

RAPPORT N°4 : PLU D'AMBERT – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-45 à L.153-48 ;

Vu la délibération en date du 27 novembre 2017 et la compétence exercée par la collectivité concernant l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambert approuvé le 11 mars 2021 ;

Vu l'arrêté n°2022-20 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert en date du 5 Décembre 2022

Vu l'avis conforme de la MRAE n°2023-ARA-AC-3071 indiquant que la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu la délibération du 14 Juin 2023 décidant de ne pas soumettre à la procédure à évaluation environnementale et définissant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme ;

VU la notification du dossier aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public et les avis reçus de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, de la Chambre d'Agriculture, de la Direction Départementale des Territoires, du Syndicat Mixte du PNR au titre de sa compétence SCOT, et de Thiers Dore et Montagne ;

Monsieur le Président rappelle que la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert vise à :

- Modifier certaines règles du règlement écrit
- Rectifier des erreurs matérielles concernant le zonage
- Modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Supprimer certains emplacements réservés

La procédure ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Ambert approuvé en Mars 2021.

Les observations des personnes publiques associées :

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert a été transmis aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public. Les avis reçus sont les suivants :

- Avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie.
- Avis sans observations particulières à formuler de la Chambre d'Agriculture.
- Avis favorable de Thiers Dore et Montagne

- Avis avec observations du Parc Naturel Régional Livradois Forez au titre de sa compétence SCOT :
 - Règlement et OAP de la zone 1AU du Mas Bas : l'autorisation d'activités de services au sein de la zone 1AU ne doit pas remettre en cause le centre-ville d'Ambert comme secteur de localisation préférentielle des nouveaux commerces et services. Il reste toujours de nombreux locaux vacants sur la commune qui peuvent être privilégiés pour l'accueil d'activités. Concernant la diminution du taux de logements groupés, le SCOT Livradois Forez invite la commune à être attentive aux formes d'habitat accueillies sur cette zone, afin de privilégier la mitoyenneté et les logements groupés, pour tendre vers les objectifs de densification du SCOT Livradois Forez.
 - Pas d'observation particulière sur les autres points.
- Avis défavorable de la DDT pour les raisons suivantes :
 - Reprise de l'OAP et du règlement de la zone 1AU Le Mas Bas :
 - Le projet prévoit la diminution de la part de logements groupés : il conviendrait d'envisager, conformément à la remarque de l'avis de l'État, de proposer une évolution de la densité sur d'autres OAP par phénomène de compensation afin de maintenir l'objectif de densité souhaité à l'échelle communale.
 - Le projet prévoit la possibilité d'autoriser les commerces et les bureaux, afin de permettre une mixité de fonctions dans la zone. Cependant, ce quartier est très proche du centre-ville et la création de commerces sur ce secteur pourrait compromettre les actions projetées dans la convention cadre du programme Petites Villes de Demain, qui met en avant notamment un taux de vacance commercial préoccupant de 22%.
 - Il est relevé la probabilité de la 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 mettre en place dans les OAP des orientations adaptées. Le projet de modification n'apporte rien sur la réalisation éventuelle de cette étude.
 - Corrections d'erreurs matérielles en lien avec la ZPPAUP et suppression de l'emplacement réservé n°3 : erreur de nommage dans le rapport de présentation qui devra être corrigée pour l'approbation.

Les remarques réalisées dans le cadre de la mise à disposition du public :

La mise à disposition a été réalisée du 28 Aout 2023 au 26 Septembre 2023. Une quinzaine de remarques a été porté aux registres présents en mairie et au siège d'Ambert Livradois Forez. Plusieurs remarques ont en effet été portées sur les deux registres.

Trois remarques ont porté sur la demande de suppression d'emplacements réservés. Après consultation de la DDT, il n'est pas possible de supprimer de nouveaux emplacements réservés à ce stade de la procédure. Une seconde modification simplifiée du PLU d'Ambert sera à envisager pour

répondre à ces demandes, sous réserve de l'abandon motivé des projets ayant justifié leur délimitation par la commune d'Ambert.

Sept remarques ont porté sur la demande de classement en zone urbaine ou à urbaniser opérationnelle de parcelles. Ces demandes ne peuvent être prise en compte dans la mesure où elles engendrent la réduction de zones agricoles ou naturelles, ce qui nécessite, conformément au code de l'urbanisme, une procédure de révision du PLU d'Ambert.

Deux remarques ont porté sur la reprise du règlement des zones Uc (implantation des constructions) et Ui (aspect extérieur des constructions). Ces demandes ne peuvent être intégrées à ce stade de la procédure.

Des remarques ont été faites par la commune d'Ambert afin de répondre à l'avis défavorable de la DDT d'une part et de signaler des erreurs de rédaction dans les pièces du PLU qu'il est nécessaire de corriger. Les pièces concernées ont été reprises pour les corriger.

Une remarque a notamment porté sur la représentation de la zone inondable et de la zone Nn. Ces modifications avaient été apportées dans un souci d'améliorer la lisibilité des zones, sans remise en cause du périmètre ou des règles associées.

Modification du dossier de modification simplifiée n°1 mis à la disposition du public :

Une réunion a été organisée avec les services de la DDT le 3 Octobre 2023.

Les réponses détaillées apportées aux avis des personnes publiques associées et aux remarques issues de la mise à disposition sont annexées à la présente délibération.

À la suite de la mise à disposition du public, le projet de modification n°1 du PLU d'Ambert a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public :

- Reprise de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone de Le Mas Bas afin de :
 - o prévoir au moins 40% de logements individuels groupés,
 - o supprimer la nécessité de réaliser une étude démontrant l'absence de zone humide, puisque cette dernière a été réalisée
 - o ajouter la nécessité de préserver les zones humides délimitées (mise à jour de la cartographie de l'OAP afin de les délimiter).
- Reprise du règlement afin de supprimer la possibilité d'autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux autorisés dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité supplémentaire : le règlement de la zone 1AU ne comporte donc pas de modification entre l'approbation de la révision générale du PLU et le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.
- Reprise du règlement, des OAP, du plan de zonage et du rapport de présentation afin de corriger les erreurs et de compléter l'argumentaire justifiant l'abaissement du pourcentage minimum de logements groupés sur l'OAP Le Mas Bas.

Il est rappelé que le projet de modification simplifié n°1 du PLU d'Ambert porte donc sur la reprise des pièces suivantes :

- Liste des emplacements réservés ;
- Plan de zonage ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Règlement.

Sur proposition du Président,

Délibération,

Il vous est proposé :

- de décider d'approuver la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme d'Ambert telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément aux articles R. 153-20, R. 153-21 et L153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un mois,
 - d'une mention dans un journal diffusé dans le département
 - d'une publication au recueil des actes administratifs
 - d'une mise en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme
 - Elle sera transmise à Madame le Sous-Préfet.
-
- La modification simplifiée n°1 du PLU d'Ambert approuvée est tenue à la disposition du public au siège d'Ambert Livradois Forez et en mairie d'Ambert, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.