



Madame Élisabeth BRUSSAT
Présidente de la
Communauté de communes Entre Dore et Allier
29 avenue de Verdun
63190 LEZOUX

Le Président
2023-0492-BL/JR/VA

Saint-Gervais-sous-Meymont,
le 01 Août 2023

A l'attention du Service Urbanisme,

Madame la Présidente,

Par un courriel en date du 05 Juin 2023, vous nous adressiez pour un deuxième avis le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Moissat.

Conformément aux délais règlementaires, j'ai le plaisir de vous adresser nos observations.

Jean REBILLARD, chargé de mission SCoT, reste à votre disposition jusqu'à la fin de la procédure d'instruction pour échanger avec vous par courriel à j.rebillard@parc-livradois-forez.org ou par téléphone au 04 73 95 57 82.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président de la formation SCoT
du Syndicat Mixte du Parc Livradois-Forez,

Bernard LORTON

P.J. : Avis de la formation SCoT Livradois-Forez sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de MOISSAT.

Avis de la formation *Schéma de Cohérence Territoriale* Livradois-Forez sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de MOISSAT.

Le conseil municipal de MOISSAT a engagé une procédure de modification de son PLU par délibération le 7 mai 2021. Elle est la première de leur document d'urbanisme, approuvé en 2019.

Sur une première proposition partagée en novembre 2022, le SCoT Livradois-Forez avait rendu un avis défavorable au motif du manque de justification de l'ouverture de la zone 2AUb et de la prise en compte de la question paysagère.

Cette nouvelle sollicitation pour avis fait suite à la réunion du 10 Mai 2023 entre les représentants de la commune et les services de l'Etat et le Président du SCoT Livradois-Forez.

La nouvelle procédure vise deux objets :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- La modification des règles concernant les annexes et les extensions en secteur agricole protégé (Ap).

I. Analyse du de modification

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb et création d'une OAP.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUb pour l'habitat, et la requalifier de zone 1AUb. La zone 2AUb a été légèrement redessinée afin d'intégrer une parcelle au Nord et d'en exclure une bande de 10 mètres au Sud.

L'emprise foncière du projet est de 14 253m² et comprend tout ou en partie cinq parcelles.

Le projet consiste en l'aménagement d'un « *lotissement privé géré en copropriété* », et d'une densité nette par logement d'environ 17 logements/hectare.

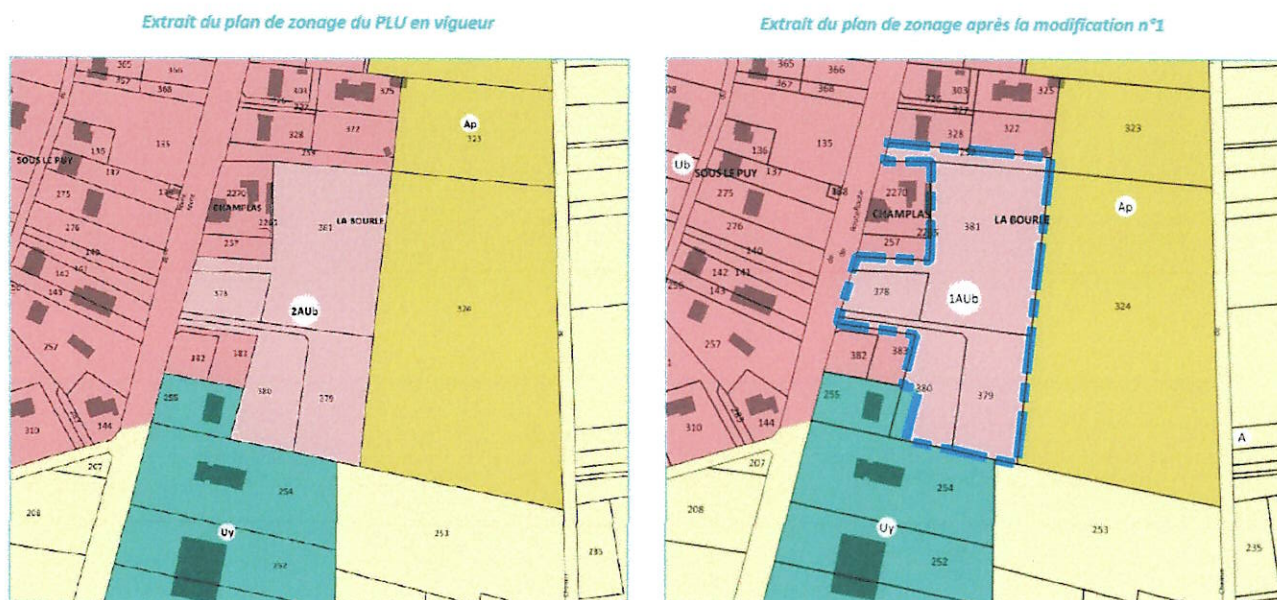


Figure 1: Parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation

Dans son premier avis, le SCoT Livradois-Forez rappelait ses prescriptions 20 et 26 du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui demandent à justifier les extensions dans les documents d'urbanisme :

Prescription 20. Produire les logements sur les villes et les bourgs

[...] - **La production de nouveaux logements se fera prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante**, d'une part par la remobilisation du logement vacant [...], et d'autre part par l'implantation de nouvelles constructions, en valorisation des dents creuses, en densification et en restructuration et reconfiguration des îlots ou des quartiers.

- Afin d'instaurer un projet de développement durable des territoires, **les extensions dans les documents d'urbanisme devront être justifiées**, et phasées, au regard de la dynamique territoriale, des actions mises en place par les collectivités sur la densification des enveloppes urbaines, des opérations de renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants, en fonction des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Pour ce faire, **les collectivités devront mobiliser l'ensemble des outils juridiques et financiers à leur disposition**. [...]

Prescription 26. Encadrer les extensions de l'urbanisation :

Les extensions doivent être justifiées afin d'éviter la banalisation des paysages sur un territoire qui revendique une richesse de contextes paysagers et des savoir-faire reconnus.

Les documents d'urbanisme devront justifier de l'utilisation des surfaces en extension et de leur ouverture à l'urbanisation dans le temps au regard des possibilités :

- De reconquête des logements et bâtis vacants, en lien avec actions d'aération via les démolitions/reconstructions notamment dans des secteurs de renouvellement urbain des centralités (Prescription 23) ;

- De réhabilitation et de remobilisation des logements et bâtiments existants dans l'ensemble des communes (Prescription 23) ;

- **Offertes par la densification des enveloppes urbaines existantes** (Prescription 24).

[...]

Dans sa nouvelle proposition, la commune de Moissat justifie l'ouverture à l'urbanisation par :

- Une surface qui « constitue un interstice au sein de l'enveloppe urbaine »,
- Une bonne dynamique démographique, avec plus de 220 nouveaux habitants en 12 ans,
- Un comblement progressif des dents creuses, la remobilisation de logements vacants (5 entre 2019 et 2023) et des changements de destinations vers l'habitat (7 entre 2019 et 2023),
- La maîtrise publique de la parcelle et l'intégration de volets social et paysager au projet d'aménagement.

La bonne dynamique de remobilisation de la vacance et de changements de destinations dans les deux centres-bourgs est à noter. Afin d'accentuer cette dynamique, il est possible de mobiliser des outils juridiques et financiers à disposition de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de cette surface s'accompagne de la création d'une OAP définissant la vocation des espaces, les principes de circulation et de déplacements, et ceux d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques.

Avec un objectif de 17 logements/hectare dans l'OAP, le projet est compatible avec la prescription 27 du SCoT Livradois-Forez. Pour rappel, la densité moyenne nette minimale doit être de 15 log./ha dans les communes rurales et périurbaines d'Entre Dore et Allier.

L'OAP donne également l'objectif de développer une opération d'habitat incluant une diversité de typologie de logements : un secteur « pavillonnaire », de l'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire. Et ajoute « qu'une attention toute particulière sera apportée à l'implantation des constructions (mitoyenneté, exposition) au sein des parcelles ».

Il est relevé la volonté de la commune d'apporter des solutions aux problématiques de parcours résidentiels et au manque d'offre locative sociale ou dédiés à l'accession à la propriété, répondant à la prescription 19 du DOO. Ces derniers sont estimés à 4 logements maximum dans l'OAP.

Prescription 19. Accompagner la production d'une offre de logements diversifiée, attractive et adaptée

Les documents d'urbanisme locaux et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) doivent accompagner la production d'une offre de logements diversifiée, attractive et adaptée en proposant :

- *Une offre de logements de petite taille accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux capacités financières des ménages ;*
- *Des logements aidés pour les publics les plus fragiles ;*
- *Des programmes de qualité pour créer des logements en accession à la propriété ou en location.*

La localisation de ces logements sera priorisée au sein des pôles principaux, relais et de proximité, à proximité des équipements et des services. [...]

Dans la mesure où cette surface est un des tout derniers secteurs urbanisable du PLU, et que la commune en est la propriétaire, il paraît opportun d'imaginer un projet d'aménagement qualitatif et différent des lotissements pavillonnaires classiques. L'OAP indique que le porteur de projet (commune ou promoteur) pourra prendre attache auprès du CAUE du Puy-de-Dôme pour affiner le projet. Le SCoT Livradois-Foréz insiste sur ce point. L'architecte-conseil de la DDT 63 peut être également sollicité.

Afin d'accentuer ses objectifs, l'OAP peut :

- Optimiser les surfaces et favoriser la mitoyenneté, en augmentant par exemple les objectifs de densité et/ou proposant des orientations sur le positionnement des constructions. L'ajout d'illustrations d'aménagements (non prescriptives) est possible.
- Affirmer davantage ses objectifs de diversité de typologies de logements, en relevant le taux de « 20 à 25% » décrit dans l'OAP.

La question paysagère est traitée dans l'OAP sous la forme de franges paysagères et de filtres végétaux, et devra faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'esquisse du projet d'aménagement.

Dans le Document d'orientation et d'objectifs, le SCoT recommande par ailleurs :

Recommandation 8 - Préserver les paysages des silhouettes de villes, bourgs et villages

Les documents d'urbanisme locaux favoriseront la préservation des paysages. Pour cela, ils pourront :

- *Faire un inventaire du petit patrimoine caractéristique à protéger (croix, murets de pierre sèche, etc.) ;*
- *Créer les conditions :*
 - *Du renforcement de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités et commerciales : revalorisation, aménagement des abords ;*
 - *De la revalorisation du paysage des périphéries urbaines et notamment des zones pavillonnaires uniformes ;*
 - *De la reconstitution des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages en favorisant le développement de vergers et jardins notamment ;*
- *Mettre en valeur les espaces publics des villes, villages et hameaux tout en préservant leur caractère « rural ».*

Recommandation 13 – Pour les constructions neuves

Pour les opérations d'aménagement, les documents d'urbanisme encourageront la réalisation d'études de faisabilité d'approvisionnement énergétique en énergies renouvelables ou de récupération de façon collective (réseaux de chaleur bois-énergie à créer ou raccordement sur un réseau existant notamment). Pour toutes les constructions neuves, les documents d'urbanisme locaux s'inscrivent, dans le respect des enjeux de paysages et biodiversité :

- *en limitant l'emprise au sol des constructions en encourageant la conception de forme compacte et la mitoyenneté, la mutualisation des espaces et des équipements ;*
- *en permettant et encourageant une architecture bioclimatique et le confort thermique des bâtiments (implantation, orientation, matériaux biosourcés, végétalisation...);*
- *en permettant et encourageant les équipements de production d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque et bois-énergie notamment).*

2. Modification des règles concernant les annexes et extensions limitées en zone Ap.

La commune souhaite assouplir les règles actuelles de la zone Ap afin d'y autoriser les annexes et extensions à usages d'habitations.

Le projet de modification fait état de seulement 3 habitations concernées par cette modification, ainsi que le recul de 100 à 25m la limite d'implantations des annexes par rapport à l'habitation principale.

Le SCoT Livradois-Forez n'apporte pas de remarques particulières sur cette nouvelle proposition.

Il est toutefois rappelé la recommandation 8, Préserver des points de vue, du DOO du SCoT, et demandé à la commune toute sa vigilance concernant la bonne intégration des annexes dans ce secteur paysager protégé.

Ainsi, le dossier de modification a évolué depuis sa première version, et les justifications apparaissent suffisantes pour ouvrir à l'urbanisation la surface 2AUb du PLU de MOISSAT. Toutefois, l'orientation d'aménagement et de programmation peut être affinée pour accentuer ses objectifs de mixité de logements et paysagers.

II. Avis de la formation SCoT Livradois-Forez

Au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez, l'analyse du projet de modification n°1 du PLU de la commune de MOISSAT amène les observations suivantes :

- Le projet répond aux objectifs de création de logements et de densité de logements à l'hectare,
- Le projet participe, à minima, à la diversification de l'offre de logements,
- Le projet justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb,
- Le projet devra être attentif aux enjeux paysagers.

La bonne évolution du projet de modification entre ses deux versions est notable. Cependant la commune est invitée à appliquer ces deux propositions :

- Proposer des orientations sur le positionnement des constructions pour limiter l'emprise au sol des constructions (mitoyenneté, mutualisation des espaces...).
- Relever le taux de logements sous forme d'habitats individuel groupé ou d'habitat intermédiaire.

Aussi, la commune devra se rapprocher du CAUE du département ou de l'architecte-conseil de la DDT lors de l'élaboration du permis d'aménager.

Toutefois, au titre de sa compétence SCoT, le syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du PLU de MOISSAT.

**Le Président de la formation SCoT
du Syndicat Mixte du Parc Livradois-Forez,**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernard LORTON', written over a horizontal line.

Bernard LORTON