



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AMBERT LIVRADOIS FOREZ (Puy-de-Dôme)

*EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ*

SEANCE EN DATE DU 24 JUILLET 2025

Présents : 55

Votants : 63

Pouvoirs : 8 (cf. liste annexe)

Secrétaire de séance : Daniel BARRIER

Date de la convocation du Conseil de Communauté : 17 juillet 2025

Lieu de convocation du Conseil de Communauté : Salle multi-activités d'Arlanc.

Délibération n°5

PLUi DU PAYS D'OLLIERGUES – DÉLIBÉRATION MOTIVÉE POUR OUVERTURE À L'URBANISATION

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L153-44 ;

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'EPSCI 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 emportant mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Olliergues n°1 approuvée le 7 juin 2018 ;

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

Monsieur le Vice-Président rappelle qu'une procédure de modification n°2 du PLUi du Pays d'Olliergues sera prescrite par arrêté après le conseil communautaire. L'un des objets de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Olliergues porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser non opérationnelle (AU), au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Olliergues (l'Orme).

L'article L153-38° du code de l'urbanisme dispose 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 secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation a été acquis par la commune d'Olliergues en juin 2015 soit pendant les 9 ans suivant l'approbation du PLUi.

Il est rappelé que la commune d'Olliergues est considérée comme « centre local d'équipements et de services » selon l'INSEE et comme « pôle de proximité » par le SCOT Livradois Forez.

Afin de conforter le niveau de services et d'équipements et de maintenir l'attractivité de son bourg, la commune d'Olliergues mène depuis plusieurs années une politique de reconquête de son bourg : opérations de démolition-reconstruction, requalification d'îlots, maintien de commerces et de services...

Des réflexions sont en cours entre la commune et la communauté de communes afin de déployer le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une intervention sur l'habitat privé dans le centre-bourg de la commune.

Toutefois, ce dernier dispose de fortes contraintes telles que les problématiques d'inondation, de topographie, de passage de la RD996...

L'objectif est d'accompagner les actions de reconquête du centre-bourg en proposant une offre de logements confortables et durables, d'une typologie complémentaire à celle réalisée ces dernières années (logement individuel de grande taille au milieu de la parcelle) à proximité immédiate des services et équipements présents sur le bourg d'Olliergues. Il s'agit ainsi de compléter l'offre de logements neufs présente sur la commune pour répondre à différentes demandes d'installation, notamment des ménages souhaitant disposer d'une proximité avec les services du centre-bourg ou les équipements situés à proximité.

L'intervention sur le tissu bâti ancien et très dense est complexe et s'inscrit à long terme.

Les disponibilités mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg d'Olliergues sont limitées compte tenu des contraintes évoquées précédemment et de la densité bâtie du tissu historique. Une part importante des parcelles non construites classées en zones urbaines sur le bourg d'Olliergues ne sont pas réellement mobilisables à court/moyen terme puisqu'elles correspondent à des espaces de jardins ou des parcelles enclavées ou difficilement accessibles.

Deux zones à urbaniser opérationnelles sont situées en périphérie ou à proximité du bourg :

- La zone AUa Le Fiol : la moitié nord de cette zone a été découpée en lots en vue de l'accueil de constructions mais fait l'objet d'une très forte rétention foncière. Le restant correspond essentiellement à une parcelle agricole en pente, faisant également l'objet d'une forte rétention foncière.
- La zone AUa Les Garennes : la majorité du tènement concerné appartient à la commune. Toutefois, sa localisation, plus éloignée du centre-bourg, en fait un secteur moins propice à la réalisation d'une opération de logements compacte proposant du logement groupé.

D'autres zones à urbaniser ou capacités d'accueil mobilisables au sein des zones urbaines sont présentes sur la commune ou sur les autres communes du Pays d'Olliergues. Cependant, elles ne permettent pas de contribuer directement à l'attractivité et à la dynamique du centre-bourg d'Olliergues, puisque trop éloignées. L'objectif d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur est de pouvoir concentrer l'accueil d'une certaine catégorie de population à proximité immédiate des services. En complément, cela va permettre de créer un parcours résidentiel pour la population qui fait aujourd'hui défaut sur le territoire.



La zone AU de l'Orme est située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Olliergues et entièrement desservie en capacité d'accueil suffisante au droit de la zone. Elle se situe à proximité immédiate des équipements présents sur le bourg, notamment le collège, et à moins de 500 m de la place de l'hôtel de ville.

Sa localisation est propice à la réalisation d'une opération plus compacte, complémentaire à la production de logements neufs, réalisée ces dernières années.

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

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU de l'Orme du PLUi du Pays d'Olliergues, sur la commune d'Olliergues, dans le cadre de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Olliergues. Cette ouverture est justifiée par le manque de foncier disponible à l'intérieur du tissu urbain permettant la réalisation d'une opération accueillant une offre de logements neufs complémentaire ; le secteur ciblé étant à l'intérieur du tissu urbain et appartenant à la commune d'Olliergues ;
- la présente délibération sera notifiée au préfet et sera publiée au recueil des actes administratifs.

Pour extrait conforme,
Le Président,
Daniel FORESTIER



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 le 28 juillet 2025