



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PUY-DE-DÔME

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°63-2017-020

PUBLIÉ LE 16 FÉVRIER 2017

Sommaire

63_Pref_Préfecture du Puy-de-Dôme

63-2017-02-16-002 - ARRETE PORTANT DEROGATION AU PRINCIPE
D'URBANISATION LIMITEE EN ABSENCE DE SCOT (MUROL) (4 pages)

Page 3

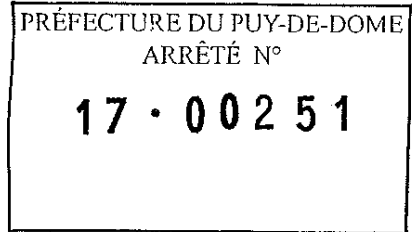
63_Pref_Préfecture du Puy-de-Dôme

63-2017-02-16-002

**ARRETE PORTANT DEROGATION AU PRINCIPE
D'URBANISATION LIMITEE EN ABSENCE DE SCOT
(MUROL)**



PRÉFET DU PUY-DE-DÔME



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES

ARRÊTÉ N°
portant dérogation
au principe d'urbanisation limitée
en l'absence de SCoT (Murol)

La Préfète du Puy-de-Dôme
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU l'article L.142-4 du code de l'urbanisme relatif au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable aux procédures prescrites après le 26 mars 2014 ;

VU l'article L.142-5 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.* ».

VU l'absence de SCoT applicable sur la commune de Murol ;

VU la délibération du 15 avril 2015 du conseil municipal de Murol prescrivant la révision du plan d'occupation du sol en plan local d'urbanisme ;

VU le projet de plan local d'urbanisme arrêté le 12 octobre 2016 par délibération du conseil municipal de Murol et reçu en sous-préfecture d'Issoire le 17 novembre 2016 ;

VU le dossier de demande de dérogation de la commune de Murol au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme accompagnant le projet de PLU arrêté ;

VU l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 17 janvier 2016 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Murol est classée par décret depuis 2014 en « station de tourisme », avec une moyenne de 4103 résidents sur la commune (permanents et touristes) et 3901 lits touristiques (campings, hôtels, résidences, chambres d'hôtes), et dispose d'atouts indéniables liés à son attractivité touristique, notamment son château, site auvergnat très visité (105 000 entrées en 2016) dont la renommée dépasse les frontières départementales ;

CONSIDÉRANT que l'urbanisation envisagée sur la zone AUt (2,45 ha, zone destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs), ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

CONSIDÉRANT que le potentiel foncier pour l'habitat dans le projet de PLU est estimé à environ 36 ha alors que la consommation d'espace sur la période 1999-2009 (10 ans) a été de 5,4 ha (soit 60 années de réserve en prolongeant les tendances passées) ;

CONSIDÉRANT que l'objectif démographique de la commune d'atteindre une population de 900 habitants d'ici 2030 par rapport à une population de 587 habitants en 2016 (+ 313) est ambitieux dans la mesure où il traduit une augmentation de population de plus de 50 % et de plus de 3 % / an d'ici 2030 ;

CONSIDÉRANT que cette ambition démographique ne suffit pas à justifier le potentiel foncier du projet de PLU, puisque le rapport de présentation (tome 2 p. 98) constate que ce potentiel de 36 ha permettrait d'accueillir 1047 habitants et 219 logements nouveaux, en retenant comme hypothèses une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes, une surface moyenne de 1000 m² de terrain par logement et un coefficient de rétention de 40 % ;

CONSIDÉRANT que l'importance du foncier détenu par la commune en zones Aug et Ug justifie d'autant moins un taux de rétention foncière de 40 % d'ici 2030, supérieur au taux habituellement retenu de 30 % ;

CONSIDÉRANT que ce potentiel de 36 ha est très supérieur aux besoins pour l'habitat découlant des objectifs fixés par le projet d'aménagement et de développement durable (p. 6 à 8) de 900 habitants et d'une centaine de logements à construire d'ici 2030 ;

CONSIDÉRANT que les besoins peuvent être estimés à un maximum d'environ 21 ha, en retenant comme hypothèses la même ambition démographique de 900 habitants, une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes, une surface moyenne de 1000 m² de terrain par logement et un coefficient de rétention de 30 % ;

CONSIDÉRANT qu'il est donc indispensable de réduire les disponibilités foncières du projet de PLU afin d'être cohérent avec les objectifs démographiques et de logements de la commune et de respecter le principe d'« une utilisation économe des espaces naturels, [de] préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et [de] protection des sites, des milieux et paysages naturels » prévue à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la caducité du plan d'occupation des sols de Murol approuvé le 10/06/1994 et en cours de révision est susceptible d'intervenir au 27 mars 2017, en application des dispositions de l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que l'urbanisation envisagée sur la zone AUg (6,6 ha, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat, parcelles ZP112, ZP113, ZP114 et ZP85), zone actuellement classée comme zone d'urbanisation future (3NAg) au POS, conduit à une consommation excessive de l'espace par rapport aux besoins du territoire ;

CONSIDÉRANT que les grands tenants fonciers suivants, en extension du tissu urbain existant et en périphérie interne de la zone Ug à vocation d'habitat demeurent actuellement non urbanisés et que leur urbanisation conduit à une consommation excessive de l'espace par rapport aux besoins du territoire :

- Secteur sud du bourg à Champ Pradel (environ 4 ha), actuellement classé en zone urbaine (UG) au POS, en grande partie boisé : parcelles n° ZO194, ZO28, ZO52, ZO152, ZO191, ZO192, ZO193, ZO161, ZO37, AN334, AN335.

- Secteur est du bourg aux Ballats (environ 1,5 ha), actuellement classé en zone d'urbanisation future (NAg) au POS, en partie exploité par l'agriculture : parcelles n° ZP67, ZP68, ZP69.

- Secteur est de Beaune-le-Froid (environ 2 ha), actuellement classé en zone d'urbanisation future (NAg*) au POS, entièrement exploité par l'agriculture et en partie situé dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles : parcelles n° ZD49, ZD50, ZD51, ZD52, ZD36, ZE35, ZE36.

SUR proposition du directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone de 6,6 ha à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUg, parcelles ZP112, ZP113, ZP114 et ZP85) est refusée ;

ARTICLE 2 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les parcelles suivantes en zone Ug à vocation d'habitat est refusée pour les secteurs suivants (en incluant les voies internes non cadastrées) :

- Secteur sud du bourg à Champ Pradel (environ 4 ha) : parcelles n° ZO194, ZO28, ZO52, ZO152, ZO191, ZO192, ZO193, ZO161, ZO37, AN334, AN335.

- Secteur est du bourg aux Ballats (environ 1,5 ha) : parcelles n° ZP67, ZP68, ZP69.

- Secteur est de Beaune-le-Froid (environ 2 ha) : parcelles n° ZD49, ZD50, ZD51, ZD52, ZD36, ZE35, ZE36.

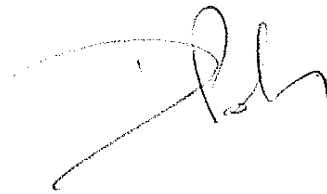
ARTICLE 3 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les zones non mentionnées aux articles 1 et 2 et inscrites au projet de PLU arrêté le 12 octobre 2016 est accordée, soit un potentiel foncier constructible estimé à environ 21 ha pour les zones à vocation d'habitat restantes (Ug, Ud) et un potentiel foncier constructible estimé à environ 14 ha pour les zones à vocation touristiques ou économiques (zones AUt, Ut, Ua, Ud, Ue, Us, Nh).

ARTICLE 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à la préfecture du Puy-de-Dôme (18 Boulevard Desaix 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux adressé au tribunal administratif de Clermont-Ferrand (6 cours Sablon 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'arrêté ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

ARTICLE 5 : Le directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme, le maire de la commune de Murol sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Puy-de-Dôme.

Fait à Clermont-Ferrand, le
La Préfète,

16 FEV. 2017



Danièle POLVÉ-MONTMASSON