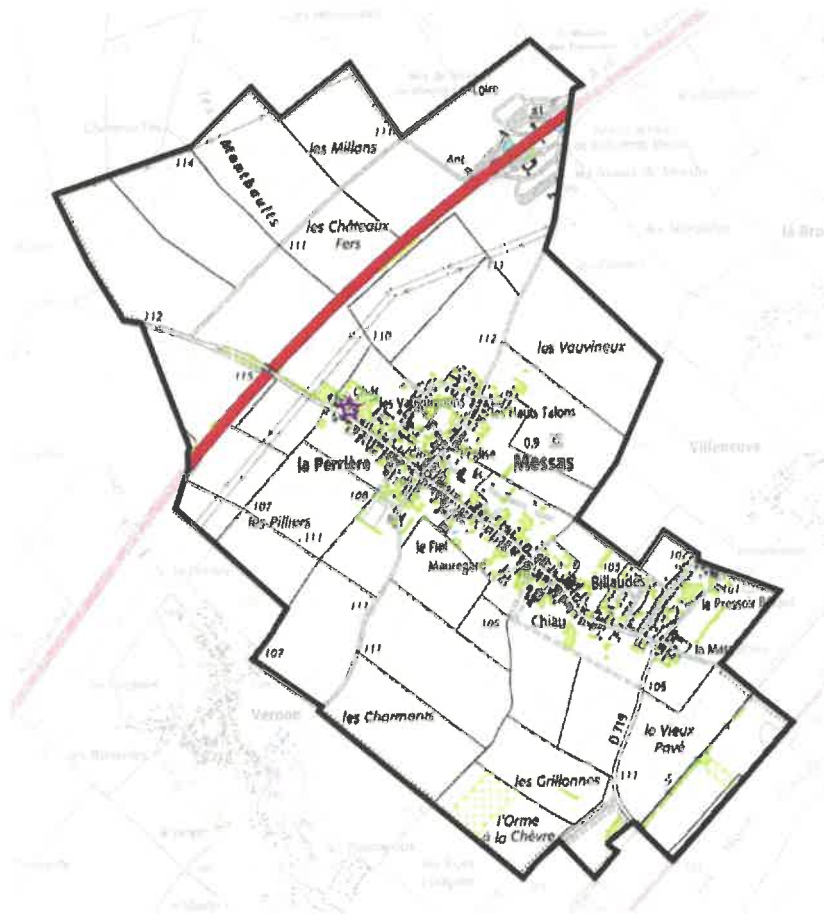




Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MESSAS présenté par la Communauté de Communes Terres du Val de Loire

Enquête publique du 2 janvier 2023 au 31 janvier 2023



Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur Michel BENOIT

TABLE DES MATIERES

I.-Présentation	3
Cadre général du projet.....	3
Objet de l'enquête.....	3
Présentation du projet	3
Liste des pièces du dossier.....	3
Organisation de l'enquête	3
Mesures de publicité	3
Contexte.....	4
Permanences réalisées	4
Comptabilisation des observations	4
Clôture de l'enquête.....	4
II.-Avis du Commissaire Enquêteur	4
III.-Conclusions	6

I.- PRESENTATION

Cadre général du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de Messas a été approuvé le 16 février 2007 et modifié le 8 décembre 2012 (modification simplifiée).

Le 14 novembre 2016, le Conseil Municipal de Messas a décidé de réviser le Plan Local d'Urbanisme. Après transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire a poursuivi la procédure à partir du 15 octobre 2021.

Dans le cadre de la concertation préalable et après le recueil d'observations et propositions, une réunion publique a permis de présenter le diagnostic de territorial et les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Puis le 16 mai 2022 ce fut la présentation la présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Objet de l'enquête

L'enquête concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Messas présenté par la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

Présentation du projet

La collectivité a fixé quatre objectifs pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme révisé :

- Assurer un apport progressif et cohérent de la population en centrant l'urbanisation au sein du bourg par l'optimisation des capacités foncières existantes;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural de Messas typique de la Beauce et du Val de Loire, participant au maintien d'un cadre de vie de qualité;
- Maintenir la qualité du cadre de vie des Messassiens;
- Assurer la pérennité de l'économie locale existante et de l'agriculture.

Liste des pièces du dossier

Chacun des dossiers mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (en Mairie de Meung-sur-Loire) et en Mairie de Messas était composé des pièces suivantes :

- Registre ;
- 32 documents totalisant 355 pages;
- 3 plans.

Le dossier était consultable sur le site internet de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire et des ordinateurs tenus à disposition du public dans les deux lieux.

Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée par la décision n°E22000140/45 en date du 15 novembre 2022 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le Commissaire Enquêteur et arrêté 2022-PLUIDH-007 du 08 décembre 2022 de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire décidant de l'ouverture et du déroulement.

Pour préparer l'enquête, j'ai organisé deux réunions avec la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire et la commune. Le déroulement de l'enquête a été conforme aux modalités définies lors de la préparation.

Mesures de publicité

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux habilités plus de 15 jours avant la date d'ouverture et dans les 8 premiers jours suivant cette ouverture.

L'arrêté a été affiché au siège de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (Mairie de Meung-sur-Loire) et en Mairie de Messas.

L'avis a été affiché, en trois lieux dans Messas, au moyen de panneaux conforme à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021. Il a été publié sur les sites internet de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire et de la Mairie de Messas.

Contexte

L'enquête a été préparée dans de bonnes conditions par les services de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire et de la Mairie de Messas. Elle a été bien suivie par ces mêmes services. J'ai noté la bonne sérénité de l'enquête et le faible intérêt du public par le nombre peu important d'intervenants et le caractère privatif des observations.

Permanences réalisées

Conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et son organisation, j'ai tenu trois permanences au cours desquelles j'ai reçu 7 personnes.

Comptabilisation des observations

Le registre de Meung-sur-Loire n'a reçu aucune observation. Celui de Messas porte 7 mentions et 6 documents y sont annexés.

Clôture de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le 31 janvier 2023 à 18h00, et conformément à l'article 6 de l'arrêté de Madame le Président de la Communauté de Communes Terres du Val de Loire, j'ai procédé à la clôture des registres d'enquête que j'ai emportés.

J'ai organisé une réunion avec la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire et la Mairie de Messas pour présenter une synthèse des observations et préparer l'envoi du procès-verbal que j'ai adressé le 7 février 2023. J'ai reçu une réponse le 20 février 2023.

II.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La préparation du projet de révision lors de la concertation préalable, le déroulement de l'enquête ont permis au public d'exprimer les observations souhaitées qui se sont limitées à des situations particulières pendant l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête recelle toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public.

Le projet soumis à l'enquête répond aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'Opération d'Aménagement et de Programmation constitue le seul projet d'ampleur pouvant engendrer des contraintes pour le développement de la commune par l'arrivée de nouveaux habitants avec un rythme supérieur à la moyenne connue au cours des dernières années et supérieur aux capacités d'accueil des équipements. Si cette opération apporte des contraintes ponctuelles, elle n'aura pas de conséquences notables sur la moyenne générale de constructions nouvelles dans les 10 prochaines années. Sa maîtrise nécessitera de formaliser une convention avec le futur opérateur afin de la conduire à son terme dans des conditions compatibles avec les attentes et moyens de la commune.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme conforte la création de circulations douces pour accéder aux services du centre bourg.

Le règlement et le document annexé permettent d'assurer le respect de l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural et végétal. L'annexe du règlement répertorie de manière détaillée le patrimoine bâti et végétal en prescrivant les dispositions d'évolution de leur maintenance ou de leur

modification. Il convient toutefois de veiller à ce que ces prescriptions ne soient pas de nature à empêcher des travaux notamment en matière de matériaux mis en œuvre pour les économies d'énergie. De même les prescriptions en matière de coloris ne doivent pas prêter à interprétation comme par exemple les termes : "blanc cassé, ton pierre ou couleur brique" introduisant un large champ de couleurs. Le blanc cassé est une nuance mais pas une teinte, le ton pierre et le couleur brique varient très fortement selon l'origine des matériaux.

Je pense donc utile d'adjoindre au règlement une planche de couleurs en indiquant une gamme de RAL autorisée.

Je relève que les articles U 3.3.2 et AU 3.3.2 concernant l'implantation des constructions par rapport à l'alignement prévoient une implantation sur l'alignement ou à 3m de celui-ci.

Ces prescriptions correspondent à la trame bâtie du secteur ancien du centre bourg. Ce bâti correspond à une époque de construction sur les alignements de voies peu circulées. Depuis les usages ont évolué notamment en matière de déplacement, d'éloignement du domicile-travail, de besoins de stationnement, d'espaces d'agrément. Malgré les aspirations à réduire l'usage de l'automobile, celle-ci reste une contrainte d'aménagement pour de nombreuses décennies. L'évolution des motorisations ne changera pas radicalement l'impact des véhicules sur les besoins en stationnement. Il importe de trouver sur les parcelles les places suffisantes pour ne pas encombrer le domaine public. Par ailleurs, on constate que les constructions récentes n'ont pas été soumises à ces règles restrictives.

Je pense qu'il convient de régir l'implantation par rapport à l'alignement en distinguant une sous-zone U correspondant à la partie du bourg dont le tissu bâti correspond au patrimoine ancien et une sous-zone U pour le bâti plus récent. De même ces dernières règles pourraient s'appliquer à la zone AU de façon à intégrer les usages actuels.

Il n'est pas justifié de classer la parcelle ZC 8 en zone A, son classement doit être similaire à celui des parcelles contiguës appartenant à la même unité foncière.

L'emprise de 960m² de la parcelle ZE 14 peut être maintenue en zone U sans nuire au respect des objectifs du PADD.

L'aménagement du virage de la rue de Villeneuve constitue une mise en sécurité de la circulation automobile et des autres usages.+

III.- CONCLUSIONS

A l'appui des observations que j'ai exprimées dans mon rapport et de ce qui précède, j'émetts les conclusions suivantes :

Je préconise la prise en compte des demandes concernant le classement des parcelles ZC 8 et ZC 14.

Je préconise la réservation des emprises indispensables pour l'aménagement d'un virage au droit des parcelles ZD 158 et 161.

Je préconise un complément au règlement précisant les couleurs (RAL) autorisées au moyen d'une planche de coloris ou de tout autre type de document au choix de la collectivité.

Je préconise une adaptation des prescriptions concernant la construction par rapport à l'alignement du domaine public en fonction des différents secteurs de la zone U et de la zone AU.

J'émetts un **avis favorable à l'approbation du PLU révisé sous réserve** que soient prises des dispositions dans les documents pour créer les conditions d'un conventionnement avec le futur opérateur de l'Opération d'Aménagement et de Programmation de la rue de Villeneuve.

Fait en un exemplaire, le 27 février 2023

Le Commissaire Enquêteur



Michel BENOIT