

**Motifs de
consultation de la
commission**

Consultation au titre du L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes aux maisons d'habitation en zone A.

1. Informations générales concernant la commune

**Dispositions
d'urbanisme**

La commune de Moissat dispose actuellement d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3 mai 2019.

Intercommunalité

La commune est membre de la communauté de communes « Entre Dore et Allier », qui élabore un PLU intercommunal (phase actuelle de la démarche : réalisation du PADD).

Périmètre de SCoT

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Livradois-Forez approuvé le 15 janvier 2020 et exécutoire depuis le 11 juin 2020.
La commune est identifiée comme commune périurbaine.



- Trame aquatique**
 - Trame aquatique réglementaire
 - Trame aquatique
- Espace de mobilité de la Dore et de l'Allier**
- Plans d'eau SRCE**
- Réservoirs de biodiversité**
 - Réservoirs de biodiversité majeurs humides à préserver
 - Réservoirs de biodiversité majeurs à préserver
 - Réservoirs de biodiversité forestiers complémentaires à décliner
 - Réservoirs de biodiversité agropastoraux complémentaires à décliner
- Corridors écologiques**
 - Matrice agro-naturelle à décliner
 - Secteurs favorables de franchissement (A89 et D 906) à étudier
 - Secteurs à risque de conurbation à préserver
- Principaux éléments fragmentants**
 - Réseau routier principal
 - Tâche urbaine

**Schéma régional
d'aménagement, de
développement
durable et d'égalité
des territoires
(SRADDET)**

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020. Les documents de planification (SCoT, à défaut PLU ou carte communale) doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et doivent être compatibles avec ses règles. Ce schéma intègre les documents existants concernant les transports (SRI, SRIT), le climat (SRCAE), la protection de la biodiversité (SRCE) et la prévention et la gestion des déchets (PRPGD).

**Démographie
(source INSEE)**

2008	2013	2018	Sur la période 2008-2018, la commune a connu un accroissement démographique de + 22,08 % (+221 habitants) soit un taux de variation annuel moyen de + 2,01 %.
1001 hab	1188 hab	1222 hab	

La commune connaît un essor démographique constant depuis 1975 et connaît une accélération au début des années 2000. L'attrait de Moissat est en grande partie dû à une très bonne desserte routière (D10 depuis Chignat qui dispose d'une gare SNCF, D229 qui relie Billom et Lezoux, et l'A89 avec l'installation de l'échangeur de Lezoux), qui la rend rapidement accessible depuis les aires urbaines de Clermont-Ferrand (28kms) et de Thiers (21kms).

Superficie

1310,5 ha

**Caractéristiques de
l'urbanisation de la
commune**

La commune a la particularité de compter deux bourgs proches l'un de l'autre : Moissat-Haut (situé sur le coteau) et Moissat-Bas (situé dans la plaine). Ils sont constitués d'une part d'un habitat dense et ancien dans leurs cœurs, et d'un habitat disséminé dans les extensions plus récentes.

Outre ces deux bourgs, le territoire comprend :

- Un hameau principal, les Charles, au Nord de la commune, qui connaît une urbanisation pavillonnaire récente et linéaire à chacune des extrémités du village.
- Un second hameau, plus petit, au Sud-Ouest, Pironin, est un ancien village agricole qui n'a pas connu de développement.
- D'autres lieux-dits, disséminés sur tout le territoire et situés à l'écart des bourgs, ont conservé leur forme originelle.

Les services communaux sont concentrés dans l'entre-deux bourgs.

Espaces naturels remarquables (ENR)

27,6 ha

La commune est concernée par les espaces naturels remarquables (ENR) suivants :

(Natura 2000 ZSC, ZNIEFF I, APB, réserves naturelles, espaces naturels sensibles)

ZNIEFF de type 1 : Puy de Courcourt

Dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), seul le coteau Sud du Puy-de-Courcourt est classé en réservoir de biodiversité à préserver, lui-même entouré d'une bande de corridor écologique diffus.

Signes d'identification de la qualité et de l'origine

(www.inao.gov.fr)

La commune est incluse dans :

- l'aire géographique d'affinage des appellations d'origine contrôlées ou protégées (AOC-AOP) fromagères suivantes : « Bleu d'Auvergne », « Cantal », « Saint-Nectaire » ;

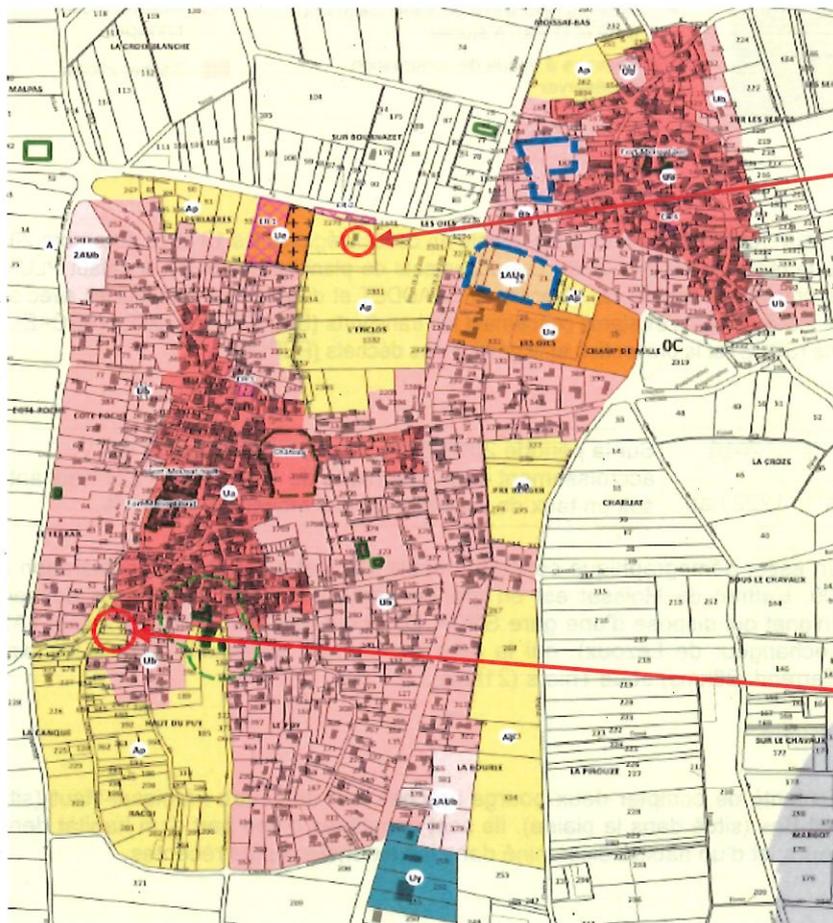
- l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) suivantes : « Porc d'Auvergne », « Puy-de-Dôme », « Val de Loire » (IGP viticole), « Volailles du Forez » et « Volailles d'Auvergne ».

Contexte

Le PADD retient notamment comme objectifs : « Le renforcement de l'attractivité résidentielle de la commune en maîtrisant l'urbanisation future », « La valorisation des bourgs de Moissat-haut et Moissat-bas », « Le renforcement du pôle d'équipements publics situé dans l'entre deux bourgs », « La protection des espaces agricoles et naturels »

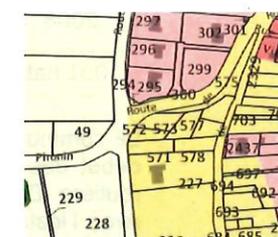
Le 11 octobre 2018, la CDPENAF s'est prononcée favorablement sur le projet d'élaboration du PLU de la commune.

Aujourd'hui, la commune présente un projet de modification du règlement de la zone Ap, afin d'autoriser les extensions et annexes des habitations existantes. La CDPENAF doit se prononcer sur ces modifications, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.



Zone Ap

Habitations situées en zone Ap



2. Extensions et annexes en zone agricole ou naturelles (article L151-12 du code de l'urbanisme)

L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** ».

Éléments du dossier de modification :

- Le projet de modification propose d'autoriser les extensions et les annexes en zone Ap aux maisons d'habitation existantes, strictement interdites dans le PLU en vigueur. D'après le dossier, Il n'existe que deux habitations dans cette zone. La photo aérienne montre que trois habitations sont concernées ;
- La zone Ap est « globalement inconstructible car elle présente des enjeux particuliers (sensibilité paysagère forte, proximité des zones d'urbanisation résidentielles) nécessitant des mesures préventives et/ou conservatoires particulières. » (rapport de présentation p.122 du PLU en vigueur) ;
- « Le secteur Ap, concerne les zones agricoles protégées afin d'une part de conserver la lisibilité et la silhouette des bourgs de Moissat-haut et de Moissat-bas, et d'autre part d'éviter la construction de bâtiments agricoles à proximité des quartiers d'habitat résidentiel. » (règlement p.32 du PLU en vigueur).

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLU
Ap	<p>Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • si elles ne nécessitent pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics existants. <p>Extensions</p> <ul style="list-style-type: none"> • si les dispositions suivantes sont respectées : <ul style="list-style-type: none"> - que la surface de plancher créée par l'extension ne conduise pas à augmenter de plus de 30% la surface de plancher de l'habitation existante dans la limite de 230 m². <p>Annexes</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si elles sont situées à moins de 25 mètres des constructions principales, • le nombre d'annexes est limité à deux, • l'emprise au sol des annexes des constructions est limitée à un total de 50 m² par unité foncière. <p>Extensions et annexes</p> <p>-Implantation par rapport aux voies publiques, emprises publiques et limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou au moins égal à celui de la construction existante. • implantation soit le long de la limite séparative ou en retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieur à 3 mètres. <p>-Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres

Observations DDT :

- Seules trois habitations sont présentes dans cette zone ;
- Le règlement de la zone A est conservé, avec adjonction de l'autorisation de réaliser des extensions et des annexes aux habitations existantes en zone Ap et en réduisant la distance des annexes par rapport à l'habitation principale, qui passe de 100 à 25 mètres sur la totalité de la zone A.
- L'autorisation d'extension ou d'annexe sur seulement trois maisons d'habitation, et le règlement qui encadre relativement bien les possibilités à construire, n'apparaissent pas de nature à remettre en question les raisons du classement initial de ces secteurs en zone Ap (protection du paysage et/ou la qualité des terres agricoles).

3. Avis de la commission

La commission relève :

- le souhait de la commune de modifier le règlement afin de permettre le développement de trois habitations existantes en zone Ap ;
- l'impact faible de cette évolution du règlement, que ce soit sur le paysage ou la valeur agronomique des terres, du fait du nombre limité de constructions.

La commission émet un avis favorable à ce projet d'évolution du document d'urbanisme

Fait à Clermont-Ferrand, le , 20 JUIL. 2023

Le Président,

Guilhem BRUN