

Thiers, le 8 août 2023

Service prospective aménagement risque  
Affaire suivie par :  
Jennifer CAINE / Sandrine BELLŒIL  
Tél : 07 73 43 18 78 / 18 67  
jennifer.caine@puy-de-dome.gouv.fr  
sandrine.belloeil@puy-de-dome.gouv.fr

La sous-préfète de Thiers  
à  
Madame Elisabeth BRUSSAT  
Présidente d'Entre Dore et Allier

**OBJET : Avis sur la modification n°1 du PLU de Moissat**

Par délibération du 7 mai 2021, la commune de Moissat a engagé une modification n°1 de son PLU approuvé le 3 mai 2019. La communauté de communes « Entre Dore et Allier », devenue compétente en matière de documents d'urbanisme le 1<sup>er</sup> juillet 2021, a décidé de poursuivre cette procédure, en parallèle de l'élaboration actuelle du projet de PLUi.

Selon le projet présenté, cette procédure vise deux objets :

- modifier le règlement du secteur agricole protégé (Ap) afin de permettre la construction d'extensions et d'annexes aux deux habitations existantes ;
- ouvrir une zone 2Aub à la construction, afin d'édifier des logements avec la réalisation d'un règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette zone ;

Un avis défavorable a été rendu le 16 janvier 2023 sur ce projet transmis aux personnes publiques associées (PPA) le 16 novembre 2022. Cet avis était notamment motivé par l'absence de justifications pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub.

Suite à une réunion en mairie le 10 mai 2023 entre vos représentants, Monsieur le maire et son 1<sup>er</sup> adjoint, le président du SCoT Livradois Forez et les services de l'État, un projet modifié a été transmis le 5 juin 2023, pour avis aux PPA, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Je relève que le nouveau projet présenté prend en compte la majorité des remarques faites lors de la réunion du 10 mai 2023. J'émet en conséquence un avis favorable assorti d'observations à prendre en compte avant approbation.

## Modification du règlement de la zone Ap

Le règlement de la zone Ap (protégée) est modifié afin de permettre aux trois habitations existantes dans cette zone de réaliser des extensions et des annexes. Ce point n'appelle pas d'observations de ma part.

Je souligne d'autre part avec intérêt que vous avez choisi, en mettant en place ce règlement pour la zone Ap, d'harmoniser par la même occasion la règle relative à l'implantation des annexes situées en zone A (constructible). Ainsi, comme pour la zone Ap, les annexes ne pourront désormais s'implanter au-delà de 25 mètres de l'habitation (contre 100 m dans le PLU en vigueur). Cette évolution est favorable à une meilleure prise compte des enjeux paysagers et de préservation des terres agricoles.

## Ouverture d'une zone 2AUB (à urbaniser à long terme) afin de réaliser des logements neufs

Le projet de modification propose l'ouverture de la zone 2AUB située à Moissat-haut. Le dossier justifie cette ouverture par :

- la localisation du secteur concerné dans un interstice de l'enveloppe urbaine, ;
- sa maîtrise publique du foncier et son raccordement aux différents réseaux ;
- une forte dynamique de la construction neuve avec plus de 35 permis de construire délivrés depuis 2019, localisés pour la plupart en « dents creuses » ainsi que plusieurs granges transformées en habitation ;
- un taux de vacance de 7,5 %.

Cette justification étant plus étayée que dans le précédent dossier et démontrant ainsi que les conditions d'ouverture sont remplies, je ne vois pas de contre-indication à l'ouverture de cette zone 2AUB.

Je relève la volonté de la collectivité de prendre en compte la nécessité de renforcer le parcours résidentiel des différents types de ménages communaux, en réservant une partie de l'opération à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale. Le parc locatif étant très limité sur la commune, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affirme en effet la nécessité de privilégier la production de petites maisons individuelles en bande et de logements locatifs plutôt que la création de lotissements pavillonnaires, déjà nombreux sur la commune. L'OAP prévue sur ce secteur 2AUB précise qu'environ 4 logements seront créés sous forme d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire sur 14 ou 18 logements au total selon les documents. Cette proportion de 4 logements environ apparaît donc faible au regard de l'objectif affirmé de mixité sociale dans le PADD. Par ailleurs, la rédaction actuelle de l'OAP sur ces 4 logements ouvre la possibilité pour l'aménageur d'en réaliser encore moins. La densité souhaitée de 17 logements à l'hectare favorisera de plus la mise en place d'une grande part de logements individuels purs qui contrevient à l'enjeu de proposer des formes d'habitat alternatives.

En conséquence, afin de répondre davantage aux objectifs du PADD, la commune, qui dispose de la maîtrise foncière, devrait pouvoir :

- envisager une OAP qui augmente le nombre de logements locatifs sociaux sur le nombre de logements finalement retenu ;
- encadrer dans l'OAP davantage les objectifs de mixité des formes d'habitat ;
- revoir à la hausse la densité de l'OAP afin d'obliger les aménageurs à proposer de nouvelles formes d'habitat plus concentrées sur ce tènement, qui constitue le dernier espace urbanisable au PLU.

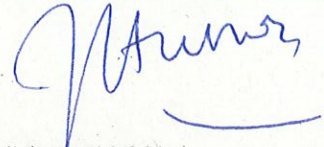
L'OAP réalisée affirme l'objectif de privilégier l'intégration paysagère et la mise en valeur des continuités écologiques. D'après nos échanges en mairie, Monsieur le maire affirme qu'il gardera un droit de regard sur le projet d'aménagement final, afin d'avoir un projet qualitatif. Cette volonté ne doit pas pour autant aboutir à une vision trop générale des objectifs de l'OAP, qui reste le document faisant foi pour délivrer ou refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, des

orientations quant au positionnement des constructions sur les parcelles et au traitement de la mitoyenneté pourraient utilement être ajoutées afin d'allier densité et qualité de vie. Ces compléments permettront à Monsieur le maire de pouvoir appuyer ses attentes vis-à-vis des aménageurs qui pourraient se présenter avec des intentions bien différentes des siennes.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que cette zone 2AUB est la seule zone à urbaniser de la commune. Son aménagement doit être donc prévu de manière à optimiser cet espace. Le présent dossier de modification faisant part de difficultés à mobiliser certaines dents creuses, avec un taux de rétention foncière estimée à 50 %, je vous invite dans ce cadre à mobiliser, que ce soit à votre niveau ou celui de la commune, des outils fonciers et fiscaux qui pourraient utilement venir débloquer ces situations et permettre l'optimisation des enveloppes déjà bâties. Une stratégie foncière est d'autant plus importante à élaborer que, selon les informations données par vos représentants lors de la rencontre du 10 mai dernier, il n'est pas prévu dans le projet de PLUi en cours de nouvelles ouvertures à l'urbanisation sur Moissat. Il serait en effet compliqué, au vu des objectifs de sobriété foncière et de la récente loi Climat et Résilience, d'étendre les enveloppes urbaines dès lors que les besoins de foncier peuvent être satisfaits dans les dents creuses.

*Il reste à votre disposition pour en parler -  
Bonne nuit à vous,*

La sous-Préfète de Thiers



Judith HUSSON

*- copie à M. le maire de Moissat*

