

Ordre du jour :

Présentation du déroulé de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme

Présents :

- Mme CHAUVIERE, maire de la commune de Messas.
- Les représentants de la Commission urbanisme de la commune.
- Mme LEFEVRE et M. CHARPENTIER, société ECMO.

ECMO explique qu'il sera en charge de l'élaboration du PLU. L'objet de la présente réunion est de définir le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit la révision du PLU d'une part, et la méthodologie qui sera poursuivie pour élaborer le document, d'autre part.

- La réunion s'est appuyée sur un support de présentation annexé au compte rendu

1. Contexte réglementaire du PLU

La procédure s'engageant sur la commune de Messas vise à assurer la mise en conformité du document d'urbanisme avec la législation récente. Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été élaboré en 2006, en remplacement du Plan d'Occupation des Sols de 1995. Il a connu ultérieurement plusieurs modifications ultérieurement.

Le document communal est donc en l'état conforme à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et les lois lui ayant rapidement succédées (Urbanisme et Habitat de 2003, Portant Engagement National pour le Logement de 2006, etc.).

L'enjeu de la procédure à venir sera de conforter le document au nouveau cadre réglementaire de l'urbanisme. En effet, une vaste réforme de la planification s'est engagée depuis 10 ans et notamment depuis les lois Grenelle de l'Environnement. Il est précisé que le nouveau document devra désormais prendre en compte les principales avancées législatives ayant été opérées depuis l'approbation du PLU précédent. Il s'agit principalement des lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 qui réaffirment la lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels comme objectifs majeurs et définissent de nouvelles obligations au document. Ces lois ont notamment supprimé les outils de nature à limiter les possibilités de densification des tissus bâtis (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des terrains constructibles, etc.).

ECMO explique que depuis le 1^{er} janvier 2016 est entré en vigueur un décret de « modernisation du PLU » qui touche principalement sa forme. Il vise à redonner du sens aux pièces opposables qui doivent avant tout être au service des projets tout en permettant davantage de souplesse et d'adaptation au contexte local. A titre d'exemple, le règlement du PLU ne se présentera plus comme une succession d'articles mais s'organisera désormais autour de 3 grands chapitres thématiques déclinés ensuite en articles.

ECMO rappelle également que la loi Grenelle renforce le principe de limitation la consommation d'espace notamment en extension du tissu bâti existant. Le bureau d'études devra faire le bilan de ce qui a été construit sur la période des 10 dernières années. **Afin d'évaluer les surfaces consommées au cours des 10 dernières années, la commune devra fournir au bureau d'études un tableau Excel référençant la parcelle cadastrale de chaque permis de construire** (uniquement

pour les nouvelles constructions – c'est-à-dire en ne prenant pas en compte les extensions, les annexes et les permis refusés). Il devra y être indiqué :

- L'année de délivrance de ces permis.
- Leur destination (habitat, équipements, activités, etc.).
- Dans le cas d'un permis engageant la construction de plus plusieurs logements en indiquer le nombre. Dans le cas d'un équipement public en indiquer la nature.

➤ *Un modèle type de ce tableau est fourni en format numérique à la commune par le bureau d'études.*

La consommation de l'espace projetée pour les 10-15 ans à venir devra être justifiée en fonction d'une croissance démographique escomptée et de la consommation passée. La commune confirme qu'elle a effectivement été informée par la DDT que, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable, l'autorité en charge de l'élaboration de ce document supra-communal a un droit de regard sur la consommation foncière envisagée par les PLU communaux (dans le cadre de la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée).

La question de la protection des milieux naturels et des corridors écologiques (trames verte et bleue) est également devenue centrale. A ce titre, la commune informe que les études menées localement, notamment dans le cadre du SCoT, n'ont pas identifié d'enjeux environnementaux majeurs sur le territoire communal.

ECMO demande aussi que lui soit transmise la délibération de prescription du PLU. Suite à une jurisprudence, il est nécessaire de justifier les objectifs de révision générale du PLU. ECMO devra analyser si la motivation de la décision apparaît suffisante et si les modalités de concertation y ont bien été définies. La commune explique que la procédure a fait l'objet de plusieurs délibérations, la première étant groupée avec d'autres communes de la Communauté de communes. La commune ne pense pas que l'ensemble ait été notifié aux personnes publiques associées. En l'état, le bureau d'études conseille que le Conseil municipal de débattre de nouveau de sa prescription de révision du PLU.

➤ *Un modèle de délibération de prescriptions est fourni par le bureau d'études.*

Concernant, les annexes du PLU, la commune demande si une carte dissociant les chemins ruraux et chemins agricoles pourrait être élaborée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Cette carte ne fait pas partie des pièces obligatoires du PLU puisque le statut des chemins relève du Code rural et de la compétence notariale et non du Code de l'urbanisme. Le bureau d'études se renseignera sur les moyens à mettre en œuvre pour dissocier les chemins ruraux en l'absence de recensement communal depuis la disparition de l'association foncière agricole.

La commune interroge les moyens pouvant être mis-en-place pour permettre la construction d'une parcelle en l'absence d'une ouverture suffisante. Lors de l'élaboration du dispositif une attention pourra effectivement être portée sur ces cas de figure afin que les règles fixant des obligations d'accès ne constituent pas un frein à la construction des espaces vacants du tissu bâti. D'autres moyens pourront être envisagés (maitrise foncière par les emplacements réservés, etc.)

2. Procédure

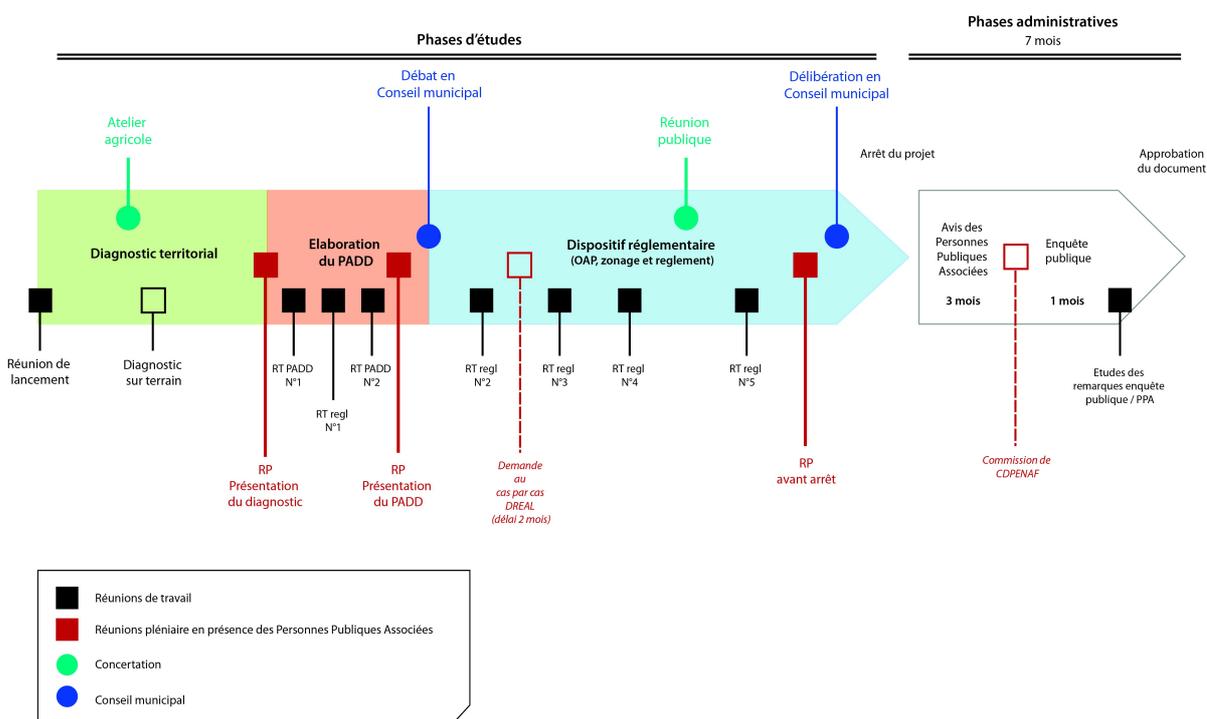
La procédure de révision du PLU de Messas va s'organiser en deux grandes étapes :

- **La phase d'études** qui correspond à l'élaboration des différentes pièces du PLU : le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Règlement, le zonage et les différentes annexes.

Après débat des orientations du PADD en Conseil municipal, une demande au cas par cas sera transmise à la DREAL qui, en tant qu'autorité environnementale, s'exprimera sur la nécessité ou non d'engager l'évaluation environnementale du projet de PLU notamment au regard de la consommation foncière envisagée, des atteintes sur les milieux naturels, agricoles, les paysages, etc.

- **La phase administrative**, d'une durée d'environ 7 mois, est engagée après l'arrêt du PLU (délibération du Conseil Municipal). Des dossiers d'arrêt sont soumis à avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) afin qu'ils mesurent la conformité du dossier avec le Code de l'urbanisme et sa compatibilité avec les orientations et objectifs (nationaux et locaux) en fonction de leurs domaines de compétence. Cette consultation est d'une durée de 3 mois après lesquels s'engage l'enquête publique.

En parallèle de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), le projet passera devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturelles, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui analysera émettra un avis sur la consommation de terres agricoles, la prise en compte de la fonctionnalité des exploitations, les dispositions relatives à l'évolution des écarts bâtis ou encore de changements de destination de sièges agricoles.



3. Calendrier et concertation

La concertation avec la population doit avoir lieu tout au long de la phase d'études.

Pour se faire, un dossier de concertation doit être tenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie. Il devra comprendre :

- Un cahier de concertation, permettant aux administrés de faire valoir leurs remarques. Les courriers et email transmis par les administrés y seront intégrés.
- Les différents documents de travail afin qu'ils soient consultés (délibération du conseil municipal, supports de présentation des réunions, compte-rendu, porter à connaissance des services de l'Etat, etc.).

Le bureau d'études explique que les remarques qui sont faites dans le cahier devront être transmises en parallèle et au fur et à mesure au bureau d'études qui réalisera un plan avec toutes les requêtes à étudier en parallèle du zonage. Ainsi le bureau d'études est à même de conseiller la commune des suites à donner à chaque requête.

La commune peut également mettre en œuvre des moyens complémentaires pour assurer l'information, l'accès aux documents et la participation lors la procédure : articles dans le bulletin municipal, publication des documents sur le site internet, mise en place d'une boîte mail dédiée, etc.

Enfin, des articles pourront être publiés dans le bulletin municipal et sur le site de la commune aux étapes-clés de la procédure.

ECMO produira un diagnostic agricole qui devra s'appuyer sur une concertation avec les exploitants. Le bureau d'études demande que lui soit transmise **la liste des exploitants agricoles présents sur la commune**. Cette étude permettra entre autre de rectifier certaines incohérences réglementaires qui ont pu émerger au fil des ans mais aussi de mener une réflexion sur l'évolution des espaces agricoles de la commune. Un questionnaire sera transmis aux exploitants en préparation de cette réunion.

Après la réception des pièces demandées, le bureau d'études pourra engager le diagnostic du territoire qui passera par :

- Un diagnostic de terrain mené par le bureau d'études sur terrain,
- Un atelier de concertation avec les exploitants agricoles de la commune.
- *Présentation du diagnostic territorial. Cette réunion plénière devra s'effectuer avec les personnes publiques associées (PPA).*

ECMO rappelle que l'intégration des partenaires (PPA) aux discussions permet souvent de désamorcer en amont d'éventuels contentieux.

4. Assistance administrative / échanges de documents

ECMO rappelle que pour chaque réunion, il transmettra à la commune le modèle de convocation ainsi que la liste des personnes à inviter.

De même, suite aux réunions, il transmettra le compte-rendu à la commune afin que les élus puissent faire d'éventuelles observations avant la transmission aux personnes invitées. La commune aura la charge de cette transmission. Les documents de travail sont systématiquement annexés au compte-rendu.

Pour engager les études de diagnostic, la commune devra fournir au bureau d'études certaines pièces :

Liste des pièces à fournir

1. Afin que puissent être complétées les connaissances de votre territoire, de vos attentes et de vos projets, nous vous transmettons **un questionnaire d'information sur votre commune (1)** à compléter et à nous retourner.
2. La liste des exploitants agricoles de la commune afin d'organiser l'atelier agricole.
3. **Le tableau référençant les parcelles cadastrales (2)**, l'année de délivrance et l'usage (habitation, activités ou équipements public) des permis de construire des constructions nouvelles depuis 1999.

Attention : Les travaux d'extensions, d'annexes, les changements de destination et les permis refusés ne devront pas être recensés mais seulement les constructions nouvelles.
4. La (ou les) délibération(s) de prescription du PLU.
5. Le porter à connaissance des services de l'Etat.
6. Les pièces relatives aux réseaux :
 - Le zonage d'assainissement,
 - Les rapports annuels de l'eau et de l'assainissement (les plus récents),
 - Les relevés des débits des poteaux incendie et la localisation des poteaux, bornes et réserves incendie,
 - Les plans à jour des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales) et d'eau potable,
 - Les caractéristiques techniques du ou des château(x) d'eau et du/des captage(s) d'eau potable,
 - L'arrêté et le plan de protection du/des captage(s) d'eau potable.

Objet de la prochaine réunion :

Atelier agricole avec les exploitants communaux
Date à définir ultérieurement