

Ordre du jour :

Première réunion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Présents :

- Mme CHAUVIERE, Maire de la commune de Messas
- Mme THEVOT, 1^{ère} adjointe - Culture et fête commune de Messas
- Mr GONET, 2^{ème} adjoint – Finances
- Mr COULLON, Conseiller municipal
- Mr JUHEL, Conseiller municipal
- Mme PERLOT, Secrétaire de mairie
- Mme DELAUNAY, Agent d'accueil – Comptabilité – Etat Civil et Urbanisme
- Mme GEHIN, Agent technique – Espaces verts
- Mme THEVOT, Stagiaire de 3ème
- Mme LEFEVRE et Mme BARBET, Bureau d'Etudes ECMO

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

Mme le Maire introduit la réunion en rappelant le déroulement de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle fait le point sur les réunions qui ont déjà eu lieu : rencontre avec les agriculteurs et présentation du diagnostic avec les personnes publiques associées.

ECMO explique rapidement le contexte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en insistant qu'une réflexion devra être faite par l'ensemble des élus, le PADD étant le projet du territoire pour les 10 années à venir. Tous les axes et enjeux qui vont découler pour la construction du PADD devront être appropriés par les élus.

Plusieurs thématiques vont être obligatoires, même si certaines pourront paraître en décalage avec le territoire, c'est le cas de la thématique sur l'énergie et les communications numériques.

Chaque axe est présenté en faisant, dans un premier temps, un constat puis, associé, dans un second temps, à une liste d'enjeux pour le territoire de demain.

Enjeux et axes du PADD :

Concernant l'Axe 3 « maintenir la qualité du cadre de vie en prenant en compte les risques et nuisances : offre en équipements et services de proximité, déplacement et stationnement » une question est posée : qu'entend-on par « services de proximité et équipements » car Messas a très peu de commerces ou services. ECMO rappelle que c'est au sens large, l'enjeu ici est de maintenir ce qui est déjà présent : service publique avec la mairie, les équipements sportifs : le stade, l'école et quelques commerces.

De plus, il faudra prendre en compte dans le PLU les différents projets communaux, tels que le bassin de rétention d'eaux pluviales.

La commune devra faire part de ces projets. Mme Le Maire explique le contexte de la salle des fêtes présente en plein centre-bourg avec un souci de stationnement évident et ayant une capacité limitée (maximum 100 personnes). Le projet est de construire une nouvelle salle plus grande, proche du stade à l'horizon d'une quinzaine d'années. Un échange parcellaire devait être réalisé mais cela n'a pas abouti.

Le projet d'agrandissement du cimetière était prévu sur une parcelle, en emplacement réservé sur le PLU actuel, au nord de la commune. Or le coût d'achat est trop élevé car une partie de la parcelle est en zone UA. La commune doit trouver l'emplacement idéal pour ce projet, sachant qu'une étude de

sol devra être faite en raison du risque de remontée de nappes et de gonflement des argiles. De plus, le périmètre de captage d'eau devra être pris en compte. La commune en profite pour demander au bureau d'étude si ce dernier a en sa possession un document plus approfondi sur la nature des sols. ECMO rappelle que le BRGM met à jour ses bases sur le site assez régulièrement et se base, comme la commune, sur ces données.

Concernant l'Axe 4 sur les enjeux économiques et agricoles, Il est rappelé par les élus que le bassin d'emplois est assez large et va bien au de-là de Beaugency : Orléans, Blois voire même Paris.

Analyse et diagnostic de la consommation des espaces sur la décennie passée (2006-2016)

Un rappel est fait sur la législation qui impose d'établir un diagnostic des espaces consommés. Le principe étant de ne pas consommer plus d'espaces que le cumul des dernières années. Messas a consommé 4.7 ha de terres. Une carte permet de se rendre compte que la majorité de la consommation s'est effectuée au niveau du lotissement les Bonnes Dames.

Enjeux démographiques et potentiel constructibles :

Les besoins en logements à l'horizon 2030 ont été calculés sur les bases des dernières données de l'INSEE datant de 2014 ainsi que de la population légale au 1^{er} janvier 2015. Ainsi ces données sont à nuancer car la population nouvelle du lotissement les Bonnes Dames ne serait pas prise en compte. Ainsi, les données actualisées de l'INSEE, mises en ligne courant juillet-août, seront bien évidemment comparées avec les connaissances des élus et des techniciens, puis intégrées dans la démarche du PLU.

ECMO rappelle, qu'indépendamment, la commune ne pourra pas prétendre à une croissance démographique élevée, au vu des tendances et du contexte territorial de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire mais également des réglementations nationales. En effet au niveau de la Communauté de Communes et plus largement du SCOT, une hiérarchie se fera en fonction des pôles structurants et des pôles secondaires, pour déterminer la politique démographique et le développement du territoire.

Le choix et la validation de la croissance démographique par les élus devra être justifiée au sein du PADD, et ECMO attire l'attention sur le fait, qu'à ce titre, des remarques seront faites par les services de l'état. ECMO propose une croissance annuelle sur 15 ans de 0.3 % avec une taille des ménages de 2.3.

Les justifications devront éventuellement être tournées autour des besoins réels de classes supplémentaires à créer, afin d'assurer le maintien de l'école pour le développement du village. Mme Le Maire explique qu'un effort a été fait dans le parc locatif depuis de nombreuses années (anciennes fermes ou grandes maisons divisées en plusieurs logements), et permet l'arrivée de jeunes ménages. Enfin, toujours sur la question des enjeux et des justifications du PADD, une attention particulière devra être faite sur les logements vacants qui représentent 10% du parc. Encore une fois les chiffres de l'INSEE, selon la commune, ne représentent pas la réalité, le taux de vacance serait beaucoup moins important selon les élus.

Questions de la commune sur le zonage du PLU actuel et futur

Mme Le Maire interroge ECMO sur plusieurs cas de problème de zonage et de projets recensés :

- En face de la mairie, un corps de ferme a été divisé pour faire deux logements or l'ouverture et le passage d'un des deux logements pose problème car il est impossible de faire passer un véhicule, les administrés se garent donc dans la rue. Comment peut-on résoudre ce cas présent ? ECMO explique que cela sera vu au moment du zonage. Un emplacement réservé pourrait être proposé sur la parcelle en question.
- La clôture de l'école est en partie sur un terrain classé en zone AU, mais appartenant à la commune. Un administré proteste l'implantation de cette dernière car selon lui il n'y a aucun

droit à implanter une clôture en zone AU. Or ECMO rappelle que la zone AU est, tout d'abord, constructible et que l'implantation d'une clôture est possible dans toutes les zones du PLU.

- Un projet de lotissement est en cours de montage sur la zone 1AU du PLU actuel. Or cette partie, qui n'est pas incluse dans la partie actuellement urbanisée, ne pourra pas être reconduite lors de la révision du PLU. Le but étant d'éviter les extensions au maximum, et au vu des besoins en logement de Messas, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera difficilement possible.
- Plusieurs solutions existent, soit la commune et les élus décident de ne pas urbaniser cette zone auquel cas il faudra organiser le débat du PADD en conseil municipal au plus vite puis délivrer un sursis à statuer au pétitionnaire. Deuxième solution, si les élus souhaitent l'urbanisation et la construction de ce lotissement, il faudra faire avancer le dossier du pétitionnaire au plus vite et retarder le débat du PADD et donc l'avancement du PLU. ECMO attire l'attention sur le fait que cette deuxième solution peut avoir des conséquences importantes, l'état suivra cette procédure de très près. ECMO rappelle également que même si les zones AU sont remises en question, la commune ne doit pas communiquer l'information à l'ensemble des propriétaires fonciers. L'Etat risquerait de vous alerter et mettra à mal la révision du PLU.

Les priorités pour la réflexion sur le PADD

Les réflexions des élus doivent être dirigées autour des différentes thématiques du PADD, en particulier sur :

- La préservation au sens large de la biodiversité (parcs ou éléments boisés à protéger).
- Le maintien des activités et la préservation des terres agricoles au cœur du bourg : les élus devront décider sur la validation ou non du cœur d'îlot, siège d'exploitation de Mr THEVOT, qui a été proposé par ECMO en tant que potentiel constructible. Les réflexions s'orienteront plus vers un abandon de ce potentiel, mais également de ne pas le conserver en tant que zone naturelle (PLU actuel) mais plutôt en zone agricole. ECMO rappelle que Mme THEVOT, ayant des intérêts sur ce sujet (épouse de l'exploitant agricole et propriétaire des parcelles), devra se retirer du conseil municipal pendant la séance de débat du PADD.
- La consommation des espaces et le report d'une surface similaire au cœur d'îlot, expliqué précédemment, sur d'autres espaces au sein de la Partie actuellement urbanisée.

ECMO propose quelques pistes de réflexions pour guider les élus à construire leur PADD :

- **Un travail sur la vacance devra être fait.**
- **Les secteurs à urbaniser à l'intérieur du périmètre urbanisé devront être validés : dents creuses et cœur d'îlot. Le plan qui a été laissé aux élus lors de la réunion pourra être annoté et amendé par les élus puis retourné à ECMO.**
- **Les axes et la carte des axes du PADD devront être validés et amendés le plus possible par les élus.**
- **La croissance démographique de 0.3% par an devra être validée.**
- **Les projets communaux devront être détaillés le plus précisément possible pour une meilleure prise en compte dans le PLU.**

Une réunion devra être programmée, à la demande de la commune. Elle réunira les élus du conseil municipal et ECMO afin d'échanger sur le PLU dans sa globalité mais plus particulièrement sur le PADD. Cette réunion devra être planifiée après que les élus se soient réunis pour faire un premier travail autour du PADD.

Au vu du calendrier qui semble assez court, la réunion de présentation du PADD aux personnes publiques associées du 14 février 2018 est annulée, et sera à programmer plus tard.

Objet des prochaines réunions :

**Réunion de travail sur le PADD et le PLU avec les élus du conseil municipal
A déterminer**

**Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables aux Personnes
Publiques Associés
A Déterminer**