Commune de MESSAS

Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Commune de Messas

Réunion technique n°1

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ecmo
Bureau d'urbanisme et d'infrastructures

23 JANVIER 2018

SOMMAIRE

PARTIE 1 – Enjeux du développement urbain

PARTIE 2 – Enjeux démographiques : estimation des besoins et prévisions démographiques

PARTIE 3 – Etude de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers

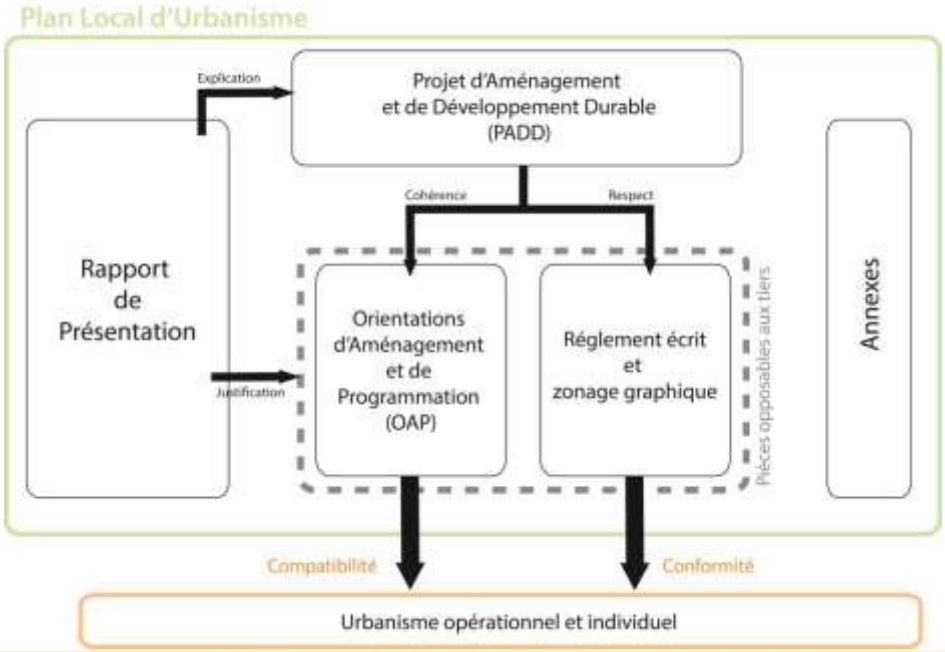
PARTIE 4 – Disponibilités foncières actuelles du PLU

Qu'est-ce-que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD - est la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit d'un document politique qui exprime aux citoyens les objectifs et projet de la collectivité, à l'horizon des 10 à 12 prochaines années, en matière d'urbanisme, d'environnement et de développement économique et social.

Il n'est pas directement opposable au permis de construire mais les OAP et le Règlement (les pièces opposables) constituent sa traduction réglementaire et opérationnelle.



Les thématiques du PADD à aborder

PLU

Energie et communications numériques

Agriculture

Loisirs

Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Equipement

Commerces et développement économique

Paysages, Préservation des espaces naturels et forestiers, remise en bon état des continuités écologiques.

Habitat

Mobilités

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme

Contexte réglementaire

Les lois Grenelle de l'environnement et plus récemment la loi ALUR ont réaffirmé la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace.

Ainsi, le rapport de présentation, défini **à l'article 151-4** (ancien L.123-1-2) du Code de l'Urbanisme, doit désormais :
> comporter un « diagnostic établi au regard des **prévisions** économiques et **démographiques** et des **besoins** répertoriés […] » ;
> analyser **la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis […] ;
> présenter « une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestier ».

☞ **L'objectif de la présente réunion est donc :**

- De **définir une croissance démographique pour les 15 ans à venir.** Cette croissance doit être cohérente avec la croissance connue au cours des 15 dernières années et avec les projections de l'INSEE.
- D'**analyser la consommation de l'espace** telle qu'elle s'est opérée au cours des 10 dernières années.
- D'**étudier les possibilités de développement communal.**

Partie 1.

LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN

AXE 1

Assurer un apport progressif et cohérent de la population en centrant l'urbanisation au sein du bourg par l'optimisation des capacités foncières existantes

Aujourd'hui …

Population en constante croissance depuis 1968, **légère stagnation depuis 2009 - Solde naturel positif**

Une majorité de maisons de grande taille, occupées par leurs propriétaires (89%) et construites avant 1974

84% des logements ont 4 pièces et +

Desserrement des ménages :
2,4 personnes par ménage

10 % de logements vacants

12 % de retraités
Vieillissement de la population
indice de jeunesse bas (0.95)

Des capacités foncières du tissu urbain pouvant être mobilisées

Enjeux pour demain …

➢ Insuffler une croissance démographique raisonnée

- **En fixant des objectifs basé sur un scénario prospectif raisonné**
- **En adaptant la production de logements aux ambitions du territoire** : diversification du parc, adaptation du parc aux séniors, …
- **En valorisant les logements vacants et le bâti existant par sa réhabilitation**

+ 40 habitants en 15 ans

+ 25 logements en 15 ans

➢ Limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces agricoles et naturels

- En mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)
- En encourager et maitriser l'urbanisation en cœur d'îlots
- Préserver les cœurs de jardins remarquables de toute urbanisation

Privilégier l'urbanisation en dents creuses et cœurs d'îlots

AXE 2

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

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

Aujourd'hui …

Malgré l'absence d'éléments boisés significatifs hors du bourg, **ce dernier est en partie protégé par une ceinture verte atténuant l'impact du bâti**

Présence d'espaces verts privés remarquables

Patrimoine architectural ancien de qualité participant au maintien d'un cadre de vie de qualité

Des cônes de vues de paysages ouverts

Enjeux pour demain …

➢ Préserver les éléments du paysage et du patrimoine

- En **valorisant l'identité paysagère de la Petite Beauce**
- En **valorisant les éléments patrimoniaux** : clochers, points de vues, haies, …
- En intégrant les franges urbaines au paysage en veillant à la qualité des **entrées de bourg**
- En intégrant les éléments écologiques aux réflexion de développement de Messas afin de **préserver les réservoirs de biodiversité et leur fonctionnalités** : petits boisements, zones humides, …

➢ Maintenir les caractéristiques architecturales du centre ancien de Messas

- En **préservant le bâti rural et ses caractéristiques patrimoniales**

➢ Assurer l'intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions au sein du bâti existant

AXE 3

Maintenir la qualité du cadre de vie des messassiens en prenant en compte les risques et nuisances : offre en équipements et services de proximité, gestion des déplacements et du stationnements au sein du bourg

Maintenir la qualité du cadre de vie des Messassiens en prenant en compte les risques et nuisances : offre en équipements et services de proximité, gestion des déplacements et du stationnement au sein du bourg

Aujourd'hui …

Position géographique stratégique entre Blois et Orléans : passage de l'A10

Périmètre des 10km du Plan Particulier d'Intervention autour de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan

Risque lié aux remontées de nappes surtout dans le sud-est

Risque lié au retrait et gonflement des argiles important sur l'ensemble du territoire

Présence de canalisations classées transports de matières dangereuses longeant l'A10 au nord

Passage de 3 lignes électriques Haute et Très Haute Tension

Un bourg très routier mais concentré facilitant les déplacements doux

Des équipements et services de proximité

Enjeux pour demain …

- Maintenir et permettre l'évolution des équipements et services publics existants
- Encourager la fluidité de circulation en prenant en compte la hiérarchisation des principales voies et permettre un stationnement facilité dans le bourg
- Privilégier les déplacements doux au sein du bourg, en prenant en compte l'absence d'espaces piétons sur l'axe principal à certains tronçons.
- Prendre en compte les risques technologiques et naturels dans l'urbanisation actuelle et future
- **Prendre en compte les projets communaux : bassin de rétention, salle des fêtes, agrandissement du cimetière, …**

AXE 4

Assurer la pérennité de l'économie locale et de l'agriculture

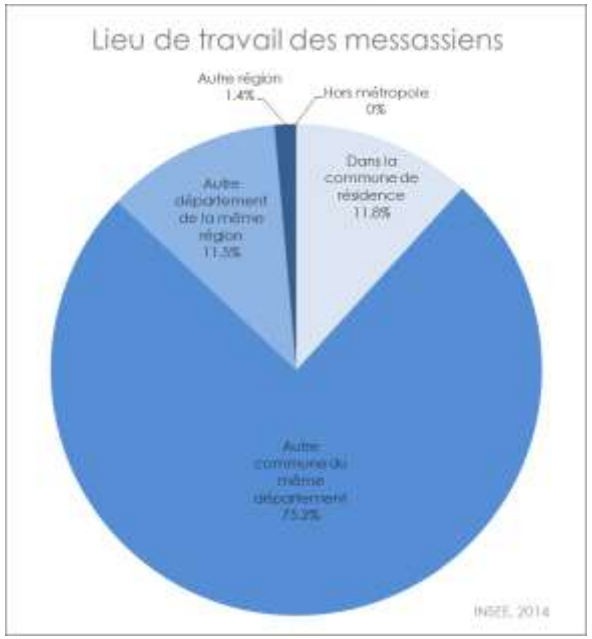
Aujourd'hui …

Terres cultivées représentent 84% de la surface de la commune
Une activité agricole ayant une empreinte prédominante

2 exploitations et divers bâtiments agricoles insérés dans le tissu urbain du bourg

23 entreprises recensées, dominance du tertiaire mais limité : polarisation importante de Beaugency et des villes périphériques

88% des actifs travaillent dans une autre commune
Migration alternante importante : polarisation de Beaugency et les villes périphériques, mais également Orléans et Blois, entre autres.



Enjeux pour demain …

- Préserver les terres cultivées

  - En adaptant le choix des terrains urbanisables
  - En permettant la requalification et l'évolution des bâtis agricoles
  - En permettant l'adaptation et l'évolution des activités agricoles vers de nouvelles pratiques

- Permettre la mixité fonctionnelle pour les entreprises compatibles avec la vocation essentiellement résidentielle des tissus urbains

Carte du PADD

1 - Assurer un apport progressif et cohérent de la population en centrant l'urbanisation au sein
par l'optimisation des capacités foncières existantes

Limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces agricoles et natu
mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actue
Urbanisée)

Encourager et maitriser l'urbanisation en « cœur d'îlots »

2 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural de Messas typique de la Beauce e
Loire, participant au maintien d'un cadre de vie de qualité

Maintenir les caractéristiques architecturales du centre ancien de Messas

Assurer l'intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions au
existant

Maintenir la qualité des entrées de bourg

Préserver les éléments boisés et alignements d'arbres

3 - Maintenir la qualité du cadre de vie des Messassiens en prenant en compte les risques et nuisances : offre en équipements et services de proximité, gestion des déplacements et du stationnement au sein du bourg

Maintenir et permettre l'évolution des équipements et services publics existants

Encourager la fluidité de circulation en prenant en compte la hiérarchisation des principales voies

Aire de service de l'A10 «Meung-sur-Loire»

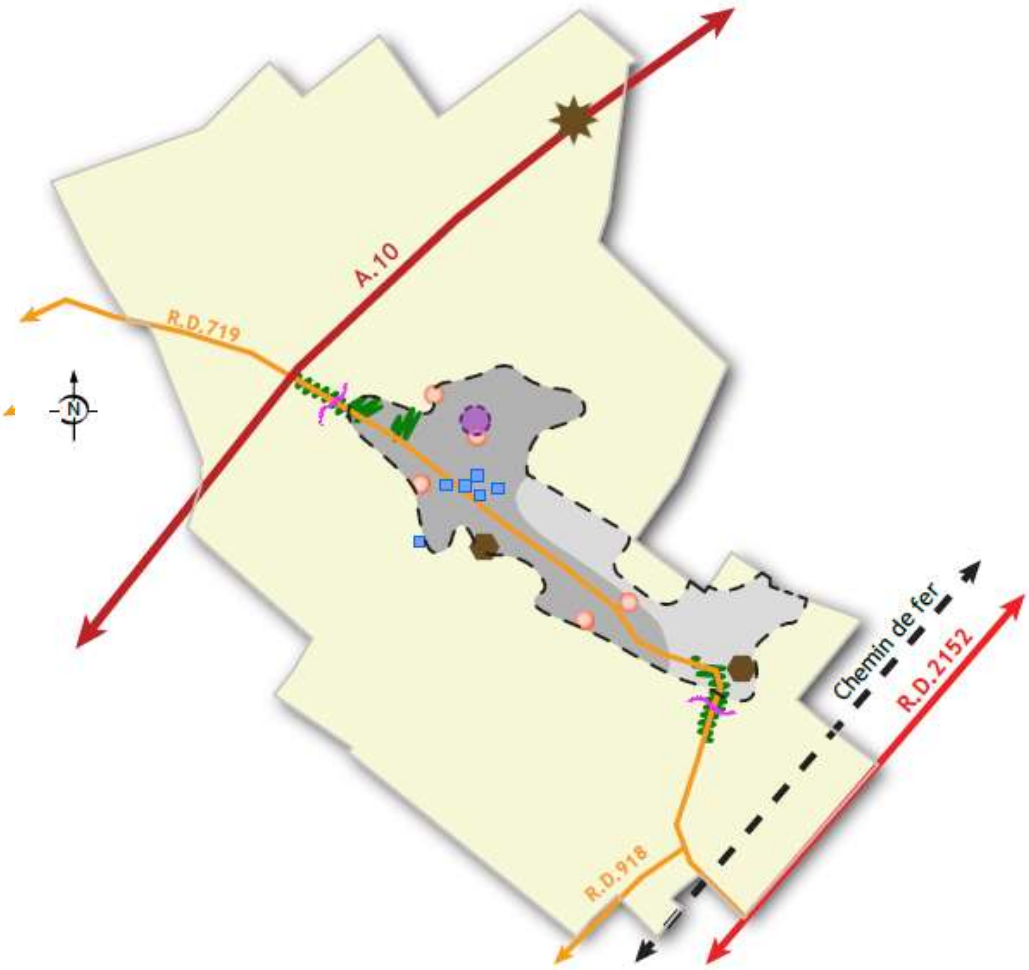
4 - Assurer la pérennité de l'économie locale et de l'agriculture

Permettre l'évolution des bâtiments agricoles

Terres cultivées à préserver

Permettre la mixité fonctionnelle pour les entreprises compatibles avec la vocation essentiellement résidentielle des tissus urbains

Carte du PADD



Partie 2.

LES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES

Estimation des besoins et prévisions démographiques

Aujourd'hui …

- **Taux de croissance démographique annuel moyen négatif de - 0,23 % sur la période 2009-2014 mais positive de 2009 à 2015 de 0.02 %.**
- La commune accueille une population vieillissante : 0,95 d'indice de jeunesse
- Un **taux de vacance de 10 % du parc**
- Un parc de logements majoritairement dominé par l'habitat individuel (grandes maisons) consommateur d'espace.

Estimation des besoins : Point mort et évolution démographique

Estimation des besoins

Point mort

+

Evolution démographique projetée

Du desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, vieillissement…)

+

Du renouvellement du parc de logements

+

Variation des résidences secondaires et logements vacants

Calcul du point mort

La notion de **« point mort » permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante** (en volume) sur un territoire, **afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.**

Il se mesure a posteriori et constitue un besoin à minima.

Formule de calcul du « Point Mort »

Renouvellement (R) :
R = total des constructions neuves (1999-2014) – variation du nombre de logements (2014-1999)

+

Variation des résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :
RSLV = variation du nombre de résidences secondaires 2014-1999 + variation du nombre de logements vacants 2014-1999

+

Desserrement (D) :
D = (population des ménages en 1999/ taille moyenne des ménages 2014) – nombre de résidences principales de 1999

POINT MORT = R + RSLV + D

Calcul du point mort

1. Le besoin lié au renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond à la compensation de logements détruits, désaffectés, regroupés ou transformés.

Sur la période 1999-2014, l'équation exprime que **19 logements neufs ont été nécessaires pour compenser le renouvellement du parc existant**

⇨ **Maintien de la tendance à horizon 2030 :**
20 logements

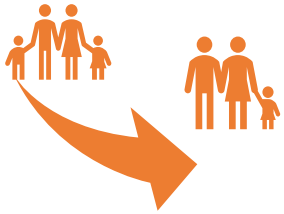
Calcul du point mort

2. Le besoin lié à la variation des résidences secondaires et des logements vacants

- Entre 1999 et 2014, la commune a connu une baisse de ses logements inoccupés avec une double tendance : une augmentation des logements vacants (+27) et une baisse des résidences secondaire (-13). Finalement, le stock de logements inoccupés a augmenté sur la période de référence de **14 logements qu'il faudra compenser**.

⇨ **Maintien de la tendance à horizon 2030 :**
14 logements

Calcul du point mort

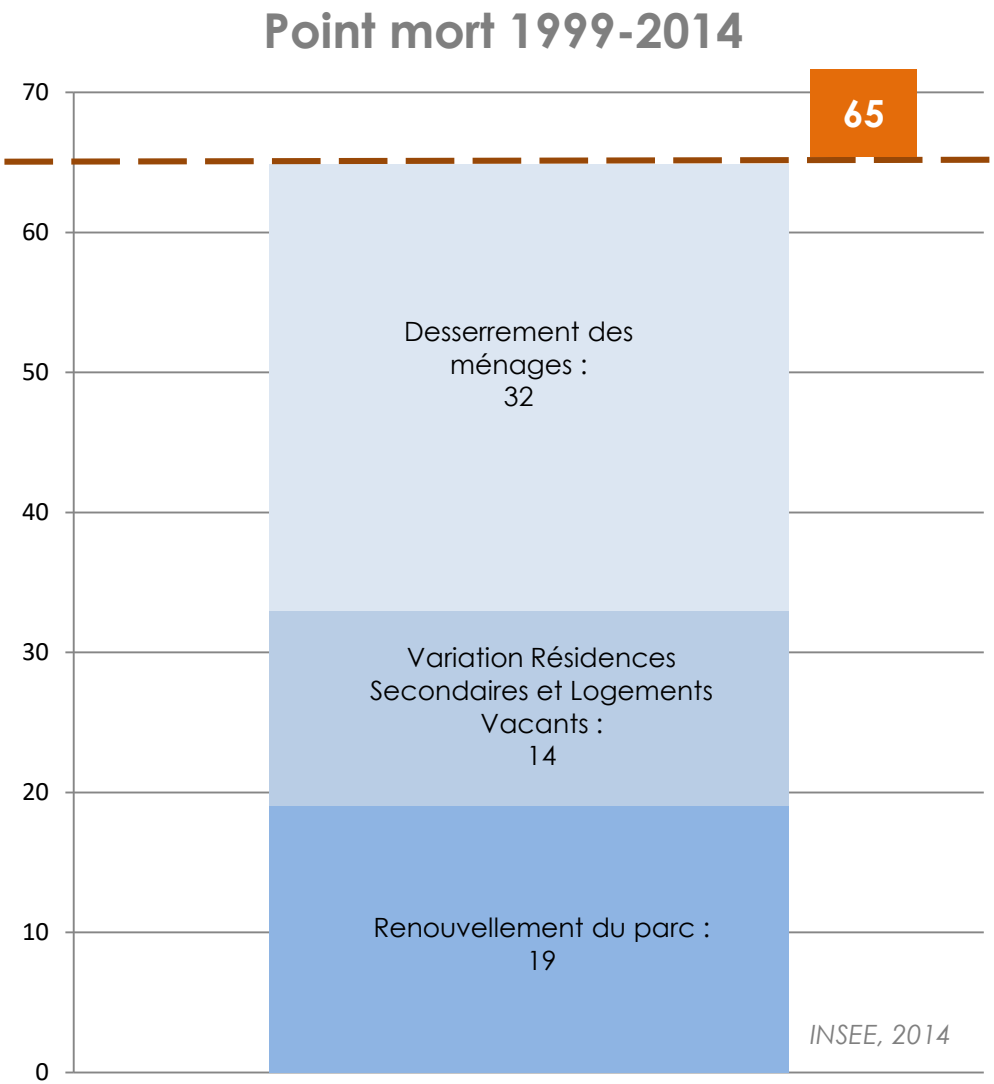


3. Le besoin lié au desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, vieillissement…)

La commune a été affectée par le phénomène de desserrement des ménages sur la période 1999-2014 : d'une taille moyenne de 2,88 en 1999, nous sommes passés à 2,44 en 2014.
Le calcul a fait apparaitre un besoin de 32 logements pour la période 1999-2014.

⇨ **Une taille moyenne de 2,3 personnes par ménage peut être envisagée à l'horizon 2030 (contre 2,44 actuellement) .**
Ainsi il apparait que le besoin soit en négatif : - 27 logements.

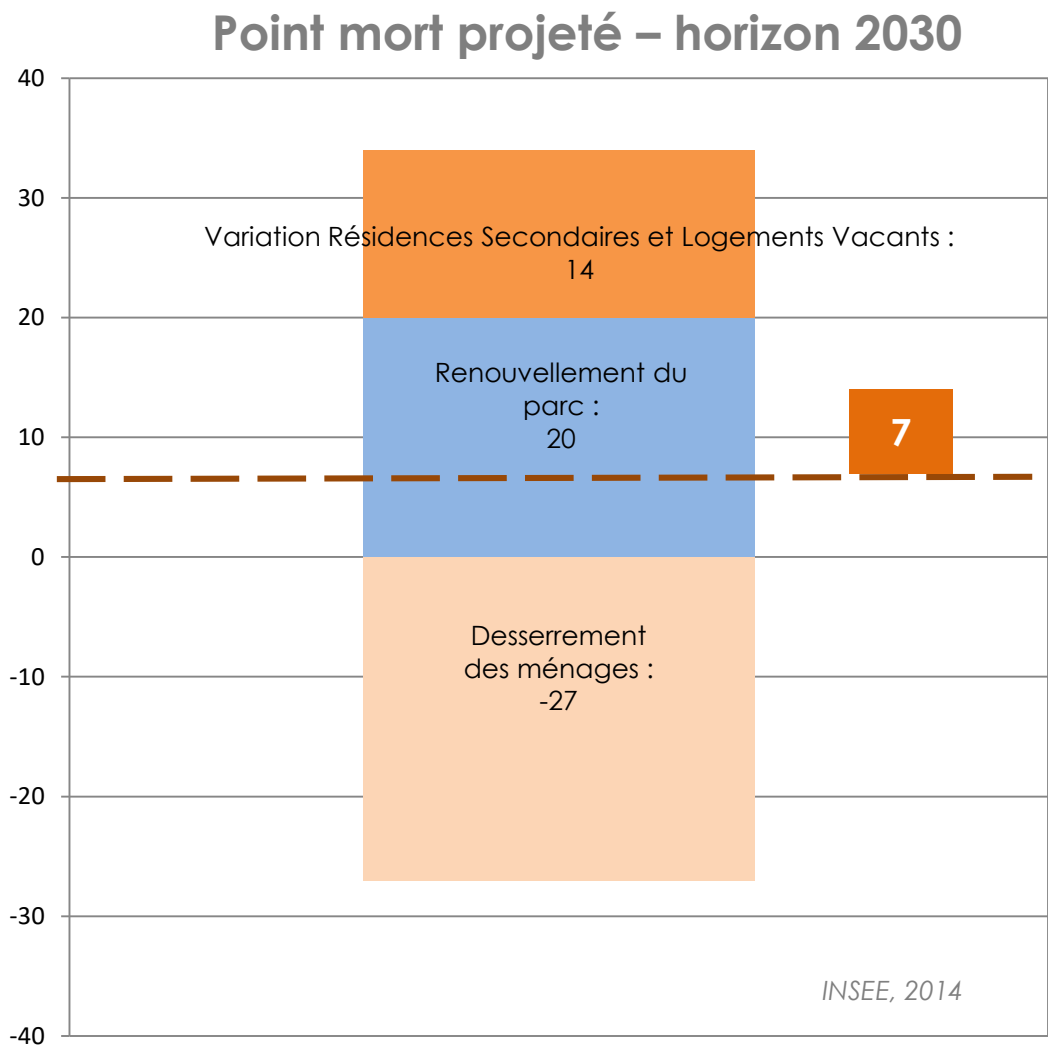
Point mort de la période passée – 1999-2014



Besoin de 65 logements

pour maintenir la population à effectif constant

Projection du point mort – Horizon 2030



L'anticipation du point mort futur laisse présager

un besoin de 7 logements

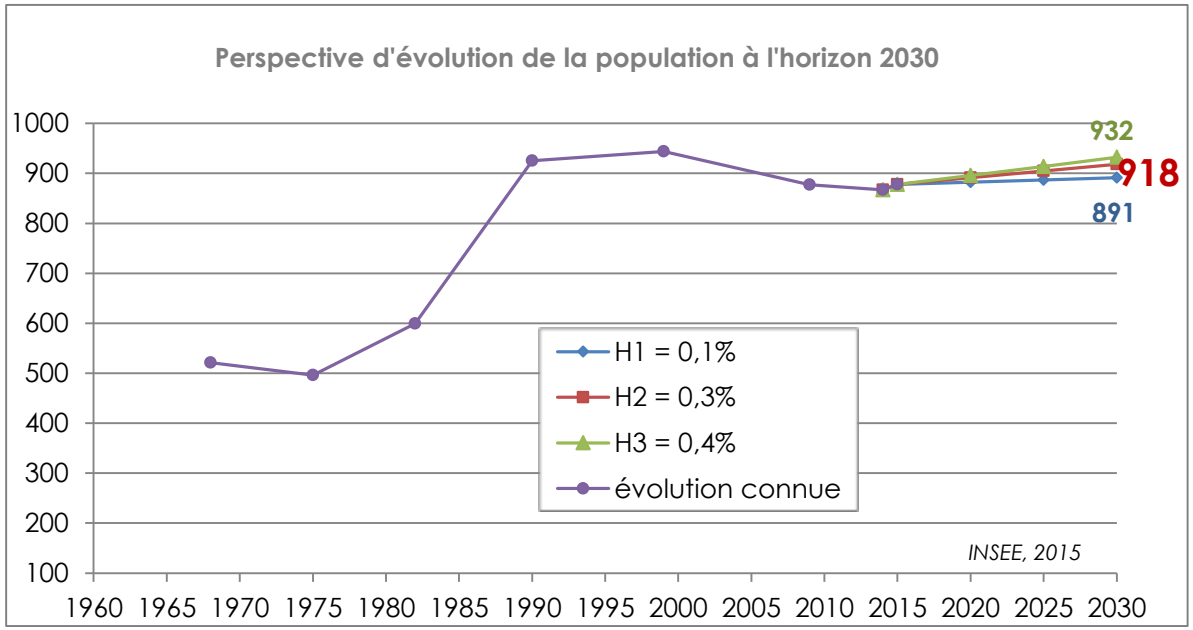
pour permettre le maintien de la population à effectif constant

Perspectives démographiques envisageables

- ✓ Entre 1999 et 2014, Messas a connu un **taux de croissance annuel moyen de - 0.54 % / an. Croissance démographique repartie à la hausse dès 2014.**
- ✓ **A l'échelle de la CC des Terres du Val de Loire**, la variation sur la décennie passée est de **+ 0.57 % / an (2009-2014).**

Estimation

- ✓ **A l'échelle du département du Loiret**, les prévisions (INSEE) prévoient une variation annuelle moyenne positive de **+ 0.8 % / an.**

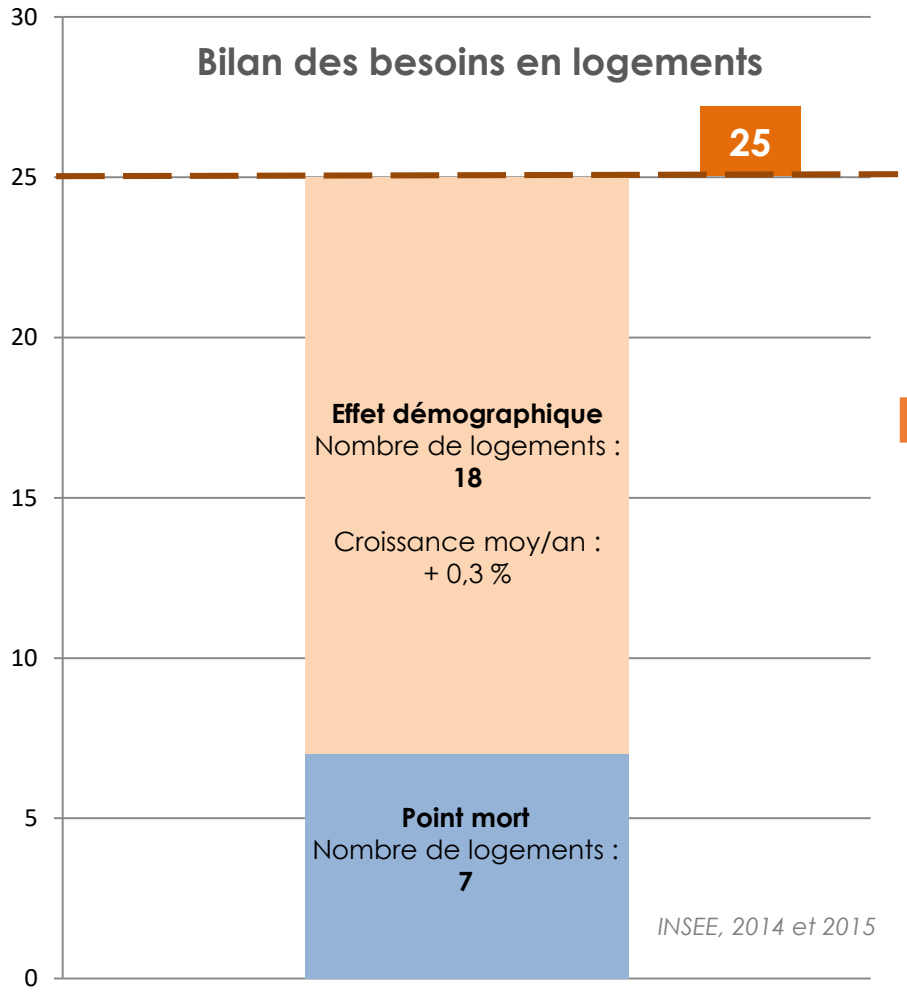


Scénario n°1 : croissance modérée de la population	0.1 %/ an
Population municipale 2015	878
Variation 2015-2030 (nombre d'habitants)	+ 13
Variation du nombre de constructions 2015-2030 selon TM de 2,3	6
Nombre de constructions/an (2015-2030)	0.4

Scénario n°1 : croissance modérée de la population	0.3 %/ an
Population municipale 2015	878
Variation 2015-2030 (nombre d'habitants)	+ 40
Variation du nombre de constructions 2015-2030 selon TM de 2,3	18
Nombre de constructions/an (2015-2030)	1.2

Scénario n°1 : croissance modérée de la population	0.4 %/ an
Population municipale 2015	878
Variation 2015-2030 (nombre d'habitants)	+ 54
Variation du nombre de constructions 2015-2030 selon TM de 2,3	24
Nombre de constructions/an (2015-2030)	1.6

Besoin total en logement – horizon 2030



Le besoin peut être estimé à Environ

25 logements

à l'horizon 2030

Soit un rythme de 1,5 logements par an

Synthèse des besoins – horizon 2030

BESOIN 2030	Scénario n°1 0,1%/an	Scénario n°2 0,3%/an	Scénario n°3 0,4%
	Nb de logements	Nb de logements	Nb de logements
Besoin lié au renouvellement du parc	20	20	20
Besoin lié au desserrement des ménages *(hypothèse d'une taille des ménages de 2,3 en 2030)*	- 27	- 26	- 27
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	14	14	14
Point Mort	**7**	**7**	**7**
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans	**6**	**18**	**24**
BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS	**13 logements 0,91 ha (700 m² /terrain)**	**25 logements 1,75 ha (700 m²/terrain)**	**31 logements 2,17 ha (700 m²/terrain)**

Partie 3.

Etude de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Analyse de la consommation d'espace 2006-2016

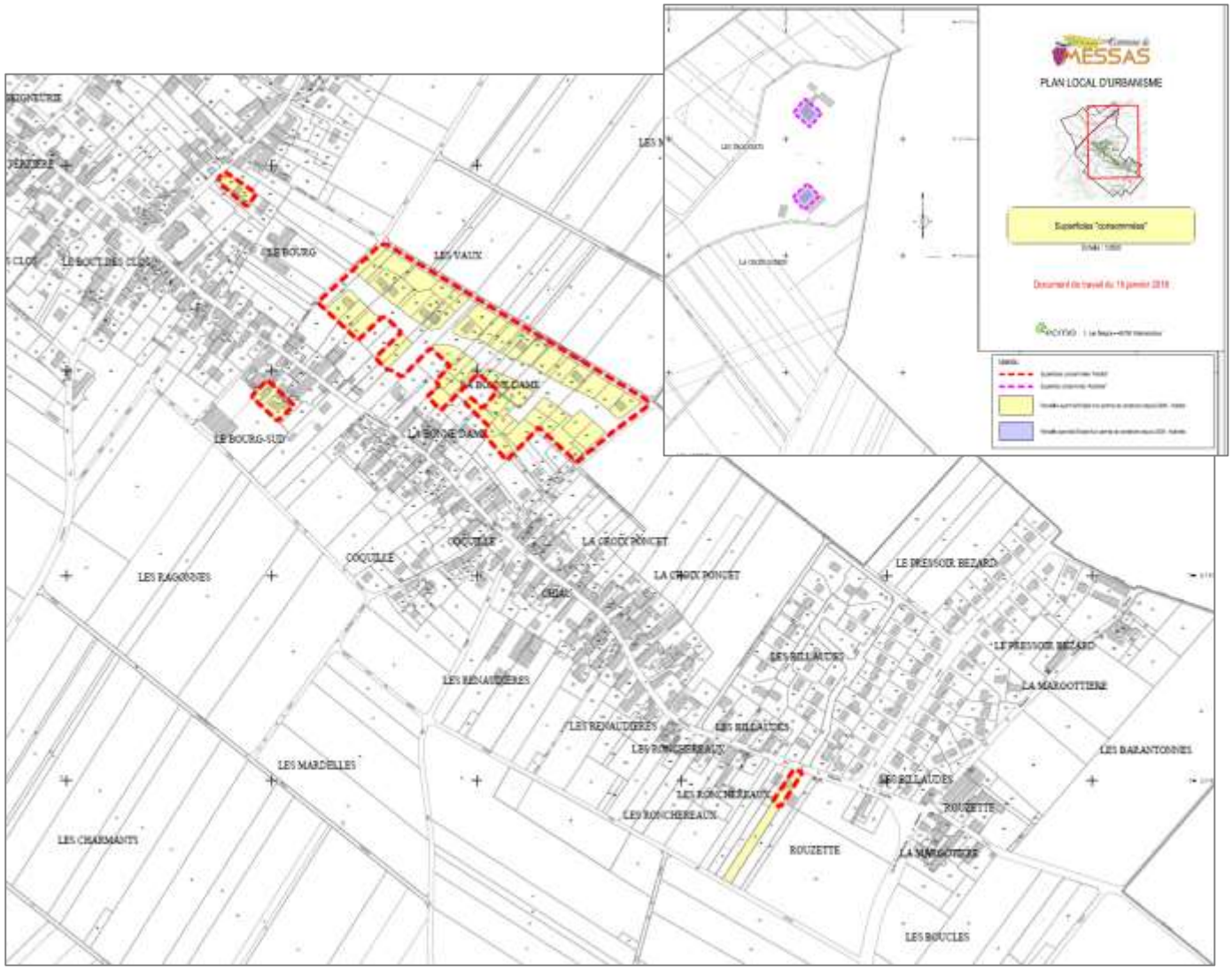
Le code de l'urbanisme refondé de manière récurrente depuis les lois grenelle, stipule respectivement aux articles L101-2 et L151-4 que :

- le **Plan Local d'Urbanisme** doit trouver un équilibre entre les impératifs de développement et « **l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux et paysages naturels** »,

- Le **PADD** « **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».

⇨ Le projet communal devra nécessairement afficher des objectifs de modération de la consommation des espaces, par exemple en réduisant la taille des terrains dans l'estimation du besoin.

Analyse de la consommation d'espace 2006-2016



Habitat	Activités
4,4 ha	**0, 3 ha**
0.84 %	0.06 %

- Sur les 10 dernières années (2006-2016), l'artificialisation des sols a concernée **4,7 hectares, soit 0,47 ha / an sur 10 ans**

- La mobilisation foncière s'est principalement effectuée à destination de l'habitat.

  48 logements neufs ont été construits, soit une moyenne de **854 m² de surface de terrain par logement.**

- Les constructions neuves se sont majoritairement implantées au sein des tissus déjà urbanisés

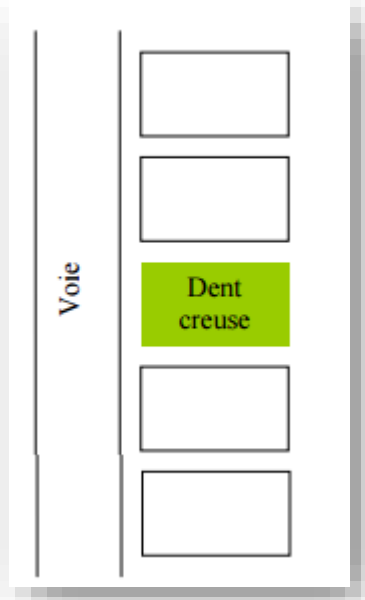
Partie 4.

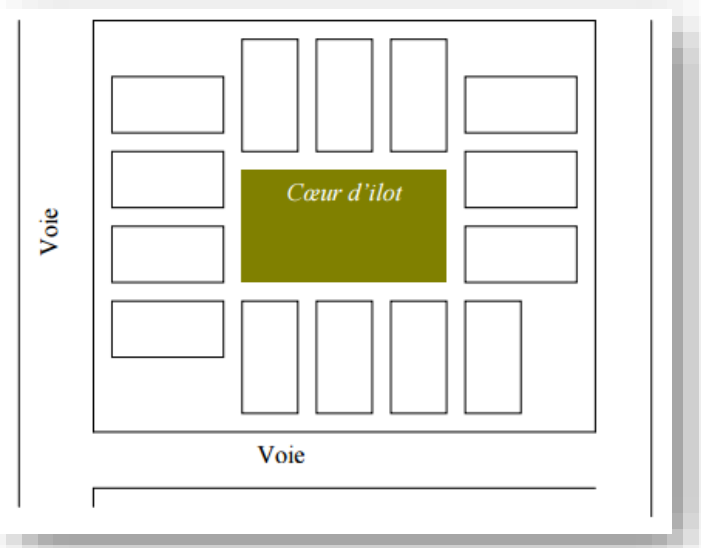
DISPONIBILITÉS FONCIERES ACTUELLES DU PLU

Etude du potentiel de densification

Différence entre dents creuses et cœur d'îlot

- **Les dents creuses** sont des espaces non-bâtis, entouré de parcelles bâties, et possédant un accès direct à la voirie ;





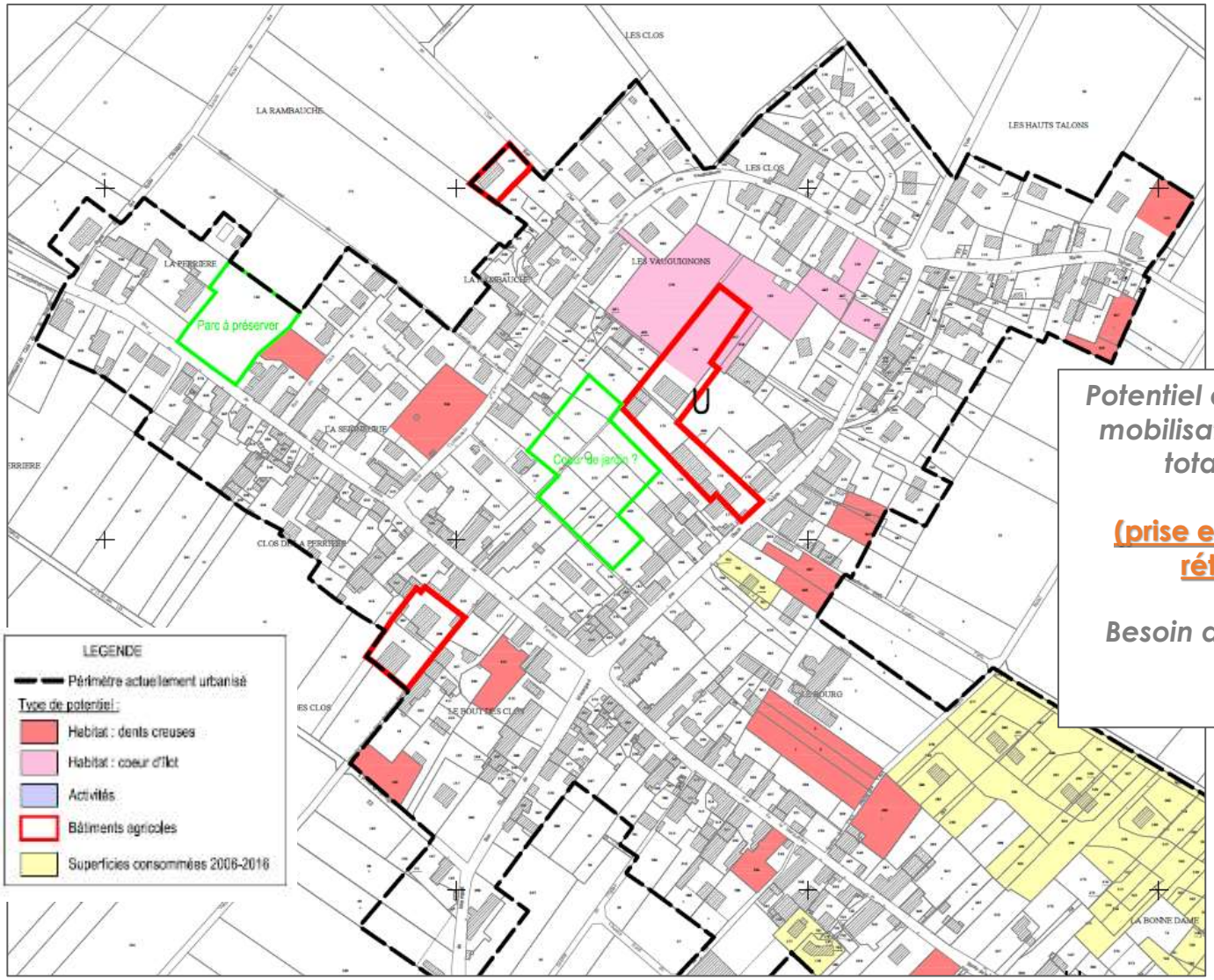
- **Les cœurs d'îlot** sont des fonds de jardins et des fonds de parcelles enserrés dans le tissu urbain déjà existant.

Etude du potentiel de densification
Capacités foncières du bourg à optimiser

1. Besoin à horizon 2030 – Scénario 2	
Besoin en logements lié à la croissance et au point mort : 18 (liés à la croissance - scénario 2) + 7 (liés au point mort horizon 2030)	**25 logements**
Besoin en surface (700m²/ logts)	**1,75 ha**
2. Potentiel du Périmètre Actuellement Urbanisé	
Localisation	Surfaces
Dents creuses	2,6 ha
Cœurs d'îlot	1.1 ha
Total du potentiel actuel dans le PAU	**3.6 ha**
Total du potentiel actuel dans le PAU (avec prise en compte d'une rétention foncière de 30%)	**2,5 ha**
Potentiel actuel dans le PAU : 700m2/ logts	**36 logements**
3. Besoin en extension	
Besoin en extension	**0 ha**

Etude du potentiel de densification

Capacités foncières du bourg à optimiser

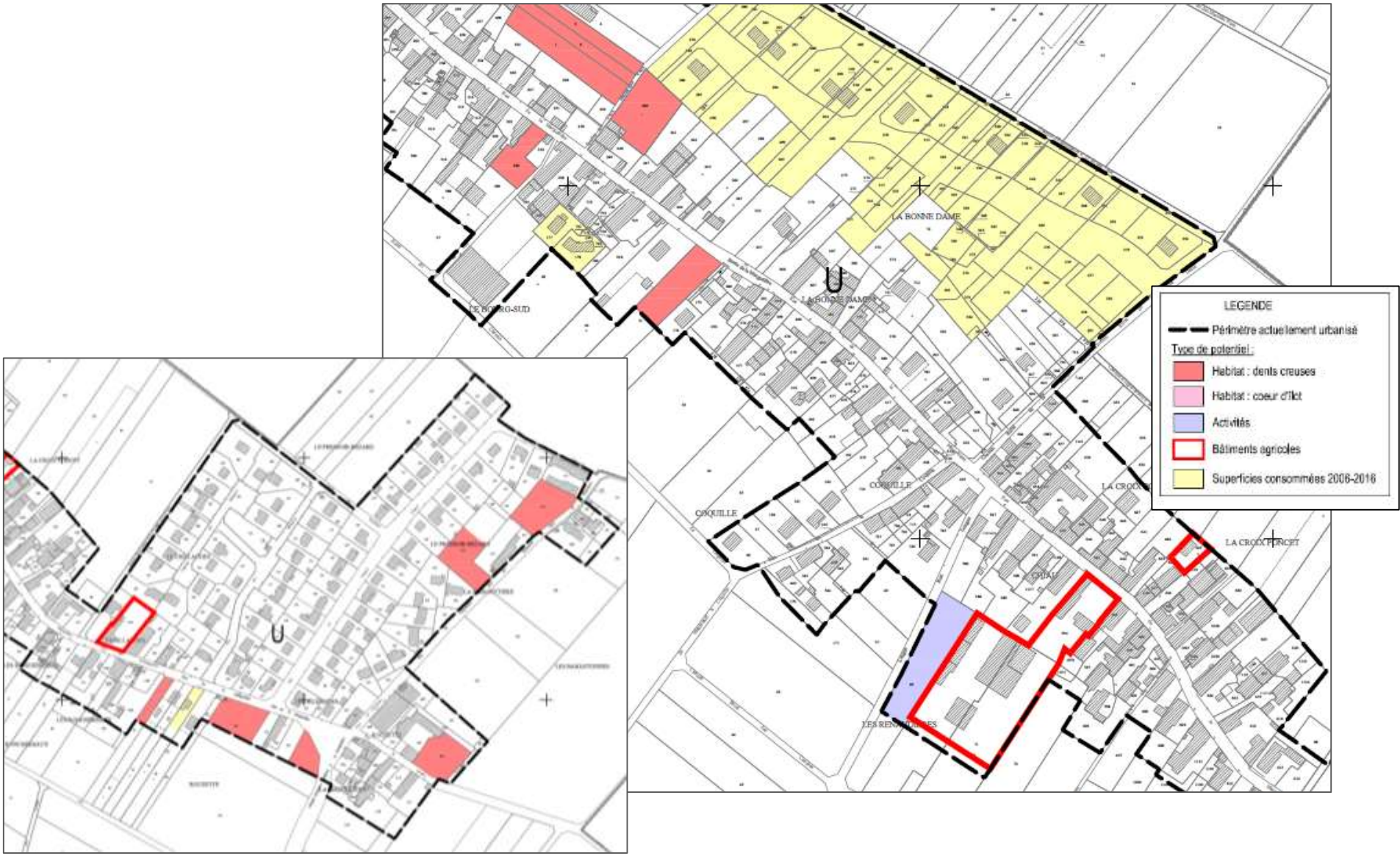


Potentiel de développement par mobilisation des dents creuses total et cœurs d'îlots:
2.5 ha
(prise en compte de 30% de rétention foncière)

Besoin de développement en extension :
0 ha

Etude du potentiel de densification

Capacités foncières du bourg à optimiser



Merci de votre attention