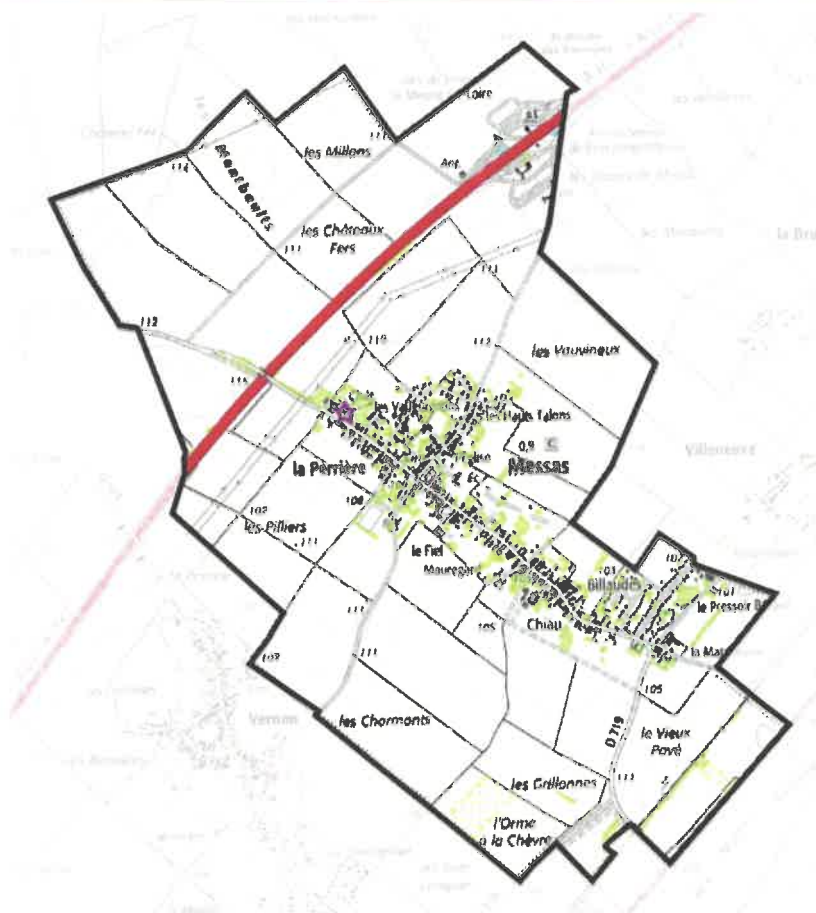


## Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MESSAS présenté par la Communauté de Communes Terres du Val de Loire

**Enquête publique du 2 janvier 2023 au 31 janvier 2023**



## Rapport du commissaire enquêteur Michel BENOIT

## TABLE DES MATIERES

I.- Généralités .....	3
1. Cadre général du projet.....	3
2. Objet de l'enquête.....	3
3. Cadre juridique de l'enquête publique.....	3
4. Présentation du projet .....	4
5. Liste des pièces du dossier.....	5
II.- Organisation de l'enquête .....	6
1. Désignation du commissaire enquêteur .....	6
2. Arrêté d'ouverture d'enquête.....	6
3. Visites des lieux et réunions préparatoires .....	6
4. Mesures de publicité .....	6
III.- Déroulement de l'enquête.....	7
1. Contexte.....	7
2. Mise à disposition du dossier.....	7
3. Permanences réalisées .....	7
4. Comptabilisation des observations .....	8
5. Clôture de l'enquête.....	8
6. Procès-verbal de synthèse des observations .....	9
IV.- Synthèse des avis des PPA .....	9
V.- Observations du public .....	10
1.- Recueil des observations.....	10
2.- Analyse des observations.....	11
VI.- Annexes .....	12

Le présent rapport organisé en cinq chapitres présente le projet. Il expose l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, la synthèse des avis des personnes publiques associées. Enfin les observations recueillies par les différents moyens mis à disposition du public sont développées et analysées. Un documents distinct intitulé, Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur, est adjoint au présent rapport.

## **I.- GENERALITES**

### **1. 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).

Depuis des lois (Boutin du 17 février 2009, Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) ont modifié les obligations régissant l'élaboration, le contenu et la formulation des PLU.

Le 14 novembre 2016, le Conseil Municipal de Messas a décidé de réviser le Plan Local d'Urbanisme.

La délibération engageant la procédure a défini les modalités de la concertation préalable dont le bilan a été tiré par délibération de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal depuis le 15 octobre 2021.

La concertation comprenait la mise à disposition d'un registre et une exposition en Mairie, la mise en ligne sur le site internet de la commune du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des supports graphiques. Des réunions publiques ont été organisées. Les observations du public ont été étudiées au cours de réunion de travail avec les élus municipaux.

La réunion publique du 17 décembre 2018 a permis de présenter le diagnostic de territorial et les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Celle du 16 mai 2022 avait pour ordre du jour la présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. 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.

### **3. Cadre juridique de l'enquête publique**

L'enquête est conduite dans le cadre notamment des textes suivants :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8;
- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants;
- la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement;
- les articles 7 et 21 du décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et protection de l'environnement;
- le décret n° 2001-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques;
- l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement;
- l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable, ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'Environnement;

- la délibération du conseil municipal de Messas en date du 14 novembre 2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme;
- le débat qui s'est tenu au sein du conseil municipal de Messas sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 11 janvier 2019;
- le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire en date du 15 octobre 2021;
- la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 13 mai 2022 ne soumettant pas le projet de PLU à évaluation environnementale;
- l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Messas en Conseil communautaire en date du 30 juin 2022;
- les avis des différentes personnes publiques associées et les réponses apportées par la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire;
- l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 3 novembre 2022;
- la décision n° E22000140/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 15 novembre 2022, portant désignation de Michel BENOIT, en qualité de commissaire enquêteur ;
- l'arrêté 2022-PLUIHD-007, en date du 08 décembre 2022, de Madame le Président de la Communauté de Communes Terres du Val de Loire prescrivant l'ouverture de l'enquête et son organisation.

#### **4. Présentation du projet**

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

a- -Assurer un apport progressif et cohérent de la population

Le projet de révision du PLU incite à la réalisation de constructions en centrant l'urbanisation au sein du bourg par l'optimisation des capacités foncières existantes.

La seule extension se limite aux parcelles incluses dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation bordant la rue de Villeneuve. L'aménagement de ce secteur ne pénalisera pas l'activité agricole, les parcelles ne sont pas exploitées.

Le bilan foncier se solde par une réduction des surfaces urbanisables en dehors du bourg au bénéfice du maintien de l'activité agricole.

Il s'agit de permettre la réalisation de logements de manière à poursuivre une croissance démographique mesurée, assurant le maintien des équipements présents sur le territoire.

L'objectif final est la création de 47 logements d'ici 2032 avec un rythme différencié selon les périodes notamment lors de l'aménagement du secteur bordant la rue de Villeneuve. L'évaluation des besoins de la commune a retenu une taille moyenne des parcelles constructibles de 800 m<sup>2</sup>. L'extension programmée se justifie par le manque d'espaces suffisants, en "dents creuses", du bourg pour satisfaire intégralement à l'atteinte des objectifs.

b- -Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural de Messas

Cet objectif concerne le patrimoine végétal et bâti typique de la Beauce et du Val de Loire participant au maintien d'un cadre de vie de qualité. Un inventaire exhaustif des ouvrages et végétaux remarquables a permis d'établir un cahier annexé au règlement. Ce document définit les conditions de conservation du patrimoine historique du passé agricole et vigneron de Messas.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme traduit l'objectif de valorisation et de préservation de cette richesse. Il s'agit également de maintenir la qualité des entrées du bourg et d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

c- Maintenir la qualité du cadre de vie des Messassiens :

Cet objectif est réaffirmé par :

- le maintien d'une offre de services de proximité et leur capacité de développement en centre bourg;
- le développement de circulations "douces" et des transports en commun du réseau Rémi;
- la gestion des déplacements et du stationnement en centre bourg;
- la prise en compte des initiatives de développement des moyens de communication.

d- Assurer la pérennité de l'économie locale existante et de l'agriculture :

L'activité économique dominante est l'agriculture. Elle est prise en considération au niveau économique, écologique et paysager.

Le projet de révision du PLU réduit la surface des espaces agricoles anciennement destinées à l'urbanisation. Il permet de maintenir la fonctionnalité des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles existants, tout en favorisant la cohabitation entre développement urbain et activité agricole.

Les autres activités permettront de développer la plurifonctionnalité du bourg par l'implantation d'entités compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti.

## **5. Liste des pièces du dossier**

Chacun des dossiers (CCTVL et Messas) est composé des pièces suivantes :

- Registre ;
- Arrêté, du 8 décembre 2022, de Madame le Président de la CCTVL prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête (4 pages) ;
- Avis au public (1 pages) ;
- Publications : la République du Centre des 15 décembre 2022 et 5 janvier 2023 (2 pages);
- Publication : le Courier du Loiret des 14 décembre 2022 et 4 janvier 2023 (2 pages);
- Délibération du Conseil Municipal de Messas du 14 novembre 2016 (6 pages);
- Compte-rendu du Conseil Municipal de Messas du 11 janvier 2019 (7 pages);
- Délibération du Conseil Municipal de Messas du 20 juin 2022 (2 pages);
- Délibération Conseil Communautaire de la CCTVL du 30 juin 2022 (3 pages);
- Décision de désignation du commissaire enquêteur du 15 novembre 2022 (1 page);
- Notice présentation de la procédure (2 pages);
- Décision de la MRAe n° : 2022-3599 (4 pages);
- Examen cas par cas (18 pages);
- Bilan de la concertation (16 pages);
- Certificat d'affichage de la délibération de la CCTVL du 2 août 2022 (1 page);
- Avis de la Direction Départementale des Territoires du 15 novembre 2022 (6 pages);
- Avis de la CDPENAF du 3 novembre 2022 (3 pages);
- Lettre du Maire de CHAINGY du 22 août 2022 (1 page);
- Lettre de la Chambre d'Agriculture (2 pages);
- Délibération du PETR Pays de Loire-Beauce du 22 septembre 2022 (2 pages);
- Courriel de la Mairie de SAINT-LAURENT-des BOIS (1 page);
- Lettre du Maire de VILLORCEAU du 17 octobre 2022 (1 page);
- Courriel et note du CRPF (5 pages);
- Mémoire en réponse aux avis des P.P.A. (8 pages);
- Rapport de présentation (157 pages);
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (9 pages);
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (6 pages);
- Plan de zonage d'ensemble;
- Plan de zonage du bourg;

- Règlement (48 pages);
- Règlement annexe (66 pages);
- Liste des servitudes d'utilité publique (101 pages);
- Plan des servitudes d'utilité publique;
- Note technique annexe sanitaire (12 pages).

## II.- ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E22000140/45 en date du 15 novembre 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Michel BENOIT (moi-même), en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

### 2. Arrêté d'ouverture d'enquête

Madame le Président de la Communauté des Communes Terres du Val de Loire a prescrit l'ouverture de l'enquête et son déroulement par l'arrêté n°2022-PLUIHD-007 du 08 décembre 2022; pour une durée de 30 jours du 2 janvier 2023 au 31 janvier 2023.

### 3. Visites des lieux et réunions préparatoires

#### Réunions préparatoires

Le 23 novembre 2022, j'ai rencontré Monsieur le Maire de Messas en présence de deux maire-adjoints. Participaient également à la réunion le Chargé de Projet ORT et PVD de la CCTVL, la Directrice Générale des Services de la Mairie. Nous avons étudié le contenu du dossier et j'ai pu m'informer du déroulement des différentes étapes ayant permis la mise en place de l'enquête depuis la décision d'engagement de la révision, le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme de la commune à la CCTVL jusqu'à l'approbation du dossier.

Nous avons organisé l'enquête en arrêtant :

- la composition du dossier ;
- les lieux de mise à disposition du public ;
- les dates du début et de fin de l'enquête ;
- les dates des permanences ;
- les modalités de publicité.

Le 14 décembre 2022, j'ai rencontré le Chargé de Projet ORT et PVD de la CCTVL pour vérifier la complétude des dossiers et parapher les documents.

Le déroulement de l'enquête, décrit ci-après, est conforme aux modalités définies lors de la préparation.

### 4. Mesures de publicité

#### Publications

Madame le Président de la Communauté de Communes Terres du Val de Loire a diligenté l'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux d'annonces légales habilités.

- La République du Centre : les 15 décembre 2022 et 05 janvier 2023
- Le Courrier du Loiret : les 14 décembre 2022 et 04 janvier 2023

*Ces publications m'ont été confirmées par les services de la CCTVL, en me fournissant les justificatifs des parutions que j'ai incorporés au dossier à disposition du public.*

L'avis d'enquête a été publié sur les sites internet de la CCTVL et de la Mairie de Messas.

## Affichages

L'arrêté a été affiché sur un panneau extérieur de la CCTVL et de la Mairie de Messas, visibles librement depuis le domaine public.

L'avis d'enquête a été affiché:

- sur un panneau de la CCTVL (Mairie de Meung-sur-Loire) et de la Mairie de Messas.
- au moyen de panneaux réglementaires conformes à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021, aux deux entrées de la commune sur la RD 719 (rue de la Margottière et rue de la Perrière) et au carrefour des rues de la Perrière et de Mauregard. J'ai vérifié ces affichages.

*J'ai reçu un certificat de Madame le Président de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire attestant des affichages.*

## **III.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **1. 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.

### **2. Mise à disposition du dossier**

Le dossier d'enquête a été tenu à disposition du public,

-en version papier, au siège de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, situé dans la Mairie de Meung-sur-Loire, 32 Rue du Général De Gaulle, aux heures habituelles d'ouverture le lundi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00, le mardi de 14h00 à 17h30, du mercredi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30.

-en version papier, dans les locaux de la Mairie de Messas, située au 3 Rue de la Margottière, le lundi de 15h00 à 19h00, le mardi de 15h00 à 17h00, les Jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00, le 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> samedi du mois de 10h00 à 12h00.

*J'ai reçu un certificat de Madame le Président de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire attestant de la mise à disposition des dossiers.*

-en version numérique sur le site internet de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire à cette adresse: <https://www.ccterresduvaldeloire.fr/plu-de-messa/> et sur les postes informatiques mis à la disposition du public dans les Mairies susmentionnées.

### **3. Permanences réalisées**

Conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et son organisation, j'ai tenu trois permanences :

1° permanence, vendredi 6 janvier 2023 de 10h00 à 12h00

J'ai pu vérifier l'affichage, le dossier complet a été mis à disposition du public avec le registre.

Les services de la Mairie m'ont confirmé qu'aucune personne n'a consulté le dossier.

J'ai reçu Madame Beatrice ECOSSE, propriétaire au 19 rue de Villeneuve et Présidente de la SASU "Le Clos de le vigneronne". Elle m'a fait part de ses préoccupations au sujet du projet d'Opération d'Aménagement et de Programmation rue de Villeneuve qui est potentiellement porteur de troubles pour son activité d'hébergement touristique.

J'ai reçu Monsieur Christian GAILLARD, venu s'informer sur le classement de la propriété de ses parents rue des Vauguignons.

J'ai reçu Monsieur Régis ECOSSE, propriétaire du 19 rue de Villeneuve qui m'a fait part de ses interrogations concernant le projet décrit dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation. Il la juge inopportune parce qu'éloignée des équipements du bourg. Il lui paraît préférable d'envisager, en ce lieu, un projet compatible avec un développement durable (énergies solaires ou plantations de végétaux...).

#### 2° permanence, samedi 21 janvier 2023 de 10h00 à 12h00

J'ai pu vérifier l'affichage, le dossier complet a été mis à disposition du public avec le registre.

Les services de la Mairie m'ont confirmé qu'aucune personne n'a consulté le dossier.

J'ai reçu Monsieur Denis MORIN représentant une indivision (cinq indivisaires) qui m'a remis deux mémoires. Le premier de onze pages (annexe 1 du registre) relate l'historique d'une procédure en cours afférentes aux parcelles ZC 6 et ZC 7. Le second de 8 pages (annexe 2 du registre) porte sur des observations concernant la révision objet de l'enquête.

#### 3° permanence, mardi 31 janvier 2023 de 15h00 à 18h00

J'ai pu vérifier l'affichage, le dossier complet a été mis à disposition du public avec le registre.

Les services de la Mairie m'ont informé que deux personnes ont consulté le dossier sans mentionner d'observations sur le registre.

Un courrier de deux pages, adressé à la Mairie (annexe 3 du registre), confirme les demandes de Madame Béatrice ECOSSE représentante de la SASU "Le Clos de la Vigneronne".

J'ai reçu Monsieur Daniel CLAUDEL et son fils qui m'ont remis un courrier d'une page (annexe 4 du registre) concernant le rythme d'aménagement de l'Opération d'Aménagement et de Programmation de la rue de Villeneuve.

J'ai reçu Monsieur Bernard MORIN qui a déposé une observation concernant la constructibilité de sa propriété.

J'ai reçu Madame Florence THEVOT qui m'a remis un courrier de quatre pages (annexes 5 du registre) argumentant pour l'aménagement d'un virage rue de Villeneuve.

### **4. Comptabilisation des observations**

#### Registre de MEUNG-sur-LOIRE :

-Observations : Zéro

-Courriers : 0

-Courriels : Zéro

#### Registre de MESSAS :

-Sept observations de Madame Béatrice ECOSSE, Monsieur Christian GAILLARD, Monsieur Régis ECOSSE, Monsieur Denis MORIN, Monsieur Daniel CLAUDEL, Monsieur Bernard MORIN, Madame Florence THEVOT.

-Cinq courriers ou notes écrites de l'indivision MORIN (2), Madame Béatrice ECOSSE, Monsieur Daniel CLAUDEL, Madame Florence THEVOT.

-Un courriel de Madame Béatrice ECOSSE de deux pages (annexe 3 bis du registre).

### **5. 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.

## 6. Procès-verbal de synthèse des observations

Le 7 février 2023, j'ai adressé à Madame le Président de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire un procès-verbal de synthèse des observations, en précisant que d'éventuelles réponses ou précisions peuvent être fournies dans un délai maximum de quinze jours. J'ai reçu un accusé réception de cet envoi le 13 février 2023.

Par courriel reçu le 20 février 2023, Madame le Président de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire m'a adressé un mémoire en réponse de 3 pages. Les précisions contenues dans ce document apportent des précisions satisfaisantes pour répondre aux observations.

## IV.- SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA

La CCTVL a consulté les personnes publiques :

- les Mairies de : Saint-Laurent-des-Bois, Villorceau, Villermain, Tavers, Baccon, Saint-Ay, Rozières-en-Beauce, Mézières-les-Cléry, Meung-sur-Loire, Messas, Mareau-aux-Prés, Lailly-en-Val, Huisseau-sur-Mauves, Epieds-en-Beauce, Dry, Cravant, Coulmiers, Cléry-Saint-André, Charsonville, Chaingy, Binas, Beaugency, Beauce-la-Romaine, Baule, Le Bardon;
- l'Agence Régionale de Santé;
- la DREAL-SEEVAC Centre-Val-de-Loire;
- Le PETR SCOT du Pays Loire Beauce;
- la DDT du Loiret;
- le Conseil Régional de Centre-Val de Loire;
- le conseil Départemental du Loiret;
- la Chambre d'Agriculture du Loiret;
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Loiret;
- la Chambre de Commerce et de L'industrie du Loiret;
- la Commission départementale de Consommation des Espaces Agricoles Naturels et forestiers
- le Conseil Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Loiret.

Les organismes suivants ont répondu :

Mission Régionale d'Autorité environnementale : par décision n° 2022-3599 du 13 mai 2022 dispense d'une évaluation environnementale.

Direction Départementale des Territoires : par avis du 15 novembre 2022, souligne la qualité et la complétude du dossier.

Concernant l'OAP, il est indiqué que sa réalisation dans un délai inférieur à 10 ans aurait pour effet de ne pas respecter le rythme annuel de 0,44 hectares par an. Le PLU peut proposer un phasage et une densité de logements.

La DDT juge excessive l'interdiction des terrains familiaux pour les gens du voyage. L'avis est favorable sous réserve de reconsidérer les dispositions en zone U et AU pour les terrains familiaux des gens du voyage.

Commission Départementale de Prévision des Espaces Naturels, agricoles et Forestier : a émis un avis favorable le 13 octobre 2022, considérant le projet de développement sur 4,2 hectares et la réduction de zones précédemment constructibles pour une surface de 18,9 hectares.

La commission est également favorable : aux dispositions de constructibilité en zones A et N, aux projets de STECAL, à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Maire de Chaingy : par lettre du 22 août 2022, indique qu'il ne formule pas d'observations.

Maire de Saint-Laurent-des -Bois : par courriel du 21 septembre 2022, fait part de son avis favorable.

Maire de Villorceau : par lettre du 17 octobre 2022, indique qu'il ne formule pas d'observations.

Chambre d'Agriculture du Loiret : par lettre du 6 septembre 2022, émet un avis favorable en demandant l'étude de remarques concernant les dispositions réglementaires pour les constructions en zone A et Uj.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Pays Loire Beauce : par délibération du 22 septembre 2022, émet un avis favorable.

Centre Régional de la Propriété Forestière : n'émet pas d'avis mais a fourni une note définissant les modalités de prise en compte des espaces forestiers dans les PLU.

## **V.- OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Le public pouvait consigner ses observations et propositions :

- sur le registre« papier» ouvert en double exemplaire à cet effet à la Mairie de Meung-sur-Loire, siège de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire - il s'agit du registre principal - ainsi que dans les locaux de la Mairie de Messas- il s'agit du registre subsidiaire-, aux jours et heures habituels d'ouverture;
- en version numérique en envoyant un mail à l'adresse suivante : [pluihd@ccterresduvalde Loire.fr](mailto:pluihd@ccterresduvalde Loire.fr) jusqu'au 31 janvier 2023 à 18h00;
- par correspondance à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, 32, rue du Général de Gaulle 45130 Meung-sur-Loire.

### **1.- Recueil des observations**

#### Opération d'Aménagement et de Programmation de la rue de Villeneuve

Trois personnes ont formulé des observations concernant l'Opération d'Aménagement et de Programmation de la rue de Villeneuve.

La première observation émane de Madame Béatrice ECOSSE, Présidente de la SASU "Le Clos de la Vigneronne" qui s'inquiète des nuisances engendrées par de nouvelles habitations pour son activité d'accueil touristique en chambres d'Hôte et de la perte de qualité de l'environnement face à sa propriété actuellement naturel avec une potentielle perte d'exploitation. Elle s'étonne du bien fondé d'un projet en ce lieu éloigné des équipements du centre bourg notamment de l'école. Elle demande que dans le cadre de l'aménagement de la rue des Villeneuve des stationnements soient créés pour ses hôtes et les commerçants venant livrer.

La deuxième observation, de Monsieur Régis ECOSSE, porte sur l'éloignement du projet par rapport aux équipements communaux et le centre bourg, situation qui ne facilitera pas l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale. Il propose un projet alternatif de création d'une forêt urbaine ou de l'implantation de panneaux solaires pour une adaptation aux futurs enjeux du changement climatique.

Pour la troisième Monsieur Daniel CLAUDEL s'étonne du rythme d'aménagement évoqué avec un différé de trois ans pour ses parcelles ZD 162 et 153. Il demande une réalisation concomitante avec l'aménagement des parcelles ZD 258, 259 et 260.

#### Aménagements des parcelles jouxtant la propriété communal ZC 6

Monsieur Denis MORIN a remis deux documents au nom de l'indivision propriétaire des parcelles ZC 7a et ZC 7b.

Le premier relate les arguments de l'indivision dans le cadre d'une procédure d'appel pendante devant la cour administrative de Versailles. Elle concerne des échanges antérieurs avec des décisions municipales ayant évoluées.

Par le second, les intéressés contestent la modification du classement des parcelles initialement en zone 1AU pour un classement en zone N. Décision qu'ils estiment diverger avec l'objectif du PADD de construire au plus près du centre bourg.

#### Classement emprise parcelle ZE 14

Monsieur Bernard MORIN demande que l'emprise de sa parcelle classée en U au PLU et modifiée en Uj par la révision soit maintenue en U.

#### Aménagement virage rue de Villeneuve

Madame Florence THEVOT a remis un dossier concernant l'amélioration de la sécurité dans un virage de la rue de Villeneuve au droit des parcelles ZD 158 et 161. Il s'agirait d'élargir l'emprise de la voirie de façon à dégager la circulation par rapport à un bâtiment construit sur l'alignement du côté opposé.

## **2.- Analyse des observations**

### Opération d'Aménagement et de Programmation de la rue de Villeneuve

L' OAP de la rue de Villeneuve renforce l'importance d'un secteur urbanisable classé initialement en 2AU au PLU existant pour une surface d'environ 9 900m<sup>2</sup>, d'après cadastre. Ce secteur constituait un futur front bâti le long de la rue de Villeneuve entre deux secteurs classés en zone U. La novation du changement de classement consiste en une extension sur le deuxième front pour une surface d'environ 14 000 m<sup>2</sup> .

Cette OAP suscite des interrogations concernant le rythme des construction (avis de la DDT, demandes d'un propriétaire) et d'évolution rapide de la population, les nuisances notamment pendant la réalisation des travaux, les investissements pour la desserte extérieure au périmètre, la gestion ultérieure des services notamment le stationnement pour les activités voisines existantes.

*Cette opération, distante d'environ 1,5km des services du centre bourg, constitue la seule extension significative du bâti en dehors des "dents creuses" du bourg. Elle reste rattachée à la continuité bâtie du bourg. Son importance relative dans le développement de Messas nécessite d'assurer la maîtrise du respect des objectifs assignés à la révision du PLU décrits dans le PADD. C'est pourquoi, il apparaît nécessaire de contractualiser avec le futur opérateur une convention permettant de prendre en compte les différentes contraintes :desserte, rythme des constructions, bonne fin de la totalité des aménagements, contraintes des riverains, gestion des espaces .*

### Aménagement parcelles jouxtant la parcelle communales ZC6

Les demandes concernent deux éléments. Tout d'abord un premier document relate l'évolution des relations avec la commune pour une cession d'une partie de la parcelle ZC6.

Un second document expose des demandes concernant les parcelles OD 73, 714, 222, 584 et ZC 8. Le classement de la parcelle OD 584 est modifié pour être en Uj et celui de la ZC 8 en A.

*Sur le premier point, cette affaire étant pendante en appel devant le Tribunal Administratif de Versailles, il ne m'appartient pas de me prononcer. Je note toutefois que l'urbanisation des parcelles ne serait pas contradictoire avec les objectifs du PADD.*

*Pour les secondes demandes, le classement en zone Uj de la parcelle OD 584 est cohérent avec le classement d'un ensemble de parcelles en deuxième rang des constructions le long de la rue des Hauts Talons. Par contre le classement en zone A de la parcelle ZC 8 n'est pas cohérent avec la réalité physique du terrain qui est clos. Cette parcelle constitue la continuité des espaces d'agrément d'une unité foncière. Il est cohérent de la rattacher à la même zone que l'ensemble de l'unité foncière donc de la classer en Uj.*

### Classement de la parcelle ZE 14

Une emprise d'environ 960m<sup>2</sup> (d'après cadastre) est classée en Uj dans le projet de révision.

*Le maintien du classement de cette partie en zone U peut être envisagé sans nuire au paysage, le reste de la parcelle est classé en A.*

### Aménagement d'un virage de la rue de Villeneuve

La demande concerne l'aménagement d'un virage afin de faciliter la circulation dans l'angle de la parcelle ZD 411. Ce projet concernerait les parcelles ZD 158 (43m<sup>2</sup>) pour une partie majeure et ZD 161 (1 668m<sup>2</sup>) pour une emprise très faible.

*Cet aménagement présente un intérêt pour la sécurité de la circulation en écartant la chaussée du bâti, en facilitant la création de circulation douces et en améliorant la visibilité. Il est nécessaire de réserver les emprises indispensables à la réalisation du projet.*

Fait en un exemplaire, le 27 février 2023

Le Commissaire Enquêteur

  
Michel BENOIT

## **VI.- ANNEXES**

- Avis et conclusions
- Registres CCTV et Messas;
- PV Synthèse des observations;
- Réponse PV de Synthèse des observations;
- Certificats.