



ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLU
Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 03/05/2019

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Modification n°1 : délibération du CM du 00/00/0000

NOTICE
MODIFICATION N°1 DU
PLU DE MOISSAT

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Centre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr



1. PRÉAMBULE

Pour rappel, la commune de Moissat est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mai 2019**. Aujourd'hui la commune souhaite procéder à une évolution de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière à vocation d'habitat (zone 2AUb) et d'apporter des adaptations mineures au règlement écrit et graphique, afin de clarifier l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

La commune de Moissat a prescrit la modification n°1 de son PLU par délibération en date du 7 mai 2021. Le 1^{er} Juillet 2021, la compétence élaboration des documents d'urbanisme a été transféré à la Communauté de communes Entre Dore et Allier. La communauté de communes se substitue à la commune de MOISSAT afin de terminer la modification n°1.

La procédure de modification sur les aspects suivants :

- **Règlement graphique :**
 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb située route de Billom : classement de la zone en 1AUb ;
- **Règlement écrit :**
 - Création du règlement écrit de la zone 1AUb
 - Modification du règlement de la zone agricole protégée (zone Ap) ;
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - Création d'une OAP pour la zone 2AUb ouverte à l'urbanisation et classée en 1AUb.

A noter que la **Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne Rhône Alpes (MRAe)**, dans son avis du 21/10/2022, a indiqué que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moissat (63), objet de la demande n°2022-ARA-KKU-2825, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.1. 1.2. Rappel du contexte réglementaire

■ La procédure de modification

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.
- Créer des orientations d'aménagement de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

... Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation ...

Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions des articles L.153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

■ L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

A ce stade, la procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas concluant que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.2. Présentation de la commune

Située aux portes de la Limagne et du Livradois-Forez, la commune de Moissat s'étend sur une superficie de 1 300 ha pour **1 226 habitants (RGP 2019)**. Commune à vocation résidentielle, **elle connaît une croissance démographique soutenue depuis une dizaine d'années avec un gain de 220 habitants depuis 2008**.

En terme d'organisation urbaine, Moissat se structure autour deux entités qui constitue le bourg : Moissat-Haut et Moissat-Bas. S'y ajoutent deux hameaux : Les Charles (situé au Nord-Ouest) et Pironin (au Sud-Est), et enfin d'autres lieux-dits comme la ferme des Barguières, la ferme de Moulin Bas, la ferme de la Touraille et Goëlle.

Moissat fait partie de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier qui a prescrit l'élaboration de son PLUi-H le 29 septembre 2021, et du périmètre du Scot Livradois-Forez 2020-2038, approuvé le 15 janvier 2020, document réglementaire qui s'impose au PLU.

Moissat a élaboré récemment son PLU qui a été approuvé le 3 mai 2019. La commune était alors marquée par un potentiel important de dents creuses (13 ha) résultant d'une urbanisation diffuse et sans plan de développement. Dans son PADD, Moissat s'est fixé les objectifs stratégiques suivants :

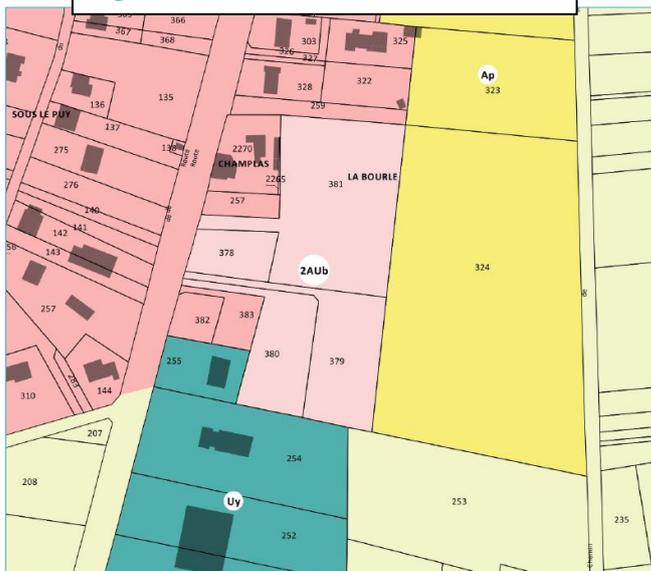
1. Le renforcement de l'attractivité résidentielle de la commune en maîtrisant l'urbanisation future
2. La valorisation des bourgs de Moissat-Haut et Moissat-Bas
3. Le renforcement du pôle d'équipements publics situé dans l'entre deux bourgs
4. La protection des espaces agricoles et naturels.

2. LES ELEMENTS DE LA MODIFICATION N°1

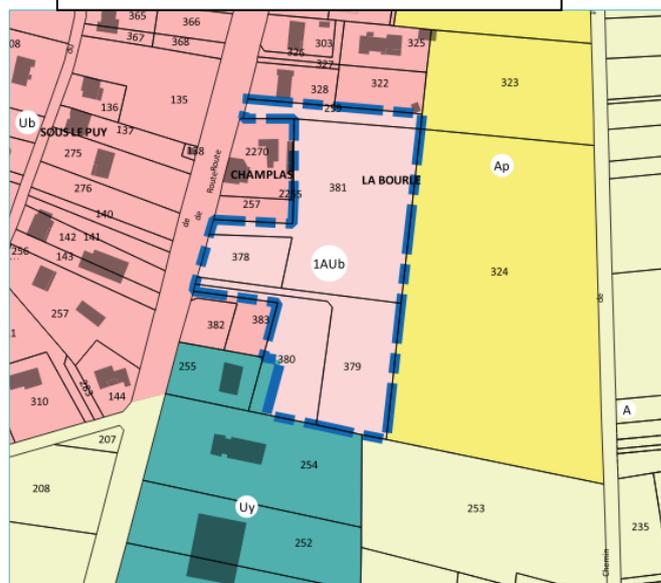
2.1. Le règlement graphique

- Le zonage est modifiée en classant la zone 2AUb en 1AUb.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage après la modification n°1



2.2. La règlement écrit

- La création de la zone 1Aub implique la création d'un règlement afin d'encadrer les constructions dans cette zone.

Dispositions applicables aux zones 1Aub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1Aub est un secteur à urbaniser à vocation essentiellement d'habitat, correspondant à l'extension des secteurs urbains résidentiels de Moissat-Haut. Elle est destinée à devenir, au terme de son urbanisation, une zone Ub.

Les voiries et réseaux situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à édifier dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné. Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.

1Aub 1 - Règles concernant l'affectation du sol et la destination des constructions

Section 1 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions interdites

Sont interdites les constructions et installations à destinations :

- D'exploitations agricole ou forestière,
- De commerce de gros,
- D'industrie,
- D'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les constructions et activités soumises au régime d'**autorisation** des installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, aux parcs résidentiels de loisirs, ou au village de vacance classé en hébergement léger,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics,
- Les dépôts de stockage permanent de matériaux ou de véhicules.

Section 2 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à destination de commerce de détail et d'activités de services ne sont admises que si l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage des habitations au regard notamment des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
- Les bâtiments annexes aux constructions à destination de logement sont autorisés s'ils ne cumulent pas plus 50 m² de surface de plancher par unité foncière.

1Aub 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les dispositions ci-dessous s'ajoutent à celles applicables à l'ensemble des zones du territoire communal.

Section 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives

⇒ Choix de l'implantation

- Le choix de l'implantation devra prendre en compte les constructions situées dans le voisinage direct, permettre un accrochage avec les constructions existantes pour créer un front bâti existant cohérent.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un retrait minimal de 3 mètres.
- Une même construction peut disposer d'une partie de façade implantée à l'alignement et d'une autre partie implantée avec un retrait minimal de 3 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants implantés avec un retrait de moins de 3 mètres pourront s'implanter dans la continuité du retrait existant.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus pourront s'implanter dans la continuité du retrait existant, sans préjudice pour le respect d'autres règles issues d'autres législations.
- Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Section 2 : Hauteur des constructions

- **La hauteur des constructions**, telle que définie dans les dispositions applicables à l'ensemble du territoire communal, **ne devra pas dépasser 9 mètres soit environ deux niveaux.**

Section 3 : Aspect extérieur des constructions

⇒ Façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que les parements imitation pierre sont interdits.
- Les traitements de façades seront recherchés dans une gamme de produits, de matériaux, de teintes et nuances dont l'aspect est compatible avec le caractère des constructions voisines de la construction projetée.
- Les murs seront :
 - Soit maçonnés et recouverts avec un enduit rappelant les couleurs locales en cohérence avec les enduits traditionnels locaux (voir nuancier).

- Soit en bardage bois et/ou matériaux composites, en privilégiant une pose verticale des lames. La teinte de ces matériaux sera choisie en harmonie avec le bâtiment existant (dans le cas de rénovation) ou rappellera la teinte du bois naturel d'aspect mat. Les couleurs vives sont proscrites.
- Les volets seront battants, pleins ou persiennés. L'installation de volets roulants est admise seulement si le coffre est non visible depuis l'extérieur, inclus dans le linteau maçonné.
- L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sauf s'ils sont au niveau du sol et non visible depuis le domaine public.
- Les conduits de cheminés en saillie par rapport au plan du mur sont proscrits.

⇒ **Toitures :**

- Les pentes de toiture devront être inférieures à 35%.
- Les toitures en croupe et les toitures présentant des pentes asymétriques sont interdites.
- Les couvertures devront être en tuiles de type canal ou romanes, couleur rouge poterie. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux marquises qui pourront être couvertes en matériaux type verre ou polycarbonate.
- Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent la mise en œuvre de pentes et de matériaux de couverture similaires à l'existants pourront être imposés (forte pente, tuiles plates à motif losangé, ardoise...).
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées sous réserve que la construction projetée relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Section 4 : Traitement environnemental et paysagé des espaces non bâtis et des abords des constructions

⇒ **Surfaces non imperméabilisées ou éco aménagées**

- La végétalisation des espaces non bâtis sera privilégiée, composée majoritairement avec des essences locales (voir annexe).

⇒ **Clôture :**

- Il sera recherché une cohérence avec le bâtiment principal et la sobriété dans le choix des matériaux et des couleurs.
- **Les clôtures sur rue** devront compléter esthétiquement la façade principale de la construction et ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre. Les clôtures seront composées :
 - Soit d'un grillage et/ou une haie végétalisée constituée d'essences locales et non invasives (voir annexe) ;
 - Soit d'un dispositif de type barreaudage ou à claire voie de teinte sombre.
 - Soit d'un muret en pierre ou maçonné et enduit de teinte en harmonie avec la construction principale.
- **En limites séparatives**, il sera recherché une cohérence avec le bâtiment principal et la clôture sur rue ainsi que la sobriété dans le choix des matériaux et des couleurs. On privilégiera les dispositifs de types grillage, claire-voie ou barreaudage ne dépassant pas une hauteur de 1,80 mètre. Ces dispositifs peuvent être accompagnés d'une haie végétalisée constituée d'essences locales et non invasives (voir annexe). En cas de panneaux occultants de type brise-vue, ces derniers devront être d'aspect mat ou de teinte bois naturel. Les couleurs vives sont interdites.
- **Les portails et portillons** devront recevoir un traitement en harmonie avec la construction principale (teinte des menuiseries par exemple).

■ **Modification du règlement de la zone Ap afin d'autoriser les annexes et extensions dans la Zone Ap et réduction de la distance d'implantation d'une annexe par rapport à l'habitation.**

Les dispositions réglementaires modifiées par la modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p align="center"><u>A1 - Règles concernant l'affectation du sol et la destination des constructions</u></p> <p>Section 1 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions interdites</p> <p>[...]</p>	<p align="center"><u>A1 - Règles concernant l'affectation du sol et la destination des constructions</u></p> <p>Section 1 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions interdites</p> <p>[...]</p>
<p>Sur la zone Ap : toutes nouvelles installations et constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Section 2 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont admises : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ▪ Si elle ne nécessite pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics existants, ▪ Si elles sont situées à moins de 100 mètres des constructions principales. ▪ Si les dispositions suivantes sont respectées : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les extensions, une limite maximale de 30% de la surface de plancher de l'habitation existante est fixée, dans la limite de 230 m² pour l'ensemble des constructions. - Pour les annexes, le nombre d'annexes est limitée à deux. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut dépasser un total de 50 m² par unité foncière. <p>[...]</p>	<p>Sur la zone Ap : toutes nouvelles installations et constructions sont interdites à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de celles nécessaires à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif - et des extensions et des annexes des constructions à usage d'habitation mentionnées au premier paragraphe de l'article A1 - section 2. <p>Section 2 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont admises : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ▪ Si elle ne nécessite pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics existants, ▪ Si elles sont situées à moins de 25 mètres des constructions principales. ▪ Si les dispositions suivantes sont respectées : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les extensions, une limite maximale de 30% de la surface de plancher de l'habitation existante est fixée, dans la limite de 230 m² pour l'ensemble des constructions. - Pour les annexes, le nombre d'annexes est limitée à deux. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut dépasser un total de 50 m² par unité foncière. <p>[...]</p>

2.3. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Sur la zone 1AUb, les principes d'aménagement du site se déclinent en 3 volets : Vocation des espaces, circulation et déplacements, Intégration paysagère et mise en valeur des continuités écologiques.

4. L'OAP « ROUTE DE BILLOM » - MOISSAT-HAUT

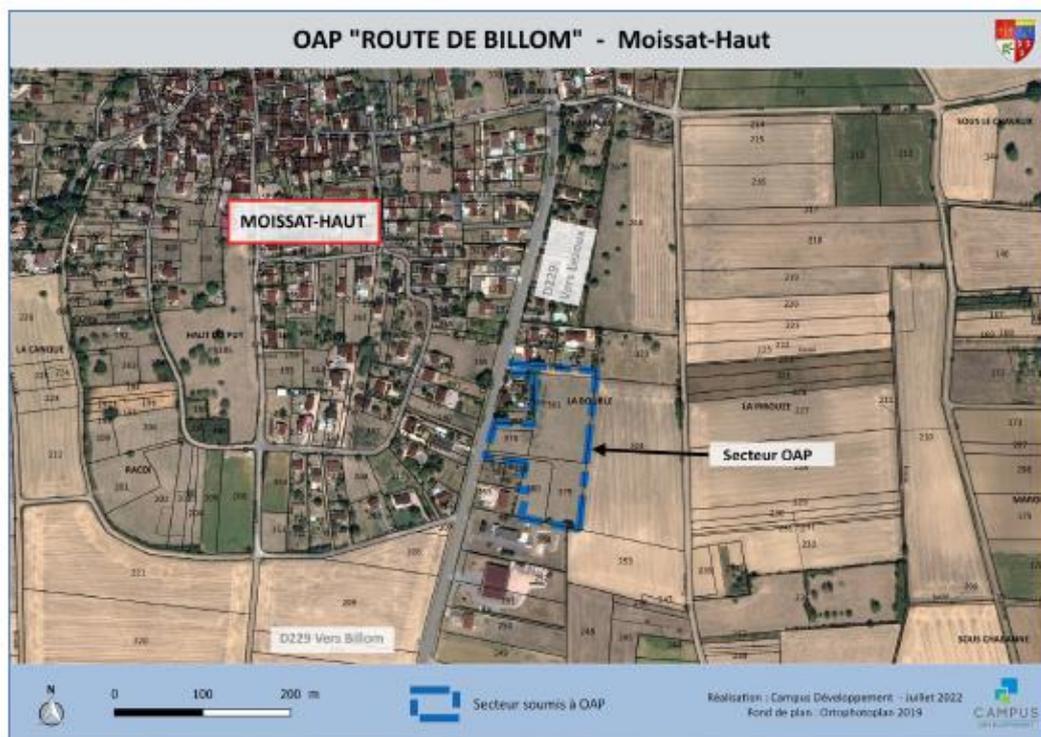
4.1. Description du site

Le secteur OAP « route de Billom » est situé en continuité du tissu urbain de Moissat-Haut, il constitue la seule zone à urbaniser à vocation résidentielle de la commune de Moissat. Sur un plan foncier, l'emprise foncière dédiée au projet est constituée de parcelles propriétés de la Commune.



Source : Campus Développement – août 2021

Ce secteur est directement connecté à la D229 (« Route de Billom ») qui constitue la principale traversée de Moissat. Cet axe a fait l'objet récemment d'une requalification de la voirie et des accotements, et un équipement complet en réseaux performants.



Plan Local d'Urbanisme - OAP

Commune de Moissat

Les objectifs sont les suivants :

- Développer une opération d'habitat incluant une diversité de typologies de logements et mettant en œuvre une densité cohérente avec le tissu bâti limitrophe :
 - Créer un secteur « pavillonnaire » en continuité du tissu urbain mitoyen, dédié à l'habitat individuel pur.
 - 20 à 25% des logements (soit environ 4 logements) devront être créés sous forme d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire (maisons en bandes, mitoyennes ...). Tout ou partie de ces logements groupés ou intermédiaires créés pourra être dédié à des logements locatifs sociaux ou à des logements dédiés à l'accession sociale à la propriété (soit environ 10 à 15% de logements sociaux à l'échelle de la zone).
- Prévoir la création d'environ 14 à 18 logements sur l'ensemble du secteur, soit une densité prévue d'environ 17 logements/ha et 630 m² par logement en moyenne.
- Les constructions s'élèveront en R+1+combles au maximum.

⇒ Principes de circulation et de déplacements

En matière de déplacements, l'accès au secteur s'effectuera depuis la RD229 (Route de Billom).

- Aménager un carrefour unique sécurisé pour l'accès des véhicules à la zone depuis la D229 ;
- Créer une voie de desserte centrale qui structurera la zone et desservira l'ensemble des lots et qui connectera le lotissement avec la D229. Cette voie principale pourra être partagée par les circulations automobiles et les modes doux.
- Prévoir des aires retournements dimensionnées aux usages aux 2 extrémités Nord et Sud de la voie principale.
- Créer une liaison douce exclusivement dédiée aux piétons et cycles au Nord de la zone (parcelle ZK259) afin de favoriser les déplacements doux et les connexions avec le centre-bourg.
- Les espaces de stationnement seront privilégiés par poches plutôt que le long des voies.

⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

La commune souhaite assurer une bonne insertion du projet dans le paysage et dans son milieu naturel. Ainsi, l'intégration des aménagements projetés à leur environnement et aux constructions existantes implique de :

- Traiter les interfaces entre les espaces urbanisés et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère, d'une largeur de 5 mètres environ, tout le long de la limite Est du secteur :
 - Créer un espace de transition végétalisé laissant passer le regard et ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui bloque les vues sur l'extérieur du site ;
 - Assurer des porosités physiques et visuelles au sein du secteur résidentiel en direction de la plaine agricole.
- Les constructions s'intégreront dans le site par la création de filtres végétaux (haies champêtres, plantations arbustives...) notamment à l'interface avec les voies et les constructions environnantes.
- Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales : collecter, stocker, ralentir, réutiliser et transférer. L'aménagement du secteur s'accompagnera de la création d'un bassin de rétention dans la partie Nord de la zone.
- Les logements créés seront raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- Les espaces de stationnement devront faire également d'objet d'un traitement paysager afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Plan Local d'Urbanisme - OAP
Commune de Moissat

4.3. Schéma d'orientation

