

**Note à l'attention de  
Monsieur Roger GAUDY  
Commissaire enquêteur  
Mairie de Murat  
Place de l'Hôtel-de-Ville  
15300 Murat**

**Objet : « Révision du plan local d'urbanisme de Murat »**

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après nos observations et demandes de modifications du projet de révision du plan local d'urbanisme de Murat.

**Les parcelles cadastrales 575, 673 et 962 classées en zone NA et NB depuis 1982 puis AU à urbaniser depuis 2009, ne peuvent être classées en zone Np « Secteur naturel protégé présentant une sensibilité paysagère forte nécessitant des mesures conservatoires particulières ».**

En effet, ces parcelles enregistrées au cadastre sous les numéros A 575 (anciennement 105) de 2 ha 24 69; A 673 (anciennement 104) de 0 ha 86 88 ; et 962 (anciennement 116 puis 685) de 0 ha 2070 sont classées

- **depuis 1982:**
  - en zone NB (= Maisons individuelles) pour la parcelle 104 (A673)
  - et en zone NA (= Lotissement) pour la parcelle 105 (A 575)  
(lettre de M. J. Meyniel, Maire de Murat du 9 avril 1982 jointe en Annexe 1 bis)
- **dans le PLU approuvé en 2005 :**
  - en zone AU (à urbaniser) (Plans joints en Annexes 1a et b)

Selon l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser constituent des « **secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation** » :

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

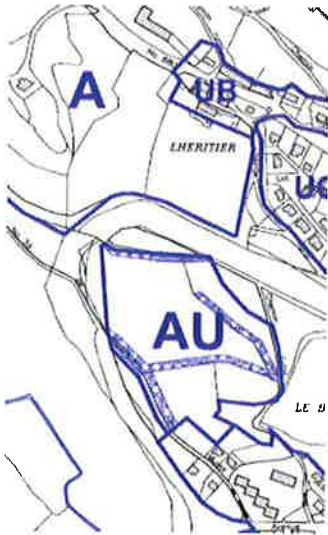
*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Il s'agit des anciennes zones NA du POS. Depuis la loi ALUR, l'ouverture à l'urbanisation est plus forte. Par conséquent, les zones AU représentent les « **secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation** », sans limitation aux espaces naturels.

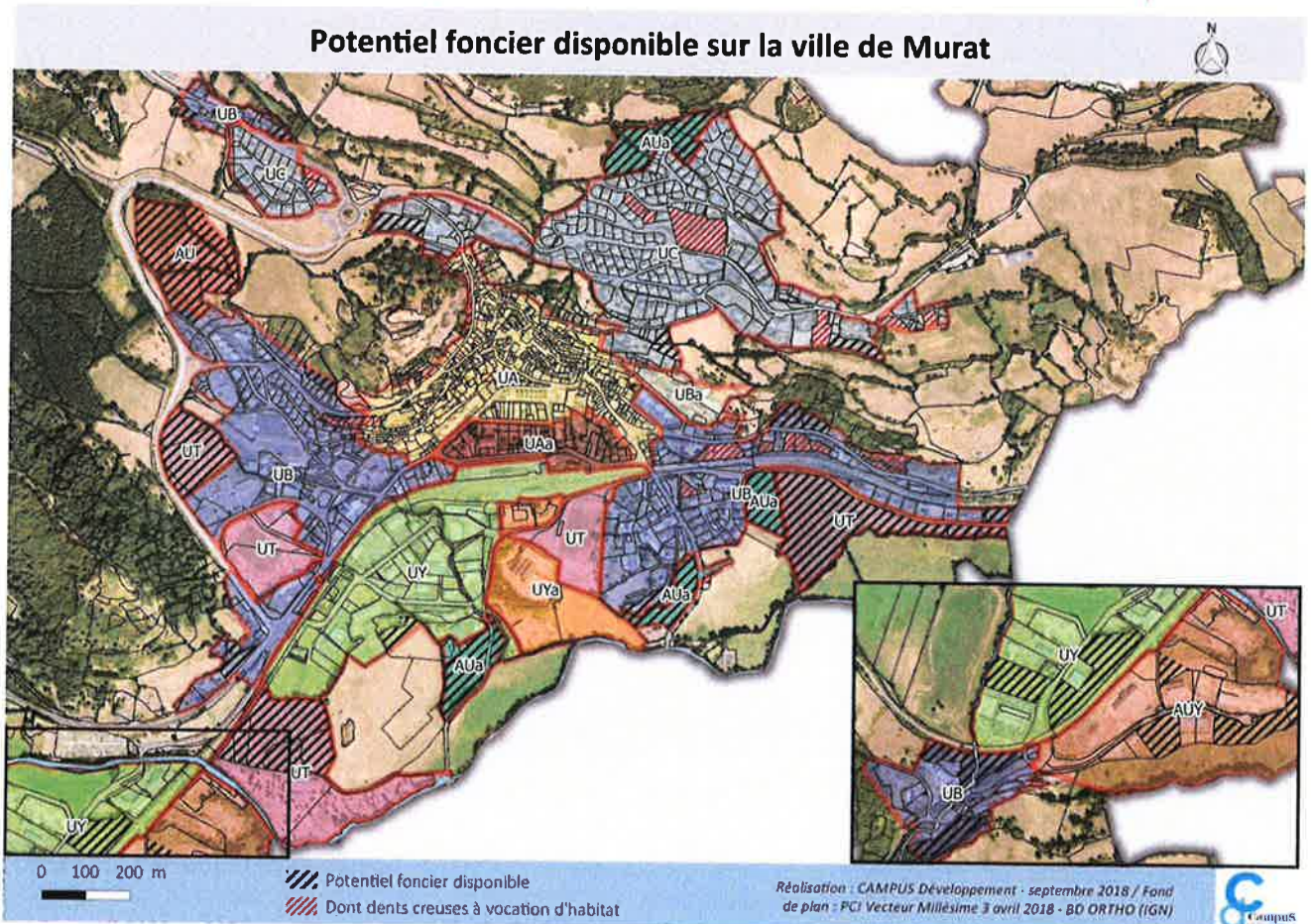
Ces parcelles cadastrales 575, 673 et 962 sont situées sur la route D3, dans le prolongement immédiat de constructions existantes, avec des facilités de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation (eau/électricité) ; elles sont situées à proximité du complexe sportif et des équipements scolaires (collège, lycée) et du nouveau centre commercial au croisement de la route d'Aurillac (jonction avec la N122).

Ces parcelles « AU » sont visées dans le Rapport de Présentation du PLU de juillet 2019 :

Page 102 :



Page 113 :



Un classement en Zone Naturelle de ces terrains classés dans un secteur à urbaniser dans le prolongement immédiat de parcelles déjà urbanisées et raccordables aux réseaux publics, en grande méconnaissance d'une situation préexistante constituerait une **erreur manifeste d'appréciation**.

Ce classement s'appuie en outre sur des **faits matériellement inexacts** qui résulterait d'une « forte sensibilité paysagère ».

Vous pourrez constater :

- l'absence de panorama et de forte sensibilité paysagère pour ces terrains en bordure de route ;
- une situation stratégique pour le développement de Murat de ces parcelles ; sur l'axe routier D3 de Riom es Montagne avec une double entrée dans Murat vers le centre-ville ;
- la présence dans ce secteur de zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, une urbanisation ;
- l'accès à pied aux écoles.

#### EN DROIT :

Les AVAP sont des servitudes d'utilité publique. Elles emportent des effets sur les documents d'urbanisme du PLU :

- D'une part le diagnostic qui fonde les objectifs de l'AVAP doit prendre en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU existant, la partie relative à l'environnement du diagnostic de l'aire reprenant et complétant en tant que de besoin l'analyse environnementale du PLU. Le rapport de présentation de l'AVAP doit justifier la compatibilité des objectifs de protection et de développement durable avec le PADD du PLU.

**Cette disposition légale vise à ne pas faire de l'AVAP une servitude indépendante du projet local d'urbanisme et à associer l'approche environnementale de l'aire à celle du PLU.**

- D'autre part l'AVAP ne peut être créée que si le PLU a été mis en compatibilité avec ses dispositions. Cette mise en compatibilité relève de la procédure simplifiée, visée à l'article L123-14-2 du code de l'urbanisme, **dont l'enquête publique porte à la fois sur le projet d'AVAP et sur les évolutions du PLU rendues nécessaires par sa mise en compatibilité de celui-ci.**

**L'enquête publique diligentée pour l'AVAP approuvée le 18 mars 2014 aurait dû porter à la fois sur le projet d'AVAP et sur les évolutions du PLU.**

L'AVAP, comme toutes les servitudes d'utilité publiques, devait donc être jointe en annexe du PLU de 2005 révisé en 2013 pour produire des effets.

Or l'AVAP (soumise à l'enquête d'utilité publique y afférente réalisée en 2014) n'a pas traité de la constructibilité, qui relève exclusivement du PLU et cela est attesté par :

- **Le Rapport de présentation de l'AVAP en date de décembre 2013**

Page 11 :

**« Les servitudes particulières**

***L'AVAP, il faut le rappeler n'a pas vocation à se substituer au document d'urbanisme, en réglant la constructibilité ou non des terrains. Toutefois, il est évident qu'un certain nombre de terrains, si l'on se place dans la perspective d'une mise en valeur du site, n'ont pas vocation à accueillir n'importe quel type de construction ou n'importe quel aménagement (y compris végétal)... »***

Page 51

**« 1. AVAP et environnement**

*Par ailleurs, il a été choisi de faire de l'AVAP de Murat un document « neutre » du point de vue de l'urbanisme, sans entrer dans le détail d'une délimitation entre zones bâties, à bâtir ou naturelle »... « Toutefois, plusieurs zones de protection paysagère ont été mises en place pour « sanctuariser » les grandes coupures naturelles articulant le paysage local. Ces zones pour être réellement protégées, supposent une non constructibilité et des possibilités d'aménagement réduites. »*

**2. AVAP et forme urbaine**

*Au bout du compte, on en arrive à exploiter tous les terrains « à bâtir » qui peuvent apparaître comme exploitables, quelle que soit leur qualité bio-climatique.*

**« 3. Cohérence de l'AVAP avec le PADD**

*Le PADD a été étudié dans la perspective de la mise en place d'une ZPPAUP en particulier sur le centre historique...*

*Le PLU est pour ce qui le concerne en cours d'étude parallèlement à l'AVAP. Comme il l'a été signalé, l'AVAP s'est contentée de marquer son territoire par des coupures protégées, sans entrer dans des considérations de constructibilité à l'échelle communale.*

- **Le Dossier Diagnostique Architectural Patrimonial Et Environnemental**

Page 118 :

*« Climat et forme urbaine*

*Le territoire communal ne dispose plus de vastes espaces urbanisables avec facilité, et il est vraisemblable que le développement urbain s'effectuera dans des zones déjà structurées, et plus rarement en terrain vierge... »*

*« La prise en compte du PADD.*

*Il a été décidé que l'AVAP serait conçue de manière neutre du point de vue de l'urbanisme (vocation ou caractéristique des zones) ... »*

Page 121 :

*« Forme urbaine et urbanisme*

- *L'étude de l'AVAP qui a succédé à la ZPPAU n'a pas fondamentalement provoqué de remise en cause de ces orientations au détail près du découpage parcellaire des sous-zones ».*

(extraits du dossier AVAP joints en Annexe 3)

Cinq ans plus tard, dans le Rapport de présentation du PLU réalisé en juillet 2019, nous constatons que :

- Les modifications de classement des parcelles AU 575, 673 et 962 en Np n'ont fait l'objet d'aucune analyse, d'aucun diagnostic.
- Les commentaires sur la zone Np (page 193) sont très succincts et ne comportent aucunes explications sur le déclassement des parcelles litigieuses ni aucunes justifications sur la sensibilité paysagère forte nécessitant des mesures conservatoires particulières.
- Il est indiqué :

Pages 104 et 146 :

**« Tant que le périmètre du SPR ne change pas et que le règlement ne doit pas être révisé, le règlement existant de l'AVAP s'applique » ; il se décline en deux secteurs :**

▪Le secteur 1 avec un sous-secteur APp qui délimite la partie du bourg comprenant du patrimoine repéré et un sous-secteur APph qui recouvre la ville historique proprement dite ;

▪Le secteur 2 « AP » qui correspond au reste du site, c'est-à-dire ses abords modernes dans lequel est présent du patrimoine essentiellement moderne (habitat, équipements publics ou activités...) et des zones naturelles et agricoles.

**L'AVAP s'impose au PLU et doit être annexé au PLU comme servitude d'utilité publique. Il sera donc nécessaire d'articuler les dispositions du SPR avec le PADD, le règlement écrit et graphique du PLU.**

Les principaux enjeux par secteurs sont :

...

- Secteur 2 (AP)

▪Enjeux de l'image générale du site bâti à conserver, règles de gestion de l'aspect architectural plus ouvertes, mais avec des seuils à ne pas franchir

▪Importance des vues sur le site qui ne font pas le distinguo entre le vieux et le neuf confondus dans la même vision ;

▪Promouvoir une architecture contemporaine sans rompre l'unité actuelle (volumes, gabarits, couleurs) ;

▪Possibilité d'avoir à appliquer les règles du secteur 1 dans les périmètres limités (pour des constructions d'intérêt architectural ponctuel, aux abords des monuments historiques protégés) ».

Force est de constater qu'imposer en 2019 un classement en zone Np des parcelles 575, 673 et 962, par la servitude de l'AVAP de 2014 constituerait un détournement de procédure :

L'AVAP approuvée le 18 mars 2014 ne pouvait constituer une servitude indépendante du plan local d'urbanisme de 2005 modifié en 2013 et ne pouvait être créée que si le PLU avait en 2014, été mis en compatibilité avec ses dispositions avec une enquête d'utilité publique concomitante.

## EN FAIT

Le classement en Zone Np des parcelles **575, 673 et 962** est en contradiction avec les conclusions du Rapport de Présentation du PLU et le projet d'aménagement et de développement durable, établis en juillet 2019 qui **sont de favoriser la densification des enveloppes bâties mais aussi de renforcer l'attractivité du centre-ville** :

- Page 100 du Rapport de Présentation :

**« Entrée de ville depuis Riom-ès-Montagnes**

*Il s'agit d'une entrée de ville secondaire située sur la D3 et permettant d'arriver à Murat par le nord. A la différence des trois précédentes, **cette entrée de ville est plus difficilement repérable**, elle se décline sous la forme de 2 sous-entrées :*

*▪La 1ère au Nord qui dessert les quartiers de Super-Murat et du Bournantel*

*▪**La seconde qui assure la jonction avec la N122 ; elle dessert notamment le complexe sportif et les équipements scolaires (collège, lycée).***

**Vue aérienne des 2 sous-entrées de ville depuis Riom-ès-Montagnes :**



- Page 102 du Rapport de présentation : « **la zone AU est une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation** et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitat. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone nécessite une modification du plan local d'urbanisme. On recense plusieurs zones concernées : **l'extension du hameau de la Grange Tuilée, l'extension de la ZA du Martinet, l'extension le long de la D3 derrière le rocher de Bonnevie**, ainsi que trois autres zones plus restreintes situées au sud ».

- Page 107 du Rapport de présentation : « *Cette baisse du taux de construction neuve s'explique par la raréfaction du foncier depuis une dizaine d'années. La commune rencontre beaucoup de difficultés pour acquérir du foncier. En effet, la faible disponibilité foncière est une vraie problématique pour la commune qui voit chaque année des habitants contraints de quitter Murat pour s'installer dans les communes voisines qui proposent des lots à bâtir* ».
  
- Page 148 du Rapport de présentation : « *Une rétention foncière des terrains constructibles de 50%, c'est-à-dire la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles. Dans le cas d'une grande parcelle nécessitant un projet d'aménagement d'ensemble (type lotissement) pour la vente de lots à bâtir, ce taux permet de prendre en compte le foncier nécessaire à l'équipement de la zone à urbaniser (voiries, espaces publics, ...)* ».
  
- « *Focus sur la justification du taux de rétention foncière (50%)*  
***Ce taux de rétention élevé s'explique par un poids très important de terrains potentiellement urbanisables que les propriétaires privés ne souhaitent pas mettre en vente. Dans le cadre du précédent PLU, on peut considérer que le taux de rétention foncière s'élevait à plus de 70%. En conséquence, cela a considérablement freiné l'accueil de nouveaux ménages qui souhaitaient s'installer sur la commune pour construire leur propre maison individuelle* ».**
  
- Page 149 du Rapport de présentation : « *Partant de ces indicateurs, sur la base d'un scénario ambitieux permettant de retrouver un niveau de population équivalent à celui des années 2000, les ambitions démographiques de la commune de Murat nécessite la production théorique de 123 logements supplémentaires pour accueillir 150 nouveaux habitants et faire face aux évolutions de la population actuelle* ».
  
- « *Sur le plan des besoins fonciers, on estime à 12,6 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat (sur la base d'un taux de rétention foncière de 50%). A noter qu'au sein du PLU en vigueur sur l'ancienne commune de Murat le potentiel foncier à vocation d'habitat est estimé à 17,5 ha (zones U et AU)* ».

En conclusion, nous considérons que le classement de ces parcelles en totalité en Zone Naturelle, tel que proposé dans le projet du Plan Local d'Urbanisme de Murat, constituerait dans l'hypothèse de son approbation, une violation de la légalité interne.

\* \*

\*