

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

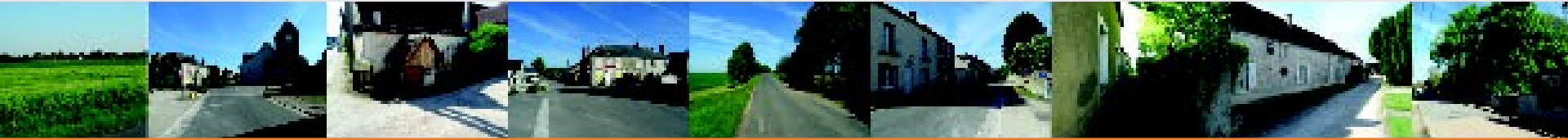
Commune de Messas

Réunion technique n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Et

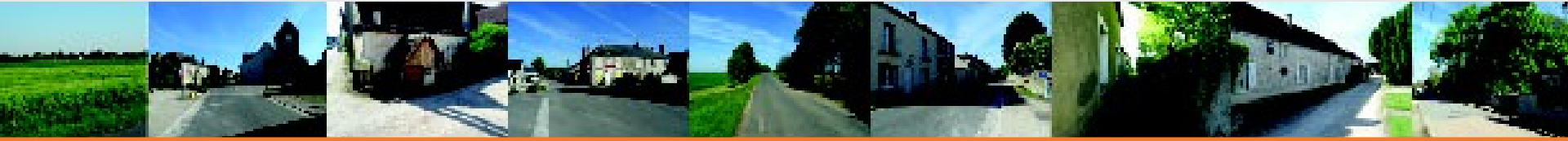
Zonage



SOMMAIRE

PARTIE 1 – Axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PARTIE 2 – Zonage et nomenclature



Partie 1.

Axes du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables



Atouts et faiblesses

Un cadre de vie de qualité avec un bourg qui a conservé un patrimoine architectural de qualité

- Un patrimoine architectural ancien de qualité, typique de Beauce et du Val de Loire, participant au maintien d'un cadre de vie de qualité.
- Messas contient au sein du bourg quelques éléments naturels significatifs. Par ailleurs, le bourg est en partie protégé par une ceinture verte de jardins et d'espaces privés.
- Concentration de l'urbanisation au sein du bourg, un écart bâti unique se limitant à l'aire de service de l'A10.
- Des cônes de vues de paysages ouverts et des co-visibilité à préserver.
- Des entrées de bourg de qualité à préserver et à valoriser.

Une population dynamique

- Une population croissante depuis 1968 avec une fluctuation après 1990 et un solde naturel positif depuis 1990, mais un solde migratoire légèrement négatif.
- Un parc de logement dynamique sur la dernière période, dominé par l'habitat individuel.

Une position géographique stratégique

- Très bonne position géographique de Messas, situé entre Blois et Orléans avec la présence de l'A10, écourtant les temps de trajet.

Une composition urbaine sommaire

- Une structure en « village rue ».
- Un paysage ouvert typique de la Petite Beauce, avec des co-visibilités d'un bourg à l'autre.
- Un vieillissement de la population observé (indice de jeunesse bas : 0,95).

Une activité agricole présente dans le bourg

- Des fermes et exploitations agricoles insérées dans le tissu urbain du bourg.
- Des problématiques importantes autour des circulations et du stockage des engins agricoles notamment en termes de conflits d'usage.

Un tissu économique limité

- Des commerces de proximité et des services à la personne limités : polarisation importante de Beaugency et des villes périphériques.
- Une importante migration alternante : polarisation de Beaugency et son bassin d'emplois.

Des contraintes liées aux risques technologiques et naturels

- Périmètre des 10km du Plan Particulier d'Intervention autour de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan.
- Présence de canalisations classées transports de matières dangereuses longeant l'A10 au nord et passage de 3 lignes électriques Haute et Très Haute Tension.
- Risques liés aux remontées de nappes présent surtout dans le sud-est de la commune et risques importants liés au retrait et gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire.



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

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

Enjeux pour demain ...

➤ Permettre une croissance démographique raisonnée

- **En fixant des objectifs basés 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**

➤ Limiter la consommation d'espace

- En **valorisant les capacités urbaines disponibles au sein du tissu urbain** existant des bourgs au travers de la mobilisation des parcelles non bâties, **en « dents-creuses »**.
- En maintenant le développement de l'urbanisation au sein des limites cohérentes du bourg **en limitant l'extension urbaine**.
- **Préserver les cœurs de jardins remarquables** de toute urbanisation
- **En prenant retenant une taille moyenne des parcelles de 800m² pour le calcul des besoins**

➤ Favoriser une offre d'habitat diversifiée

- En proposant une **gamme diversifiée en terme de tailles de logements, de typologies** (logements individuels ou collectifs), du **public visé**, ...



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

Enjeux pour demain ...

> Préserver le patrimoine du bourg ancien

- En **valorisant l'identité paysagère de la Petite Beauce**
- En **valorisant et préservant les éléments patrimoniaux** : demeures, puits, murs, arbres remarquables, haies, ...

> Intégrer la qualité architectural dans les perspectives d'évolution du village

- **En maintenant les caractéristiques architecturales urbaines propres aux deux ensembles de tissus urbains : ancien et pavillonnaire.**
- **En permettant une intégration cohérente des nouvelles constructions**

> Maintenir et valoriser la qualité des entrées de bourg et les vues

- **Maintenir la qualité des entrées de bourg**, notamment depuis les principaux axes : bâtis anciens, végétaux, alignements d'arbres, espaces cultivés, etc.
- **Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions si le site est perceptible depuis ces entrées.**
- **Préserver les principales vues et silhouettes du village.**



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 stationnement 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

Enjeux pour demain ...

› Maintenir et développer les équipements et services publics

- **Maintenir les capacités d'évolution des équipements publics existants au cœur du bourg.**
- **Valoriser les espaces publics.**
- **Permettre la création d'équipements communaux** tels que la salle des fêtes et l'extension du cimetière sur un autre site.

› Assurer le développement des communications numériques

- En favorisant toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- En encourageant la mutualisation des infrastructures de communication et/ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

› Gérer au mieux les déplacements et le stationnement au sein du bourg

- **En promouvant les circulations douces** (vélos et/ou piétons) **et en maintenant celles existantes, en les valorisant et en les rendant lisibles dans le territoire, notamment celle en direction des services et équipements.**
- **En permettant la réalisation de véritables « coutures » urbaines entre les différents quartiers du village** (existants et futurs) **par des liaisons douces et/ou automobiles, en prévoyant des emplacements réservés.**
- **En facilitant et en agissant contre l'encombrement des accotements par une offre en stationnement ouvert au public et par l'équipement individuel** (stationnement propre aux logements) afin d'améliorer le fonctionnement urbain du centre bourg et pour une meilleure fluidité de la circulation automobile et de la circulation agricole.
- **En encourageant le maintien et l'optimisation de la desserte du territoire par les transports en commun** (réseau de bus Rémi de la Région Centre Val-de-Loire).



AXE 4

**Assurer la pérennité de l'économie locale dont
l'agriculture**

Enjeux pour demain ...


➤ Maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée

- **En pérennisant les terres agricoles qui entourent le bourg.**
- **En soutenant la diversification de l'activité des exploitants.**
- **En maintenant la fonctionnalité des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles existants, tout en favorisant la cohabitation harmonieuse entre développement urbain et activité agricole.**
- **En permettant la reconversion du bâti agricole.**





➤ Maintenir les conditions d'accueil des activités locales

- **En permettant la plurifonctionnalité du bourg et en autorisant l'implantation des activités compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti.**
- **En assurant la pérennité des activités existantes et leurs possibilités d'évolution.**
- **En assurant le maintien des activités d'hébergement (maisons d'hôtes, gîte, ...) permettant la valorisation touristique du patrimoine de Messas.**




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

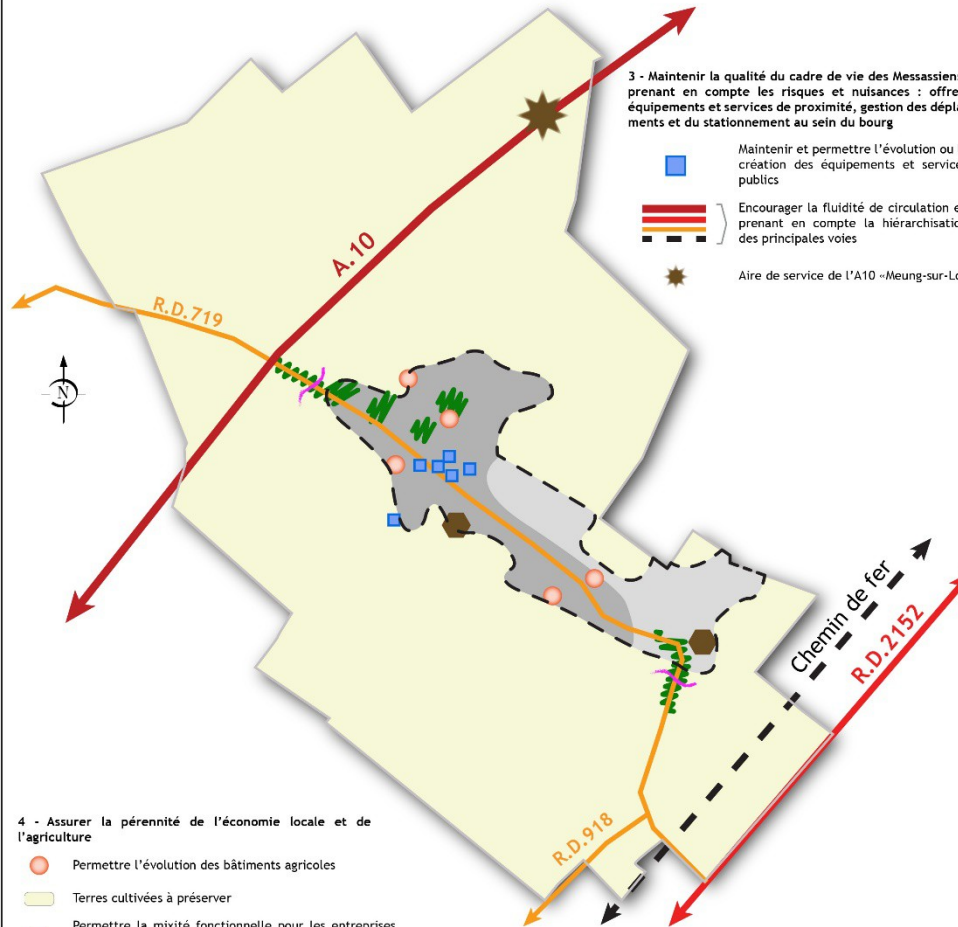
 Limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces agricoles et naturels en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

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




-  Maintenir les caractéristiques architecturales du centre ancien de Messas
-  Assurer l'intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions au sein du bâti existant
-  Maintenir et valoriser la qualité des entrées de bourg
-  Préserver et valoriser les éléments naturels et alignements d'arbres

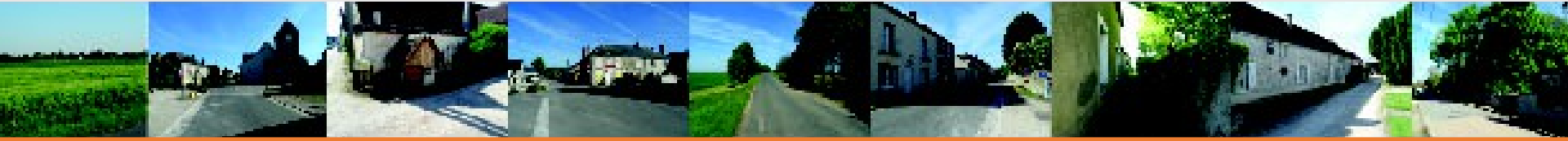
3 - Maintenir la qualité du cadre de vie des Messassiens en prenant en compte les risques et nuisances : offre en équipements et services de proximité, gestion des déplacements et du stationnement au sein du bourg

-  Maintenir et permettre l'évolution ou la création des équipements et services publics
-  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

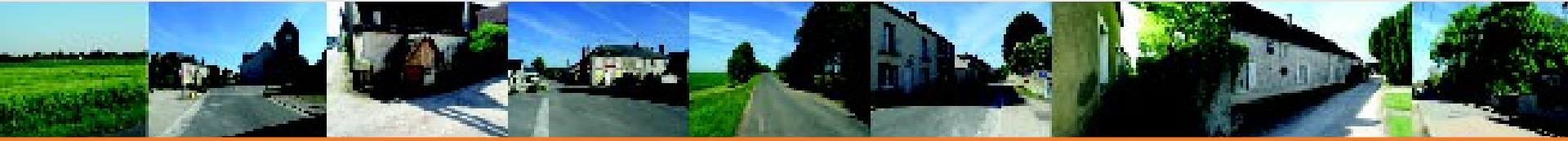
-  Permettre l'évolution des bâtiments agricoles
-  Terres cultivées à préserver
-  Permettre la mixité fonctionnelle pour les entreprises compatibles avec la vocation essentiellement résidentielle des tissus urbains



Partie 2.

Zonage et nomenclature

ZONES	SECTEURS ET DESCRIPTIONS			
ZONES U – ZONES URBAINES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mixité des fonctions ✓ Sécurité et salubrité publique ✓ Présence des réseaux (apport obligatoire par la commune) ✓ Respect de la morphologie et des volumétries 			
ZONES U – ZONES URBAINES	Secteurs U : Extensions du bourg ancien	Secteurs Ua : Bourg ancien Secteurs Uaj : Jardins en arrière de lots, attenants au bourg, espaces tampon avec les espaces agricoles	Secteurs Ue : Equipements d'intérêt collectif <u>ou</u> de services publics <ul style="list-style-type: none"> • Ecole • Mairie • Stade • Future salle des fêtes 	Secteur Ur : Aire de service de l'A10
ZONE A – ZONE AGRICOLE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espaces d'activités économiques réservés aux exploitations agricoles. ✓ Terres cultivées ou potentiellement cultivables ✓ Sièges d'exploitation. 			
ZONE N – ZONE NATURELLE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages (esthétisme, historique, forestier) ✓ Espaces naturels ✓ Préservation des ressources naturelles. 			
AUTRES OUTILS	Zone AU (A Urbaniser) – OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans le périmètre direct et surfaces correspondantes au besoin en extension ✓ Les OAP sont obligatoires en zone AU. 	Emplacements réservés : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Option sur des terrains que la commune envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. 	Espaces Boisés Classés : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Objectif de protection ou de création d'espaces verts, forêts et parcs. ✓ Le défrichement est interdit. 	Eléments de Paysage à Conserver – EPAC « Identification d'éléments de paysage, d'espaces publics, de monuments, de sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ». Des prescriptions pour assurer leur préservation sont inscrites au règlement.



Merci de votre attention