

RAPPORT N°18 : PLUi D'OLLIERGUES – OUVERTURE DE ZONES À URBANISER (Projet de délibération à finaliser)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11 à L.153-34 ;

Vu le code de l'urbanisme et son article L153-38° ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale Livradois Forez approuvé le 15 janvier 2020 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Ambert Livradois Forez et notamment sa compétence en matière d'aménagement du territoire ;

Vu la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'EPCI est désormais compétent en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». La communauté de communes peut donc engager les procédures d'évolution des documents d'urbanisme présents sur son territoire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Olliergues approuvé le 15 octobre 2012 ;

Vu la déclaration de projet approuvée le 7 juin 2018 ;

Vu la modification n°1 du PLUi du Pays d'Olliergues approuvée le 20 septembre 2018 ;

Vu la prescription de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Olliergues en date du 11 mars 2021 ;

M. le Président explique que le PLUi du Pays d'Olliergues, approuvé en octobre 2012, comporte des zones à urbaniser non opérationnelles et non ouvertes à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation intervient donc dans un délai inférieur à 9 ans suivant sa création ce qui signifie que la procédure d'évolution du PLUi est une modification avec enquête publique.

L'article L151-38° du Code de l'Urbanisme indique que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Le PLUi du Pays d'Olliergues a été approuvé en 2012, et fixe des objectifs de développement à horizon 2020 et 2030.

Le PLUi s'appuie sur un objectif de développement permettant d'atteindre 3 130 habitants à horizon 2020. Pour cela, le PLUi prévoyait un besoin de l'ordre de 14 logements supplémentaires par an et une capacité d'accueil de l'ordre d'une trentaine d'hectares, en zones U et AU.

L'évolution démographique constatée sur 2008-2018 montre une certaine fragilité démographique, avec une perte d'habitants qui se constate principalement sur les communes d'Olliergues et de Vertolaye.

Cette fragilité démographique s'explique par un manque de renouvellement de la population, la part des moins de 30 ans ayant fortement diminué (-17%) sur 2008-2018, au profit des plus de 60 ans principalement.

Toutefois, le territoire se compose de communes disposant de situations très différentes.

Ainsi, la commune d'Olliergues est la seule commune du territoire disposant depuis 2013 d'une croissance démographique annuelle positive, grâce à la présence d'un solde migratoire positif compensant le solde naturel négatif.

De manière générale, la fragilité démographique s'explique plutôt par la présence d'un solde naturel défavorable, que le solde migratoire n'arrive pas à compenser, malgré la présence de soldes migratoires positifs sur plusieurs communes.

Il est donc nécessaire de réinterroger la pertinence de l'offre foncière disponible, afin de proposer des solutions permettant d'accueillir une population plus jeune, dans le but de renouveler la population.

Les données Sitadel sur la période 2012-2020 recensent 49 logements réalisés, soit une dynamique de l'ordre de 5.5 logements par an.

Une part non négligeable de ces nouveaux logements a été réalisée sous une autre forme que du logement individuel (autour de la moitié).

Le rapport de présentation indique également que les zones AU délimitées pourront être envisagées pour la seconde période de mise en œuvre du PADD, soit la période 2020-2030.

Les capacités d'accueil restantes au sein du tissu urbain se situent à la fois en dent creuse et en extension. Toutefois, une grande partie des capacités d'accueil concerne des terrains non attractifs ou qui disposent d'une rétention foncière conséquente.

Il apparaît ainsi nécessaire de revoir la stratégie d'aménagement du territoire, tout en s'inscrivant en compatibilité avec le SCOT. Cela nécessite ainsi de revoir la programmation et le positionnement de certaines zones constructibles, et notamment l'ouverture de zones à urbaniser de secteurs qui disposent d'une plus grande attractivité et/ou d'une rétention foncière moins importante.

En parallèle, les communes concernées réfléchissent à la mise en place d'autres outils complémentaires permettant de lutter contre la rétention foncière.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU sur la commune d'Olliergues, dont la commune dispose de la maîtrise foncière, permettra également de répondre au besoin d'accueil de nouveaux ménages, sans problématique de rétention foncière.

D'autre part, le PLUi vise à renforcer plus particulièrement les 3 communes les plus importantes, que sont Marat, Olliergues et Vertolaye, afin de maintenir les commerces et services de proximité existants, et de conforter le développement autour des secteurs d'emplois principaux.

Ces dernières années, plusieurs actions ont déjà été réalisées, avec notamment les lotissements communaux de Marat et Vertolaye.

Des opérations permettant la production de logements collectifs et/ou individuels groupés ont également été réalisés notamment sur la commune d'Olliergues en lien avec l'Ophis.

L'ouverture à l'urbanisation de zones AU sur ces 3 communes permettra de s'inscrire dans la poursuite des programmes déjà réalisés et de renforcer le statut de ces 3 plus importantes communes. Ces ouvertures s'accompagneront de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettra de poursuivre la création d'autres formes de logements, favoriser la mixité, et complémentaire à l'offre de logements proposée en « dent creuse ».

Saint-Pierre-la-Bourlhonne est la commune qui a accueilli le moins de constructions neuves sur la période 2012-2020. L'objectif est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone située au cœur du bourg, et de redonner ainsi une dynamique, dans un objectif de valorisation du centre bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones répond également à la politique menée plus largement à l'échelle de la communauté de communes Ambert Livradois Forez qui est de renforcer les centralités des communes. Un des enjeux retenus dans le projet de territoire est de renforcer les centres-bourgs tout en préservant le potentiel d'attractivité des hameaux.

Ainsi, il convient de modifier le PLUi du Pays d'Olliergues afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones à urbaniser :

- La zone à urbaniser « AU » sur le secteur de L'Orme, à Olliergues
- La zone à urbaniser « AU » sur le secteur de Ressoncle et la zone à urbaniser « AUa » sur le secteur de Le Vernet de Dore à Vertolaye
- La zone à urbaniser « AU » sur le bourg de Saint-Pierre-la-Bourlhonne

La modification des statuts porte également :

- sur la prise en compte de la fusion de certaines communes dans les Secteurs Intercommunaux d'Énergie (article 1 de l'annexe 1) ;
- la modification du nom de certains Secteurs Intercommunaux d'Énergie ;
- l'intégration des adhérents à la compétence IRVE à l'article 4 de l'annexe 1.

Sur proposition du Président,

Délibération,

il vous est proposé :

- d'affirmer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les 4 zones à urbaniser :
 - o la zone à urbaniser « AU » sur le secteur de L'Orme, à Olliergues
 - o la zone à urbaniser « AU » sur le secteur de Ressoncle et la zone à urbaniser « AUa » sur le secteur de Le Vernet de Dore à Vertolaye
 - o la zone à urbaniser « AU » sur le bourg de Saint-Pierre-la-Bourlhonne
- d'autoriser le Président à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification du PLUi du Pays d'Olliergues pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des 4 zones à urbaniser.