



Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

Commune de Messas

Réunion n°3

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement
Durables aux Personnes Publiques Associées



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



Partie 1.

Enjeux du développement urbain



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.
- La présence de deux voies ferrées et deux gares à proximité.

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, aux jeunes ménages ...
- **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 polyvalente, la cantine 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 permettant la réalisation de véritables « coutures » urbaines entre les différents quartiers du village** 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.
- **En encourageant le maintien et l'optimisation de la desserte du territoire par les transports en commun.**



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

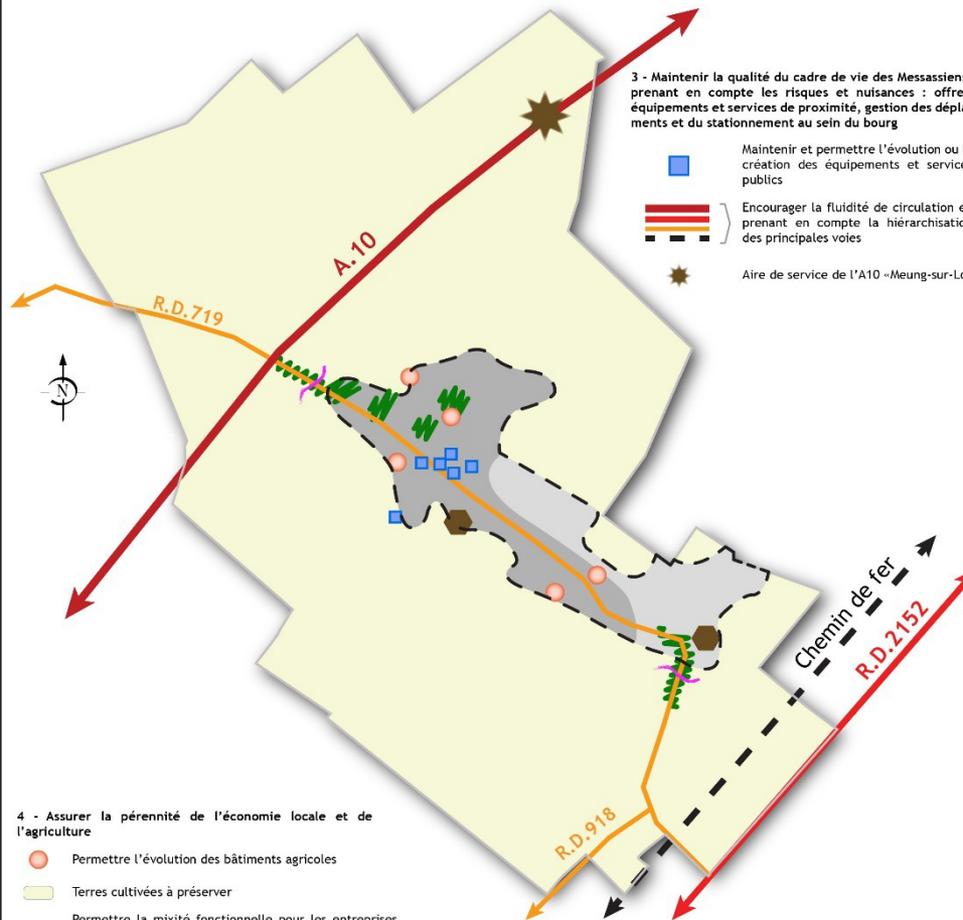
 Limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces agricoles et naturels en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

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.

Enjeux démographiques

Aujourd'hui ...

- **Taux de croissance démographique annuel moyen négatif entre 1999 et 2010 de - 0,69 % mais positif de 2010 à 2017 : 0.61 %.**
- La commune accueille une population vieillissante : 0,80 d'indice de jeunesse
- Un **taux de vacance de 10 % du parc à relativiser**
- Un parc de logements majoritairement dominé par l'habitat individuel (grandes maisons) consommateur d'espace.

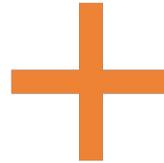
Estimation des besoins : Point mort et évolution démographique



Estimation des besoins



Point mort



Du desserrement des ménages
(décohabitation des jeunes,
vieillesse...)



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) :

$R = \text{total des constructions neuves (1999-2015)} - \text{variation du nombre de logements (2015-1999)}$



Variation des résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

$RSLV = \text{variation du nombre de résidences secondaires 2015-1999} + \text{variation du nombre de logements vacants 2015-1999}$



Desserrement (D) :

$D = (\text{population des ménages en 1999} / \text{taille moyenne des ménages 2015}) - \text{nombre de résidences principales de 1999}$



$$\text{POINT MORT} = R + RSLV + D$$



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 1999-2015, l'équation exprime - 1 logements, ce qui signifie qu'il existe un faible besoin en logements supplémentaires pour remplacer les logements ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.

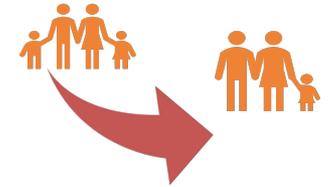
 **Il est estimé un besoin à horizon 2032 à 0 logements, maintien de la tendance**



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

Entre 1999 et 2017, le nombre de logements vacants a stagné alors que le nombre de logements inoccupés (résidences secondaires et de logements occasionnels) a quant à lui diminué (- 13 logements).

- ⇒ Il est estimé un besoin à horizon 2032 à 0 logements, maintien de la tendance



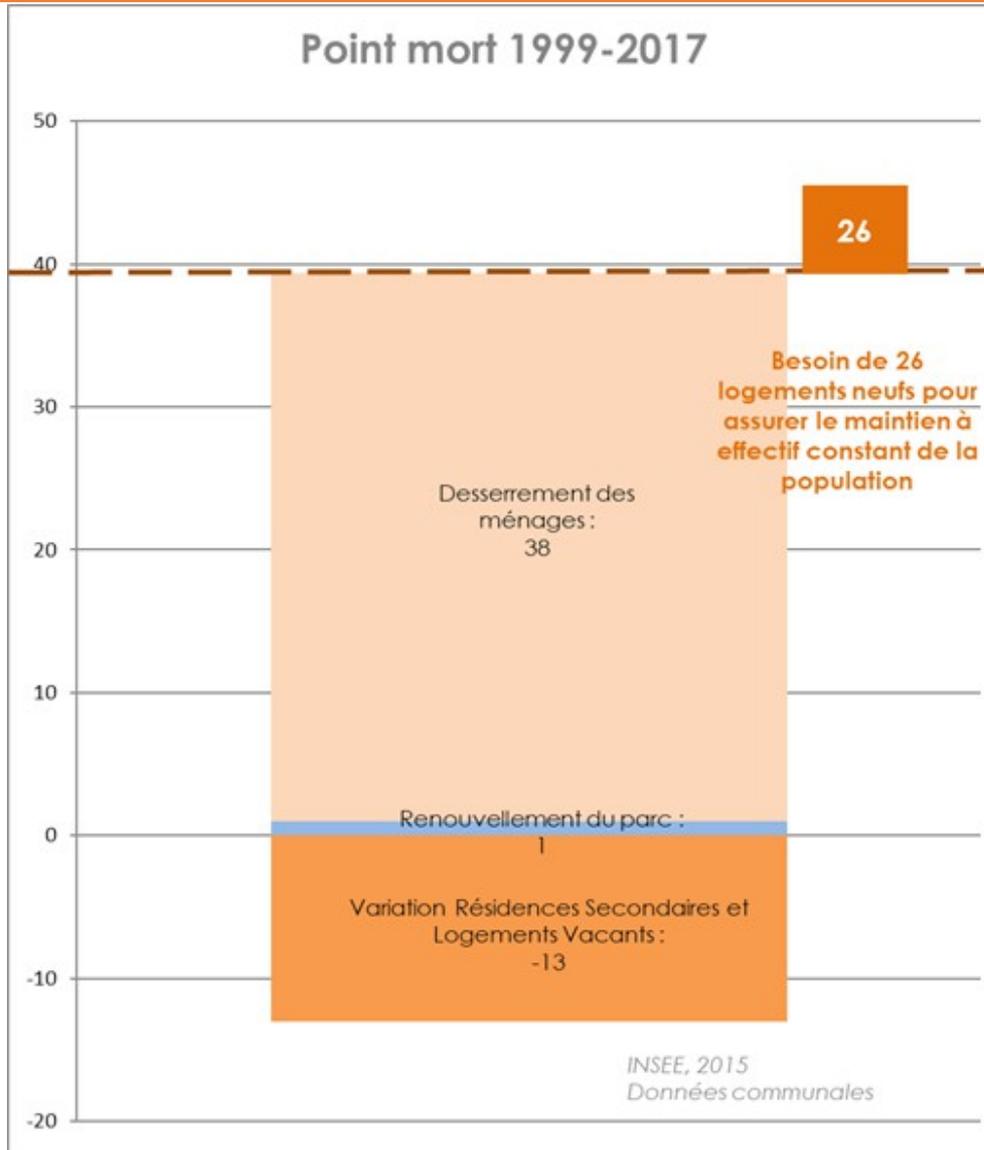
3. Le besoin lié au desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, vieillissement...)

La commune a été affectée par le phénomène de desserrement des ménages sur la période 1999-2015 : d'une taille moyenne de 2,88 en 1999, nous sommes passés à 2,42 en 2015.

Le calcul a fait apparaître un besoin de 38 logements pour la période 1999-2015.

- ⇒ **Une taille moyenne de 2,3 personnes par ménage**
peut être envisagée à l'horizon 2032
Ainsi il apparaît un besoin de 34 logements.

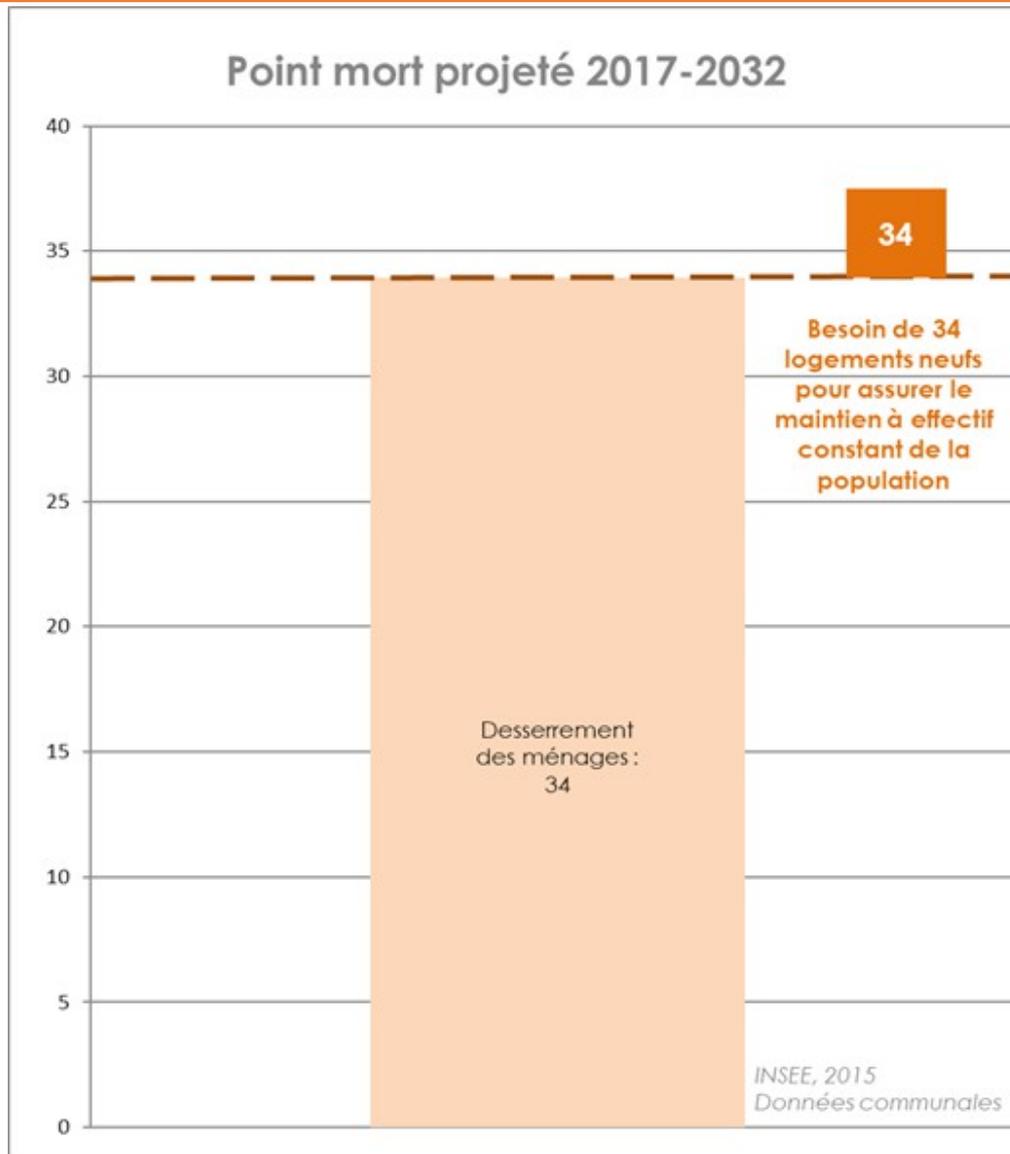
Point mort de la période passée – 1999-2017



Besoin de 26 logements

pour maintenir la population à effectif constant entre 1999 et 2017

Projection du point mort – Horizon 2032



L'anticipation du point mort futur laisse présager
un besoin de 34 logements
pour permettre le maintien de la population à effectif constant

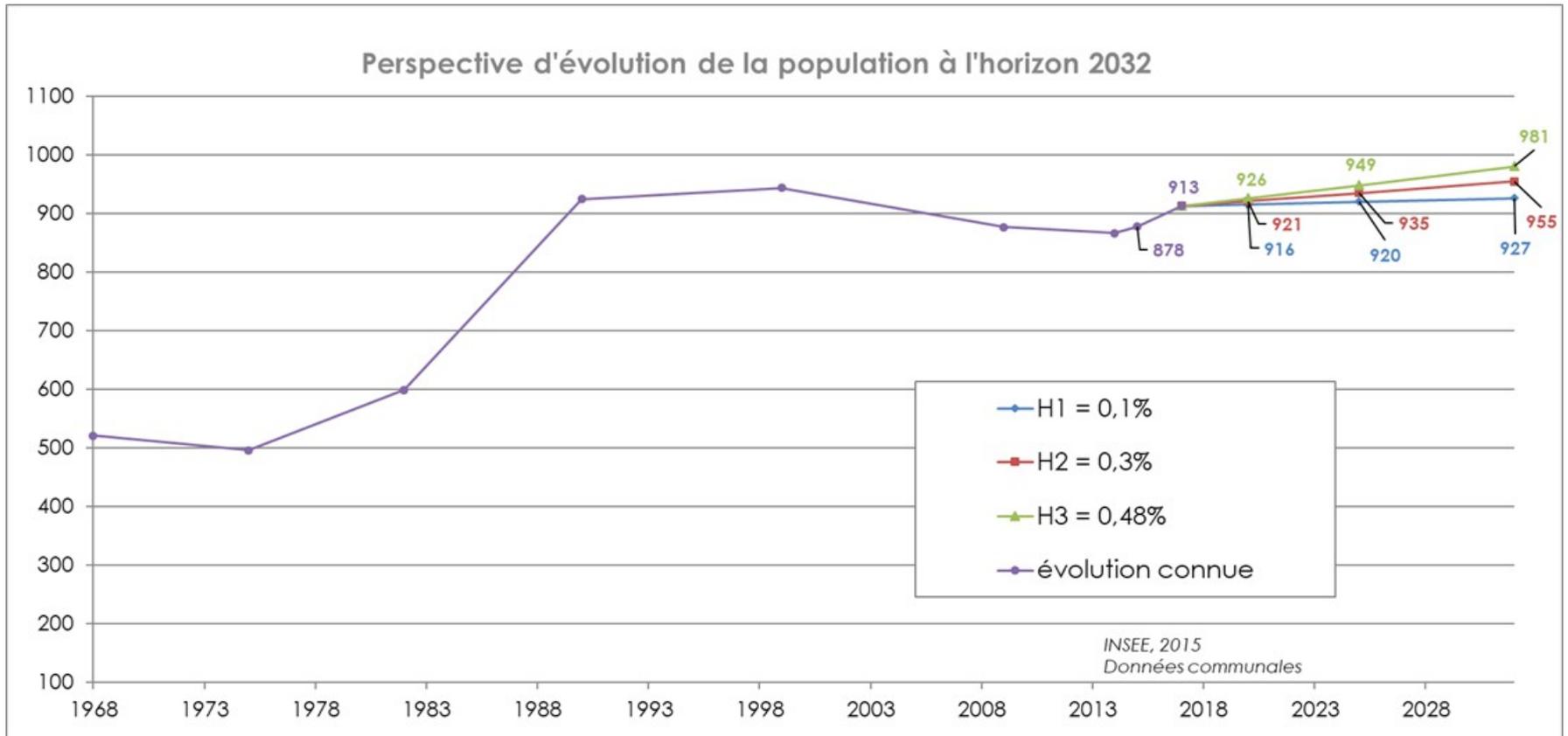


Perspectives démographiques envisageables

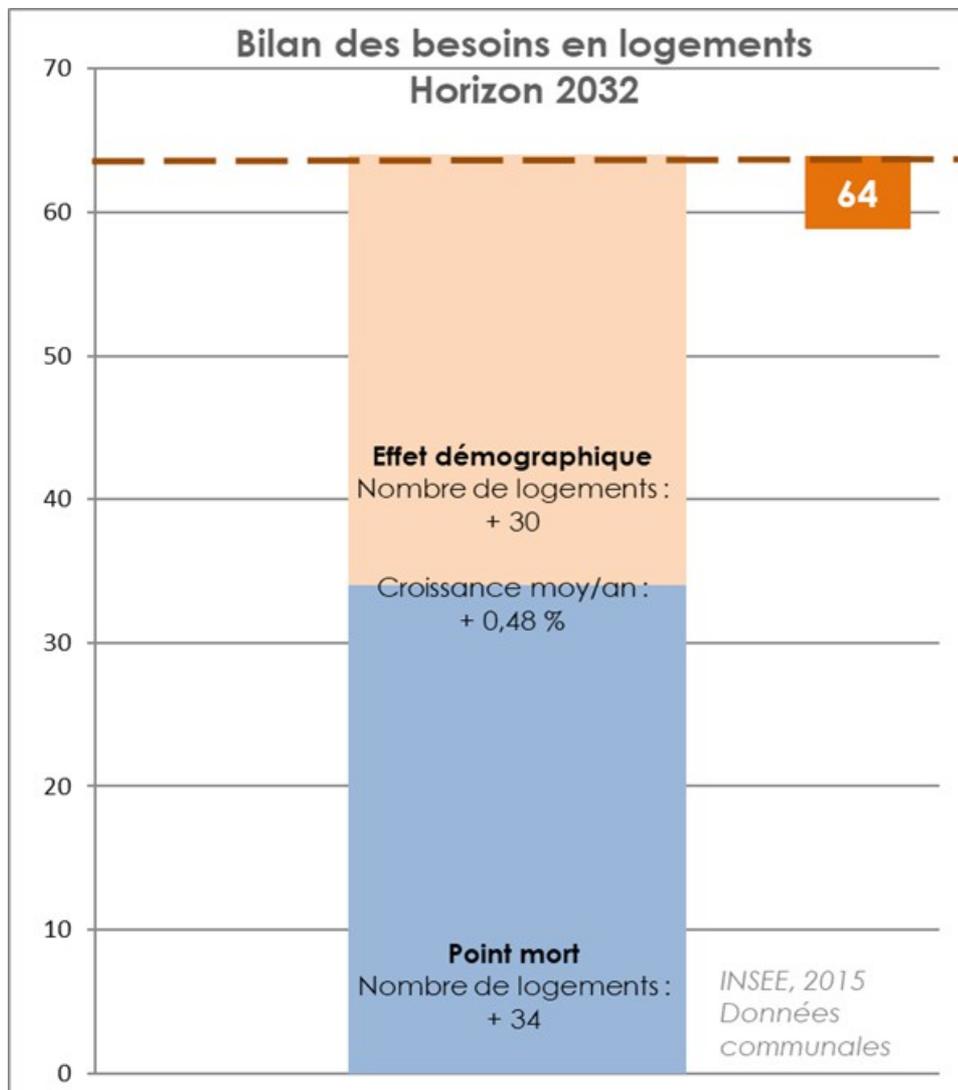
Taux de croissance annuel moyen de + 0.61 % / an entre 2010 et 2017

⇒ ECMO propose 3 tendances de croissance positive :

+ 0.48 % / an, + 0.1 % / an, + 0.3 % / an



Besoin total en logement – horizon 2032



Le besoin peut être estimé à
Environ

64 logements

à l'horizon 2032

Soit un rythme d'environ
4 logements par an

Synthèse des besoins – horizon 2030

BESOIN HORIZON 2032	Scénario n°1 <u>0.48 %/an</u>
Nombre de logements	
Point mort projeté	17
<i>Besoin lié au renouvellement du parc</i>	0
<i>Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires</i>	0
<i>Besoin lié au desserrement des ménages (Hypothèse : taille de ménages de 2,3 en 2032)</i>	17
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans	30
BESOIN TOTAL	47 logements 3.8 ha (800m²/terrain)



Partie 3.

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

Analyse de la consommation d'espace

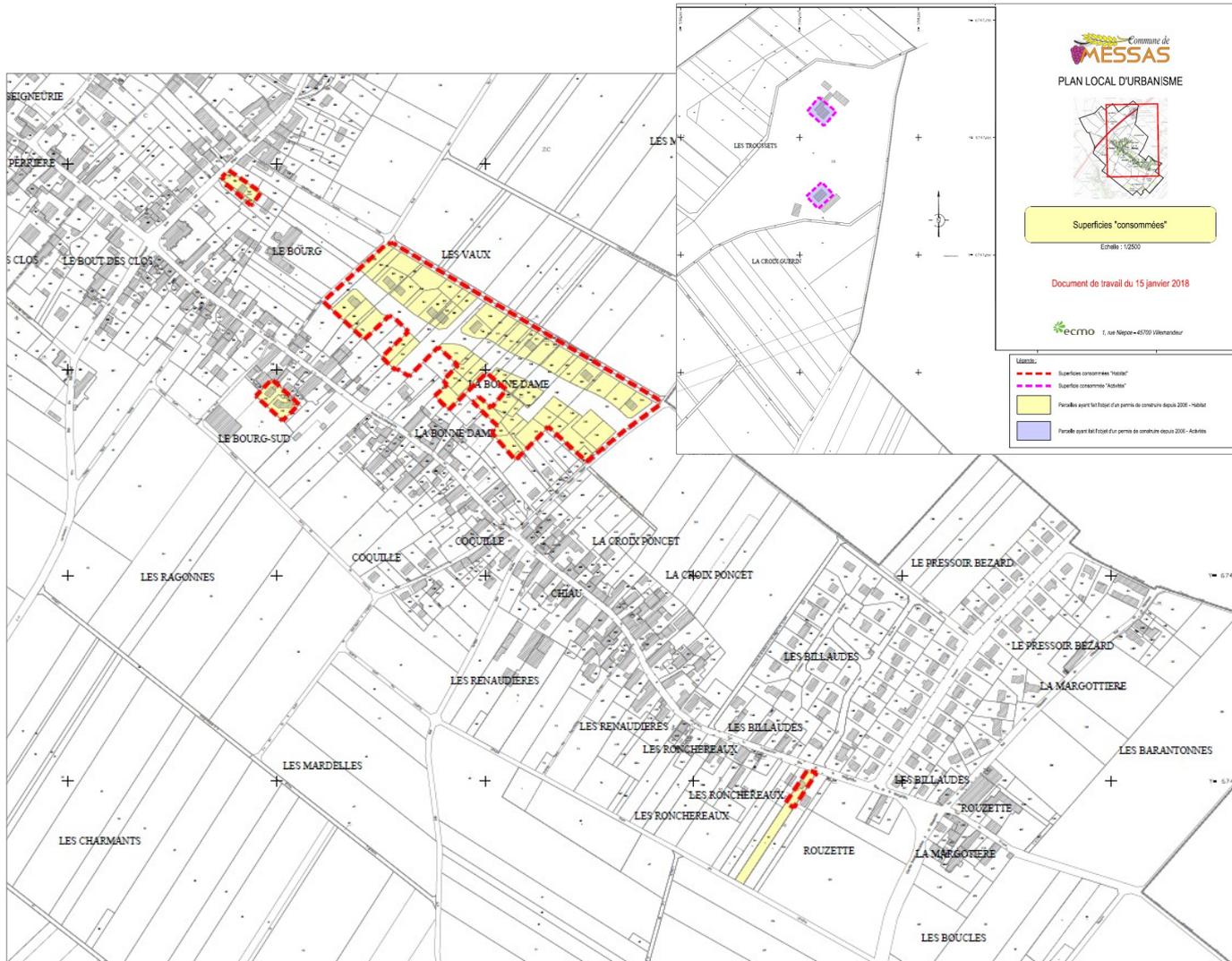
2006-2016

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



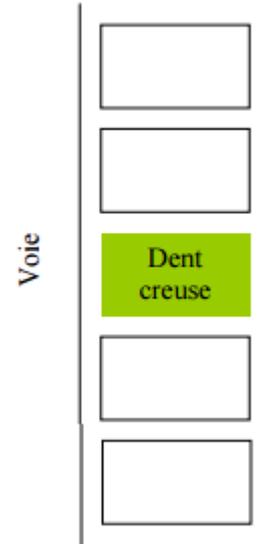
Partie 4.

Disponibilité foncière actuelles du PLU

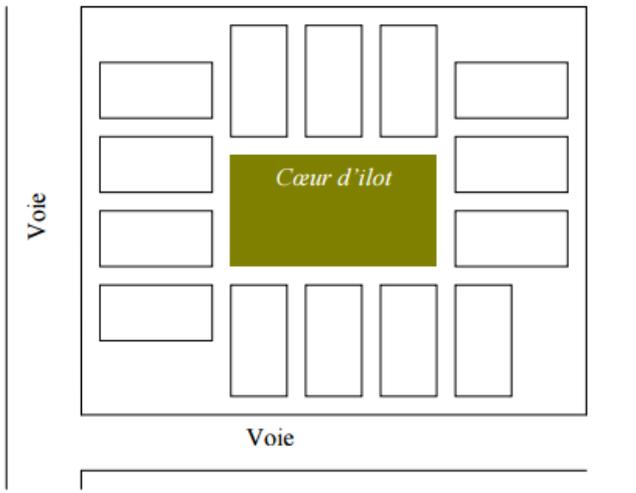
Etude du potentiel de densification

Différence entre dents creuses et cœur d'îlot

- **Les dents creuses** sont des espaces non-bâties, 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 liée à la croissance et au point mort (2017-2032) – Scénario 1 / 0.48% par an			
Besoin en logements lié à la croissance et au point mort :	<u>47 logements</u>		
<p><u>30</u> (Liés à la croissance : 0.48%/ an)</p> <p>+</p> <p><u>17</u> (Liés au point mort 2017-2032)</p>			
Besoin en surface lié à la croissance et point mort (800m ² / logements)	<u>3.8 ha</u>		
2. Potentiel du Périmètre Actuellement Urbanisé et Potentiel d'extension prévue			
	Donnée Brute	Rétention foncière de 30%	TOTAL
Dents creuses	0.9 ha	0.6 ha	1.1 ha
Extension prévue	0.5 ha	Ø	
Besoin en extension			
3.8 ha - 1.1 ha = <u>2.7 ha</u>			
<u>3.4 ha avec prise en compte d'un coefficient de VRD de 25%</u>			



Merci de votre attention