Mai 2023

COMMUNE DE MOISSAT (63)

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE **PROGRAMMATION**

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 01 avril 2016

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2018

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 03 mai 2019

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN **COMPTABILITE**

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du XX xxxxxxxx XXXX

	SARL CAMPUS Développement
	Centre d'affaire MAB, entrée n°4
	27, route du Cendre
	63800 COURNON-D'AUVERGNE
CampuS	Tel : 04 73 45 19 44

Mail: urbanisme@campus63.fr



Commune de Moissat

SOMMAIRE

<u>1.</u>	PREAMBULE	4
<u>2.</u>	L'OAP « SECTEUR DE L'ENTRE-DEUX-BOURGS »	5
2.1.	DESCRIPTION DU SITE	5
2.2.	OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
2.3.	SCHEMA D'ORIENTATION	8
<u>3.</u>	L'OAP « RUE DU MOUSTIER » - MOISSAT-BAS	9
3.1.	DESCRIPTION DU SITE	9
3.2.	OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
3.3.	SCHEMA D'ORIENTATION	11
<u>4.</u>	L'OAP « ROUTE DE BILLOM » - MOISSAT-HAUT	12
4.1.	DESCRIPTION DU SITE	12
4.2.	OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14
4.3.	SCHEMA D'ORIENTATION	16

1. PREAMBULE

⇒ Contexte règlementaire

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Pour cela, conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- ➤ 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- > 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ➤ 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- > 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- ➤ 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

⇒ Trois OAP sectorielles

Le PLU de la commune de Moissat compte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- > Une OAP en secteur 1AUe réservée à l'extension du pôle d'équipements de l'Entre-deux-Bourgs ;
- > Une OAP « habitat » en secteur Ub sur le village de Moissat-Bas.
- Une OAP « habitat » en secteur 1AUb, dénommée « Route de Billom ».

Ces OAP se présentent sous la forme de schémas précisant les voies, cheminements et la vocation des espaces. Leurs implantations figurant sur le schéma d'orientations ne sont qu'indicatives et destinées à instaurer des principes de liaisons et d'organisation de l'aménagement de la zone. Des adaptations pour l'implantation des voies, cheminements et vocation des espaces (destination du bâti) pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone concernée par cette orientation d'aménagement et de programmation.

2. L'OAP « SECTEUR DE L'ENTRE-DEUX-BOURGS »

2.1. Description du site

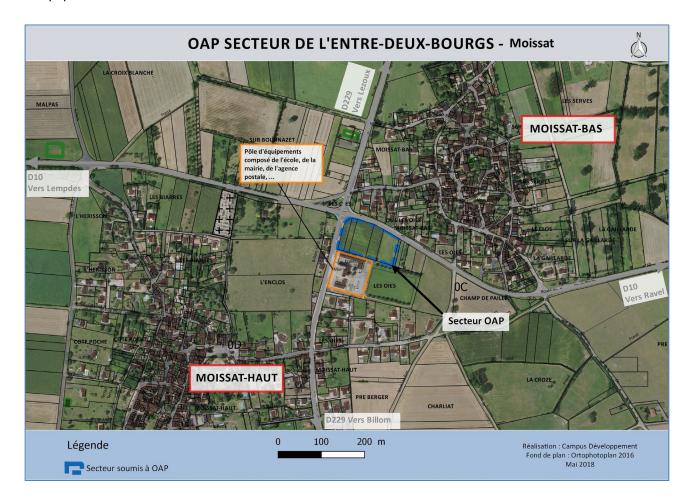
Situé entre les Bourgs de Moissat-haut et Moissat-bas et à la « *croisée* » des routes départementales D10 et D 229, le site de l'entre-deux-bourgs constitue un pôle d'équipement local (mairie, agence postale, dépôt de pain, école...) dédié aux services à la population, qui assure le lien entre Moissat-Haut et Moissat-Bas ; il s'agit du véritable lieu de vie de la commune.

Ce secteur a fait l'objet d'une restructuration importante marquée par la requalification de la place de la mairie, l'aménagement d'une voie de circulation en sens unique, la création de 12 places de stationnement en front de le D229, une desserte pour le dépôt de pain et l'agence postale et l'aménagement d'espaces verts.

Plus précisément, <u>le site soumis à OAP s'étend sur 9 830</u> m² (parcelles cadastrées ZK 21 ZK 22 ZK 23 ZK 24 ZK25) ; il doit à terme constituer une extension du pôle d'équipements actuel.

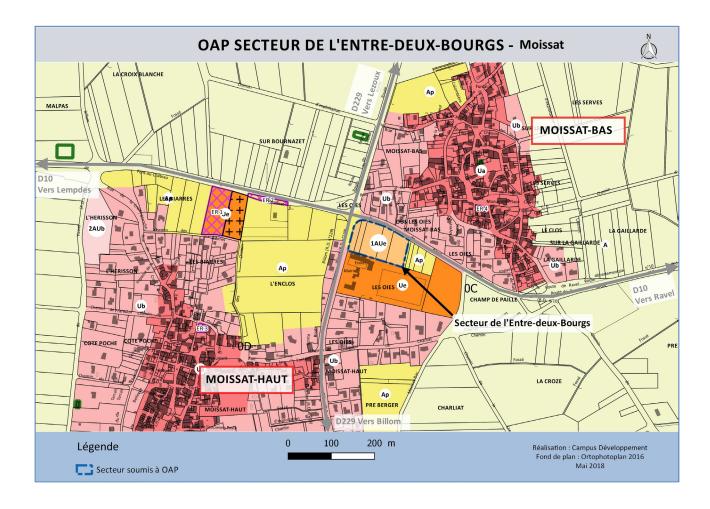


5



CAMPUS DÉVELOPPEMENT Mai 2023

En termes de zonage PLU, **l'emprise foncière dédiée au projet est située en zone 1AUe** afin de prévoir l'extension du pôle d'équipements de Moissat; la zone 1 AUe correspond à « un secteur à vocation d'équipements publics suffisamment desservi par les réseaux en leur périphérie et destiné à être urbanisé. Son ouverture à l'urbanisation se fera au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ». Ce site bénéficie de la proximité des réseaux qui desservent déjà les équipements publics existants.



2.2. Objectifs et principes d'aménagement

Les principes d'aménagement du site se déclinent en 3 volets : Vocation des espaces, mobilités et déplacements, Intégration paysagère.

⇒ Vocation des espaces

Conformément à l'orientation n°3 du PADD, l'aménagement de ce secteur doit contribuer à renforcer le pôle d'équipements déjà existant afin de créer un lien durable entre les deux entités de Moissat-Haut et Moissat-Bas. Aujourd'hui, la commune souhaite aller plus loin en proposant des locaux plus adaptés aux habitants, au tissu associatif, aux salariés de la commune... et en mutualisant les espaces publics (parkings, espaces verts...).

Les grands principes d'aménagement à retenir sont les suivants :

> Pérenniser et développer le pôle d'équipements publics local, véritable lieu de vie de la commune

- Créer des espaces dédiés aux services communaux et/ou d'intérêt général (local des sapeurs-pompiers, atelier municipal pour les services techniques, ...), et prévoir une extension de l'école et des services de restauration scolaire, en adéquation avec les besoins de la commune.
- Aménager des espaces dédiés à la culture, aux loisirs et à la jeunesse (salles associatives, médiathèque, centre de loisirs...).
- Proposer un espace dédié au activités sportives en lien avec le terrain de football et le city-stade.

Optimiser le fonctionnement et la desserte du secteur

- Aménager une voie de desserte interne au secteur avec des accès depuis la D 229 et la D10.
- Proposer un cheminement « piétons » qui permettent d'effectuer la liaison entre Moissat-Haut et Moissat-bas.
- Créer et organiser l'offre de stationnement afin de répondre aux besoins lors de manifestations importantes.

Qualifier l'entrée de l'entre-deux-bourgs :

- Aménager un écrin de verdure (haies arbustives...) le long des 2 routes départementales et le long du cheminement piéton afin de favoriser l'intégration paysagère de ces équipements.
- S'appuyer sur des aménagements paysagers qualitatifs et une architecture originale, intégrant notamment la création d'un point singulier (élément de repère structurant), pour qualifier cette entrée de ville, véritable « vitrine » pour la commune.
- Mettre en œuvre des aménagements cohérents qui garantissent une continuité avec le pôle d'équipements existant.

⇒ Principes de déplacements

En lien avec les orientations du PADD, la commune souhaite conforter l'attractivité des bourgs de Moissat-Haut et Moissat-Bas en privilégiant l'aménagement et la sécurisation de la traverse « D 229 » reliant Billom-Lezoux, en partenariat avec le Conseil Départemental. Cet aménagement doit se traduire par un traitement de la chaussée mais aussi les accotements, le stationnement et les espaces publics.

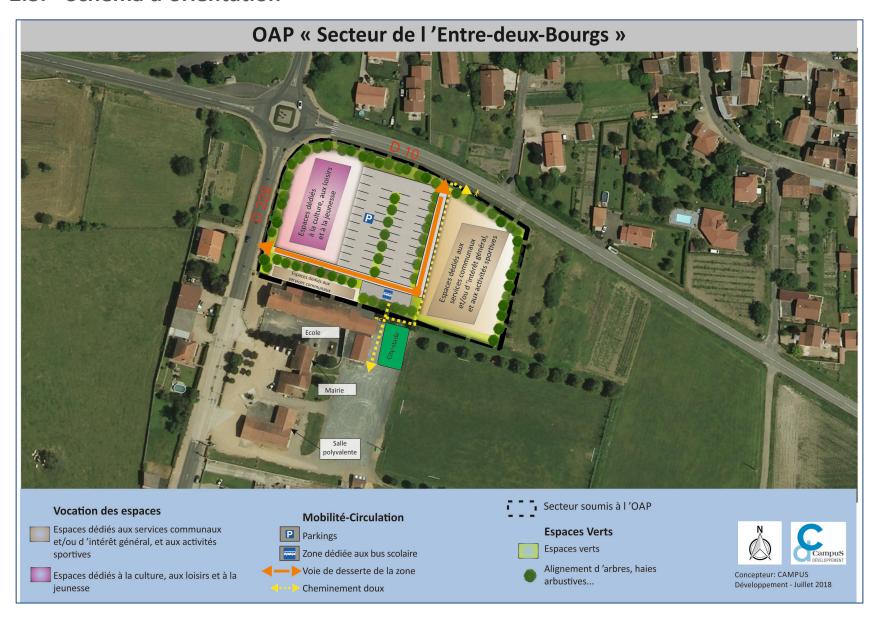
Dans ce cadre, le parti pris du projet serait de créer :

- ➤ Une voie de desserte interne à la zone, avec des accès depuis la D 229 et la D10, qui permette de desservir l'ensemble des équipements et services dans de bonnes conditions.
- ➤ Un cheminement doux au sein de la zone qui assurerait la liaison entre Moissat-Haut et Moissat-Bas ; il couperait ainsi les deux routes départementales ;
- Un espace de stationnement central qui sera réservé aux utilisateurs des équipements et qui répondra aux besoins en stationnement lors de manifestations importantes. Celui-ci sera végétalisé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer son intégration dans le paysage. Par ailleurs cet espace pourrait être couplé à un emplacement réservé au stationnement des bus scolaires afin de faciliter et sécuriser le ramassage scolaire.

⇒ Principes d'intégration paysagère

La commune souhaite assurer une bonne insertion du projet dans le paysage. Ainsi, les aménagements projetés devront mettre en scène une ambiance verdoyante, par la création de nouvelles compositions végétales (masque végétal) que ce soit le long des deux routes départementales mais aussi aux abords du cheminement doux. Il s'agira de créer un point singulier, via un ou des éléments structurants (constructions, plantations ...), qui souligne la vocation de pôle d'équipement du secteur, véritable lieu de vie de la commune. Les espaces de stationnement devront faire également d'objet d'un traitement paysager afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

2.3. Schéma d'orientation



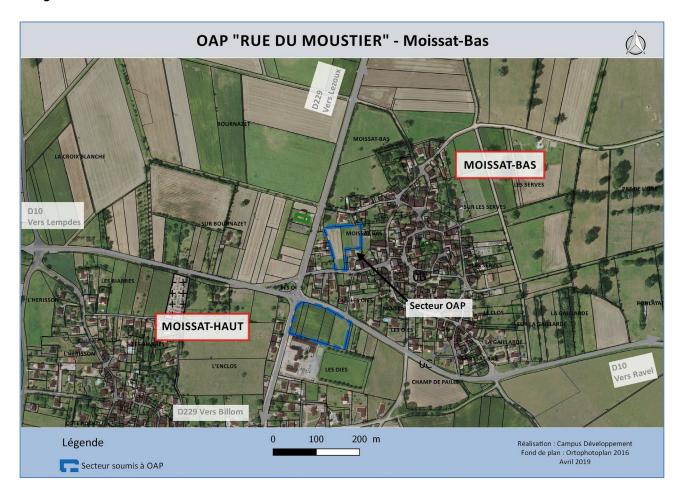
3. L'OAP « RUE DU MOUSTIER » - MOISSAT-BAS

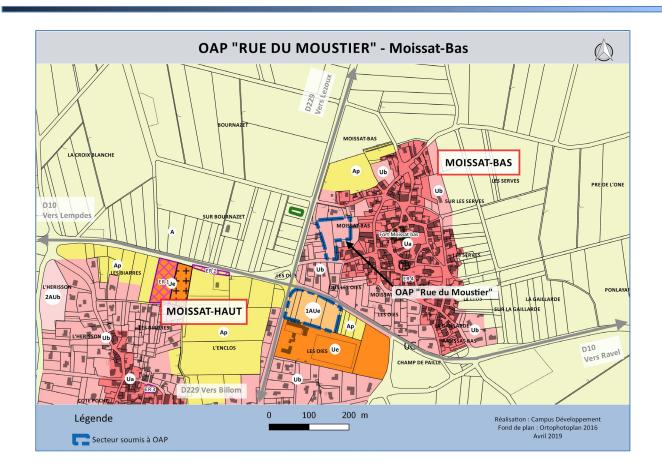
3.1. Description du site

Le secteur OAP « *rue du Moustier* » est situé au cœur du tissu urbain de Moissat-Bas, il constitue une des nombreuses « dents creuses » de la commune de Moissat. Ce secteur est desservi par la rue du Moustier qui assure la connexion avec la D229 « *route de Lezoux* ».

Sur un plan foncier, l'emprise foncière dédiée au projet (5517m²) est constituée de parcelles privées à savoir les parcelles B1631, B1824 et B1825 ; le site est desservi par l'ensemble des réseaux.

Sur le plan urbanistique, le site est classé en zone Ub « secteur d'extension résidentielle des bourgs et des villages » au PLU.





3.2. Objectifs et principes d'aménagement

Les principes d'aménagement du site se déclinent en 3 volets : Vocation des espaces, circulation et déplacements, Intégration paysagère.

⇒ Vocation des espaces

Le projet d'aménagement de ce secteur proposera une offre d'habitat type individuel pur et/ou individuel groupé (maisons mitoyennes) en R+1 maximum avec une capacité d'environ 5 à 8 logements (soit une densité moyenne d'environ 800 m²).

L'aménagement de la zone sera réalisé soit sous forme d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux...).

⇒ Principes de circulation et de déplacements

En matière de déplacements, l'accès au secteur s'effectuera par la rue du Moustier depuis la D229.

Le principe d'aménagement consiste à créer une voie de desserte interne à la zone avec un espace de retournement, qui facilite l'accès aux différents logements à produire.

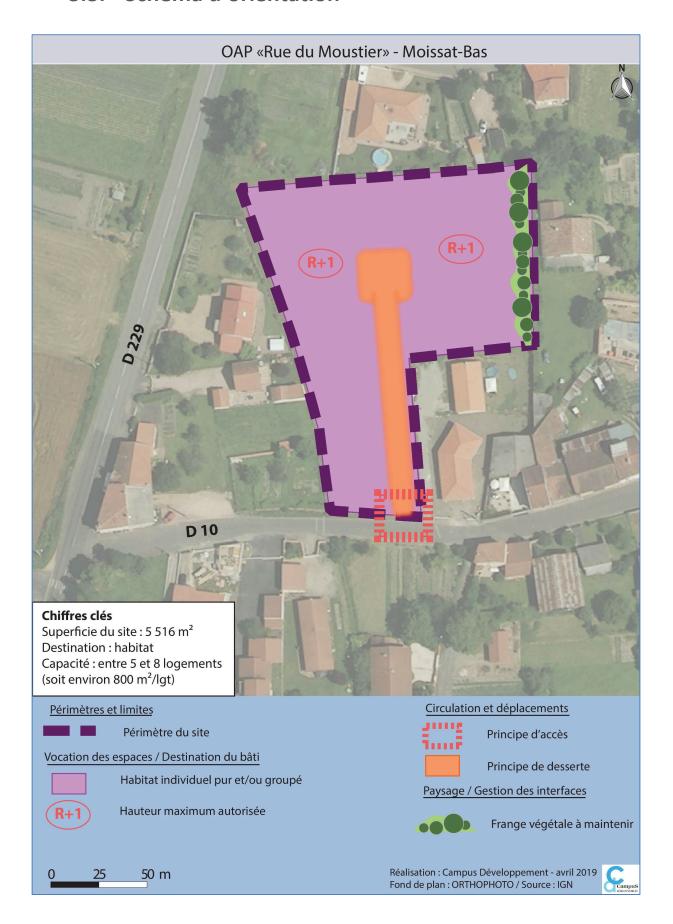
Il convient de noter qu'aucun accès ne pourra être créé directement sur la D229.

⇒ Principes d'intégration paysagère

En matière d'insertion paysagère, les enjeux restent limités dans la mesure où ce secteur se situe au cœur du tissu urbain de Moissat-Bas. Il convient seulement de veiller à maintenir un cordon végétal sur la frange Est du secteur qui jouxte le bourg ancien de Moissat-Bas, afin d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

CAMPUS DÉVELOPPEMENT Mai 2023

3.3. Schéma d'orientation



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

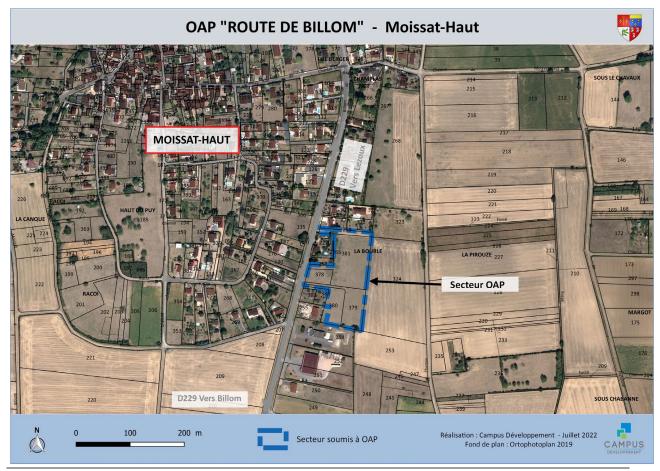
4.1. Description du site

Le secteur OAP « route de Billom » est situé en continuité du tissu urbain de Moissat, au sein d'un interstice entre la zone artisanale et un quartier résidentiel; 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.

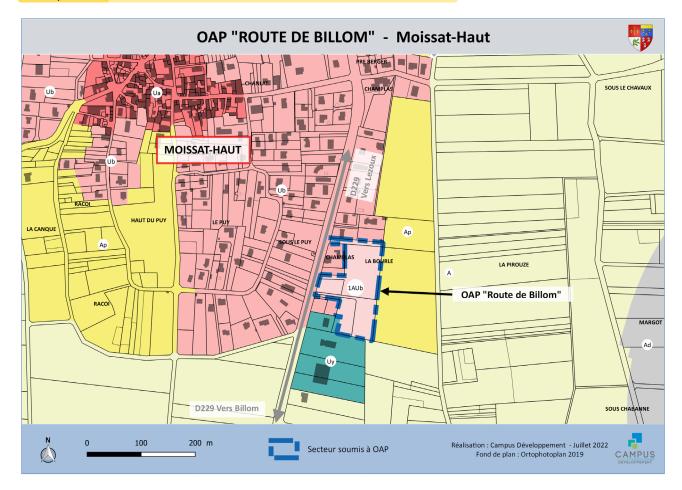


Source: Campus Développement – août 2021

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.



Sur le plan urbanistique, <u>le site soumis à OAP s'étend sur 14 253 m²</u> (parcelles cadastrées ZK 259, 378, 379, 381 et ZK 380 en partie). Il est classé en zone 1AUb, secteur à urbaniser à vocation essentiellement d'habitat, correspondant à l'extension des secteurs urbains résidentiels de Moissat.



4.2. Objectifs et principes d'aménagement

NB : le porteur de projet (collectivité, aménageur...) pourra prendre attache auprès du CAUE pour affiner le projet d'aménagement.

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.

⇒ **Vocation des espaces**

L'aménagement de la zone devra être réalisé sous forme d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat.

Le projet d'aménagement de ce secteur proposera une capacité totale d'environ 14 à 18 logements (soit une densité moyenne d'environ 600 à 800 m² par logement).

En termes de localisation du type de logements, il convient de noter qu'il s'agit d'une localisation préférentielle représentée sur le schéma de l'OAP qui peut être adaptée en fonction des choix de l'opérateur.

CHIFFRES CLES:

Périmètre de l'OAP : 14 253 m²

Surface aménageable*: environ 10 700 m²

(*Déduction de 25% de la surface de la zone dédiée

aux espaces correspondants aux voiries, espaces publics et espaces verts

Destination de la zone : Habitat

Capacité théorique : entre 14 et 18 logements

(soit entre 600 m² et 800 m² par logement)

Densité nette prévue : environ 17 log/ha soit 630 m² par logt.

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.

Une attention particulière sera apportée à l'implantation des constructions (mitoyenneté, exposition) au sein des parcelles afin de favoriser une implantation en fonction de l'ensoleillement et d'optimiser les espaces dédiés aux jardins.

⇒ 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 ; cette bande tampon inconstructible fera l'objet d'un découpage parcellaire spécifique afin de demeurer un espace collectif géré soit par la collectivité, soit par la copropriété.
 - Assurer des porosités physiques et visuelles au sein du secteur résidentiel en direction de la plaine agricole.
- Les constructions s'intègreront 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.

4.3. Schéma d'orientation

