



Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

Commune de Messas

Réunion Publique n°1

Présentation du diagnostic territorial

Et

les enjeux du Projet d'Aménagement et de
Développement Durables



SOMMAIRE

PARTIE 1 – Le PLU : objectifs, cadre réglementaire et procédure

PARTIE 2 – Le diagnostic territorial

PARTIE 3 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : les enjeux du PLU



Partie 1.

Le PLU : objectifs, cadre
réglementaire et procédure

Objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est **un document stratégique et réglementaire**.

Il est réalisé **dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme** (article L 101-1 et L 101-2).

Le PLU est :

- un projet de développement pour **les 15 ans** à venir,
- un **projet d'intérêt général**,
- un document réglementaire **stratégique qui organise l'urbanisation**,
- un document élaboré en **concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA)**.

Le PLU n'est pas :

- une **distribution de droits à construire**,
- la somme des intérêts particuliers,
- uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne **l'ensemble du territoire** y compris les espaces agricoles et naturels.

Composition du PLU

Le PLU est composé de plusieurs pièces qui permettent de répondre à 4 questions principales pour les porteurs de projet :

Pourquoi ?

Pourquoi le PLU organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Rapport de Présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Où ?

Où puis-je construire ?

Le Zonage

Quoi ?

Qu'est-ce que je peux construire ?

Le Règlement

Le Règlement

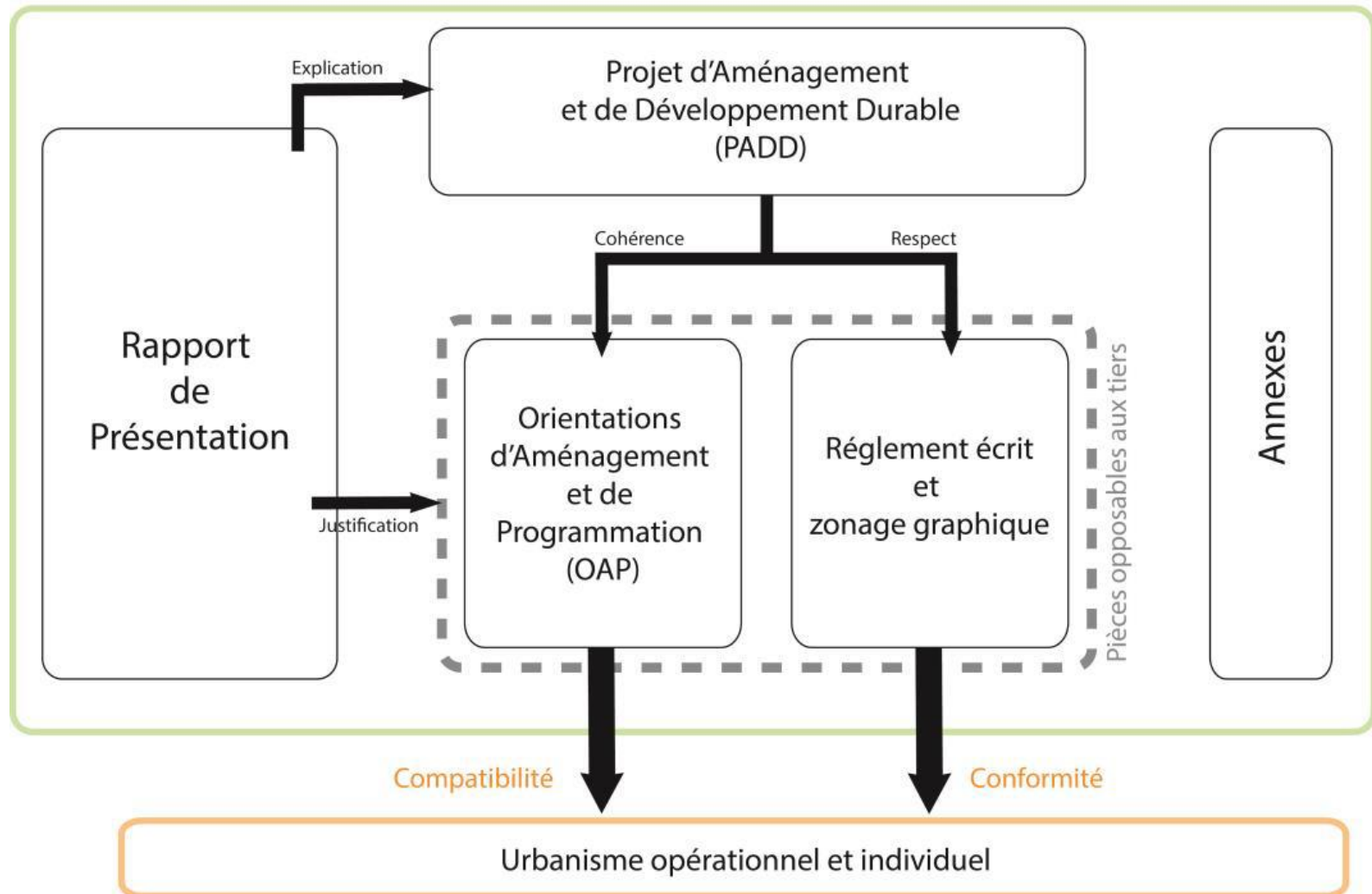
Comment ?

*Comment puis-je
peux construire ?*

**Les Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**

Articulation des pièces du PLU

Plan Local d'Urbanisme



Cadre réglementaire du PLU

- 
- ▶ La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000
 - ▶ La loi **Engagement National pour le Logement (ENL)** du 30 juin 2006
 - ▶ Les lois **Grenelle 1** (adoptée le 23 juillet 2009) et **Grenelle 2** (adoptée le 13 juillet 2010).

➤ **Nouvelles visions du développement** : limitation de la consommation des espaces, regroupement des constructions autour des bourgs, préservation de la biodiversité...

➤ **Nouveaux outils** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'aménagement et de Programmation, trames vertes et bleues, servitudes de logements aidés etc...

➤ **Obligation de soumettre le dossier de PLU à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles** : émission d'un avis sur les terres agricoles consommées pour l'urbanisation.

Cadre réglementaire du PLU



- ▶ La Loi **Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové (ALUR)** du 24 mars 2014
- ▶ La **Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et les Forêts (LAAF)** de 14 octobre 2014
- ▶ La loi **Macron** du 7 août 2015

➤ Les nouveautés de la loi ALUR :

- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols en PLU
 - Suppression de la surface minimale des terrains

➤ Les obligation de la loi ALUR :

- L'étude du potentiel de densification des zones déjà urbanisées.
- Le reclassement en zone Naturelle ou Agricole des zones 2AU et NA n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions significatives.

➤ Nouvelles prérogatives de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- avis sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées)
 - et sur le changement de destination en zone Agricole
- avis sur le changement de destination en zone Naturelle

Cadre réglementaire du PLU



- ▶ Le Décret du 23 août 2012 **sur la réforme des Evaluations Environnementales des documents d'urbanisme**

↘ Sont soumis à EE obligatoire, notamment :

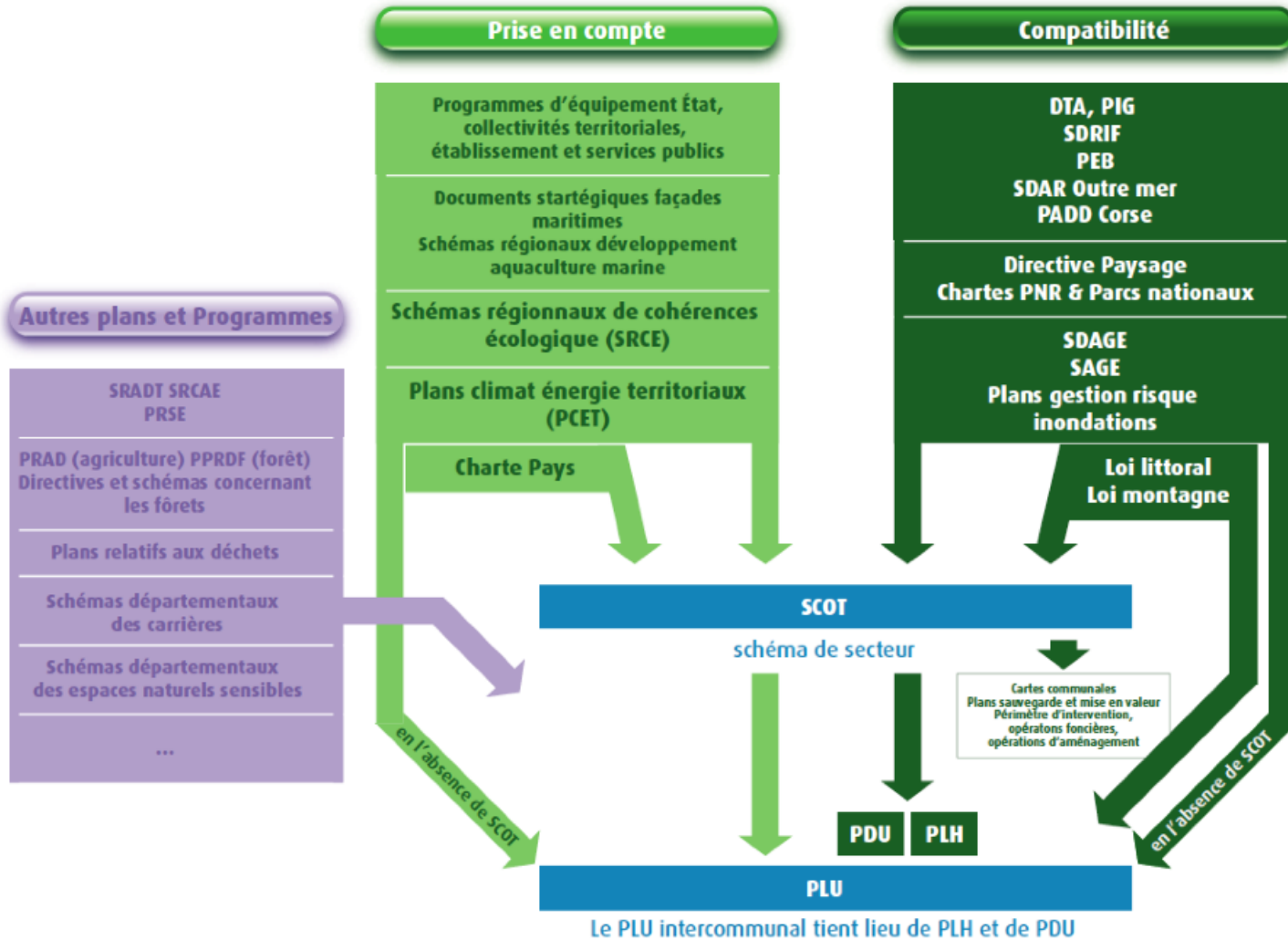
- Les PLU (Préfet de département) :
 - PLUi comprenant des dispositions SCoT ou tenant lieu de PDU.
 - PLU des communes qui comportent en tout ou partie d'un site Natura 2000.
 - PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale ou en zone de montagne.
 - Les cartes communales des communes comportant un site ou portion de site Natura 2000 (Préfet de région).

↘ Une nouvelle procédure d'examen au « cas par cas » (Art. R. 122-14 du CU) est introduit pour l'élaboration de certains documents d'urbanisme :

- Tous les PLU qui ne sont pas systématiquement soumis à EE obligatoire.
- Les cartes communales des communes limitrophes d'une commune comportant tout ou partie d'un site Natura 2000.

Compatibilité du PLU

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux :



Concertation

- **Le maître d'ouvrage : la commune**
conduit la procédure et décline dans le document le projet de la collectivité.

- **Le bureau d'études**
assiste la commune et réalise pour son compte les études et les documents nécessaires.

- **Les personnes publiques associées (PPA) :** *Partenaires institutionnels de l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, des orientations supra-communales et de l'Intérêt général :*
 - La DDT,
 - La Chambre d'agriculture,
 - La communauté de communes,
 - Les représentants du SCoT,
 - Les chambres consulaires,
 - La DREAL., etc.

- **La population**
*participe tout au long de l'étude, et jusqu'à l'arrêt du projet au travers de la **démarche de concertation** puis lors de l'**enquête publique**.*

- **Le Préfet de département :**
 - émet un avis sur le document arrêté,
 - en tant qu'**autorité environnementale** émet un avis sur l'évaluation environnementale,
 - préside la **CDPENAF**
 - **assure le contrôle de légalité** en vérifiant que le document approuvé n'est pas entaché d'illégalité.

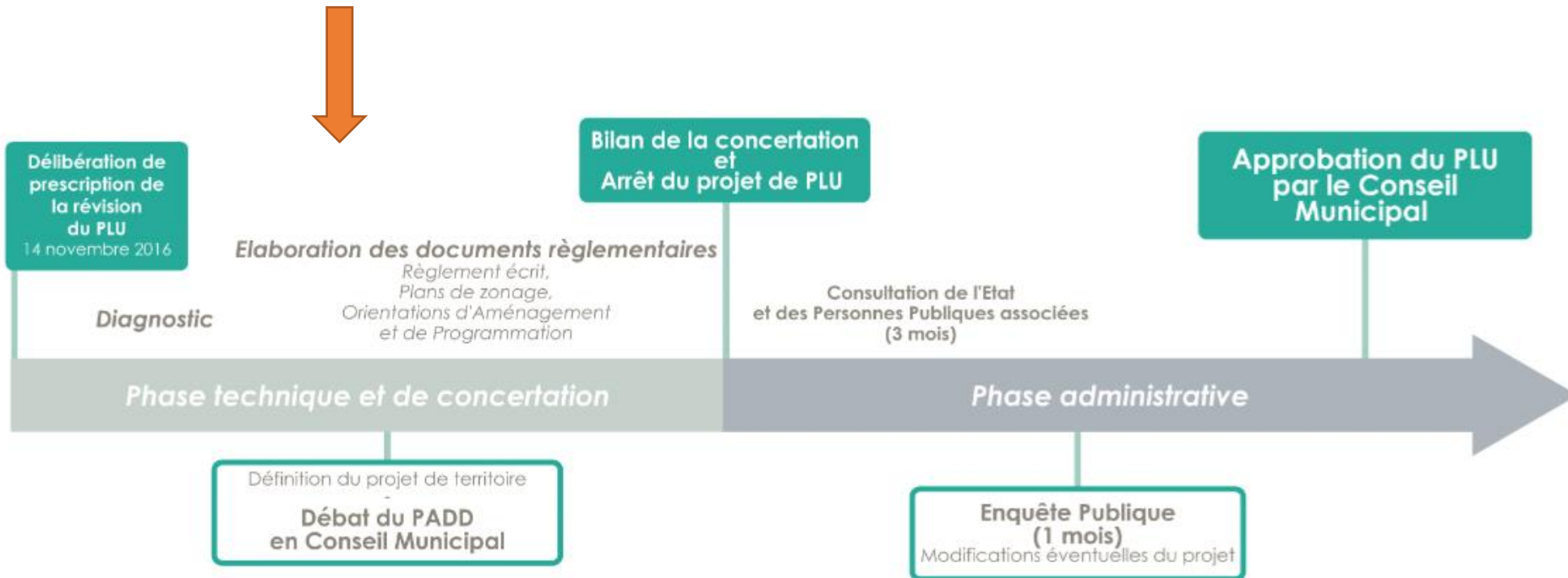
Après arrêt du projet
elles émettent un avis et
des observations sur le
dossier

La **Commission
Départementale de
Protection des Espaces
Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)**

Décident de la nécessité
d'assurer l'**évaluation
environnementale** du
document

Etat d'avancement du PLU

Réunion publique n°1
17 décembre 2018

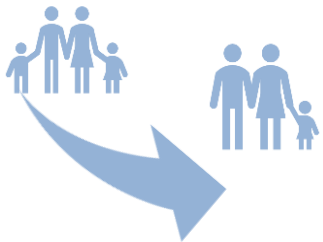




Partie 2. Le diagnostic territorial



Population en constante
croissance depuis 1968,
hausse depuis 2014
Solde naturel positif



**Desserrement des
ménages :**
2,4 personnes par
ménage



12 % de retraités
Vieillessement de la population



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

84% des logements ont 4 pièces et +



10 % de logements vacants



**Des capacités foncières du
tissu urbain pouvant être
mobilisées**



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





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



Périmètre des 20km 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



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



Un tissu économique restreint : polarisation importante des villes périphériques



88% des actifs travaillent dans une autre commune

Migration alternante importante : polarisation de Beaugency, Meung-sur-Loire et des autres villes périphériques, mais également Orléans et Blois.



Partie 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDD) : les enjeux du PLU

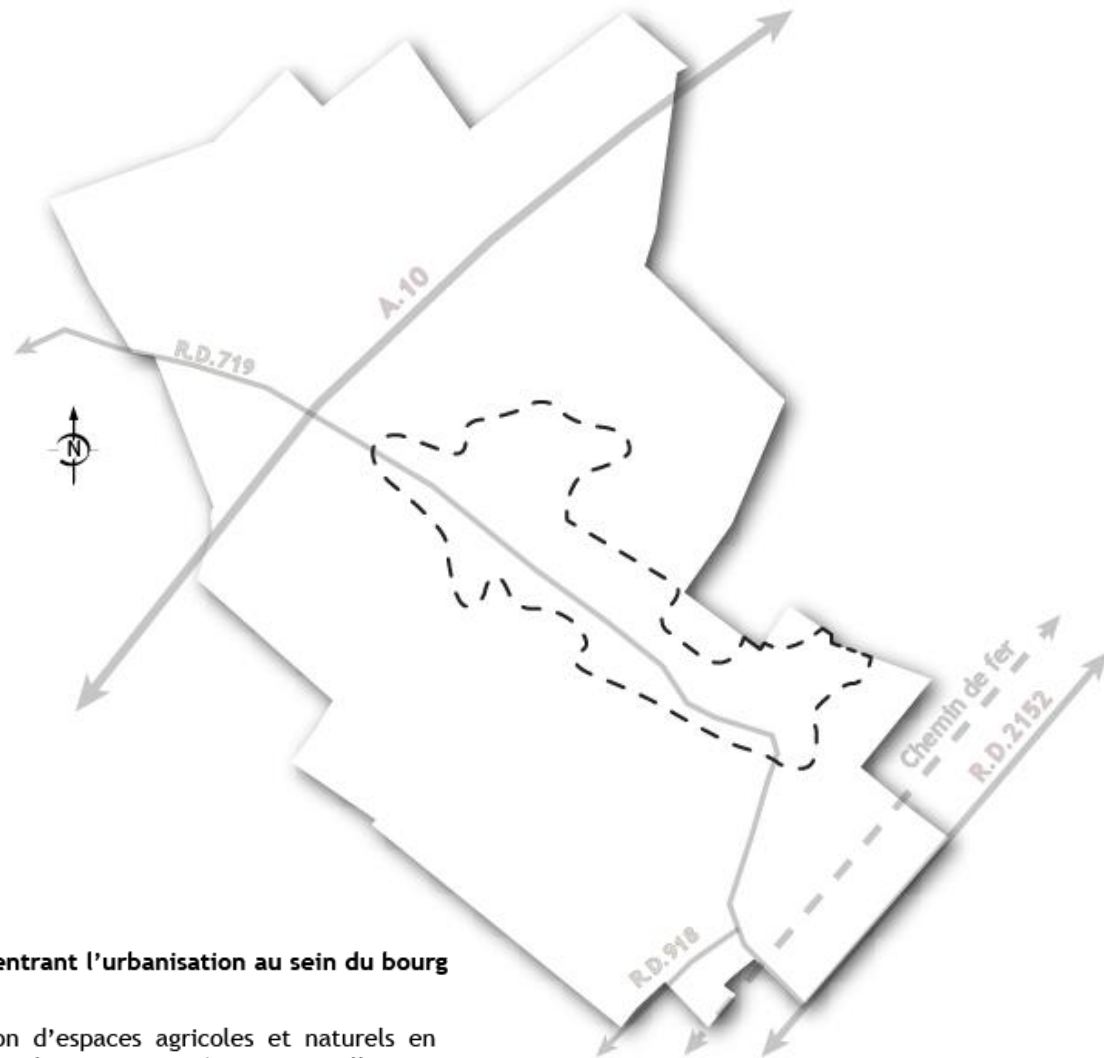


AXE 1

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 ...



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



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



AXE 2

Préservier 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 ...



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



AXE 3

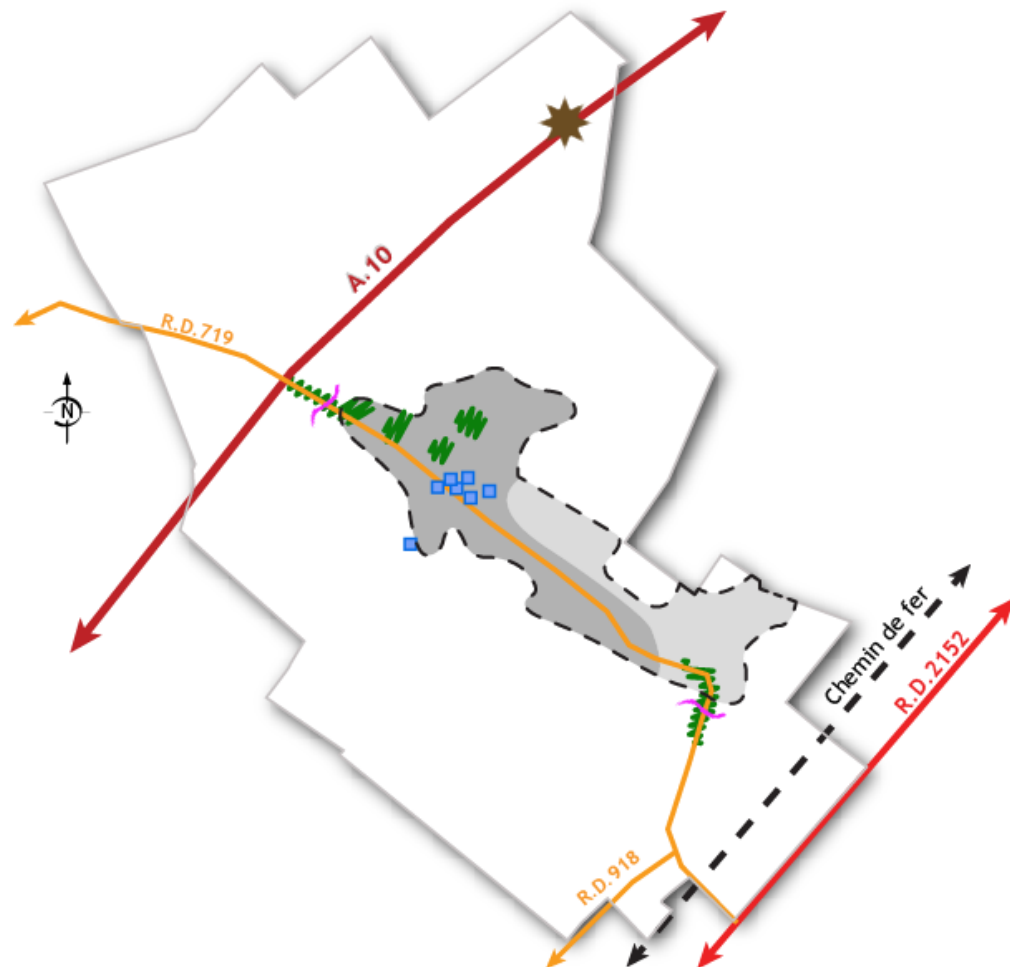
Maintenir la qualité du cadre de vie des messassiens en prenant en compte : les risques et nuisances, l'offre en équipements et services de proximité ainsi que la gestion des déplacements et du stationnement

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 ...

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, services publics et commerces
-  } Encourager la fluidité de circulation en prenant en compte la hiérarchisation des principales voies
-  Aire de service de l'A10 «Meung-sur-Loire»





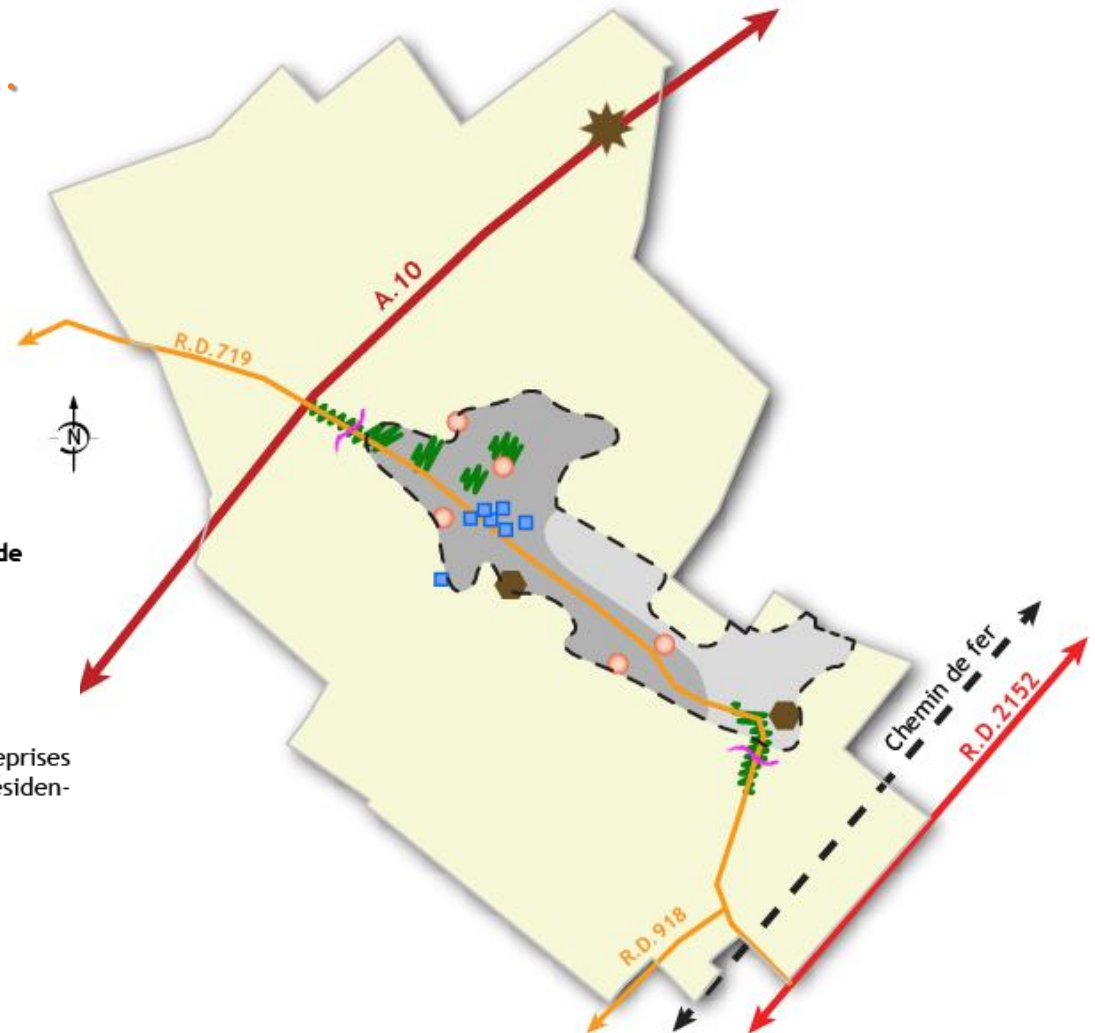
AXE 4

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

Enjeux pour demain ...

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



Etude du potentiel de densification

Capacités foncières du bourg à optimiser

1. Besoin liée à la croissance et au mouvement de la population existante (2017-2032) – Scénario 1 / 0.48% par an	
Besoin en logements : <u>30</u> (Liés à la croissance : 0.48%/ an) + <u>17</u> (Liés au mouvement de la population existante 2017-2032)	<u>47 logements</u>
Besoin en surface (800m ² / logements)	<u>3.8 ha</u>
2. Potentiel du Périmètre Actuellement Urbanisé	
Total du potentiel actuel dans le tissu urbain (prise en compte d'une rétention foncière de 30%)	<u>1.1 ha</u>
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 Voiries et Réseaux Divers de 25%</u>	

Carte de synthèse du PADD

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, services publics et commerces



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



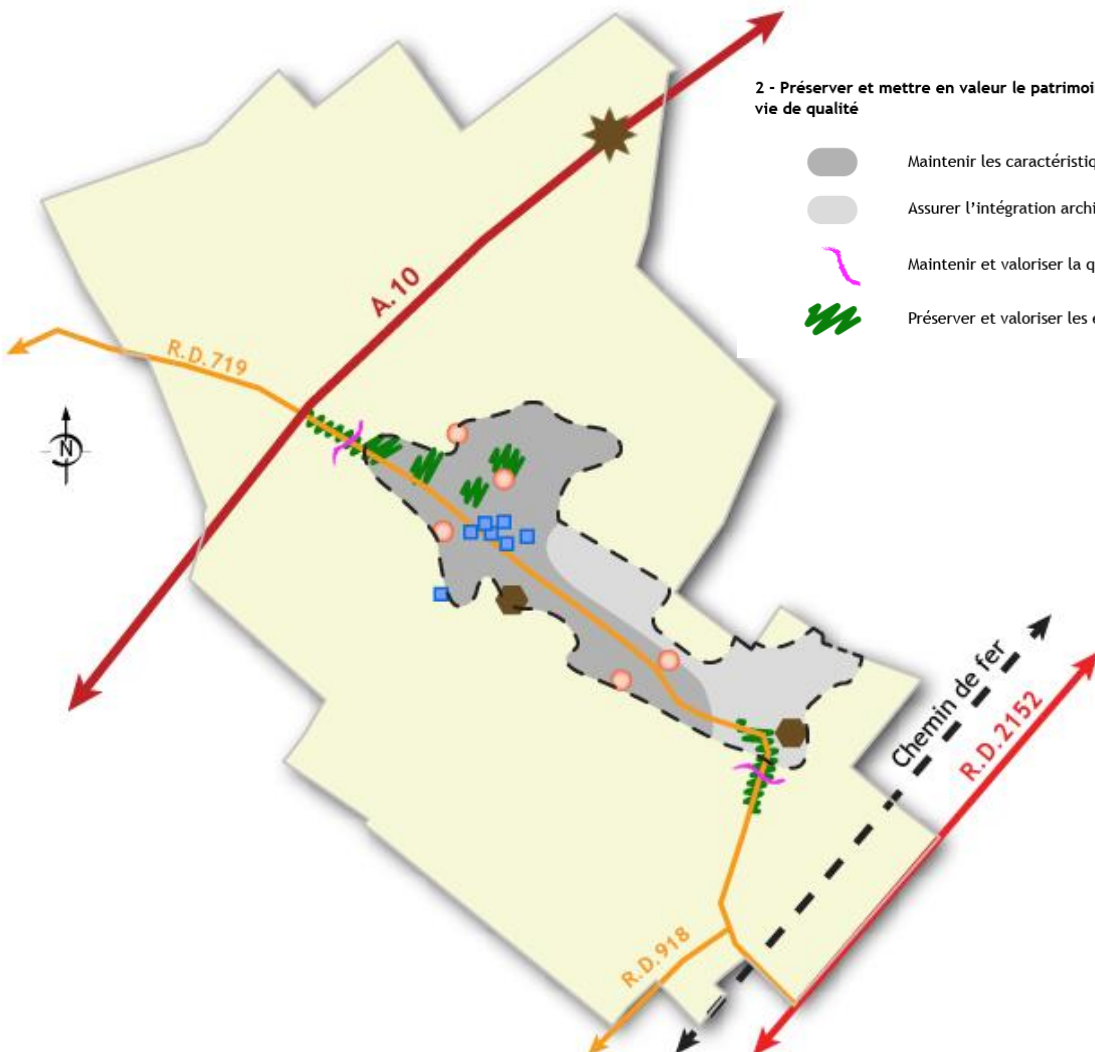
Permettre l'évolution des bâtiments agricoles



Terres cultivées à préserver



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





Merci de votre attention