

Préfecture du Cantal



Commune de Murat

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Rapport d'enquête, conclusions et avis

Roger GAUDY

Commissaire Enquêteur

Sommaire

Rapport d'enquête	p 3
1. Généralités	p 4
1.1. Objet de l'enquête	
1.2. Cadre juridique	
1.3. Procédure	
1.4. Constitution du dossier	
2. Organisation et déroulement de l'enquête	p 6
2.1. Organisation et information	
2.2. Déroulement de l'enquête	
2.3. Clôture de l'enquête	
3. Observations du public	p 7
3.1. Permanence du 9 décembre 2019	
3.2. Permanence du 16 décembre 2019	
3.3. Permanence du 23 décembre 2019	
3.4. Permanence du 30 décembre 2019	
3.5. Permanence du 7 janvier 2020	
3.6. Requêtes par voie électronique	
Observations	p 11
1. L'information du public	p 12
2. Les différentes requêtes formulées	p 12
2.1. Les requêtes recevables	
2.2. Les requêtes irrecevables	
3. Le projet de révision du PLU	p 17
3.1. Sur le plan formel	
3.2. Sur le contenu	
3.2.1. Le PADD	
3.2.2. Les OAP et les zones réservées à l'urbanisation	
4. Les avis des personnes publiques associées	p 20
Conclusions et avis	p 22
1. Conclusions	p 23
1.1. Sur l'aspect formel	
1.2. Sur le fond	
2. Avis	p 25
Annexes	p 26

Rapport d'enquête

1. Généralités.

1.1 *Objet de l'enquête*

En préambule, il convient de rappeler qu'au 1^{er} janvier 2017, les communes de Murat et de Chastel sur Murat ont fusionné donnant ainsi naissance à la nouvelle commune de Murat.

Contrairement à la commune de Chastel sur Murat, soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), l'ancienne commune de Murat dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis juin 2005. Ce PLU a fait l'objet d'une modification en avril 2009 puis d'une révision simplifiée en avril 2013.

Labellisée « Petite Cité de Caractère », l'ancienne commune de Murat est surtout classée Site Patrimonial Remarquable (SPR), nouvelle appellation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée en mars 2014. Ce classement est important car dans la hiérarchie des normes le SPR s'impose au PLU et constitue pour ce dernier une servitude d'utilité publique.

La décision prise par le Conseil Municipal (CM) de Murat le 22 février 2017 de réviser le PLU est fondée sur :

- La prise en compte du nouveau périmètre communal résultant de la fusion précitée afin de proposer un projet d'aménagement et de développement global,
- La mise en cohérence avec les dispositions législatives et réglementaires telles que les lois sur l'engagement national pour le logement, Grenelle 2, ALUR...
- La nécessaire adéquation avec les documents de planification existants comme le SPR évoqué ci-dessus, la charte du PNR des Volcans d'Auvergne approuvée en 2013 et le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Alagnon Amont de 2012 ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Est Cantal en cours d'élaboration par le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC). Il faut noter que la commune de Murat est membre du SYTEC comme du syndicat mixte du PNR des Volcans d'Auvergne.

A ces impératifs s'ajoutent d'autres objectifs :

- La mise en œuvre d'une politique d'accueil résidentiel pour valoriser le centre bourg de Murat avec un souci de mixité sociale et intergénérationnelle,
- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels indispensables au cadre de vie.

1.2 *Cadre juridique*

Le dossier soumis à enquête publique relève du titre 5 du Code de l'Urbanisme (CU) et plus spécifiquement des articles L153-31 et suivants de la section 5 – révision du PLU – et de l'article L153-4 relatif à la création d'une commune nouvelle.

En l'absence de SCoT, le projet de révision du PLU s'appuie sur l'article L142-5 du CU et a reçu un avis favorable des services de l'Etat, notifié le 28 octobre 2019.

En outre il est fait référence aux dispositions législatives et réglementaires relatives au PPRI Alagnon Amont.

Par ailleurs, comme de nombreuses localités du département du Cantal, la commune de Murat est soumise aux prescriptions de la loi « Montagne » de 1985 et de la loi de 2016 portant modernisation, développement et protection des territoires de montagne.

Enfin par le classement SPR, la commune de Murat se réfère aux dispositions de la loi de 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

1.3 Procédure

Saisie par Monsieur le Maire de Murat le 24 octobre 2019, Madame la Vice Présidente du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand m'a désigné le 12 novembre 2019 en qualité de commissaire enquêteur pour la révision du PLU de la commune.

Lors de la réunion du 18 novembre 2019 avec Monsieur Gilles Chabrier, Maire de Murat, assisté de Madame Nadine Vidal adjointe administrative chargée de l'urbanisme, ont été arrêtés en concertation les modalités de l'enquête, le nombre de permanences, le calendrier de celles-ci ainsi que les diverses mentions devant figurer à l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Au cours de cette rencontre, Monsieur le Maire m'a remis le registre d'enquête que j'ai côté et paraphé.

Conformément à nos échanges, Monsieur le Maire a, par arrêté n°140-2019 du 19 novembre 2019, prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune, d'une durée de 30 jours du 9 décembre 2019 au 7 janvier 2020 à 17h, cette dernière précision étant indispensable dans le cadre d'une enquête dématérialisée.

En outre cet arrêté municipal apporte des précisions sur :

- Le contenu du dossier soumis à enquête,
- L'autorité responsable du projet,
- Les conditions d'information du public,
- Les modalités de consultation du dossier par le public, tant en mairie que sur le site internet de la commune (https://www.murat.fr/plu---reglements-murat-cantal_fr.html), en précisant que la mairie met à disposition du public un poste informatique spécialement dédié.
- Les différents supports de formulation des observations, propositions et requêtes à l'attention du commissaire enquêteur,
- Le calendrier des jours et heures de permanence de ce dernier,
- Les prescriptions réglementaires imposées à celui-ci pour remettre son procès-verbal de synthèse à l'autorité responsable du projet ainsi que son rapport avec ses conclusions et avis, documents qui seront transmis au TA de Clermont Ferrand,
- Les conditions de mise à disposition du public du rapport avec les conclusions et avis.

1.4 Constitution du dossier

Le dossier d'enquête, mis à disposition du public, dont la constitution ressort à l'article 2 de l'arrêté n°140-2019 du 19 novembre 2019, comprend :

- La délibération du CM du 24 juillet 2019 arrêtant le projet de révision du PLU de la commune avec la note de présentation aux élus (26 pages)
- Le rapport de présentation du PLU (281 pages)
- Le projet d'aménagement et de développement durable – PADD (22 pages)
- Le règlement du PLU (139 pages)
- Trois plans portant règlement graphique : nord / sud / centre bourg
- Deux plans portant servitudes d'utilité publique : nord / sud
- Le site patrimonial remarquable SPR (56 pages)
- Le plan de prévention des risques inondation PPRI du Haut Alagnon (27 pages)
- La ZAC du Martinet (33 pages)
- Un plan du périmètre du droit de préemption urbain DPU
- Les prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres (9 pages)
- Un plan des bois et forêts relevant du régime forestier

- Un plan du réseau d'adduction d'eau potable
- Un plan du réseau d'assainissement collectif
- Un plan du zonage d'assainissement (ex commune de Chastel sur Murat)
- Les orientations d'aménagement et de programmation OAP (27 pages)
- La dérogation à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT (15 pages)
- Le bilan de la concertation (68 pages)
- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF (5 pages)
- Les avis de personnes publiques associées PPA et le mémoire en réponse (30 pages)
- Le registre d'enquête publique.

Pour compléter l'information du public j'ai noté que la mairie de Murat a ajouté l'arrêté du Maire à ce dossier très complet.

2 Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Organisation et information

Le dossier de révision du PLU a été mis en ligne en août 2019 sur le site internet de la ville de Murat après son adoption par le Conseil Municipal réuni le 24 juillet 2019 et l'arrêté du maire n°140-2019 du 19 novembre 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête est affiché en toute visibilité dans les locaux de la mairie de Murat ainsi qu'à la mairie annexe de Chastel sur Murat.

Par ailleurs l'avis d'ouverture d'enquête a été publié à la diligence de la mairie dans les journaux suivants :

- La Montagne les 22 novembre et 13 décembre 2019
- La Dépêche d'Auvergne les 22 novembre et 13 décembre 2019.

En outre, la mairie de Murat, avec le concours du BET Campus Développement, a organisé deux réunions d'information publique les 24 octobre 2018 et 12 juin 2019 auxquelles ont participé à chaque fois près de cinquante personnes selon les comptes-rendus publiés dans la presse.

Les documents présentés au cours de celles-ci, que l'on retrouve dans le bilan de la concertation, sont complets et clairs permettant ainsi aux participants d'avoir une information précise et détaillée sur les objectifs et ambitions sous-tendant la révision du PLU.

L'initiative lancée lors de la réunion 2018, avec la mise en œuvre d'une « boîte à idées » et d'un « formulaire pour ma parcelle » était intéressante, mais les retours n'ont pas été à la hauteur de l'attente puisque seulement trois personnes se sont exprimées.

Enfin, comme à l'accoutumée, la Chambre d'Agriculture du Cantal a informé directement les exploitants installés sur la commune de l'ouverture de l'enquête publique

2.2 Déroulement de l'enquête

Comme prévu par l'arrêté municipal du 19 novembre 2019, j'ai assuré 5 permanences en mairie de Murat :

- Le 9 décembre 2019 de 9h à 12h30
- Le 16 décembre 2019 de 14h à 17h
- Le 23 décembre 2019 de 9h à 12h
- Le 30 décembre 2019 de 9h à 12h
- Le 7 janvier 2020 de 14h à 17h.

Cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles d'installation et je souligne la parfaite collaboration de Madame Vidal déjà citée, comme l'excellent accueil de Monsieur le Maire, des adjoints Madame Couderc, Monsieur Boucher et Monsieur Roche, Maire délégué de Chastel sur Murat rencontrés lors des permanences.

2.3 Clôture de l'enquête

A l'issue de la permanence du 7 janvier 2020, j'ai pris en charge le registre d'enquête que j'ai clôturé après y avoir répertorié et inséré les diverses requêtes reçues.

Par la suite j'ai dressé le procès-verbal de synthèse, daté du 13 janvier 2020, que j'ai remis et commenté à cette même date à Monsieur le Maire de Murat.

Pour conclure, j'ajoute que la requête par courriel de Madame Lamberti n'a pas été prise en compte car bien que datée du 7 janvier, celle-ci a été envoyée à 17h46.

3 Observations du public

3.1 Permanence du 9 décembre 2019

Lors de cette permanence j'ai reçu :

- Monsieur Jérôme Monteil souhaite acquérir une bande de terrain mitoyenne de sa maison d'environ 6m de profondeur sur la parcelle n°723, support de l'OAP « La Grange Tuilée ». Par courrier du 10 décembre 2019, celui-ci confirme les termes de sa demande.
- Madame et Monsieur Robert Mirande, et leur requête par courrier du même jour, relèvent que la parcelle n°684 dont ils sont propriétaires est scindée au droit de leur maison d'habitation et classée en zone Np.
- Monsieur Pierre Rigal, accompagné de Madame Brigitte Oculy, lesquels par courrier du 16 décembre 2019 expriment leur réserve quant au classement en zone 2AUt de la parcelle n°238 dite « La Devèze » eu égard à la proximité avec leur exploitation agricole.
- Monsieur Philippe Andrieu formule une requête et une suggestion, confirmées par 2 courriers des 16 et 18 décembre 2019. Il demande une extension du classement Uc sur une partie de la parcelle n°627 d'environ 50m au droit de la parcelle n°272 rejoignant le coin de la parcelle n°267. Il suggère le classement en zone 2AUy – secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir des activités artisanales – d'une partie de sa parcelle n°1173 et rappelle que les parcelles n°1171 et 1172 sont la propriété de la communauté de communes « Hautes Terres Communauté ».
- Madame et Monsieur Francis Mas, après un échange sur les possibilités de construction en zones A et Ap, mentionnent sur le registre d'enquête qu'un bâtiment agricole construit en toute légalité, selon eux, sur la parcelle n°206 ne figure pas sur le plan « règlement graphique planche nord ».

3.2 Permanence du 16 décembre 2019

Au cours de cette seconde permanence j'ai reçu :

- Madame Amilhaud, au sujet du classement de la parcelle n°69 en zone N jouxtant la RN 122.
- Monsieur Bechon s'inquiète des conséquences pour l'alimentation en eau de ses jardins et cabane situés sur les parcelles 31 et/ou 41, du fait du projet de lotissement envisagé au titre de l'OAP « Rue de Peyre Arse », qui risque d'affecter le « captage » d'eau existant. Dans son courrier du 30 décembre

2019, celui-ci se déclare propriétaire de 3 captages sur cette parcelle, ainsi que des canalisations d'eau alimentant ses jardins.

- Monsieur Frédéric Letron veut se porter acquéreur d'une bande de terrain de 5 à 6m de profondeur sur la parcelle n°723 support de l'OAP « La Grange Tuilée », mitoyenne de sa propriété.
- Monsieur Julien Tommasino dit être en cours d'acquisition de la parcelle n°14 support de l'OAP « Rue de Peyre Arse », afin d'y construire sa maison, mais conteste le principe posé de la réalisation de 5 autres logements. Dans son courrier du 18 décembre 2019, il confirme sa requête en mettant en avant l'existence sur ce terrain d'une source et de 2 zones humides.
- Monsieur Georges Rabbe, après avoir observé que la plupart des terrains appartenant à sa famille sont classés en zone Ap, s'interroge sur les raisons ayant conduit à classer la parcelle n°30 en zone 2AUt et la seule parcelle n°121 en zone 1AUy en laissant la parcelle n°19 en zone Ap, alors qu'elle est contigüe à la zone d'activité artisanale et industrielle Uy existante. Ces remarques, inscrites sur le registre d'enquête, ont été confirmées par courriel du 30 décembre 2019.
- Madame et Monsieur Bernard Grimal, à l'issue de notre entrevue, ont porté sur le registre d'enquête 3 remarques :
 - Ils contestent le classement en zone Np de la parcelle n°32 qui bénéficiait d'un certificat d'urbanisme positif ancien, délivré en contrepartie des passages des réseaux EP, EU et AEP,
 - Ils souhaitent connaître la position de Monsieur le Maire sur la cession de la parcelle n°297 sur laquelle est positionnée l'OAP « Giou »,
 - Ils contestent que la parcelle n°872 soit classée en zone Np, alors qu'ils envisageaient de demander son rattachement à la n°875, classée AU en 2007.
- Madame Valette et sa fille demandent des précisions sur les possibilités de construction en zone A et Ap et s'interrogent sur la réhabilitation d'une bâtisse en ruine, laquelle n'apparaît plus sur le document cadastral présenté.
- Madame Agnès Le Deley conteste le périmètre du SPR qui englobe notamment des hangars ou locaux industriels. Celle-ci n'a pas confirmé les termes de sa requête.

3.3 Permanence du 23 décembre 2019

Lors de cette permanence j'ai reçu :

- Monsieur Frédéric Letron, rencontré une 1^{ère} fois le 16 décembre 2019, lequel m'a remis un courrier daté du jour, formalisant sa requête exposée précédemment. Il précise que la bande de terrain qu'il souhaite acquérir représente environ 200m².
- Madame Mas, vue avec son époux le 9 décembre 2019 pour une autre requête, mentionne sur le registre d'enquête, dans la perspective de la future cession de leur exploitation située au « L'Haut Mur », le souhait que la parcelle n°227 classée en zone Ap puisse être reclassée en zone A.

3.4 Permanence du 30 décembre 2019

Au cours de cette permanence j'ai reçu :

- Madame Valette, rencontrée une 1^{ère} fois le 16 décembre, m'a remis un courrier daté du 28 par lequel elle et son mari souhaitent le reclassement en zone A de la parcelle n°73 « La Roche Scellée ». En outre ils demandent à pouvoir reconstruire sur la parcelle n°54 une bâtisse à usage d'habitation dont ne subsistent que les fondations et quelques pans de murs.

- Une requête de Madame Suzanne Sanchez, exprimée à l'aide du « formulaire pour ma parcelle », dispositif mis en place par la mairie de Murat (cf. organisation et information), demandant si sa parcelle n°280 est susceptible d'être classée en zone constructible.
- Madame Villaret et Monsieur Philippe Jambon, après avoir pris connaissance du contenu de l'OAP « Chemin de la Croix Jolie » se sont ralliés à la suggestion de Monsieur Andrieu, tendant à la création d'une zone 2AUy dans le prolongement de la ZAC du Martinet. Cette requête est confirmée par un courrier en date du 3 janvier 2020 de Monsieur André Jambon, demandant le reclassement de la parcelle n°496 pour sa partie non inondable.
- Monsieur Niocel, après s'être informé sur les possibilités offertes de construction en zone A et Ap, souhaite une modification du classement de parcelles à Chastel sur Murat. Aucun écrit de confirmation de sa demande ne m'est parvenu.
- Monsieur Pichon demande le reclassement en zone Ub des parcelles n°460 et 1054, positionnées en zone Uy. Il justifie sa demande du fait du transfert de son activité professionnelle dans l'actuelle zone artisanale de la « Croix Jolie » sur la parcelle n°390 ; un courriel du 30 décembre 2019 confirme sa demande.

3.5 Permanence du 7 janvier 2020

Au cours de cette dernière permanence j'ai rencontré :

- Madame Andral Delcros demande que les bâtiments agricoles situés sur les parcelles n°621 et 937 puissent être considérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Accessoirement elle s'étonne de constater que la parcelle n°590 soit affectée d'un ER pour l'extension du cimetière de Chastel sur Murat. Le courrier du 7 janvier 2020 ne porte que sur le 1^{er} point.
- Monsieur Malbos n'a pas de requête à formuler et souhaite simplement des explications sur le contenu de la révision du PLU.
- Monsieur Meyniel, propriétaire d'une maison dans le lotissement de Bellevue, veut des précisions sur l'accès à l'OAP « l'Héritier ». Satisfait de ma réponse, celui-ci n'a pas formulé de requête.
- Monsieur Roche porte sur le registre d'enquête, au nom de la mairie de Murat, une requête tendant au reclassement en zone Ub de la parcelle n°205, actuellement en zone Ue, du fait de sa proximité avec le stade.
- Monsieur Ventalon, propriétaire de la parcelle support de l'OAP « rue de Peyre Arse », venu à ma demande afin de clarifier certains points ressortant des requêtes formulées par Messieurs Tommasino et Bechon, sur lesquelles je reviendrai dans mes observations.

3.6 Requêtes par voie électronique

A ce titre j'ai reçu :

- Le 9 décembre 2019 un courriel de Monsieur Hervé Caroff, daté du 7 par lequel il exprime son inquiétude à propos des travaux d'aménagement de voirie dans le hameau d'Ezoldebeau – ER n°4 – et demande pour des raisons de sécurité que la parcelle n°627 reste classée en zone agricole (A ou Ap)
- Le 23 décembre 2019 un courriel de Monsieur et Madame Francis Mas demandant que les parcelles n°774, 772 et une partie de la n°183 soient reclassées en terrain à bâtir afin de permettre à leurs enfants de construire sur leur « terre natale » à proximité de la D3. Un extrait cadastral délimitant les parcelles concernées par la requête est joint en annexe. Lors de notre entretien du même jour Madame Mas m'a exposé les grandes lignes de sa demande. Un courriel du même jour de Madame Pauline Mas, reprend la requête exprimée par ses parents.

- Le 30 décembre 2019, une note d'observations et des demandes de modifications émanant de Madame Thérèse Callies demandant la révision du classement des parcelles n°575, 673 et 962. Cette requête volumineuse (32 pages), étayée de divers courriers et documents cadastraux, m'a également été transmise par courrier R+AR du 3 janvier 2020.

Observations

Mes observations et mes commentaires portent successivement sur :

- L'information du public
- Les différentes requêtes formulées
- Le projet de révision du PLU, tant dans sa forme que dans son contenu,
- Les avis des personnes publiques associées.

1. L'information du public

Je ne reviens pas sur les modalités d'information du public décrites au chapitre « Organisation et information ». J'ai consulté les bulletins d'information municipale depuis juillet 2018 édités trimestriellement et déposés dans les boîtes aux lettres. La plupart des numéros font référence à la révision du PLU de la commune et l'édition d'octobre 2019 est presque entièrement consacrée à ce sujet. Avec, de plus, les 2 réunions publiques d'information organisées par la mairie, l'initiative des « boîtes à idées » et des « formulaires pour ma parcelle », Monsieur le Maire et l'équipe municipale ont clairement affiché leur volonté de communiquer sur ce dossier sensible.

Il n'en demeure pas moins que, lors des permanences, j'ai reçu des personnes qui semblaient découvrir le projet de PLU et la procédure engagée en vue de sa révision.

2. Les différentes requêtes formulées

L'analyse des requêtes formulées au regard des différentes composantes du dossier de révision du PLU, me conduit à une classification entre celles qui sont recevables et celles que j'estime irrecevables.

Les requêtes sont recevables si elles rentrent dans le cadre de la révision proposée et dans une perspective à long terme. Certaines sont légitimes, mais je suis néanmoins contraint de les considérer comme irrecevables car leur prise en compte induirait de facto une modification des données du SPR (ex AVAP), ce qui est juridiquement impossible car, comme je l'ai indiqué ci-avant dans la hiérarchie des normes le SPR est supérieur au PLU et constitue une servitude d'utilité publique pour celui-ci.

Pour conclure ce propos liminaire, je précise qu'afin d'éviter toute erreur de compréhension ou d'interprétation de ma part, mes observations ne portent que sur les requêtes formalisées par écrit.

2.1. Les requêtes recevables

➤ Requête de Monsieur Monteil

Celui-ci souhaite faire l'acquisition d'une bande de terrain de 5 à 6m de profondeur sur la parcelle n°723, support de l'OAP « La Grange Tuilée », afin de pouvoir entretenir la ferme qu'il occupe située en limite de propriété. La photographie de l'arrière de la maison et l'extrait cadastral, annexés à son courrier, montrent bien l'intérêt de ce dégagement. De mon point de vue cette demande ne met pas en cause les données retenues pour l'OAP précitée ; en outre, Monsieur Monteil fait état d'un accord de principe donné par Monsieur le Maire le 2 décembre 2019. En conséquence la requête de Monsieur Monteil peut être acceptée.

➤ Requête de Monsieur Caroff

Dans celle-ci Monsieur Caroff aborde plusieurs points, principalement liés à des préoccupations sécuritaires, du fait du trafic routier. Après consultation de Monsieur Boucher, adjoint au Maire, il s'avère

que les travaux d'aménagement de voirie ne concernent pas le hameau d'Ezoldebeau. De plus la critique portant sur la création d'une voie de desserte (ER n°4) du hameau, ne me paraît pas fondée dans la mesure où elle constitue une amélioration notable de l'accès. La création de ralentisseurs permettrait de limiter les excès de vitesse dénoncés par Monsieur Caroff.

Par ailleurs la parcelle n°627 est classée en zone Ap et rien n'indique dans le projet de révision du PLU en cours que ce classement sera modifié.

Enfin je n'ai pas trouvé trace des parcelles n°1159, 1160 et 1161 sur le règlement graphique.

➤ Requête de Monsieur Rigal et de Madame Oculy

L'exploitation agricole de ces personnes, dans le hameau d'Ezeldebeau est « protégée » par un périmètre de réciprocité, en application de l'article L111-3 du code rural ; le tracé de celui-ci figure bien au règlement graphique du projet de révision. La requête porte sur l'identification d'une zone réservée à l'urbanisation à long terme destinée à des activités touristiques et de loisirs (2AUt), à proximité de la ferme. Ce projet, en l'absence d'OAP, ne rentre pas dans le cadre de l'actuelle révision du PLU, mais suscite néanmoins des inquiétudes fondées de leur part :

- Deux points d'abreuvement du bétail seraient affectés,
- Le chemin rural desservant les parcelles situées en-deçà de la ferme disparaîtrait nécessitant la création d'un autre accès,
- La question des nuisances, tant olfactives que sonores, débouche le plus souvent sur des conflits de voisinage qui généralement finissent devant les tribunaux, avec des condamnations pour les agriculteurs.

J'ajoute que la zone 2AUt empiète sur le périmètre de réciprocité, défini pour l'exploitation.

En conséquence, je recommande à Monsieur le Maire de réfléchir à une autre implantation de la future zone d'activités touristiques et de loisirs.

➤ Requêtes de Monsieur Andrieu

Celui-ci a formulé une requête et une suggestion :

- Il souhaite l'extension en zone Uc d'une partie de la parcelle n°627, classée Ap dans le prolongement du hameau d'Ezeldebeau. Il est difficile de déterminer précisément la superficie de l'extension sollicitée qui va de l'angle sud-ouest de la zone 2AUt à l'extrémité ouest de la parcelle n°267, mais d'après l'échelle du règlement graphique, la surface devrait être de l'ordre de 2500 à 3000m². Je n'ai pas d'objection à formuler à cette demande qui, selon Monsieur Andrieu, s'inscrit dans un projet personnel de construction.
- La suggestion formulée tendant à la création à long terme d'une extension de la ZAC du Martinet mérite réflexion dans une perspective de développement des activités artisanales et industrielles de la commune. L'idée serait de créer une zone classée 2AUy, comprenant les parcelles n°1171 et 1172 qui appartiennent à la communauté de communes « Hautes Terres Communauté » avec la parcelle n°1173, pour sa partie non inondable, lui appartenant ainsi que la parcelle n°496, en secteur non inondable, propriété de Monsieur Jambon. Pour ma part je trouve cette suggestion intéressante d'autant que je ne vois pas l'intérêt de « Hautes Terres Communauté » à posséder 2 parcelles dans ce secteur classé en zone agricole.

➤ Requêtes de Madame et Monsieur Mas

Les époux Mas, exploitants agricoles au lieu-dit « L'Haut Mur » à Chastel sur Murat, ont formulé trois requêtes détaillées ci-après :

- La parcelle n°206 ne fait pas mention de l'existence d'un bâtiment agricole pourtant réalisé, selon eux, avec toutes les autorisations adéquates. Renseignement pris auprès du service de l'urbanisme de la

mairie de Murat, il semble que ce manque soit imputable au cadastre qui connaîtrait des difficultés dans la mise à jour des plans. Il conviendrait que ce bâtiment soit mentionné sur le règlement graphique du PLU.

- Le couple Mas envisage à terme de céder son exploitation agricole, mais compte demeurer dans leur maison d'habitation. Dans cette perspective, il demande que la parcelle n°227, en zone Ap puisse être classée en zone A, ce qui laisse plus de latitude à un jeune agriculteur pour s'installer et construire éventuellement sa maison. N'ayant pas de précision quant aux parcelles constituant l'exploitation agricole, ni sur celles qu'il entend céder, je n'ai pas d'objection particulière à formuler et cette requête est acceptable, si elle est de nature à faciliter l'installation de jeunes exploitants.
- La demande tendant au reclassement de certaines parties de parcelles classées en zone A, afin de donner l'opportunité aux enfants du couple (dont leur fille Pauline, qui soutient la requête de ses parents) de construire sur leur « terre natale » est en soi compréhensible.

Toutefois, en analysant la requête en termes de surface, je suis plus réservé. En effet, j'ai comparé les superficies des parcelles aux zones rosées de l'extrait cadastral transmis que j'ai estimé en pourcentage :

La parcelle n°772 fait 7415m² et la zone rosée représente environ les 4/5^{ème} soit près de 6000m²

La parcelle n°774 fait 5795m² et la zone rosée représente environ le tiers soit près de 2000m²

La parcelle n°183 fait 45250m² et la zone rosée représente environ le quart soit près de 11000m²

Au total, au vu de mes approximations, la requête des époux Mas porte sur près de 19000m², pour la réalisation des habitations des deux enfants du couple, qui ne sont pas exploitants agricoles.

J'estime la demande disproportionnée et en conséquence la requête présentée n'est pas acceptable en l'état.

➤ Requête de Madame et Monsieur Bechon

Dans leur requête du 30 décembre 2019, les époux Bechon se déclarent propriétaires de plusieurs captages et canalisations dites « Les Sources de Giou », lesquels auraient été vendus par la mairie de Murat à l'un de leurs prédécesseurs. Ces captages qui alimentent en eau leurs parcelles de jardin, se situent sur la parcelle support de l'OAP « rue de Peyre Arse », propriété de Monsieur Ventalon, qui semble en ignorer l'existence.

J'ai repris cette requête dans le procès-verbal de synthèse, transmis à Monsieur le Maire de Murat, lequel en retour m'a adressé copie d'un acte notarié en date du 15 décembre 2017 attestant de l'acquisition des parcelles de jardin par Monsieur Bechon et surtout faisant état de servitudes sur la source, les captages, les regards et les canalisations.

La lecture de l'acte notarié confirme la réalité de la vente par la commune, qui est intervenue le 21 février 1976.

En l'état actuel, il ne peut être statué sur la requête, légitimement fondée, des époux Bechon, laquelle compromet la finalisation de cette OAP. Il appartient à la mairie de Murat d'en analyser les conséquences au plan du droit.

➤ Requête de Monsieur Letron

Cette requête rejoint celle formulée par Monsieur Monteil puisqu'elle concerne l'OAP « La Grange Tuillée » et a un objet similaire. Monsieur Letron souhaite acquérir une bande de terrain de 5 à 6m de la parcelle n°723, support de l'OAP. Cette demande se fonde sur l'existence, en limite de mitoyenneté, d'une lignée d'arbres et d'arbustes ainsi que d'un muret en pierres sèches.

La surface concernée représente environ 200m² et sa soustraction de la surface brute du site ne remet pas en cause les données de l'OAP. La seule conséquence notable porte sur le déplacement de

quelques mètres de l'accès sur la rue de la Piniatelle. En conséquence je préconise l'acceptation de la requête de Monsieur Letron.

➤ Requête de Monsieur Tommasino et Madame Puech.

La requête formulée tend à la modification des données de l'OAP « rue de Peyre Arse » en soulevant deux arguments :

- Pour Monsieur Tommasino, la surface constructible nette de 3500m² est surestimée de près de 1000m², ce qui permettrait tout au plus de réaliser 3 habitations au lieu de 6. L'écart est tel que je suis dubitatif sur la validité de l'estimation affichée par celui-ci.

Le schéma d'aménagement, préconisé par Campus Développement, à partir d'une surface brute du site de 6134m² me semble préserver les franges végétales et les murets en pierres sèches ; la surface constructible nette ne représente que 57% de la superficie totale.

- Si l'existence d'une source sur le terrain est confirmée par Monsieur Ventalon (actuel propriétaire de la parcelle), il n'existe pas de « zone humide » au sens de l'article L211-1 du Code de l'Environnement, comme le montre la carte des zones humides intégrée au rapport de présentation du dossier. Ce document, datant de 2004/2005, j'ai saisi Monsieur le Maire de Murat qui, après consultation de Campus Développement, me confirme dans sa réponse du 20 janvier 2020 l'absence de zone humide sur cette parcelle.

Dès lors au vu des 2 arguments soulevés la requête formulée ne peut être retenue.

➤ Requêtes de Monsieur Rabbe

En préalable je précise que les parcelles mentionnées par Monsieur Rabbe dans sa requête se situent dans le périmètre du SPR (ex AVAP). Cela étant les interrogations de celui-ci méritent quelques explications.

Dans les documents d'urbanisme, les limites cadastrales constituent des éléments de référence pour le portage des projets, comme les OAP ou les zones réservées à l'urbanisation type 2AU. Ainsi l'intégration de la parcelle n°30 dans la zone 2AUt me paraît tout à fait logique. « Couper droit », comme le suggère Monsieur Rabbe, obligeait à recourir au géomètre pour redéfinir des limites de parcelles et, en cas de multiples propriétaires, à des négociations avec les diverses parties pouvant générer des retards et aboutir à des blocages.

L'intégration de la parcelle n°19 à l'OAP « La Croix Jolie » n'est pas envisageable pour une question de desserte et c'est à juste titre que le choix de la mairie de Murat s'est porté sur la parcelle n°121, comme support de cette OAP. A réception de la requête de Monsieur Rabbe, j'ai vérifié sur place cette question d'accessibilité et, de mon point de vue, « l'arbitraire » n'a pas sa place dans ce dossier de révision du PLU.

➤ Requêtes de Madame et Monsieur Valette

Les époux Valette présentent deux demandes :

- Ils souhaitent le reclassement en zone A de la parcelle n°73, dite « La Roche Scellée » positionnée en Ap, afin de pouvoir y réaliser des constructions en lien avec la ferme dont ils sont propriétaires, ce qui offrirait une continuité avec les parcelles n°63 et 820. Les autres parcelles constituant l'exploitation agricole étant classées en zone Ap, je n'ai pas d'objection à l'acceptation de cette demande, dans la mesure où elle permet de conforter l'activité de cette exploitation.
- La reconstruction de la bâtisse située sur la parcelle n°54 en zone A n'est concevable que si cette opération est en lien avec l'exploitation agricole. L'extrait cadastral présenté par Madame Valette lors de notre entrevue du 30 décembre 2019, ne fait aucune mention d'une quelconque habitation, voire d'une ruine sur cette parcelle. Dès lors, je suis très réservé sur la suite à donner à cette requête.

- Requête de Madame Sanchez
J'ai estimé cette requête recevable, même si elle déroge aux modalités prévues à l'article 8 de l'arrêté n°140-2019 du 19 novembre 2019 de Monsieur le Maire de Murat prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. En effet Madame Sanchez a utilisé comme support « le formulaire pour ma parcelle » mis en place par la mairie de Murat dans la phase d'élaboration du PLU.
Cette précision étant apportée, la demande Madame Sanchez, relative à la parcelle n°280 sur sa constructibilité ne peut être acceptée puisque celle-ci pour sa quasi-totalité se situe dans le périmètre de réciprocité défini autour de l'exploitation agricole de Monsieur Rigal et de Madame Oculy.
- Requête de Monsieur Jambon
Cette requête rejoint la suggestion faite par Monsieur Andrieu quant à la création d'une zone réservée à l'urbanisation dans le prolongement de la ZAC du Martinet.
Comme je l'ai dit dans l'analyse de la requête de Monsieur Andrieu, l'idée est intéressante mais il appartient au Conseil Municipal de Murat de se positionner sur cette proposition.
- Requête de Monsieur Pichon
La requête de celui-ci porte sur le reclassement en zone Ub des parcelles n°460 et 1054 actuellement classées en zone Uy. Cette demande trouve sa justification dans le fait que Monsieur Pichon a transféré son activité professionnelle dans la zone artisanale et industrielle de « La Croix Jolie », après l'acquisition de la parcelle n°329 et du bâtiment qui s'y trouve.
Considérant ces éléments, je n'ai pas d'objection à ce que la requête de Monsieur Pichon soit retenue.
- Requête de Madame Andral Delcros
Celle-ci s'étonne du fait que les bâtiments agricoles situés sur les parcelles n°621 et 939 au lieu-dit « Les Chaleyres » et « La Muraille Haute » de son exploitation ne soient pas repérés comme étant susceptibles de changer de destination. Ne connaissant pas les bâtiments concernés, il m'est difficile de donner un avis pertinent sur cette demande.
Quoiqu'il en soit, il convient de rappeler qu'en application de l'article L151-11 du CU, le changement de destination d'un bâtiment en zone agricole est, au préalable, soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Requête de Monsieur le Maire de Murat
Monsieur le Maire demande la rectification du classement de la parcelle n°205 actuellement qualifiée Ue en raison de sa proximité avec le stade. La proposition de reclassement en zone Ub de celle-ci avec la maison d'habitation est recevable d'autant qu'elle n'a aucun lien avec les équipements sportifs (terrain et vestiaires) lesquels restent classés en zone Ue.

2.2. Les requêtes irrecevables

- Requête de Madame et Monsieur Mirande
Je comprends la requête des époux Mirande, lesquels voient la moitié de leur terrain classée en zone Np et de fait complètement inconstructible. Néanmoins, je suis obligé de considérer la requête irrecevable dans la mesure où ce classement ne résulte pas de la révision du PLU, mais des limites prescrites par le SPR (ex AVAP). Leur courrier du 15 juillet 2014 à Monsieur le Maire de Murat était déjà tardif puisque l'AVAP a été approuvé par le Conseil Municipal de Murat le 18 mars 2014, suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 octobre au 22 novembre 2013, au cours de laquelle, sauf erreur de ma part, ils ne se sont pas manifestés.

Je conseille vivement aux époux Mirande de réitérer leur requête dans le cadre d'une révision éventuelle du SPR dans les années à venir.

➤ **Requête de Monsieur Grimal (indivision Combes)**

Comme dans le cas précédent, la requête formulée par Monsieur Grimal est irrecevable, que ce soit pour la parcelle n°32, que pour la parcelle n°872. En effet le classement en Np ne résulte pas de la révision en cours du PLU mais du périmètre du SPR. J'entends que la parcelle n°32 a pu bénéficier d'un certificat d'urbanisme ancien, mais aujourd'hui celui-ci est caduc et ce terrain est inconstructible, nonobstant les passages des différents réseaux.

Le projet de fusion entre les parcelles n°872 et 875 classées AU en 2007, du temps de Madame Mathouk, appelle une réponse analogue à la précédente.

Ainsi que je le conseille aux époux Mirande, j'invite Monsieur Grimal à reformuler sa requête en cas de révision du SPR.

Enfin je ne suis pas en mesure de répondre au questionnement sur la transaction envisagée pour la cession de la parcelle n°297 support partiel de l'OAP « Giou ». Seule la mairie de Murat sera en mesure de la faire, après approbation définitive de la révision du PLU.

➤ **Requête de Madame Callies**

J'ai lu avec attention la requête de Madame Callies sur le classement des parcelles n°576, 673 et 962 qu'elle dénonce en rappelant les diverses démarches engagées depuis plusieurs années pour que celles-ci restent constructibles. Je comprends l'intérêt de cette requête, mais l'enquête publique conduite pour la révision du PLU de la commune ne saurait avoir pour effet d'entraîner une modification, même partielle des périmètres définis par le SPR, comme elle le souhaite dans son courrier du 19 juin 2019 à Monsieur le Maire de Murat.

J'approuve pleinement les termes du courrier de ce dernier en date du 5 août 2019 et que, sauf à envisager une révision du SPR, qui pour l'instant n'est pas prévu, les parcelles précitées ne peuvent que rester classées en zone Np, avec les conséquences qui en résultent.

Manifestement l'enquête publique sur l'AVAP fin 2013, au vu du peu de requêtes enregistrées, n'a pas été comprise et a probablement pâti d'un déficit d'information du public.

Comme précédemment je ne peux qu'inviter Madame Callies à reformuler sa requête lors de la prochaine révision du SPR.

3. Le projet de révision du PLU

3.1. Sur le plan formel

Je tiens à souligner la qualité du dossier élaboré par Campus Développement et Ectare avec le concours de la mairie de Murat. Malgré la densité du dossier, plus de 700 pages sans compter les nombreux plans, la lecture et la compréhension sont aisées par la précision des données, sans trop de redites, sources de confusion. Les plans sont clairs et font apparaître les références cadastrales des parcelles facilitant ainsi les échanges avec les personnes rencontrées lors des permanences, lesquelles n'ont souvent que des numéros de cadastre et des extraits parfois anciens.

3.2. Sur le contenu

Je ne reprends pas ici l'énumération des divers documents constituant le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique déjà listés. J'observe simplement que les dispositions de l'article L123-1 du CU sont respectées. J'ai noté que le Conseil Municipal de Murat dans sa séance du 9 janvier 2017 a délibéré sur l'octroi des délégations et confié à Monsieur le Maire l'exercice du droit de préemption urbain (DPU). Cela étant il me semble souhaitable, dans le cadre de la révision du PLU, que le Conseil Municipal délibère à nouveau sur l'instauration formelle du DPU, pour permettre la mise en œuvre de certains projets d'aménagement (OAP) sur des terrains appartenant à des particuliers, conformément au plan de zonage intégré au dossier.

Le rapport de présentation comme le règlement n'appelant pas de commentaire particulier, mes remarques portent sur le PADD et les OAP tant celles prévues à court terme que celles envisagées à plus long terme.

3.2.1. Le PADD

Dans les différents documents et lors des présentations en réunions publiques, Campus Développement insiste à juste titre sur l'importance du PADD.

Les 3 orientations stratégiques développées dans ce document à savoir :

- Une vocation résidentielle à renforcer,
- Une vocation économique et touristique à conforter,
- Un cadre de vie exceptionnel à préserver,

témoignent d'une volonté politique forte et raisonnée, soucieuse des préoccupations d'ordre social comme économique et respectueuse des fondamentaux du développement durable en urbanisme.

J'approuve pleinement ces orientations et leurs déclinaisons pour lesquelles d'ailleurs je n'ai enregistré aucune requête.

Toutefois, le PADD appelle quelques commentaires sur :

- Le pari démographique

La commune de Murat retient pour 2030 un objectif de 2100 habitants, soit une croissance démographique de 150 personnes sur 10 ans. Dans son avis favorable rendu le 24 octobre 2019 sur le projet de révision du PLU qualifié d'ambitieux, la préfecture du Cantal juge le pari démographique « peu réaliste au regard des prévisions de l'INSEE ». Il est vrai que le département du Cantal, avec 146000 habitants au 1^{er} janvier 2016 est le moins peuplé de la région Auvergne Rhône Alpes (AURA) et de plus sur les 10 dernières années la population a décliné de 3700 habitants.

Néanmoins le SYTEC, dans les documents préparatoires du SCoT Est Cantal table sur une croissance « d'un millier » à l'horizon 2015, dont 60 à 63% au sein des « communes pôles » centrales (St Flour Communauté) et secondaires (Massiac et Murat), ce qui se traduit pour Murat par une centaine d'habitants à 15 ans. Sans contester les données de croissance démographique du SYTEC, une prévision à 15 ans constitue un exercice aléatoire.

Je ne reprends pas les arguments pertinents de Campus Développement sur la position stratégique de Murat, ses équipements commerciaux, ses services, son tissu artisanal, son patrimoine...J'y ajoute la proximité relative avec l'autoroute A75 qui, après achèvement des travaux de contournement de Saint Flour va se situer à moins d'une demi-heure. En outre, des discussions que j'ai eues avec certains maires de Saint Flour Communauté, en dehors de la présente enquête, il ressort que les communes de celles-ci éprouvent des difficultés à répondre à des demandes d'acquisitions foncières.

Ainsi le pari démographique de la commune de Murat est peut-être audacieux, mais la détermination des élus est forte et la ville dispose d'atouts sérieux.

- La reconquête du parc de logements vacants

Dans l'avis précité du 24 octobre 2019, la préfecture du Cantal juge « insuffisant » l'objectif fixé par la commune de Murat de reconquérir 10% du parc de logements vacants, ce qui revient à remettre sur le marché immobilier 20 logements en 10 ans, soit 2 par an. Sans méconnaître les difficultés inhérentes à ce type d'opération, évoquées lors de mes entretiens avec Monsieur le Maire, cette perspective reste faible d'autant que le SYTEC affiche dans les travaux préparatoires du SCoT Est Cantal des ambitions fortes allant de 1000 à 1200 logements remis sur le marché en 15 ans, soit entre 50 à 60 par an. Il y a là une réflexion à mener pour augmenter ce quota, même si les contraintes découlant du SPR ne facilite pas l'exercice.

- La vocation touristique

Si la vocation touristique du territoire muratais est manifeste avec un cadre de vie qualifié d'exceptionnel par Campus Développement, je regrette qu'on ne fasse pas une part plus importante à la station de ski du Lioran toute proche qui peut offrir des perspectives intéressantes au plan économique pour la commune de Murat.

3.2.2. Les OAP et les zones réservées à l'urbanisation

Le dossier de révision du PLU fait expressément référence à 7 OAP, dont 6 à vocation d'habitat et une à vocation artisanale et industrielle, classée en zone 1AUc, Uc et 1AUy. Ces classements signifient que ces secteurs sont à urbaniser à court ou à moyen terme.

Le rapport de présentation du PLU ainsi que le règlement graphique font également référence à des secteurs à urbaniser à plus long terme qui, en l'état actuel, ne font pas l'objet d'OAP mais qui ont suscité une requête.

3.2.2.1. Les OAP

➤ « Rue de Chapelle d'Alagnon »

Ce secteur en cours d'aménagement, avec un projet de lotissement de 11 lots, n'a pas donné lieu à remarque et n'appelle pas de commentaire.

➤ « Rue de la Piniatelle »

Je n'ai pas trouvé de référence à cette OAP dans le rapport de présentation du dossier, au niveau du descriptif de la zone Uc, tout en étant identifié sur le plan. Hormis cette remarque formelle, je n'ai pas d'observation à formuler sur cette OAP et je n'ai reçu aucune requête la concernant.

➤ « La Grange Tuillée »

Si je n'ai pas d'observation à formuler sur cette OAP, j'ai néanmoins reçu 2 requêtes de Messieurs Monteil et Letron, lesquels souhaitent faire l'acquisition de 2 bandes de terrain de 5 à 6 mètres de profondeur, jouxtant leurs propriétés respectives (cf. observations sur les requêtes).

Compte tenu des superficies en cause et de la localisation des terrains, les données de l'OAP ne me semblent pas devoir être remises en cause en dehors de l'accès à la rue de la Piniatelle.

➤ « Giou »

N'ayant pas reçu de requête, je n'ai pas de requête à formuler sur cette OAP.

➤ « Rue de Peyre Arse »

Cette OAP a fait l'objet de deux requêtes émanant de Monsieur Bechon et Monsieur Tommasino. Celle de ce dernier, ainsi que je le développe dans l'analyse des requêtes n'est pas recevable car les arguments avancés ne sont pas fondés.

La requête présentée par les époux Bechon soulève un point de droit que je ne suis pas à même de trancher.

➤ « L'Héritier »

Je n'ai pas enregistré de requête sur cette OAP qui, s'inscrivant dans la suite du lotissement de « Bellevue », me semble cohérente.

➤ « Chemin de la Croix Jolie »

Cette OAP n'a pas donné lieu à requête et je n'ai pas de commentaire à formuler. Toutefois, en lien avec cette OAP, je dois signaler un questionnement de Monsieur Rabbe sur le fait que la parcelle n°19, contigüe de la zone d'activités artisanales et industrielles existante ne soit pas intégrée dans l'OAP. Par ailleurs, Madame Villaret m'a indiqué que les arbres situés en limite de la parcelle n°121, support de l'OAP, bénéficieraient d'une protection particulière. Les prescriptions posées, quant au maintien de la frange végétale le long de la voie communale doivent permettre d'y répondre, d'autant plus que je n'ai pas remarqué lors de ma visite sur site, les photographies annexées le confirment, d'arbres remarquables.

3.2.2.2. Les zones réservées à l'urbanisation

Les zones réservées à l'urbanisation classées 2AU ne rentrent pas dans le cadre de la révision du PLU soumis à enquête et ne font pas l'objet d'OAP. Il s'agit de secteurs susceptibles d'être urbanisés à long terme pour des extensions à vocation résidentielle (2AUc), pour des équipements d'intérêt collectif ou des services publics (2AUe), pour des activités touristiques et de loisirs (2AUt).

Cinq zones classées 2AU, identifiées dans le rapport de présentation et dans le règlement graphique, n'ont pas donné lieu à requête, exceptée celle de Madame Oculy et de Monsieur Rigal au sujet de « La Devèze » ciblée 2AUt.

4. Les avis des personnes publiques associées

Après son adoption par le Conseil Municipal réuni le 24 juillet 2019, la mairie de Murat a, conformément aux dispositions du CU et notamment ses articles L153-16 et L153-17, soumis le projet de révision du PLU à :

- Treize PPA
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la région AURA
- Six communes limitrophes de Murat.

En retour, comme indiqué dans le mémoire en réponse établi par Campus Développement, seulement 6 avis émanant de :

- La Direction Départementale des Territoires (DDT) de la préfecture du Cantal
- La communauté de communes « Hautes Terres Communauté »
- La CDPENAF
- La Chambre d'Agriculture du Cantal
- Le Syndicat Mixte du SCoT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de La Chataigneraie
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Il faut noter que des instances importantes sur le plan environnemental comme la MRAE ou la DREAL n'ont pas exprimé d'avis.

Nonobstant quelques points de vigilance formulés par la DDT et des remarques émanant de CDPENAF ainsi que le la Chambre d'Agriculture, tous les avis rendus sont favorables au projet de révision du PLU de la commune de Murat.

Dans le mémoire en réponse précité il est mentionné que les « observations de fond et de forme » ressortant de la consultation des PPA seront prises en compte par la commune.

.

.

Conclusions et avis

Au terme de l'enquête publique, ouverte par l'arrêté n°140-2019 du 19 novembre 2019 de Monsieur le Maire de Murat pour la révision du PLU de la commune, il m'incombe de conclure et de donner un avis sur le projet présenté.

1. Conclusions

Mes conclusions porteront successivement sur la forme et sur le fond de ce dossier.

1.1. Sur l'aspect formel

J'ai souligné à diverses reprises la qualité du dossier élaboré par Campus Développement, en collaboration étroite avec Monsieur le Maire de Murat et l'équipe municipale. Les différents documents, pièces écrites et plans, sont clairs, lisibles et parfaitement compréhensibles, sans trop de redites et avec seulement 2 erreurs ou omissions.

Sur le plan de l'information du public, je n'ai aucune remarque à formuler. En dehors des procédures d'information réglementaire liée à l'ouverture de l'enquête qui ont été scrupuleusement respectées, la mairie de Murat a pris des initiatives pour communiquer sur ce dossier sensible avec :

- Deux réunions publiques,
- L'insertion du dossier de révision du PLU sur le site internet de la commune, dès le mois d'août 2019,
- Des articles nombreux dans les bulletins trimestriels d'information municipale, avec même un numéro spécial en octobre 2019, consacré à la révision du PLU
- Des documents comme la « boîte à idées » et le « formulaire pour ma parcelle » mis en ligne sur le site internet de la commune, lesquels n'ont malheureusement pas connu un grand succès.

La conséquence directe est le niveau de participation à cette enquête puisqu'avec 25 entretiens, sans compter les échanges informels avec Monsieur le Maire et ses adjoints, on peut le qualifier de très bon, comparé à d'autres enquêtes d'urbanisme et surtout à celle organisée en fin d'année 2013 pour l'AVAP.

1.2. Sur le fond

Pour conclure sur le fond du dossier de révision du PLU, je retiens plusieurs aspects importants :

➤ Le SCoT

Le Scot Est Cantal, couvrant la commune de Murat est en cours d'élaboration par le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SITEC). Dans ce contexte, en application de l'article L142-4 du CU, les zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation, sauf à obtenir la dérogation prévue par l'article L142-5 du CU.

Cette dérogation a été accordée par la préfecture du Cantal le 24 octobre 2019.

➤ Le SPR (ex AVAP)

Ainsi qu'indiqué à diverses reprises le SPR constitue une contrainte forte, au titre de la hiérarchie des normes, pour la révision du PLU, ce qui a suscité une certaine incompréhension parmi les personnes rencontrées. Les prescriptions du SPR sont respectées tant au niveau des périmètres que sur le plan sectoriel.

➤ La cohérence avec la législation et les documents de planification

Le dossier de révision du PLU est conforme aux dispositions des lois n°85-30 du 9 janvier 1985 et n°2016-1888 du 28 décembre 2016, relatives au développement, à la protection, à la modernisation de la montagne et de ses territoires auxquelles la commune de Murat est soumise.

Par ailleurs ce projet est compatible avec les orientations et les objectifs de :

- La charte du PNR des Volcans d'Auvergne
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ex région Auvergne

➤ Le PADD

Les trois orientations stratégiques du PADD marquent la volonté de la commune de Murat de s'inscrire dans une démarche dynamique et les déclinaisons s'appuient sur une analyse précise des éléments de diagnostic et des enjeux.

➤ Les OAP

Pour accueillir les 150 habitants supplémentaires, que j'ai intitulé « le défi démographique », la commune de Murat prévoit la mise en œuvre de 123 logements que l'on retrouve, pour partie, dans les 6 OAP à vocation d'habitat, le reste venant de la remise sur le marché immobilier de logements vacants.

Les OAP, qui pour l'essentiel s'insèrent dans « les dents creuses » des zones urbaines, sont bien définies tant au niveau du contexte que de la vocation des espaces ou des principes de déplacement, voire de leur intégration paysagère.

Seule l'OAP « rue de Peyre-Arse » pose problème, non en raison des critères énoncés ci-dessus, mais du fait des servitudes existantes et de l'acte de propriété détenu par Monsieur Bechon, lequel n'est pas propriétaire de la parcelle qui appartient à Monsieur Ventalon.

➤ Les données environnementales

Le projet de révision du PLU est peu consommateur d'espace puisque les zones à ouvrir à l'urbanisation représentent moins de 17 hectares, soit 0,84% du territoire de la commune et, dans une perspective à court et moyen termes, 7,8 hectares soit 0,39% de la superficie communale.

L'analyse des incidences sur l'environnement est très détaillée tant au niveau des zones à urbaniser à court et à long terme que sur les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) classés Natura 2000.

En outre, sont prévues des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) pour pallier les incidences mineures sur l'environnement.

➤ Les indicateurs de suivi

Je relève avec satisfaction que le dossier de révision du PLU comporte 16 indicateurs de suivi, répartis en 5 thématiques d'analyse. Cette démarche est essentielle et montre bien la volonté de la commune de Murat de ne pas faire du PLU un document figé dans le temps.

➤ Les PPA

En dépit de quelques points de forme et de « vigilance » je retiens que les avis rendus par six PPA sont favorables et que la mairie de Murat s'est engagée à les prendre en compte dans la mouture définitive du dossier de révision du PLU.

2. Avis

Au vu de mes observations, de mes conclusions et des précisions apportées par Monsieur le Maire au procès-verbal de synthèse, j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Murat avec toutefois une réserve sur l'OAP « rue de Peyre Arse », non sur le contenu de celle-ci mais en raison de l'existence de servitudes dont, à l'évidence, la mairie de Murat comme Campus Développement, voire le propriétaire de la parcelle, n'avaient pas connaissance.

Fait à Saint Cirgues de Jordanne
Le 22 janvier 2020

Roger GAUDY
Commissaire enquêteur

Annexes

- Procès-verbal de Synthèse du 13 janvier 2020
- Réponse de Monsieur le Maire du 20 janvier 2020.