

## ÉTUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable

Chambre d'Agriculture : avis sans observations

Thiers Dore et Montage : Avis favorable

Avis de la DDT : avis défavorable

### Décision de la commission

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'Etat, 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

Les modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 ne concernent pas les objectifs de densité fixés par l'OAP de la zone 1AU Le Mas Bas. Seul le pourcentage minimum de logements individuels groupés est modifié.

En effet, l'OAP prévoyait une densité moyenne minimum de 22 logements à l'hectare, et la réalisation d'un habitat groupé ou en bande sur au moins 80% de la zone 1AU.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU prévoit toujours la réalisation d'une densité moyenne minimum de l'ordre de 22 logements à l'hectare, mais avec la réalisation d'un habitat groupé ou en bande sur au moins 20% de la zone 1AU.

Cette modification ne remet pas en cause l'objet de densité. S'il est nécessaire d'augmenter le pourcentage de logements groupés pour respecter la densité fixée, cela est possible puisque le pourcentage fixé est un minimum. Dans ce contexte, les modifications apportées à l'OAP n'ont pas à être compensées par l'augmentation sur un autre secteur.

La diminution du pourcentage minimum de logements groupés sur cette OAP ne remet pas en cause l'objectif du PADD d'encourager la mixité des formes de logements puisque deux autres OAP imposent la réalisation de logements groupés.

Pour rappel, l'OAP Le Mas Bas a été délimitée sur un secteur de lotissement dont les lots avaient déjà été découpés. Déjà 10 lots ont fait l'objet d'un permis de construire accordé.

L'objectif de réaliser au moins 80% de logements groupés sur un découpage parcellaire déjà réalisé était donc optimiste.

La commune mène, en parallèle des programmes de logements neufs, un programme de réhabilitation de son centre-bourg, notamment avec le dispositif de Petite Ville de Demain et de l'OPAH-RU. Ces dispositifs permettent une mutation progressive du centre-ville, avec la production de logements collectifs ou groupés de qualité.

	<p><u>Rappel des principaux axes du programme d'actions de Petites Villes de Demain :</u></p> <p>Afin de diversifier les formes d'habitat en faveur des seniors et des jeunes, la commune mène une opération de résidence seniors avec OPHIS de 25 logements et de 10 logements supplémentaires pour l'ADAPEI. Elle mène également une réflexion pour la création d'une résidence sociale à destination des jeunes.</p> <p>En parallèle, la commune réfléchit à la requalification de plusieurs bâtiments vacants d'envergure, pour la réalisation de logements collectifs ou intermédiaires : c'est le cas de l'hôpital d'Ambert et de l'actuelle gendarmerie (dont le déplacement est prévu à court terme).</p> <p>Environ 32 logements ont également été réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU depuis février 2021.</p> <p>La réhabilitation de l'îlot des Chazeaux participe également à la rénovation de logements plus qualitatifs au sein du bâtiment existant.</p> <p>D'autres actions permettent de conforter l'attractivité du centre-ville d'Ambert, notamment les actions réalisées pour soutenir la dynamique commerciale. Les premiers effets se font sentir puisqu'entre 2019 et 2023, le taux de locaux commerciaux vacant est passé de 23% à 15%.</p> <p>Toutefois, la mutation du parc ancien du centre-ville d'Ambert s'inscrit dans un temps long et doit être soutenue par une offre de logements complémentaire en périphérie du centre-ville. Le Mas Bas correspond à une opération de lotissement de taille importante qui répond à un besoin immédiat de logements. La production de logements individuels est complémentaire à l'offre de logements en cours de requalification en centre-ville, correspondant davantage à des logements collectifs.</p> <p>Dans le cadre de la révision générale du PLU d'Ambert approuvé en 2021, plusieurs zones urbaines et à urbaniser font l'objet d'une OAP : cet outil constitue une évolution majeure des possibilités d'aménagement sur la commune, nécessitant un temps d'appropriation et de réflexion de la part des propriétaires concernés. Les dents creuses fond historiquement l'objet d'une forte rétention foncière.</p> <p>Aujourd'hui, seule l'OAP du Mas Bas permet de répondre immédiatement aux besoins de logements. 10 permis de construire ont déjà été accordés sur cette zone. La réalisation de 80% de logements groupés sur cette zone représente un frein à la vente des lots suivants, au sein d'un découpage parcellaire prévu initialement pour du logement individuel.</p> <p>Dans de ce contexte, Ambert Livradois Forez souhaite soutenir les modifications permettant de faciliter la poursuite de l'accueil de nouveaux logements au sein de cette opération.</p> <p>Compte-tenu de l'avis de la DDT, et dans un souci de compromis, la commission est favorable à la reprise de l'OAP afin d'imposer la réalisation de 40% minimum de logements groupés.</p> <p><b>L'OAP est reprise et le rapport de présentation complété avec la stratégie présentée ci-dessus.</b></p>
<p>- 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</p>	<p>Compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du contexte présenté précédemment, ayant pour but de poursuivre la mise en valeur et l'attractivité du centre-ville d'Ambert</li> <li>- de la nécessité de répondre aux besoins de logements, réponse apportée principalement par la zone du Mas Bas aujourd'hui</li> </ul>

demain, qui met en avant notamment un taux de vacance commercial préoccupant de 22%.

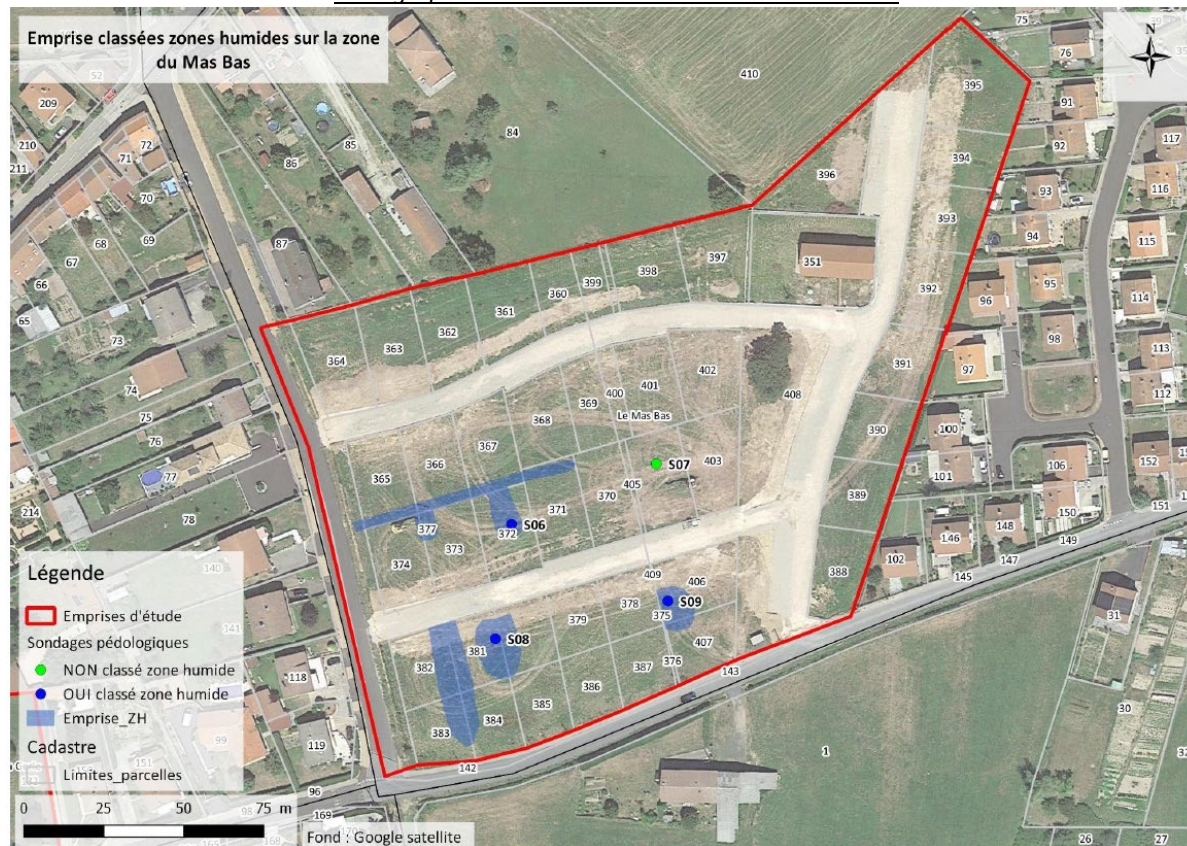
La commission est favorable à la reprise du dossier pour ne pas autoriser les activités de services et les bureaux au sein de la zone 1AU Le Mas Bas.

**Le règlement est repris.**

- Il est relevé la probabilité de la présence d'une zone humide sur cette zone. L'avis de l'État du 17 Aout 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.

À la suite de l'approbation du PLU en Mars 2021, Ambert Livradois Forez a lancé une étude pour analyser la présence de zones humides sur les secteurs d'OAP du PLU d'Ambert. Cette étude démontre, sur le site du Mas Bas, de la présence de zones humides sur une partie du site.

*Cartographie de zone humide sur l'OAP Le Mas Bas :*

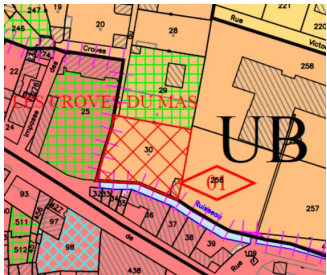


La commission est donc favorable à la reprise de l'OAP afin de délimiter sur cette dernière les périmètres de la zone humide. L'OAP indiquera la nécessité de protéger la zone humide délimitée.

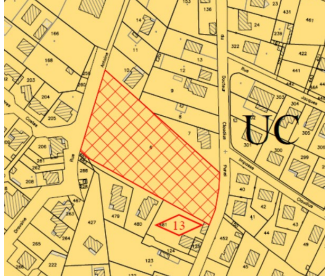
## Modification simplifiée n°1 PLU d'Ambert - Ambert Livradois Forez

<p>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</p>	<p>Le dossier est repris pour corriger les erreurs matérielles signalées.</p>
--	---

<b>Avis du SCOT Livradois Forez : avis avec observations</b>	
	Décision de la commission
<p>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</p> <p>Pas d'observation particulière sur les autres points.</p>	<p>Se reporter à la réponse faite à la DDT.</p>

<b>Observations dans le cadre de la mise à disposition du public</b>		
REGISTRE ALF		Décision de la commission
<p><b><u>SEARL AMARANTE</u></b> Parcelle AL n°30 : souhait pour la construction d'un centre de kinésithérapie (construction de 300 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup> comprenant plusieurs salles de soins, plateau technique et balnéothérapie), mais cette parcelle dispose d'un emplacement réservé pour la création d'un espace public perméable.</p> <p>Deux professionnels déjà présents sur la commune souhaitant investir dans des locaux plus modernes et adaptés.</p>		<p>L'emplacement réservé n°1 a été délimité pour la création d'un espace public perméable.</p> <p>Dans la mesure où l'un des objets de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU porte sur la suppression d'emplacements réservés d'une part, et que la commune a démontré l'absence de nécessité de cet emplacements réservé d'autre part, Ambert Livradois Forez a interrogé la DDT sur la possibilité d'intégrer la suppression de l'ER n°1 à la présente procédure. Toutefois, la DDT a indiqué qu'il n'était pas possible d'ajouter ce type de modification à ce stade de la procédure. Une modification simplifiée n°2 est envisagée pour supprimer cet emplacement réservé.</p>
<p><b><u>Commune d'Ambert</u></b> Sollicite la suppression de l'emplacement réservé n°1 : l'étude mobilité réalisée sur la commune a démontré qu'il y avait suffisamment de places de stationnement en centre-ville et en particulier sur ce secteur. L'étude</p>		

## Modification simplifiée n°1 PLU d'Ambert - Ambert Livradois Forez

<p>hydraulique permet de mettre en évidence qu'il n'y a pas d'enjeu sur ce secteur.</p>		<p>Les autres points relèvent d'une demande de classement en zone constructible, demande qui ne relève pas d'une procédure de modification simplifiée.</p>
<p><b>Mme LACHAIZE</b>                  Concernant les parcelles n°AX6, AX70, YR80 :                  AX6 : actuellement réservée pour la réalisation d'un bassin de rétention mais le bassin de rétention n'est plus prévu. Peut-on enlever la levée totale ou partielle de la réserve pour retrouver sa vocation d'habitat ?                  AX70 : pourquoi ne pas permettre la réalisation d'un équipement sportif ou autre sur cette parcelle ?                  YR80 : Espère l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUi prochainement.</p>		<p>Comme évoqué précédemment, il n'est pas possible à ce stade de la procédure d'intégrer la suppression d'un emplacement réservé à la modification simplifiée n°1. Il est rappelé que la suppression d'emplacement réservé ne peut avoir lieu que si l'absence de projet par la collectivité est avérée et justifiée.                  L'emplacement réservé a été délimité par la commune pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales.</p>
<p><b>Mme VOLDOIRE</b>                  Demande d'information sur les travaux d'implantation des gens du voyage en face du mon chemin, 391 route de l'aérodrome, Ambert.</p>		<p>Demande ne concernant pas l'objet de la présente procédure.</p>
<p><b>M BOST</b>                  OAP sous le Montel : demande de rendez-vous concernant les ouvrages des eaux sur son terrain.                  Terrain situé après le parking du lycée, rue des Frères Angeli : possible construction grange-refus réhabilitation</p>		<p>Comme le disposent les articles L153-31° et suivants du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole, naturelle ou forestière au profit d'une zone urbaine ou à urbaniser ne relève pas d'une procédure de modification simplifiée mais d'une révision du PLU.</p>
<p><b>Mme ROCHER</b>                  Demande de constructibilité de la parcelle ZS021</p>		<p>Les demandes de constructibilité ne peuvent donc être prises en compte ou étudiées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU.</p>
<p><b>Mme et M BEAL</b>                  Demande de constructibilité de la parcelle ZR105</p>		<p>Le reclassement en zone agricole ou naturelle d'une parcelle précédemment constructible ne relève pas d'une erreur matérielle, telle que la définit le Conseil d'Etat par un arrêt du 31 janvier 2020 :</p>
<p><b>Mme MONEYRON</b>                  Demande de constructibilité de la parcelle n°BD138</p>		<p><i>La procédure de modification simplifiée pour erreur matérielle "est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme ».</i></p>
<p><b>M. POUTIGNAT</b>                  Demande constructibilité des parcelles BH189 et AI600</p>		
<p><b>Mme MAISONNEUVE</b>                  Demande de constructibilité des parcelles n°AN492, le reclassement en zone Nn constituant une erreur matérielle majeur                  Demande de constructibilité des parcelles n°AN 505 et AN 239</p>		
<p><b>Mme CHELLES</b>                  Demande de constructibilité de la parcelle YO38</p>		
<p><b>M PICARD</b>                  Revoir le règlement de la zone Uc afin de permettre les annexes à l'alignement des voies.</p>		<p>La reprise de la zone UC n'est pas prévue par l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU, elle ne peut donc pas être étudiée.</p>

## Modification simplifiée n°1 PLU d'Ambert - Ambert Livradois Forez

<p><b><u>Commune d'Ambert</u></b>  Réaction par rapport à l'avis défavorable de la DDT :  <u>Modification de typologie de logements prévue sur l'OAP Le Mas Bas conduisant à une diminution de la densité</u> : il est rappelé que la densité prévue sur l'OAP Le Mas Bas n'a pas été revue dans le cadre de la modification simplifiée n°1 sur cette OAP. Elle est maintenue à 22 logements à l'hectare.  L'adaptation de l'OAP inscrit un pourcentage minimum de logements groupés à faire, rien n'empêche les porteurs de projet d'en faire plus si besoin pour respecter la densité.  Volonté de la commune d'Ambert, après une réduction significative des zones constructibles dans le cadre de la révision générale du PLU, de répondre à la demande de particuliers et de porteurs de projet, permettant de renforcer l'attractivité de la commune.  <u>Modification du règlement pour permettre les activités de services et les bureaux sur l'OAP Le Mas Bas</u> :  L'objectif est uniquement de permettre l'installation de professionnels de santé, mais il n'est pas possible de ne cibler que ce type de projets dans les destinations à réglementer du PLU.  <u>Secteurs humides</u> : la commune attend le retour de l'étude pour répondre aux services de l'Etat sur ce point.</p>		
<p><b><u>Commune d'Ambert</u></b>  Corrections d'erreurs dans le dossier :  Erreurs présentes dans le rapport de présentation, le document des OAP et la légende du plan de zonage.</p>		<p>Les corrections seront apportées au dossier.</p>
<p><b><u>Mme DENIZET</u></b>  Modification du code graphique de la zone inondable par rapport au PLU approuvé en 2021.  Modification du positionnement de la zone Nn.  Contradiction entre le règlement de la zone UIb et la zone inondable.  Conteste l'avis défavorable de l'Etat sur le fait d'autoriser des activités de services sur l'OAP Le Mas Bas.  Souhaite la préservation des zones humides.  Souhaite la modification dans les zones Ui de l'interdiction d'employer des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.</p>		<p>Les modifications apportées à la zone inondable et à la zone Nn constituent des évolutions de représentation graphique et ne changent ni le périmètre, ni les règles applicables à ces deux zones. L'objectif était d'essayer d'apporter plus de lisibilité au plan de zonage.  Dans un souci de compromis, comme évoqué précédemment, la commission souhaite suivre l'avis de la DDT et ne pas autoriser les activités de services et les bureaux en zone 1AU.  Le dossier est repris pour protéger la zone humide présente au sein de l'OAP.  La reprise de l'aspect extérieur des constructions de la zone Ui ne peut être intégrée à ce stade de la procédure.  En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus forte s'applique.</p>