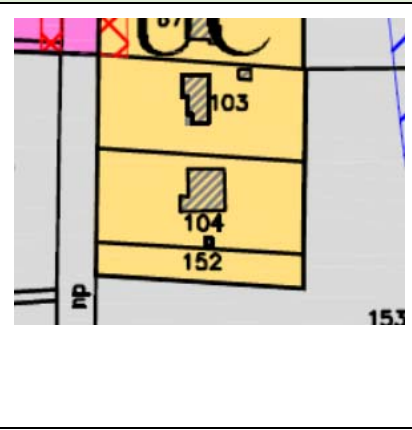
Synthèse des observations	Extrait zonage arrêté	Avis de la commission et du commissaire enquêteur
Demandes de constructibilité pour l'habitat, en discontinuité du tissu urbain		
<p>Berger, ZO 141, Le Biorat Coudeyras, BD 63, BD 58, Aubignat RODARY, ZM 31, Le Soldat BLANC, YP 71, Les Vergnes sous Goyes BLANC, ZR 14, Gonlaud BLANC, YK 2, 101, 102, 103 BARD, ZB 80, La Goutte BLANC, YP 9, Le Péché TRAIT, ZN 174, 138, 165, Le Biorat COUDEYRAS, A 1775, Le Lugier GUILLOT, ZR 39, LE Fournet SERINDAT, YT 28, Pommeyrol BARD, ZB 80 La Goutte</p> <p><i>Se reporter aux rapports et conclusions du commissaire enquêteur pour localiser les parcelles concernées.</i></p>	<p>Commissaire enquêteur : Avis défavorable sur l'ensemble des demandes. Avis favorable pour que le règlement de la zone Ap permette la réhabilitation des anciennes maisons qui sont marquées sur le cadastre.</p> <p>Réponse de la commission : 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 urbain. Pour être défini comme tissu urbain/enveloppe urbaine, un secteur doit être composé de suffisamment de constructions et disposer d'une certaine densité. Deux constructions ou un seul ensemble bâti ne correspond pas à la définition d'une enveloppe urbaine. Les demandes faites ne répondent pas à ces critères, elles ne sont pas au sein d'un secteur urbain. Toutefois, pour les constructions existantes situées, avec ce projet de PLU, en zone A, il est rappelé que le règlement permet l'évolution des habitations existantes (extensions limitées et annexes de taille limitée). La réhabilitation des bâtiments est donc fortement encouragée (dans le cas de la demande de Monsieur TRAIT sur Le Biorat). Concernant la demande de Monsieur Berger, sur le Biorat : la charte du PRN impose de stopper le développement linéaire en entrée de ville et attire l'attention sur la nécessité de préserver les entrées existantes. Le projet de PLU s'inscrit dans la poursuite de cette volonté, en conservant une zone non constructible, y compris pour l'agriculture, sur toute la partie Est de la RD en entrée Nord, seules les activités existantes et les habitations existantes peuvent évoluer, de façon limitée et encadrée. Enfin, il est rappelé que le PLU intègre une évaluation environnementale, compte-tenu de nombreux enjeux recensés sur la commune. Cela se traduit notamment par l'identification de continuités écologiques à protéger sur le plan de zonage, disposant de prescriptions spécifiques visant à les préserver. Ces secteurs sont donc inconstructibles. D'autre part, le règlement de la zone Ap a vocation à permettre la réhabilitation des anciennes <u>habitations</u> existantes. Aussi, le règlement de la zone Ap permet l'extension limitée et la réalisation d'annexes de taille limitée.</p> <p>La commission suit donc l'avis du commissaire enquêteur : pas de modification apportée au dossier</p>	
Demandes de constructibilité pour l'habitat, en continuité du tissu urbain		
<p>COUDEYRAS, BD 63, BD 58, Aubignat CHAPUIS, B 1516, Rodde ROCHETTE, 135, 137, Le Champ de Clure SCI FAYE, AI 410, Avenue des Croves du Mas FAURE, A 2233, 2234, La Barella CHASSAING, B 76, 1892, Rodde VIALATTE, YK 34, La Fougedoire ROLHION, C 1068,1344, Le Champ de Clure</p>	<p>Commissaire enquêteur : Avis favorable pour une petite partie de la parcelle de Mme Proust, ZE 65. Avis favorable pour la parcelle n°B1516 Avis favorable uniquement pour la parcelle n°135, une construction étant déjà présente sur la parcelle n°134 Avis favorable pour la parcelle n°AC41 rue de la Calandre. Avis favorable pour qu'une partie de la parcelle soit rattachée à la zone Uh, parcelle Y038 Avis favorable uniquement pour étendre la zone constructible entre les maisons existantes et le chemin d'accès à une habitation, comme indiqué sur le plan ci-contre, concernant la demande de Rolhion.</p>	


<p>PROUST, ZE 65, Chemin de St Pardoux CLAUSTRE, AR 43, Valeyre de Bas CHAUTARD, 24, Le Fournet DELAYRES, ZR 87, Combrias GRANGE, 1983, La Croix du Buisson BEAUFOCHER, AC 41, Rue de la Calandre BERARD, YO 38, La Murette DELAYRE, ZR 91, Combrias MONTEIL, YM 45, Etagnon SEGALA, 37, La Calandre BERAUDIAS, BE 2, impasse Le Montel HERITIER, C135, Champ de Clure <i>Se reporter aux rapports et conclusions du commissaire enquêteur pour localiser les parcelles concernées.</i></p>	<p>Avis favorable pour une petite portion de la parcelle n°43 sur Valeyre de Bas Avis favorable pour une petite superficie de la parcelle n° BE5, impasse du Montel. Avis défavorable pour la totalité de la parcelle C135, mais favorable pour une petite partie dans le prolongement des parcelles 1360 et 1356. Avis défavorable pour les autres demandes</p> <p>Réponse de la commission : Les politiques nationales mises en place ces dernières années (Lois Grenelles et Loi Montagne notamment), traduites notamment au travers du Schéma de Cohérence Territoriale du Livradois Forez (SCoT) et plus récemment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalités entre les Territoires (SRADDET), documents avec lesquels le PLU doit être compatible, visent à promouvoir un urbanisme plus économe en consommation d'espace. Ainsi, contrairement au PLU d'Ambert approuvé en 2007, les nouveaux PLU doivent définir des zones constructibles et des capacités d'accueil (dont des nouveaux logements) seulement pour les 10 prochaines années. Les objectifs de logements à produire ces 10 prochaines années sont en grande partie définis par le SCoT Livradois Forez, et repris comme objectif par la commune, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le plan de zonage doit obligatoirement être compatible avec les orientations fixées dans ce document. À partir de ces objectifs de logements, se pose donc la question de la localisation des secteurs constructibles. Le SRADDET établit clairement les règles suivantes en matière d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser prioritairement [...] les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, par : <ul style="list-style-type: none"> La requalification des friches La densification raisonnée du tissu existant Le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant Les réhabilitations La mutation des équipements - Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis - En cas d'extension ou de création, ces dernières devront être justifiées, se feront dans la continuité urbaine et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs : <ul style="list-style-type: none"> De qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle De densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire [...] - Les possibilités d'accueil en extension ne sont possibles que si les capacités d'accueil à l'intérieur des limites urbaines existantes ne sont pas suffisantes. - Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols [...] <p>Le SCoT du Livradois Forez a défini les objectifs suivants : environ 30 logements par an en moyenne pour Ambert, dont au minimum 24% par remobilisation de logements vacants et au moins 39% par densification.</p>
---	---




	<p>Aussi, afin de respecter ces objectifs, une réduction très importante de la zone constructible a été réalisée par rapport au PLU précédent.</p> <p>Pour respecter les objectifs du SRADDET, du SCoT et du PADD, représentant un besoin de l'ordre de 210 logements, à horizon 2030, les choix suivants ont été réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier l'implantation de nouvelles constructions au sein du tissu urbain de la ville d'Ambert : définir pour cela une zone constructible (U ou AU) au plus près du bâti existant, ne permettant que le comblement de dents creuses et en veillant à préserver les terres agricoles et la silhouette urbaine de la ville (certaines dents creuses en limite du tissu urbain peuvent ainsi être reclassées pour des enjeux agricoles, naturels ou paysagers) - Privilégier le comblement de dents creuses dans les hameaux les plus importants par une zone UC ou UD, parce qu'ils disposent d'un groupe de constructions important et/ou se situent à proximité de la ville d'Ambert : pas d'extension, seulement le comblement de dents creuses - Prendre en compte les autres hameaux les plus importants, par une zone Uh (cf rapport de présentation). Ces hameaux regroupent plus de 10 constructions sans enjeu agricole, et dont les constructions sont séparées de moins de 50 m les unes par rapport aux autres (ces deux critères permettant d'indiquer la présence d'un hameau disposant d'un certain caractère urbain, la zone urbaine ne pouvant être définie que sur des secteurs urbains). - Stopper le développement linéaire sur l'ensemble du territoire (pour la ville comme pour les hameaux) : objectif du PADD <p>Cf page 227 du rapport de présentation.</p> <p>Toutefois, ces choix permettent d'identifier principalement des petits secteurs constructibles, peu propices à la réalisation de nouveaux produits immobiliers (logements groupés notamment), alors que le PADD impose de réaliser une certaine mixité de typologie de logements. Aussi, pour répondre à cet objectif, 3 secteurs seulement ont été identifiés en zone constructible (U ou AU) en extension du tissu urbain, mais sont encadrés par une OAP. Il s'agit de secteur de taille un peu plus importante, avec peu d'enjeu agricole (parcelles non déclarées à la PAC).</p> <p>Aucune capacité d'accueil en extension linéaire n'a été délimitée (exception faite des autorisations d'urbanisme accordé AVANT arrêt du PLU en conseil municipal : c'est le cas de CHAPUIS, BEAUFOCHER et DELAYRE, dont les parcelles seront donc reclassées en zone U). Il n'est également pas possible d'agrandir la zone constructible pour une seule construction. C'est pourquoi il ne semble pas pertinent car inéquitable vis-à-vis des autres propriétaires de répondre favorablement aux demandes de Madame Proust, de Madame Claustre et de Madame Rolhion, malgré les recommandations du commissaire enquêteur. En effet, les propositions favorisent, même sur une petite partie, le développement linéaire. Concernant la demande de Madame Claustre, il est rappelé que la parcelle n°43 se situe à l'intérieur du périmètre Natura 2000 et que le PADD vise à protéger ces espaces.</p> <p>Concernant la parcelle n°134, au vu des arguments présentés par le commissaire enquêteur d'une part, de la présence d'une construction sur la parcelle n°135, faisant de la parcelle 134 plutôt une « dent creuse » et de la division parcellaire accordée en 2014, les parcelles n°134 et 135 sont reclassées en zone U.</p>
--	---



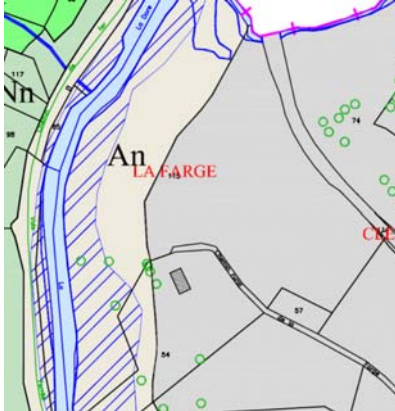
	<p>Ces choix ont permis de répondre aux objectifs de développement pour les 10 prochaines années, puisque le projet de PLU prévoit une capacité d'accueil de l'ordre de 232 logements (+57 logements différés). Les objectifs de constructions à horizon 2030 sont donc atteints.</p> <p>Concernant la parcelle BE 05, dans la mesure où cette parcelle peut être considérée comme une dent creuse, la commission est favorable au reclassement d'une petite partie en zone U, privilégiant une implantation côté voie.</p> <p>Concernant la parcelle n°Y038 à la Murette, il s'agit effectivement d'une dent creuse, mais cette dernière présente une vocation agricole et environnementale. La commission n'est donc pas favorable à la reprise du plan de zonage sur ce point.</p> <p>Concernant la parcelle n°1359, par respect du principe d'équité, l'objectif n'est pas de permettre la réalisation de nouvelles constructions. Néanmoins, la délimitation de la zone U semble assez resserrée, limitant les possibilités d'annexes et extension : la commission est favorable à la reprise du plan de zonage pour élargir légèrement la zone constructible sur les parcelles n°1360 et 1356.</p> <p>Concernant les parcelles n°B 76, 1892, Rodde, il est précisé que ces dernières peuvent être perçues comme dents creuses. Néanmoins, la topographie et la configuration de la zone font de ces parcelles des espaces à maintenir perméable et sans construction (point bas de l'axe de ruissellement des eaux)</p> <p>Concernant la parcelle n°1983, la commission considère qu'il s'agit d'une dent creuse. De ce fait, elle souhaite reclasser une partie de cette parcelle en zone U, dans la même logique que le nouveau zonage délimité sur Côte Nord et Côte Sud.</p> <p>Concernant la demande faite sur le village d'Etagnon, il est indiqué de se reporter à la définition de l'enveloppe urbaine et à la justification présente dans le rapport de présentation : les constructions indiquées sont plus éloignées du reste du village.</p>
--	---


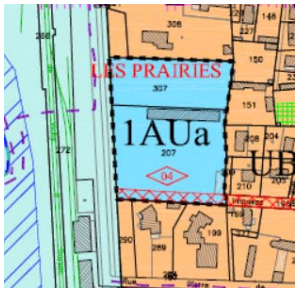
Autres demandes de constructibilité				
MONDIN GERMAIN	AC 240	Rue Anna Rodier		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable</p> <p>Réponse de la commission: Rappel PADD : Développer les services autour de la santé au Nord du centre-ville, autour du centre Hospitalier. Le projet communal vise à conforter la vocation de ce secteur [...] en permettant l'installation de nouveaux équipements, à l'image du projet de la maison de la santé, prévu sur la friche de la Bayle. Prévoir une enveloppe de 5 ha pour l'accueil d'équipements ⇒ Reclassement en zone UE compatible avec le PADD</p> <p>La commission est favorable à la reprise du plan de zonage.</p>
SOLEIL ET NATURE	AD 41	Route de Clermont		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable</p> <p>Réponse de la commission: Rappel PADD : Permettre la pérennité du réseau d'activités économiques : permettre le développement des activités industrielles et artisanales situées à l'extérieur des zones d'activités ⇒ Reclassement en zone Uic compatible avec le PADD, secteur n'ayant aucune vocation agricole ou naturelle</p> <p>La commission est favorable à la reprise du plan de zonage.</p>
DALMAS	AH 28	Centre-ville		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable</p> <p>Réponse de la commission: Rappel PADD : Réaliser et mettre en valeur les parcs et jardins comme espace de respiration entre le centre-ville et le reste du tissu urbain : identifier et protéger les jardins et parcs remarquables Secteur peu visible depuis l'espace public, ne représentant donc que peu d'enjeu</p> <p>La commission est favorable à la reprise du plan de zonage.</p>

<p>MAVEL</p>	<p>B 1909, 1910</p>	<p>Rodde</p>		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis défavorable</p> <p>Réponse de la commission: L'objectif est de favoriser une implantation des constructions côté voie, dans le prolongement de celles existantes, pour favoriser la poursuite d'une voie urbaine. Ce secteur étant déjà remis en question par le PNR, malgré son intégration dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT, il paraît difficile de l'agrandir La commission ne souhaite pas reprendre le plan de zonage sur ce point.</p>
<p>Problèmes de zonage</p>				
<p>GEDIK</p>	<p>BD 104 et 152</p>	<p>Aubignat</p>		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable</p> <p>Réponse de la commission: Rappel PADD : - Permettre la pérennité du réseau d'activités économiques L'objectif est de permettre le développement des activités industrielles et artisanales situées à l'extérieur des zones d'activités. - Valoriser les caractéristiques architecturales et paysagères - Rechercher une approche qualitative des entrées de ville, et construire une image renouvelée des principales entrées de ville d'Ambert, en particulier le long des RD906 et RD996 ⇒ Reclassement en zone Uld donc compatible avec le PADD. La commission est favorable à la reprise du plan de zonage.</p>
<p>GOURBEYRE Projet photovoltaïque</p>	<p>ZO105 et ZO45</p>	<p>BIORAT</p>		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis défavorable</p> <p>Réponse de la commission: Rappel PADD : Valoriser les caractéristiques architecturales et paysagères. Rechercher une approche qualitative des entrées de ville, et construire une image renouvelée des principales entrées de ville d'Ambert, en particulier le long des RD906 et RD996 Rappel charte du PNR : coupure d'urbanisation à préserver le long de cette voie, forts enjeux paysagers. Voir le tableau de l'avis PNR page 4 : « entrée qualitative à préserver » Rappel de l'avis de la DDT :</p>

				<p>Le développement des énergies renouvelables participe à l'adaptation au changement climatique et répond à l'objectif du développement durable fixé à l'article L.101-2 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, 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. Des opportunités éventuelles peuvent exister sur des friches industrielles, d'anciennes décharges réhabilitées, ... Le règlement écrit du projet de PLU favorise le développement des énergies renouvelables sur la commune, en prévoyant des règles pour l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures. En revanche, il n'est pas prévu de règles spécifiques relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Afin de trouver un compromis acceptable entre le développement du photovoltaïque et le respect des équilibres locaux (urbanisme, espaces naturels, agricoles et forestiers, paysage ...), il convient de mieux encadrer l'installation de ces panneaux au sol en précisant les conditions d'implantation dans le règlement écrit des zones A et N. Il pourra être précisé que le projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol doit être réservé aux terrains 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, ... (exemples : sols pollués, ancienne décharge, ...).</p> <p>La commission explique que le règlement des zones A sera modifié pour encadrer le développement du projets photovoltaïques et ne pas répondre favorablement à la demande au regard des avis des PPA et des enjeux d'entrée de ville sur ce secteur, identifiés dans le PADD.</p>
--	--	--	--	---

<p>Maire Classement en zone UE</p>	<p>YI18 et YI 21</p>	<p>Le Grand Cheix</p>		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable Réponse de la commission: Demande cohérente avec le PADD Le plan de zonage est modifié sur ce point.</p>
<p>MONTEIL Diminution de la zone NF</p>	<p>35 et 36</p>	<p>Valeyre de Bas</p>		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable Réponse de la commission: Dans la mesure où les autres parcelles concernées ne sont pas liées à l'activité forestière, ces dernières peuvent être reclassées en zone An. Il est rappelé que ni la zone NF, ni la zone An ne permet l'évolution des habitations existantes, le site étant situé au sein d'un secteur à enjeu environnemental. La commission est favorable à la reprise du plan de zonage</p>
<p>JOUBERT Extension de la zone UID</p>	<p>BH190</p>			<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable Réponse de la commission: Permettre la pérennité du réseau d'activités économiques. L'objectif est de permettre le développement des activités industrielles et artisanales situées à l'extérieur des zones d'activités. La commission est favorable à la reprise du plan de zonage</p>

<p>BEAL Zone Uh sur le vieux village.</p>		<p>Combrias</p>		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable Réponse de la commission: La commission a repris les réflexions à partir d'un plan cadastral à jour.</p>  <p>Néanmoins, sa configuration ne correspond pas aux critères minimums définis pour identifier une zone Uh. Il est rappelé que le PNR notamment incite déjà à resserrer le plus possible les zones Uh afin de ne pas permettre de conforter en construction neuve ces secteurs mais de ne permettre que la réhabilitation. Il ne paraît donc pas envisageable, car inéquitable vis-à-vis des autres villages concernés, de reclasser ce secteur en zone Uh.</p>
<p>CHALLET Demande de reclassement en zone A</p>	<p>ZL115, 57 et 54</p>	<p>La Farge</p>		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable Réponse de la commission: L'enjeu paysager étant moindre à cet endroit, la commission souhaite modifier le zonage, sur l'emprise de la zone Ap (respect de l'enjeu environnemental de la zone An). Le plan de zonage est modifié.</p>

TRESSE Industrie				<p>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 l'entreprise.</p> <p>Réponse de la commission: 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. Le règlement prévoit en annexe la définition de ces 2 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...</p> <p>Pas de modification nécessaire.</p>
CLAUSTRE		Vernadelle		<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable à un agrandissement très limité</p> <p>Réponse de la commission: La parcelle se situant au sein de Natura 2000, la Commission souhaite l'agrandissement de la zone A dans le respect de 2 objectifs de votre PADD : préserver les sites Natura 2000 et permettre le développement (qui sera ici modéré du fait de sa localisation) des activités agricoles.</p> <p>Le plan de zonage est repris.</p>
FOURNIER	BI207			<p>Avis du commissaire enquêteur: Favorable au maintien de l'OAp avec une forte densité</p> <p>Réponse de la commission: Se reporter à la justification du tableau "Demandes de constructibilité pour l'habitat, en continuité du tissu urbain". En effet, afin de répondre aux objectifs du code de l'urbanisme et du SCOT notamment, il est nécessaire d'identifier et d'encadrer par une OAP l'ensemble des sites pouvant être mobilisés pour l'accueil de nouvelles constructions, y compris en anticipant le départ de certaines activités existantes et en mobilisant</p>

			<p>le patrimoine bâti existent. De ce fait le secteur du quartier de la gare est stratégique car il s’agit du seul tènement de taille importante situé à proximité immédiate du centre-ville: il s’agit donc d’un emplacement idéal pour la réalisation d’une densité plus importante que les OAP identifiées sur des quartiers pavillonnaires. La proximité avec les commerces et services en fait un secteur stratégique pour l’accueil de jeunes ménages ou de ménages plus âgés.</p> <p>Pas de modification apportée.</p>
<p>OAP Côte Nord et Côte Sud MONNERIE SIMON FOURNET</p>			<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable à la proposition de la collectivité (se reporter à la réponse apportée à l’avis du PNR) sous réserve de l’approbation, par le PNR, de la modification proposée pour ces OAP.</p> <p>Réponse de la commission: La modification proposée par la commission (se reporter à la réponse apportée à l’avis du PNR) permettra de trouver un compromis, répondant partiellement aux demandes : cette modification permet une urbanisation encadrée, ne remettant pas en cause la préservation de l’entrée Nord de ville. Afin de répondre aux exigences du code de l’urbanisme et du SCOT, comme exprimé précédemment, le PADD indique que tous les tènements de plus de 2500 m² doivent être encadrés par une OAP, permettant d’assurer une certaine densité et ainsi une gestion plus économe de l’espace. Deux choix sont donc possibles : soit le reclassement total en zone naturelle, soit le reclassement partiel en zone U, avec une OAP. La seconde solution paraît plus appropriée à un compromis entre les différentes demandes (propriétaires et PNR). Une rencontre a été organisée le Février 2021 entre la commission et le PNR, pour valider la proposition. Le PNR La réserve du commissaire enquêteur est donc levée.</p>
<p>DENIZET pour FNE Pourquoi interdire le commerce de détail dans les OAP</p>			<p>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 2 OAP citées en sont proches. Par ailleurs, le but des OAP est d’installer un maximum de logements.</p> <p>Réponse de la commission:</p>

		<p>Le commerce de proximité est un véritable enjeu pour la commune. L'attractivité de la commune d'Ambert, à l'échelle intercommunale, est en partie due au dynamisme commercial du centre-ville. Néanmoins, ces dernières années, la question du maintien de cette attractivité devient un véritable enjeu, la commune constatant une augmentation des locaux vacants. Cet enjeu est d'ailleurs reconnu par le SCOT Livradois Forez.</p> <p>Pour lutter contre ce phénomène, la commune mène, en parallèle du PLU, une ORT.</p> <p>Mettre en place une politique très incitative pour encourager le maintien voire le développement du commerce de proximité en centre ville implique de limiter les possibilités d'implantation sur les zones plus pavillonnaires, afin de ne pas faire de concurrence.</p>
Questions de règlement		
DENIZET pour FNE	Le règlement de la zone NL devrait interdire les loisirs motorisés	<p>Avis du commissaire enquêteur: /</p> <p>Réponse de la commission: Rappel PADD : Cela ne relève pas des destinations du code de l'urbanisme.</p>
POUILLOUX	L'activité de fabrication et de vente de produits de beauté est-elle autorisée en zone UC?	<p>Avis du commissaire enquêteur: Il n'est pas possible de changer le zonage sur la parcelle située 101 route du Puy.</p> <p>Réponse de la commission: Le règlement de la zone UC autorise sans condition l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autorise l'artisanat et le commerce de détail <u>uniquement dans le cadre d'une extension d'une activité existante</u>. Le choix de ne pas autoriser le commerce de proximité en zone UC relève d'une stratégie communale d'inciter l'installation de ce type d'activité en centre-ville, afin de conforter l'attractivité économique de ce dernier. La zone UC comprenant tous les quartiers pavillonnaires et certains hameaux, il n'est pas possible d'autoriser les nouvelles installations (ce serait contraire à l'objectif de valoriser des commerces de centre bourg).</p>
LEVY	Porter de 20% à 30% les possibilités d'extension dans les jardins à préserver.	<p>Avis du commissaire enquêteur: Avis favorable</p> <p>Réponse de la commission:</p>

		<p>L'augmentation des possibilités d'extension à 30% pourrait être étudié, en démontrant qu'elle ne remet pas en cause l'objectif du PADD de préserver des espaces de jardin, espaces de respiration au sein du tissu urbain. Seule l'extension ou l'annexe est autorisée sous condition. S'il n'y a pas de construction déjà existante, alors le secteur n'est pas constructible.</p> <p>La commission est favorable à la reprise du dossier sur ce point.</p>
Emplacements réservés		
MAIRIE	Ajouter un emplacement réservé sur les parcelles n°BE89 et 188 pour agrandir le camping municipal	<p>Avis du commissaire enquêteur: La collectivité devra justifier d'un projet pour les inscrire en emplacements réservés</p> <p>Réponse de la commission: Compte-tenu du stade d'avancement de la procédure d'une part, et du manque de réflexion sur le projet d'extension, la commission renonce à la mise en place d'un emplacement réservé sur ce secteur.</p> <p>Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ne sont pas repris.</p>
MONTEIL	ER n°24 mais ne figure pas sur la liste des ER	<p>Avis du commissaire enquêteur: Compléter le dossier pour justifier de l'utilité de cet emplacement réservé.</p> <p>Réponse de la commission: La liste des emplacements réservés est reprise.</p>
Questions diverses		
MONNERIE TOURNIER	Accès sécurisé pour une circulation douce, La Croix du Buisson Réaliser une piste cyclable entre le rond-point du soldat et le centre ville	<p>Avis du commissaire enquêteur: A étudier favorablement</p> <p>Réponse de la commission: La commune est consciente que son attractivité et son rayonnement nécessite également une réflexion en matière de transport et de déplacement. Ces réflexions ont d'ailleurs émergé de l'étude Pari des Mutations Urbaines, grande étude sur la requalification du centre bourg. Les conclusions, notamment en matière de mobilité, ne nécessitent pas d'outils particulier au PLU, c'est pourquoi très peu d'outil sur la mobilité et les déplacements ont été déclinés réglementairement. Cela n'empêche pas la commune de mener des réflexions, en parallèle. Il est rappelé que les OAP et certains emplacements réservés ont été complétés afin d'intégrer la création d'une liaison mode actif, suite aux remarques du PNR. Aller plus loin dans la réflexion demande des études complémentaires, à prévoir dans les prochaines années.</p>
BEAL	Zones de boisements à reconquérir Z074, 75 et 72 sur Combrias à respecter	<p>Avis du commissaire enquêteur: Prendre en compte les requêtes des habitants</p> <p>Réponse de la commission Cela ne relève pas du PLU mais de la réglementation des boisements. La commission prend note de la demande.</p>
FNE Denizet	Assainissement: erreurs	Avis du commissaire enquêteur:

	matérielles signalées Remarques sur le réseau et le plan d'assainissement	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. Réponse de la commission Les erreurs matérielles, lorsqu'elles peuvent être corrigées, le seront.
	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: Etudier avec soin cette observation et peut être veiller à ce que le DG13 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 Réponse de la commission Dans le cadre de la TVB du projet de PLU, les ripisylves, bois rivulaires et petites prairies humides associées des berges de la Dore sont repérées en trame graphique (sur-zonage) dans le règlement graphique (voir plan de zonage) et réglementairement protégées dans le règlement écrit comme secteur de cours d'eau de la sous-trame humide (voir définition dans le lexique de l'évaluation environnementale). Dans les zones UL et Ulb, la largeur de ces secteurs de cours d'eau varie de 7 à 15 mètres relativement à l'axe de la Dore, cette variation s'expliquant par la largeur des continuités écologiques qui est variable. La commission ne souhaite donc pas ajouter un recul « théorique » minimum à respecter par rapport au cours d'eau, mais souhaite s'appuyer sur la délimitation de la Trame Verte et Bleue, telle que réalisées, et sur les périmètres d'aléa inondation existants. Pas de modification apporter au dossier.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Avis favorable assorti d'une réserve et de 2 suggestions :

- Réserve : se reporter au tableau précédent.
- Suggestions :

Suggestion 1 : Il me paraît souhaitable de définir, pour chaque OAP, un schéma de principe qui pourrait en plus préciser le nombre de logements attendus

La commission ne souhaite pas définir de nombre de logements par OAP, dans ce document. En effet, la densité fixée doit ensuite être adaptée en fonction du projet, de l'emprise des espaces publics, de voirie,... Fixer un nombre de logements sans connaître les emprises de ces espaces serait trop contraignant. En revanche, afin de donner une indication sur le nombre de logements attendus en théorie, il est rappelé que le rapport de présentation présente un tableau récapitulatif des logements prévus sur chaque OAP, dans le chapitre dédié aux capacités d'accueil du projet. Cela pourra servir d'indicateur au service instructeur, sans pour autant être opposable.

Pas de modification apportée au dossier.

Suggestion 2 : je propose au porteur de projet soit de veiller à ce que l'article DG 13 du règlement de la zone Ulb interdise sur une largeur suffisante le long du cours d'eau, toute intervention humaine qui irait à l'encontre de l'enjeu écologique, soit de créer une zone protectrice des berges de la Dore sur toute la longueur encore non occupée.

Comme évoqué précédemment, pas de modification apportée au dossier.