

DEPARTEMENT du PUY DE DOME (63)

COMMUNE de **MUROL**

Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Réf : 45520

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 15 avril 2015
ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 23 juillet 2019
APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du 11 mai 2021

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...

Préambule...

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de Murol et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir, le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

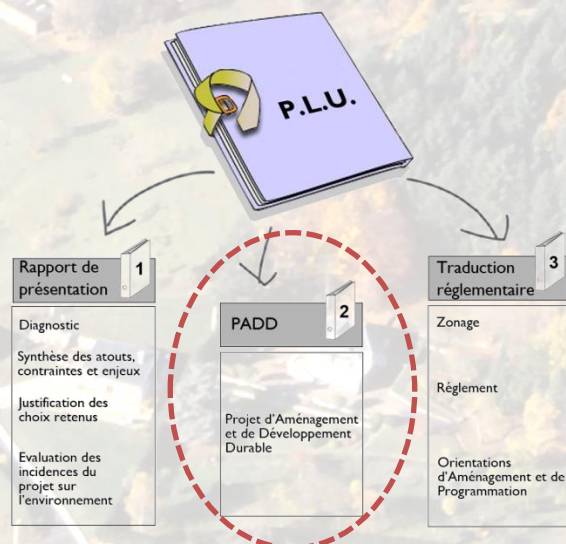
Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune de Murol s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



La commune de Murol est située à 35 kms au sud-ouest de l'agglomération clermontoise, dans l'entité paysagère du massif du Sancy. Elle bénéficie d'un emplacement privilégié aux portes du massif, en aval du lac Chambon.

Un territoire habité très tôt, porteur de l'un des principaux symboles de l'Auvergne féodale.

Le château de Murol est bâti sur un promontoire basaltique, probablement à l'emplacement d'un fort primitif édifié au Xème siècle. Dominant les environs, il demeure l'une des plus belles ruines médiévales de la région et accueille plus de 130 000 visiteurs par an.

Une commune touristique incontournable en Auvergne.

Le village de Murol et son château se situent au cœur du Massif du Sancy qui représente aujourd'hui la moitié de l'économie touristique départementale et le quart de l'économie touristique régionale. Il s'agit d'une entité touristique qui a l'une des plus fortes notoriétés en Auvergne.

Promue «**station classée de tourisme**» en janvier 2014, Murol est également référencée «**Station Verte**» depuis 1964. Plus récemment, en 2011, ses efforts en faveur de l'accueil des familles ont été récompensés par la labellisation «**Famille Plus**».

En outre, les aménagements et la politique d'embellissement de la municipalité ont permis à Murol d'obtenir une fleur au concours de villes et villages fleuris.

Une commune aux intérêts écologiques affirmés.

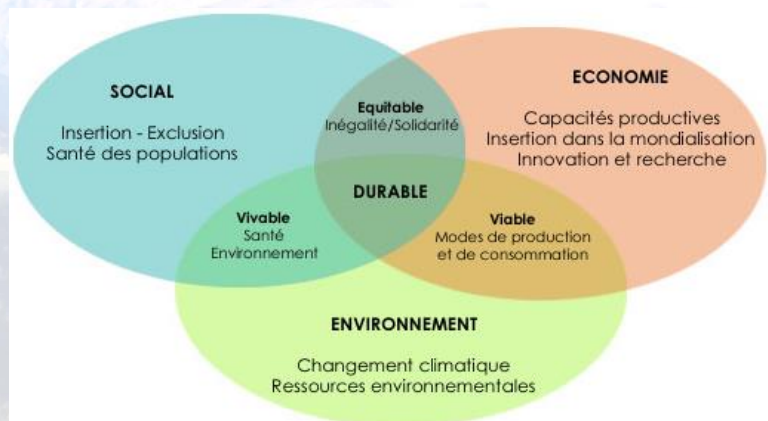
La spécificité de Murol est la combinaison de phénomènes géologiques qui s'offrent aux visiteurs sur un territoire restreint. Le volcan du Tartaret, la formation du lac Chambon, les coulées de laves et les phénomènes de réaction sont autant d'éléments qui définissent un paysage multiple.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Auvergne reconnaît les abords du lac Chambon, le Tartaret et la butte du château comme des réservoirs de biodiversité à préserver. Le reste du territoire étant reconnu corridor écologique diffus, également à préserver.



Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de **préoccupations d'ordre social, économique et environnemental**. Il doit respecter les **objectifs et principes d'équilibre et de durabilité** exposés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue.



Source : Association 4D

Cependant, prendre en compte **l'environnement** dans les **plans locaux d'urbanisme** nécessite d'une part d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal, et d'autre part, de s'assurer de leur intégration au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

Les enjeux du diagnostic ...

Le diagnostic (état initial) a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire.

Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme. Ils participent à la définition des orientations du PADD.

Les enjeux traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

ENJEUX issus du Diagnostic PLU		Niveau d'enjeu
Le maintien des populations en place, en répondant aux besoins d'habitats, de services et d'équipements.	⇒	FORT
L'accueil de nouvelles populations.	⇒	FORT
Le patrimoine historique.	⇒	FORT
L'accueil touristique (hébergements, constructions secondaires et saisonnières, pavillon bleu...).	⇒	FORT
La protection des terres agricoles.	⇒	MODERE
Préservation des paysages. La continuité des corridors écologiques. La qualité des espaces naturels.	⇒	FORT
Le cadre de vie, les équipements et services.	⇒	FORT
La consommation des espaces agricoles et naturels, la péri-urbanisation et la consommation foncière.	⇒	MODERE
La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques.	⇒	MODERE
L'adaptation des logements et des équipements pour répondre aux besoins futurs et à l'évolution de la structure de la population. La diversification des types de logements.	⇒	MODERE
Les émissions de gaz à effet de serre, la qualité et la quantité des ressources naturelles,	⇒	FAIBLE



Le P.A.D.D. de Murol

Scénario de développement



Les perspectives d'évolution...

Depuis 1999, l'installation des familles se fait dans un rayon de 35 kilomètres autour de Clermont Fd, soit dix de plus que la décennie précédente. Dans le couloir de densification urbaine qui se dessine au centre du département du Puy-de-Dôme, l'installation de ces couples avec leurs enfants compense largement le départ des jeunes.

A l'échelle du massif du Sancy, on note une baisse et un vieillissement général et constant de la population. Pourtant ce secteur offre un cadre de vie apprécié par les habitants, tant pour la qualité de vie (tranquillité) que pour ses espaces paysagers et naturels. Une progression modérée est attendue dans les territoires ruraux pour les prochaines décennies. Dans les secteurs isolés du territoire de Sancy – Val d'Allier dans lequel se situe la commune, les apports migratoires se caractérisent par des arrivées de personnes proches de la retraite. Ils tendent à accentuer le vieillissement de la population et, par conséquent, le déficit naturel.

Les objectifs démographiques de la commune d'ici 2034 :

Entre 1968 et 2012, la commune de Murol n'a cessé de perdre des habitants. Depuis 2012, on assiste à un redressement de la courbe. Les derniers chiffres INSEE annoncent 596 habitants au 1^{er} janvier 2019.

Le Diagnostic émet des projections démographiques en se basant sur des scénarii de développement :

- La croissance attendue dans le territoire Sancy-val d'Allier :
Les projections de l'Insee visent 2031. Si les tendances démographiques constatées entre 2001 et 2006 se prolongeaient, le territoire de Sancy-val d'Allier pourrait connaître une croissance de +0.8%.
Si l'on applique ce scénario à la commune de Murol, soit 0.8% sur 15 ans, la commune pourrait gagner 76 habitants supplémentaires d'ici 2034, ce qui porterait **la population communale à 672 habitants environ.**
- Une croissance comparable aux dernières années :
La croissance annuelle moyenne est de 1.4% (selon les données Insee publiées en juin 2019).
Si l'on applique une croissance comparable pour les années à venir, la commune de Murol peut gagner environ 138 habitants supplémentaires jusqu'en 2034, ce qui porterait **la population communale à 734 habitants environ.**

Le projet communal

La commune souhaite s'engager sur un objectif ambitieux d'environ 900 habitants d'ici 2034.

Cet objectif démographique correspond à une fourchette haute mais la commune se montre volontaire à conforter la relance démographique.

Cette ambition sous-entend un besoin de nouveaux logements de l'ordre de 146 sur 15 ans (soit environ 10 logements/an). Cette estimation prend en compte également le desserrement des ménages (estimé à 1.9 personnes/ménage en 2034) et la remise sur le marché à hauteur de 50% du nombre de logements vacants, soit près de 20% des logements à créer.

Pour cela, la commune aura besoin d'environ **15.8 à 20.6 ha** pour satisfaire les besoins attendus, sachant que la commune souhaite favoriser également le réinvestissement des logements existants libres et continuer à développer son parc de résidences secondaires et de locatifs saisonniers. Cette estimation « brute » prend en compte une moyenne de 1 000m²/logement individuel et un coefficient de rétention de 1.3.

Bien que le POS soit aujourd'hui caduc, il est intéressant de rappeler que le potentiel foncier disponible était estimé à 54.25 ha environ. Le déséquilibre de ce document (potentiel urbanisable) vis-à-vis des besoins réels de développement de la commune et de la nécessité de mise en cohérence avec les grandes directives générales (de réduction de la consommation des espaces, protection des corridors écologiques, mise en valeur des paysages), font que la commune de MUROL a souhaité élaborer un nouveau document d'urbanisme.

La commune s'engage ainsi à modérer la consommation des espaces au moyen de plusieurs leviers :

- une enveloppe foncière réservée à l'Habitat de 20.6 ha au maximum, ce qui traduit une réduction de plus de 30 ha par rapport aux possibilités qui étaient offertes par l'ancien document d'urbanisme,
- un objectif de 1 000m² / logement.

The image is a vertical composition. The left half is a faded, semi-transparent aerial photograph of a mountainous region with a village and a castle. The right half is a clear, vibrant aerial photograph of the same region, showing the castle and surrounding forests in autumn colors. The text is overlaid on the left half.

Les grandes orientations du P.A.D.D. de Murol

- ① *Développer le territoire*
- ② *Mettre en valeur les qualités du territoire*
- ③ *Préserver et accompagner la dynamique agricole*

Orientation n°1

Développer le territoire

Murol est une commune rurale dont l'habitat est réparti entre le bourg et 5 hameaux (Beaune le Froid, Groire, Chautignat, Les Ballats et La Chassagne). La commune comptait 643 logements en 2016, dont un nombre de résidences secondaires supérieur au nombre de résidences principales. Cet état de fait traduit l'attrait touristique de la commune et à plus grande échelle, du massif du Sancy. La plupart des logements disponibles ne sont habités qu'une partie de l'année.

L'un des objectifs majeurs est de développer le territoire pour l'habitat permanent, pour contrebalancer la déprise démographique des dernières décennies et ainsi confirmer la reprise démographique, qui semble s'amorcer. La commune souhaite profiter de ce nouvel élan pour retrouver un statut d'habitat permanent. Néanmoins, la vocation touristique est forte. La commune doit certes pouvoir retrouver une attractivité pour des habitants à l'année, mais également pouvoir continuer à développer son parc de logements secondaires et saisonniers. De plus, dans un contexte économique communal favorable (le nombre d'emplois sur la commune est en augmentation), la volonté est également de permettre aux salariés saisonniers du territoire de s'installer sur la commune.

REVISER L'ENVELOPPE CONSTRUCTIBLE

Cette démarche s'inscrit dans une perspective de développement durable de la commune où il s'agit de maintenir les grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels à un moment où le développement urbain s'avère nécessaire.

Il s'agit de :

- **Définir une enveloppe de logements** approximative du nombre de logements nécessaires pour le développement de la commune.

La commune souhaite d'ici 2034, atteindre les 900 habitants. L'accueil de ces habitants supplémentaires sous-entend un besoin de logements, de l'ordre 10 logements/an. Cette estimation prend en compte également le desserrement des ménages (estimé à 1.9 personnes/ménage en 2034).

- **Réexaminer les enveloppes urbaines** et à urbaniser définies au POS caduc, vis-à-vis des nouvelles ambitions communales.

Engager une réflexion sur le potentiel urbain actuel, notamment sur le bourg de Murol : nombreuses dents creuses dont le remplissage devrait être privilégié avant l'ouverture de nouvelles zones.

- **Localiser un site stratégique** d'habitat pour réaliser une opération d'ensemble, gérée par la commune.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmes sont mises en place pour inscrire le projet dans une démarche durable et respectueuse du territoire, de son environnement et de son urbanisme. Le secteur de Rabachot est privilégié.

- **Tenir compte des éventuels risques naturels** (notamment le risque inondation) **et contraintes et des capacités techniques de la commune** (telle que la station d'épuration).



DIVERSIFIER LES TYPES DE LOGEMENTS

Il s'agit de permettre la diversification de l'offre en logements (petits logements, grands logements, maisons individuelles, appartements...) afin de permettre à chaque habitant de changer de lieu d'habitat au gré de l'évolution de ses conditions de vie tout en restant dans sa commune.



PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES ET DES LOCATIFS SAISONNIERS

La commune de Murol, station classée de tourisme depuis 2014, développe une vocation touristique indéniable que la municipalité souhaite pérenniser et continuer à développer en parallèle de son souhait de voir s'accroître l'habitat permanent.



PROTEGER LA QUALITE DES EAUX DU LAC CHAMBON ET LA RESSOURCES EN EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Le développement de l'urbanisme doit se faire en lien avec la préservation des ressources, notamment celle en eau destinée à la consommation humaine et afin de limiter le risque sanitaire pour les baigneurs ou autres usagers fréquentant le site du Lac Chambon.

Orientation n°2

Mettre en valeur les qualités du territoire

Les atouts touristiques de la commune de Murol, le château en tête, font de la commune un site auvergnat très visité dont la renommée dépasse les frontières départementales. La prise en compte des données paysagères pour définir les politiques de croissance urbaine à venir permettra d'offrir aux nombreux visiteurs de passage une image positive du lieu et par là même de l'ensemble de la région Auvergne.

L'objectif majeur vise à enrichir l'éventail qualitatif des équipements, services et atouts naturels, ...proposés par le territoire, en faveur de la vocation touristique (habitants saisonniers) et de la vocation résidentielle (habitants permanents).

MAINTENIR LA VOCATION ECONOMIQUE

- **Maintenir voire densifier l'offre marchande** existante permettant de conforter le maillage commercial des centralités et répondre aux besoins inhérents du cadre de vie des habitants.
- **Permettre aux entreprises présentes de pérenniser leur activité**, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires.
- **Répondre aux besoins, notamment des acteurs du tourisme**, en matière commerciale, d'activités et d'hébergements.

RESTER ATTENTIF AUX BESOINS POUR ENRICHI R LE CADRE DE VIE

- **Améliorer les déplacements internes** à la commune et répondre à la problématique du stationnement, notamment celui lié au tourisme. Des emplacements réservés pourront être définis.

PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET INITIER LA PERENNITE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Il s'agit de :

- **Protéger la qualité des eaux du Lac Chambon et la présence de ressources en eau destinée à la consommation humaine**
- **Protéger les espaces naturels par des zonages naturels.**

La commune est couverte de plusieurs espaces naturels identifiés comme à protéger (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO, Parc Naturel régional,...).

- Une grande partie du territoire communal est concerné par des réservoirs de biodiversité.

***Préserver les Trames Bleues.**

Il s'agit de préserver les cours d'eau traversant la commune, les continuités hydrographiques. Cependant, compte tenu de la surface importante du maillage humide sur le territoire, un des enjeux majeurs de la commune sera de mettre en place des zonages naturels alliant pratiques agricoles et protection des milieux humides, et de renforcer la continuité des corridors écologiques.

***Préserver les Trames vertes.**

L'objectif majeur est de préserver les structures végétales existantes : ripisylves le long des cours d'eau, haies bocagères et arbres isolés pour leur rôle environnemental et écologique. Le zonage naturel répondra en partie à cette orientation.

Afin d'aller plus loin dans la préservation, une trame bocagère pourra être initiée avec l'identification de structures végétales stratégiques. Les outils d'urbanisme (protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme et espaces boisés classés) pourront être mis en place pour assurer des connexions bocagères entre les boisements afin de faciliter les déplacements de la faune et de la flore, et donc le maintien et le développement de la biodiversité dans un contexte paisible.



METTRE EN VALEUR LE CAPITAL ECOLOGIQUE, HISTORIQUE ET CULTUREL DE LA COMMUNE

- **Mettre en valeur le capital écologique de Murol.**

L'architecture du site de Murol au sens large découlant de l'histoire géologique du lieu, en font un site de grand intérêt écologique.

Le paysage rural communal constitue également une valeur à prendre en compte dans le développement local. Il est à la fois un enjeu touristique, un enjeu économique et un enjeu social.

- **Préserver et mettre en valeur le capital historique et culturel de Murol.**

La commune de MUROL a été promue «station classée de tourisme» en janvier 2014, pour les trois thématiques suivantes : culture et patrimoine, sports et gastronomie. Elle dispose d'un fort patrimoine architectural historique classé ou inscrit monument historique (le château, la table mégalithique, la maison de l'abbé d'Estaing), mais également d'un patrimoine vernaculaire de qualité au fort potentiel (église, parc du Pré Long, vieille tour, caves de Beaune-le-Froid...).

Un zonage spécifique et des emplacements réservés seront être mis en place.

Orientation n°3

Préserver et accompagner la dynamique agricole

La commune appartient à la petite région agricole des Dômes orientée principalement sur les productions lait et viande. Elle est située en « zone montagne d'altitude haute ».

On recense 11 exploitations en 2010, soit une baisse de plus de 15% par rapport à 1988.

La population agricole vieillie. Le recensement agricole met également en évidence une problématique de succession : En 2010, 45.5% des exploitations n'ont apparemment pas de successeurs.

Compte tenu de l'altitude, l'activité herbagère est largement dominante sur la commune où pratiquement toutes les surfaces exploitées sont toujours en herbe, il n'y a ni culture permanente, ni terre labourable. Les élevages bovins sont dominants. Deux systèmes d'exploitation cohabitent : la production laitière et la production de viande.

La commune est incluse dans l'aire géographique de production de lait, de transformation et d'affinage des AOC fromagères Bleu d'Auvergne, Cantal, Fourme d'Ambert et Saint Nectaire.

Maintenir la vocation agricole

Cette mesure a pour objectif de maintenir et conforter l'activité agricole, mettre en valeur les paysages, participer à l'enrichissement des milieux nécessaires à la biodiversité,...

L'agriculture est étroitement liée à la notion de paysage, point clef de la réflexion du PADD.

- Il s'agit de **mettre en place des zonages agricoles spécifiques** :
 - *des zones agricoles non constructibles (A), protégées de toutes constructions, ce qui devrait favoriser la pérennité de la vocation agro pastorale et des qualités paysagères,
 - *des zones agricoles constructibles (Ac) pour répondre aux besoins de développement des exploitations agricoles (notamment en termes de bâtiments).
- La vocation agricole doit pouvoir se développer tout en respectant les atouts écologiques du territoire. **Des zonages agricoles non constructibles (A) et/ou des zonages naturels (N) pourront participer à la préservation de certains milieux très sensibles**, tels que les zones humides qui constituent les habitats naturels les plus fragiles sur le territoire de Murol. Certaines sont protégées par des zonages naturels (Natura 2000, ZNIEFF), mais beaucoup d'autres (plus petites) ne le sont pas. Le patrimoine des zones humides locales est donc fort, mais reste partiellement connu.

Les Orientations du P.A.D.D. de Murol

