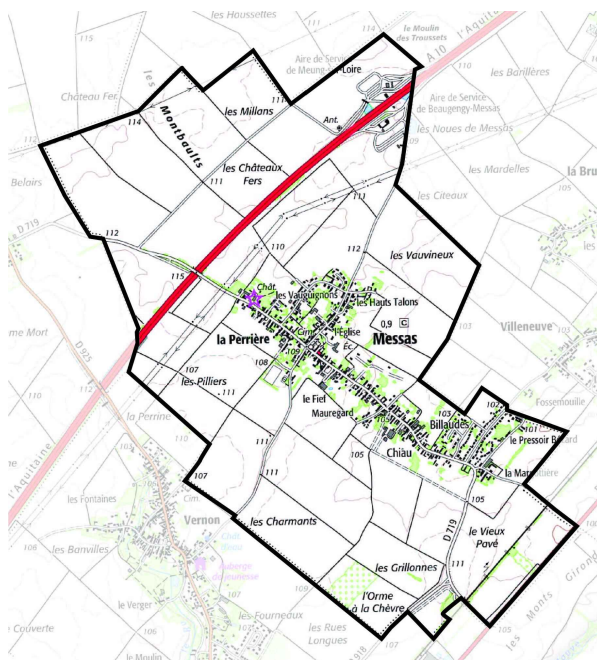




PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	29 juin 2023 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

Contexte

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal de Messas du 11 janvier 2019.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après.

Le Projet

Le PADD prend en compte :

- Les objectifs édictés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.
- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription du 14 novembre 2016.

Il doit tenir compte des atouts et contraintes de l'urbanisation.

L'élaboration du diagnostic territorial a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce dernier tient compte notamment :

- Des contraintes liées à la structure viaire de la commune.
- Des milieux naturels d'intérêt (et notamment les corridors écologiques identifiés par le SRCE).
- Des richesses agronomiques de la commune.
- Des aspects paysagers et architecturaux.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

Le projet de territoire s'articule ainsi autour de 5 axes principaux que sont :

- Assurer un apport progressif et cohérent de la population en centrant l'urbanisation au sein du bourg par l'optimisation des capacités foncières existantes.
- 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 la qualité du cadre de vie des Messassiens : offre en équipements et services de proximité, gestion des déplacements et du stationnement au sein du bourg.
- Assurer la pérennité de l'économie locale existante et de l'agriculture.

Il tire parti des atouts du territoire

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.

Il répond aux problématiques soulevées dans le diagnostic

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, de Meung-sur-Loire et des villes périphériques.
- Une importante migration alternante : polarisation de Beaugency et de Meung-sur-Loire et de leurs bassins d'emplois.

Des contraintes liées aux risques technologiques et naturels

- Périmètre des 20km 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.

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

1.1. Permettre une croissance démographique raisonnée

Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir sa population à un seuil constant, (« point mort »), la commune de Messas a la volonté de poursuivre une croissance démographique mesurée, de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec les besoins de ses habitants.

Le souhait de la commune est de :

- **Compenser les phénomènes démographiques et résidentiels endogènes** (Renouvellement du parc de logements, desserrement de la taille des ménages, etc. ...).
- **Offrir des possibilités d'accueil à de nouveaux habitants** tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.
- **Atteindre une croissance de sa population raisonnée et un objectif d'environ 47 nouveaux logements à l'horizon 2032.**

1.2. Limiter la consommation d'espace

Parallèlement à l'objectif de croissance démographique, et afin de répondre aux objectifs de réduction de consommation des espaces, le projet communal favorise une utilisation optimale des disponibilités du tissu urbain. La mobilisation des dents creuses est privilégiée avant le recours à des extensions d'urbanisation. Le développement en dehors des tissus déjà constitués se justifie par la seule insuffisance du potentiel de densification pour répondre à l'objectif de croissance démographique exposé au-dessus.

Ainsi, le projet de territoire de Messas vise à :

- Valoriser les capacités urbaines disponibles au sein du tissu urbain existant des bourgs au travers de la mobilisation des parcelles non bâties (en « dents creuses »).
- Maintenir 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.

Dans le respect des objectifs nationaux, le projet de territoire ne permet pas une consommation de terres excessive notamment sur les espaces naturels ou dédiés à l'agriculture.

De plus, dans l'évaluation de ses besoins la commune a retenu une taille moyenne des parcelles constructibles de 800 m², en adéquation avec la réalité, Messas étant une commune à caractère rural avec un certain cadre de vie, proche de Beaugency et de son attractivité.

1.3. Favoriser une offre d'habitat diversifiée

L'offre en logement devra couvrir l'ensemble des besoins de la population et devra proposer une gamme diversifiée en termes de tailles de logements, de typologies (logements individuels ou collectifs), du public visé (particulier ou offre locative à loyer encadré à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, à destination des seniors recherchant un logement plus petit, ...).

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

2.1. Préserver le patrimoine du bourg ancien

La commune de Messas bénéficie d'une architecture et d'un patrimoine bâti issu de son histoire rurale au passé vigneron qui n'est plus visible dans le paysage agricole d'aujourd'hui. Les éléments patrimoniaux participent aujourd'hui à maintenir dans le temps son identité et son charme. Constitutifs du cadre de vie des habitants, le projet du Plan Local d'Urbanisme affirme l'objectif de valorisation et de préservation de cette richesse. Pour cela, il fixe l'objectif de conservation des éléments emblématiques et/ou vernaculaires qui participent à l'identité du territoire.

2.2. Intégrer la qualité architecturale dans les perspectives d'évolution du village

La morphologie urbaine de Messas permet d'observer une dissociation claire des tissus historiques anciens et des extensions pavillonnaires récentes. Messas ayant une qualité patrimoniale notable, le PLU s'attachera à maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines propres à ces deux ensembles en permettant une implantation et une intégration cohérente des nouvelles constructions.

2.3. 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.

3. Maintenir la qualité du cadre de vie des Messassiens : offre en équipements et services de proximité, gestion des déplacements et du stationnement au sein du bourg

3.1.1. Maintenir et développer les équipements, les services publics et les commerces

- 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.

3.2. Assurer le développement des communications numériques

La commune de Messas :

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

3.3. Gérer au mieux les déplacements et le stationnement au sein du bourg

Les circulations et les déplacements au sein du bourg de Messas sont une véritable problématique, le bourg étant très dense. Ainsi le projet de Plan Local d'Urbanisme aura pour objectif de :

- Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) en maintenant celles existantes, les valorisant et les rendant lisibles dans le territoire, notamment celle en direction des services et équipements.
- Permettre 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.
- Faciliter et agir 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.
- Encourager 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).

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

4.1. Maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement de la commune, tant au niveau économique, écologique et paysager. Il affirme l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles.

La politique agricole poursuivie par Messas dans le cadre de son PLU vise à :

- Pérenniser les terres agricoles qui entourent son bourg.
- Soutenir la diversification de l'activité des exploitants.
- Maintenir la fonctionnalité des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles existants, tout en favorisant la cohabitation harmonieuse entre développement urbain et activité agricole.
- Permettre la reconversion du bâti agricole.

4.2. Maintenir les conditions d'accueil des activités locales

- Permettre la plurifonctionnalité du bourg en autorisant l'implantation des activités compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti.
- Assurer la pérennité des activités existantes et leurs possibilités d'évolution.
- Assurer 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

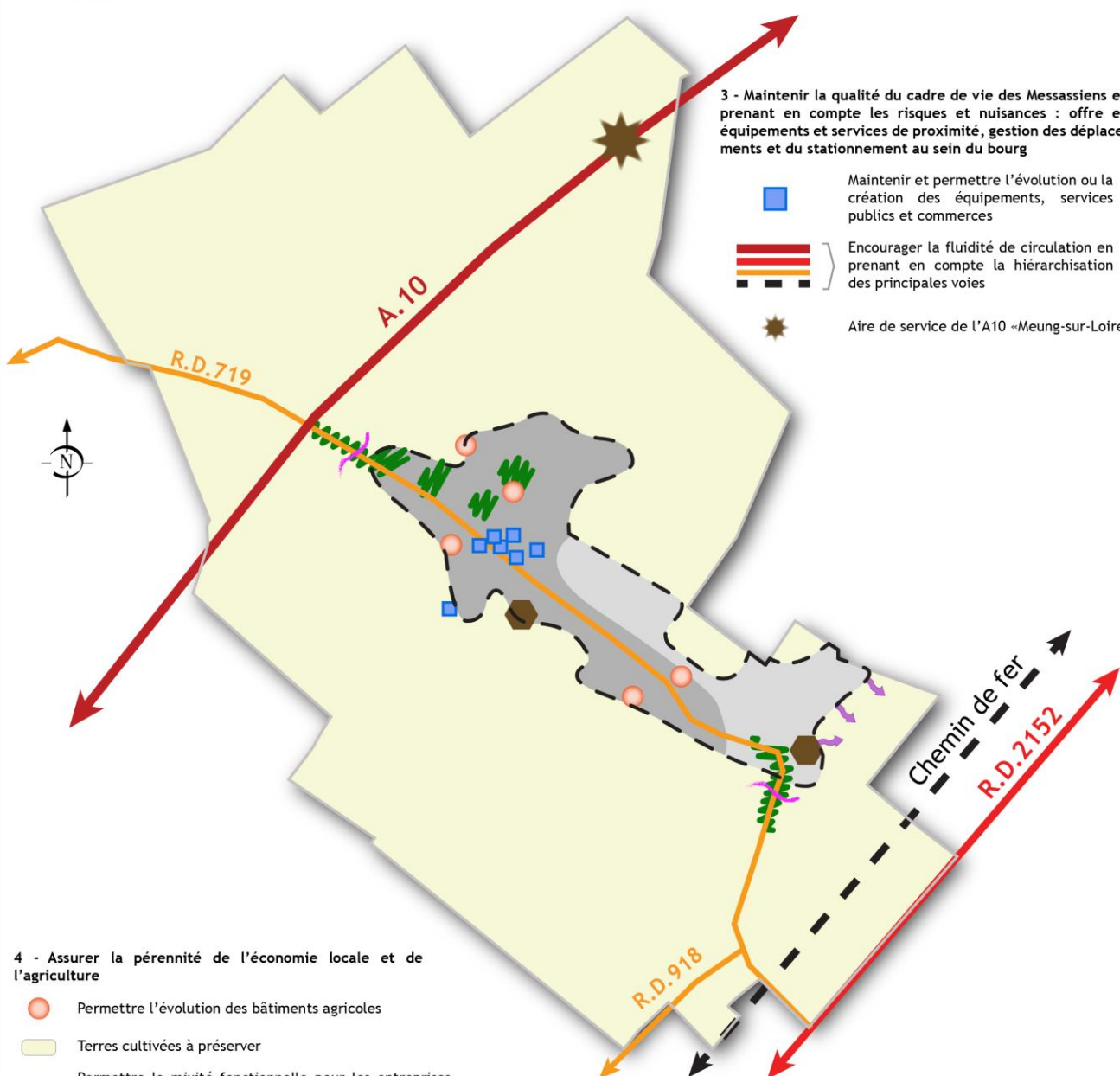
-  Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante
-  Permettre une extension maîtrisée en continuité directe du tissu urbain existant

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