

# AMBERT LIVRADOIS FOREZ (63)



AMBERT  
LIVRADOIS  
FOREZ



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

0

### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 11 Mars 2021



**RÉALITÉS**  
Urbanisme et  
Aménagement

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

Tél : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)





**Thiers Dore  
et Montagne**  
L'INTERCO

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

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

Thiers, le lundi 3 juillet 2023

Réf : TB/MF - N°1088-2023  
Votre interlocutrice.teur :  
Maléka FOURNIER  
04 73 80 94 73  
mfournier@cctdm.fr

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

Monsieur le Vice-Président, *cha François,*

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

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

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

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

**Le Président**

*(Signature)*  
**Tony BERNARD**  
Maire de Châteldon





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Didier PRAT  
Téléphone : 04.71.63.85.42  
Mail : [d.prat@inao.gouv.fr](mailto:d.prat@inao.gouv.fr)

N/Réf. : 23 – EV/DP/NF – 545

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

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

A l'attention de Madame Elodie CHANTEGREL

Aurillac, le 1<sup>er</sup> août 2023

Monsieur Le Président,

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

La commune d'AMBERT est incluse dans :

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

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

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

Pour la Directrice et par délégation,  
La Déléguée Territoriale,

Emmanuelle VERGNOL

**Copie : DDT 63**

17 AOUT 2023



**PRÉFET  
DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Ambert, le 11 AOUT 2023

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

La sous-préfète d'Ambert

à

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

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

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

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

Cette modification a pour objet :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sous-Préfète d'Ambert

*Par délégation  
Marie SANITAS - Secrétaire générale*



Nathalie VITRAT

