

COMMUNAUTE DE COMMUNES AMBERT LIVRADOIS FOREZ (Puy-de-Dôme)**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE****SEANCE EN DATE DU 30 septembre 2021****Présents** : cf. liste annexe**Secrétaire de séance** : Isabelle MOSNIER**Date de la convocation du Conseil de Communauté** : 23 septembre 2021**Lieu de convocation du Conseil de Communauté** : Salle multi-activités à Arlanc.

Délibération n°17

PLUi D'OLLIERGUES – OUVERTURE DE ZONES À URBANISER

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'EPeci 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 rappelle que le Conseil Communautaire, par délibération, en date du 11 mars 2021, a prescrit la modification du PLUi du Pays d'Olliergues pour l'ouverture de zones AU, la reprise du règlement écrit et l'actualisation de la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

L'article L.153-38 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 ».

Aussi, M. le Président explique qu'il est nécessaire de compléter la délibération de prescription du 11 mars 2021 afin de motiver l'ouverture des zones AU.

Il explique que le PLUi du Pays d'Olliergues, approuvé en octobre 2012, comporte des zones à urbaniser non opérationnelles 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.

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 témoigne d'une certaine fragilité démographique, le territoire accueillant 2704 habitants en 2018, contre 2863 habitants en 2008.

Entre 2013 et 2018, seules les communes d'Olliergues et de Saint-Pierre-la-Bourlhonne disposent d'une croissance annuelle moyenne positive.

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 :

- Les communes d'Olliergues et Saint-Pierre-la-Bourlhonne disposent depuis 2013 d'une croissance démographique annuelle positive, grâce à la présence d'un solde migratoire dynamique.
- Deux communes disposent d'un solde migratoire négatif entre 2013 et 2018 : Saint-Gervais-sous-Meymont et Vertolaye.

Il est donc nécessaire de réinterroger la pertinence de l'offre foncière disponible, afin de proposer des solutions permettant d'accueillir une population plus diversifiée, 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, contre une moyenne de 14 logements envisagés dans le projet de PLUi. Ces logements sont principalement répartis sur les communes d'Olliergues (45%), Marat (20%) et Vertolaye (14%).

Ces 3 communes sont identifiées comme pôles de proximité à conforter par le SCOT Livradois Forez. Le PADD et le SCOT visent donc à renforcer plus particulièrement ces 3 communes, 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 réalisées : à Olliergues avec le programme « Olliergues 2030 » et la création de trois logements T3 avec l'Ophis et de deux logements (T4 et T5) gérés par ALF.

Ces 3 communes disposent de capacités d'accueil au sein de la zone U. Toutefois, la plupart n'est pas adaptée à l'accueil d'un programme de logements diversifié, compte-tenu de leur configuration et de leur topographie. Il est également nécessaire de prendre en compte la présence d'une rétention

foncière conséquente sur le territoire.

Olliergues dispose d'une zone AUa « Le Fiol », permettant la réalisation d'environ 9 logements individuels.

Vertolaye dispose d'une zone AUa Le Vernet, permettant la réalisation d'environ 70 logements répartis en plusieurs tranches, et comprenant 20% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Marat dispose d'une zone AUa disposant d'une densité faible, du fait de la topographie complexe présente sur le site.

À l'exception d'une seule zone sur Vertolaye, les possibilités de réaliser un programme de logements diversifié, permettant le renouvellement de la population et l'accueil de nouveaux habitants, sont donc limitées.

Dans ce contexte, il semble opportun d'étudier la possibilité d'ouvrir certaines zones à urbaniser sur ces communes : ces dernières, en tant que pôles de proximité, disposent d'une offre de services qui peuvent les rendre plus attractives pour d'autres types de ménages.

Le rapport de présentation du PLUi approuvé 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.

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 de certaines capacités d'accueil, et notamment l'ouverture de zones à urbaniser sur des secteurs qui disposent d'une plus grande attractivité et/ou d'une rétention foncière moins importante.

La commune d'Olliergues dispose d'une zone à urbaniser située au cœur du bourg, propice à la réalisation d'un programme contribuant à la mixité du parc de logements et/ou de la population.

Le tènement appartenant à la commune, l'ouverture de cette zone à urbaniser permettra de maîtriser l'aménagement de la zone et de lutter contre la rétention foncière. Ce terrain étant situé en centre bourg est desservi en voirie et réseaux en un point.

Son ouverture contribuera également au renforcement de son statut de centralité de proximité.

La polarité Marat/Vertolaye dispose d'une zone à urbaniser située sur un hameau proche du bourg de Vertolaye, Ressoncle. L'objectif est d'envisager l'ouverture à l'urbanisation, qui se situe sur un terrain plus facilement aménageable que la plupart des terrains présents en centre bourg et ainsi propice à la réalisation d'un programme de logements diversifié.

Cette zone à urbaniser est desservie en capacité suffisante en réseaux, en un point.

La commune de Marat ne dispose pas de zones à urbaniser permettant d'envisager la réalisation d'un programme de logements diversifié, mais dispose de dents creuses permettant le développement de la commune.

Les capacités d'accueil ont également été étudiées sur les autres communes. Ces dernières disposent de tènements permettant de densifier leur bourg (zone AUb sur le Brugeron, disponibilité au sein de la zone Ub pour Saint-Gervais-sous-Meymont) à l'exception de Saint-Pierre-la-Bourlhonne.

Saint-Pierre-la-Bourlhonne est la seule commune disposant d'une croissance démographique annuelle positive sur 2013-2018 en dehors d'Olliergues. Elle est également la commune qui a le moins produit de logements sur 2012-2020 (un seul logement supplémentaire, données sitadel). Les capacités d'accueil en cœur de bourg sont très limitées. Une zone AUa a été délimitée en accroche du centre bourg, mais dispose d'une topographie rendant complexe l'aménagement de la zone. L'ouverture de

tout ou partie de la zone AU située au cœur du bourg, secteur disposant d'une topographie moins contraignante, permettrait de s'inscrire dans un projet de valorisation du centre bourg et de renforcer son attractivité. Cette zone est desservie en capacité suffisante en réseau, en un point.

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 de zones AU sur ces 3 communes s'accompagneront ainsi de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettra de renforcer la création d'autres formes de logements, favorisant la mixité, et complémentaires à l'offre de logements proposée en « dent creuse ».

Ainsi, il convient de modifier le PLUi du Pays d'Olliergues afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de 3 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
- La zone à urbaniser « AU » sur le bourg de Saint-Pierre-la-Bourlhonne

D'autre part, Monsieur le Président explique qu'il convient de compléter la délibération du 19 Février 2021 afin d'ajouter la reprise de la liste des emplacements réservés aux objets de la procédure de modification.

Après avoir écouté cet exposé et délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité décide :

- d'affirmer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les 3 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 ;
 - o la zone à urbaniser « AU » sur le bourg de Saint-Pierre-la-Bourlhonne ;
- d'intégrer la reprise de la liste des emplacements réservés à la modification n°2 du PLUi d'Olliergues.
- 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 3 zones à urbaniser, reprendre la liste des emplacements réservés, revoir le règlement écrit et revoir la liste des changements de destination.
- de charger Monsieur le Président de toutes les formalités utiles à l'exécution de la présente délibération.

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions de l'article L.2131-1 du CGCT et de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage, ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publiée ou affichée le



Pour extrait conforme,
Le Président,
Daniel FORESTIER