

Département du Loiret

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERRES
DU VAL DE LOIRE



Plan Local d'Urbanisme de Meung-sur-Loire

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°5

Interdiction de changement de destination des commerces en
habitat dans le centre-ville

Pièce n°1 : Notice de présentation de la modification du règlement

PLU arrêté le **05/07/2010**

PLU approuvé le **21/03/2011**

Annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du **15/12/2022**

Modification approuvée le : **15/12/2022**

Le Président de la Communauté de
Communes des Terres du Val de Loire et
Maire de Meung-sur-Loire

Pauline MARTIN



Département du Loiret

Commune de Meung-sur-Loire

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le

SLO

ID : 045-200070183-20221215-2022_237-DE



PLU

Modification n°5 du PLU

1

Notice de présentation



SIAM AMÉNAGEMENT
URBANISME **URBA**

MODIFICATION

Document adressé aux PPA pour examen
Juin 2022



Sommaire

1. Éléments de cadrage communaux	2
2. Une adaptation du règlement écrit du PLU	16
3. Les incidences de la modification	17



1. Éléments de cadrage communaux

1.1 Contexte local

La commune de Meung-sur-Loire (6 550 habitants) se situe à l'ouest du département du Loiret, à moins de 20km d'Orléans.



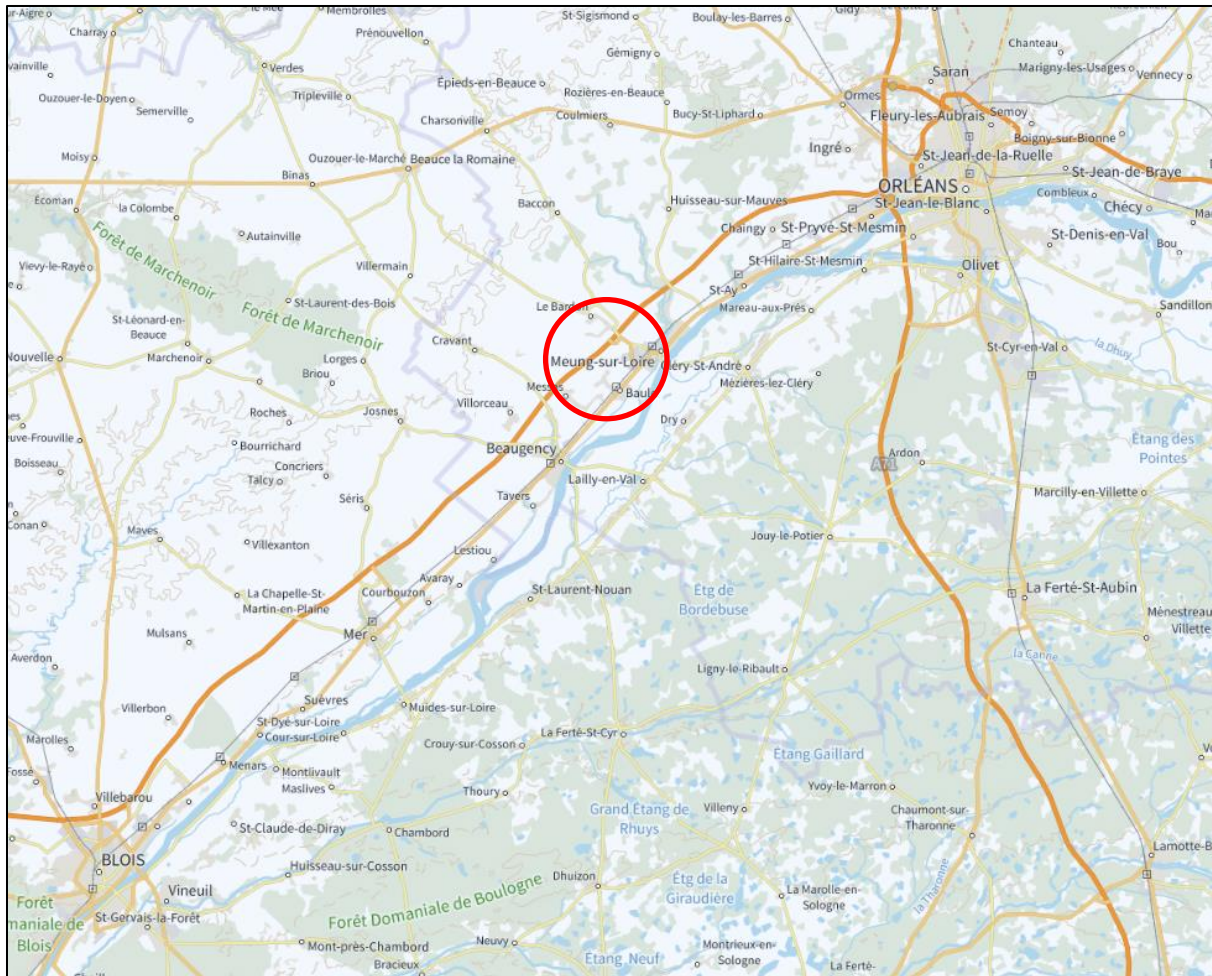
Elle fait partie de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, dont le siège est à Meung-sur-Loire.

Composé de 25 communes, le territoire regroupe près de 50 000 habitants partageant le même bassin de vie sur le Loiret et le Loir-et-Cher.





Meung-sur-Loire est un **territoire attractif** pour plusieurs raisons : sa proximité de la métropole orléanaise et des zones d'emplois structurantes, sa situation privilégiée entre Orléans et Blois, sa desserte par l'Autoroute A10 et la ligne ferroviaire Orléans-Tours-Nantes, son dynamisme économique, ses patrimoines naturels et bâtis, son caractère pittoresque et son cadre de vie de qualité...



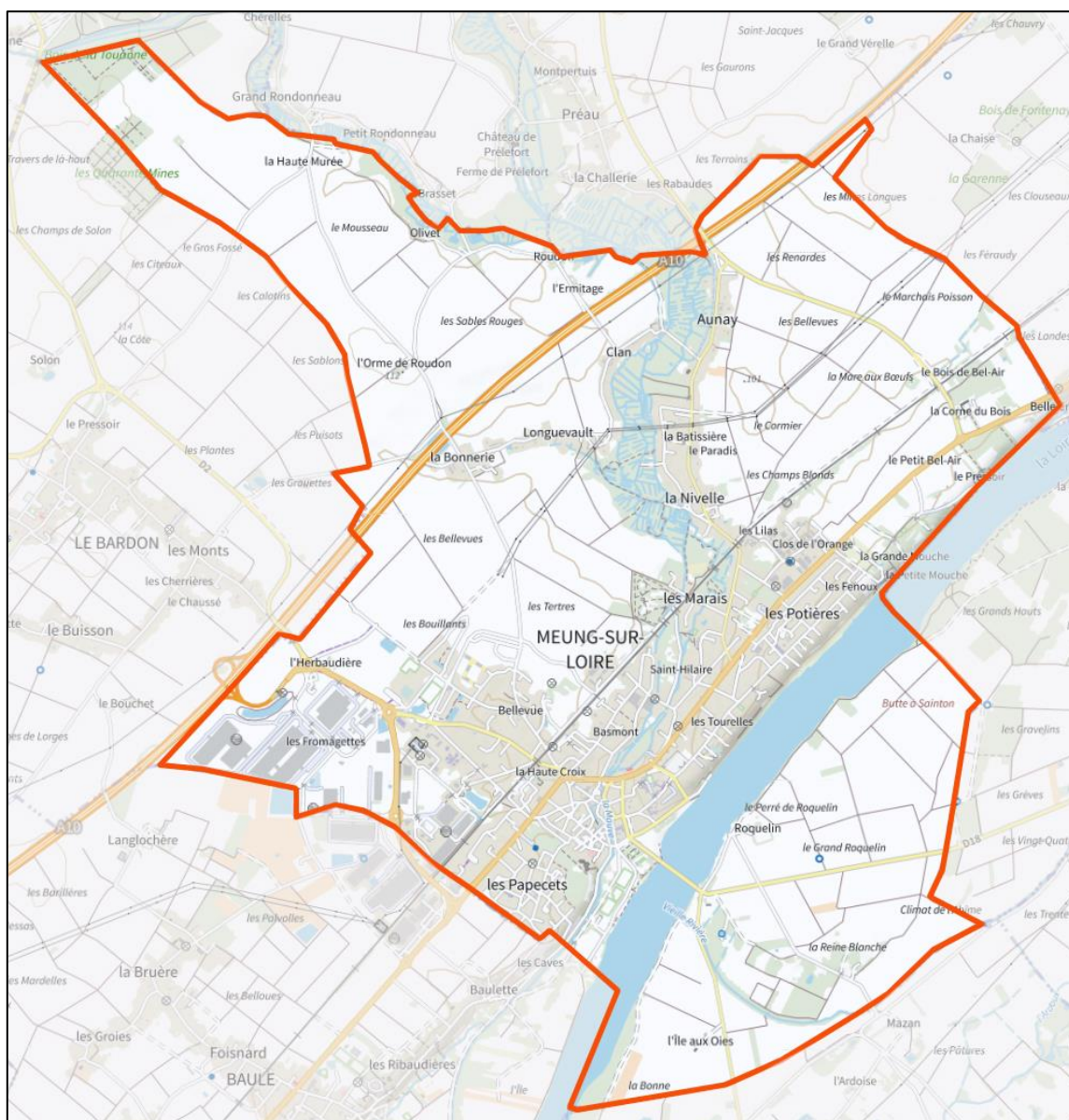
Source : Géoportail

1.2 Le territoire communal

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par **l'importance des territoires agricoles** (64,2 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (72 %).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (62,2 %), **zones urbanisées (14,8 %)**, zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (7,9 %), forêts (7,3 %), cours d'eau (4,5 %), zones agricoles hétérogènes (2 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (1,3 %).

La commune de Meung-sur-Loire est « **entaillée** » successivement et parallèlement, du Sud au Nord, par la Loire, la RD 2152, la voie ferrée et l'autoroute A10.



Source : Géoportail

La commune, d'une superficie de 2 035 hectares, est constituée de trois unités paysagères très contrastées :

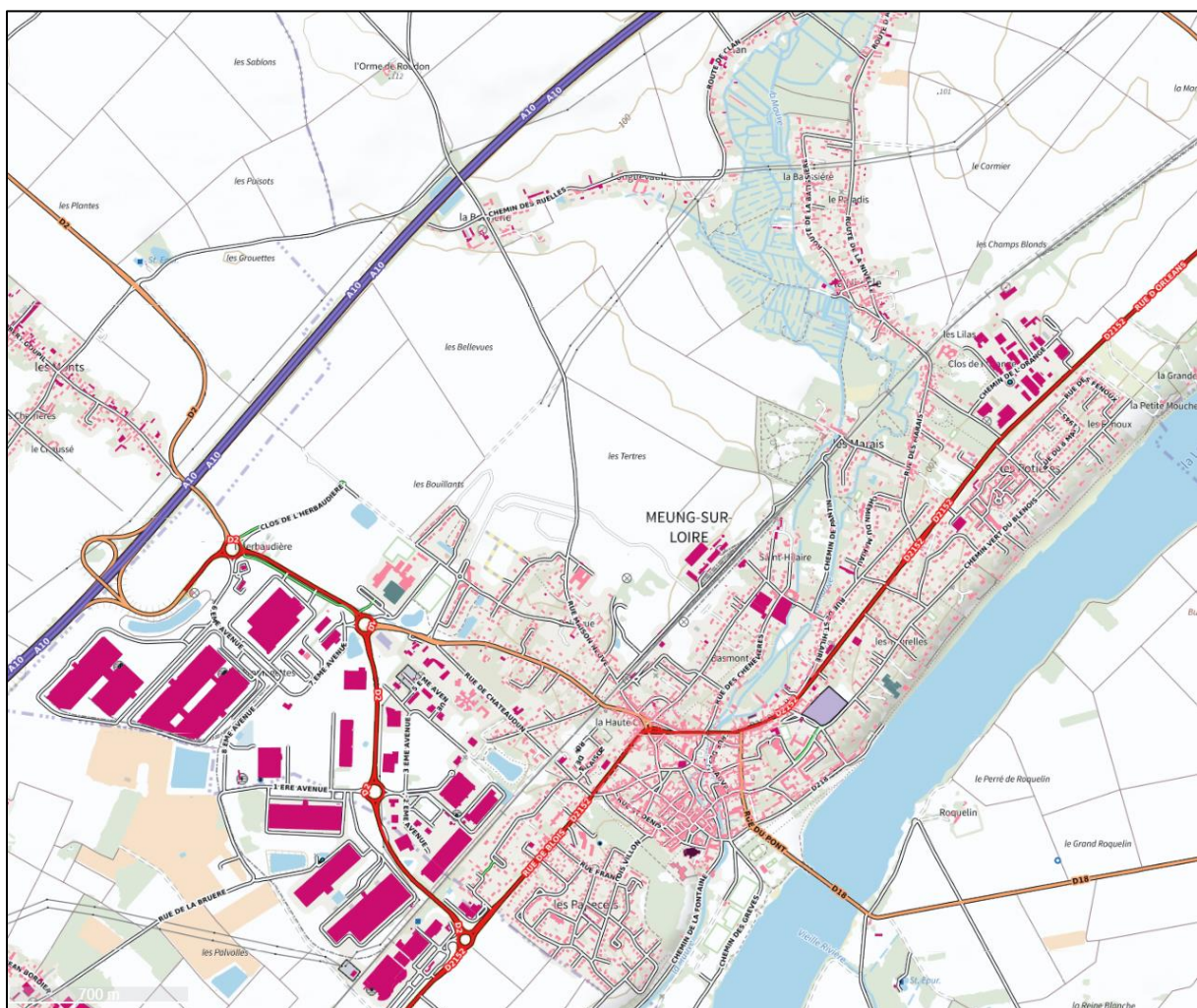
- Au Nord et à l'Est, le **plateau beauceron** définit un paysage très ouvert au relief peu marqué, constitué de grandes parcelles céréalières.

Le paysage de la « petite Beauce » est coupé en deux, du Sud au Nord, par la bande boisée entourant les Mauves.

- En bord de Loire, le **coteau Sud** accueille la vieille ville de Meung-sur-Loire, blottie au confluent de la Mauve de la Detourbe et de la Loire.

- Au Sud du fleuve, la commune s'étend sur une partie du **Val inondable**. La structure foncière beaucoup plus morcelée, les cultures maraichères, la présence de la Loire, donnent à ce secteur un caractère très particulier.

En terme de structuration urbaine, la commune se caractérise par l'existence de **plusieurs entités** :



Source : Géoportail

Le centre ancien :

Il est le pôle de croissance d'origine à partir duquel s'est développée la ville. Il est ponctué de monuments historiques de valeur : château, collégiale Saint-Liphard, Porte d'Amont. Il s'articule autour d'axes principaux : la rue Jehan de Meung, la rue Porte d'Amont et les bras de la Mauve. L'urbanisation y est dense et la plupart des services, commerces et bâtiments administratifs y sont concentrés.



Les bords de Loire :

Le vieux Meung est séparé de la Loire par une zone inondable où sont regroupés les équipements sportifs de la ville.

La coulée verte des Mauves :

Une urbanisation ancienne linéaire s'est développée au Nord de l'élément naturel que constitue la « coulée verte » des Mauves. Cette ligne de croissance rejoint le hameau de la Nivelles.

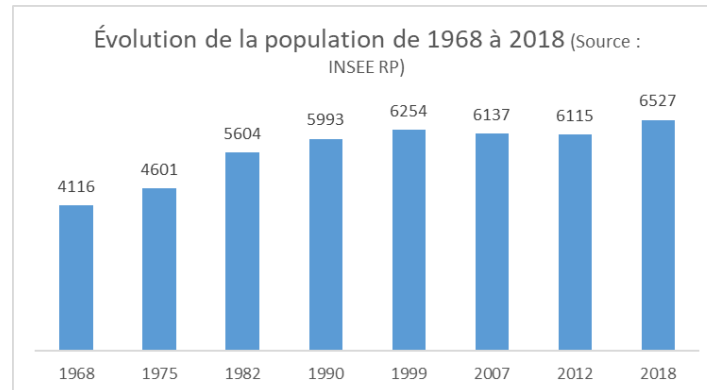
Les extensions récentes :

Une véritable **césure** existe entre la vieille ville et les quartiers récents qui se sont implantés autour de la gare et au Nord de la voie ferrée. Ces extensions ont pris la forme, essentiellement, d'un habitat diffus ou de lotissements.

La ville de Meung a vu se développer différents éléments à partir du centre ancien. A cause des barrières de la ligne SNCF, de la Loire et de la route nationale, l'extension s'est faite de façon longitudinale.

1.3 Tendances démographiques

Selon le dernier recensement (2018), Meung-sur-Loire compte **environ 6 530 habitants**.



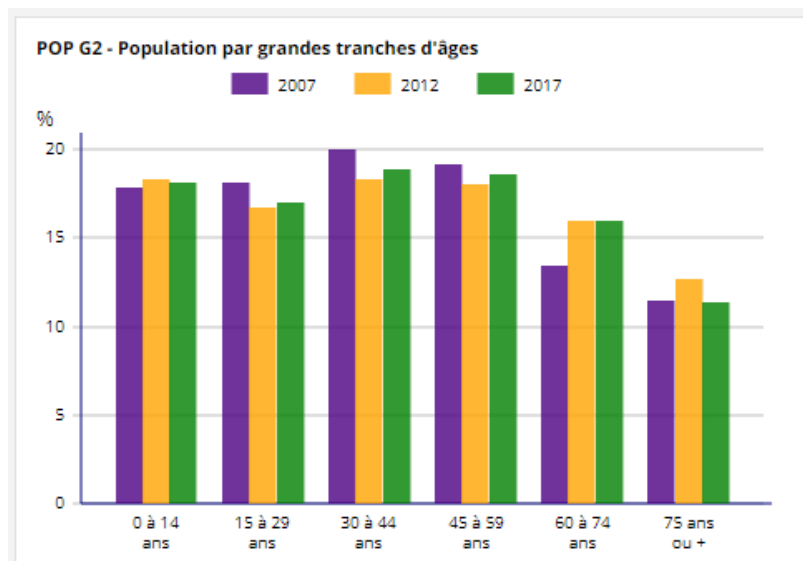
La croissance démographique de la commune, continue jusqu'à la fin des années 90, a connu une stagnation pendant près de deux décennies (2000-2015) avant de repartir à la hausse depuis quelques années (2015-...).

Le dynamisme démographique communal est étroitement lié aux **fluctuations du solde migratoire**. En effet, au cours des dernières années, la reprise de la croissance démographique de Meung s'explique par un solde migratoire nettement excédentaire (après au moins deux décennies avec un solde proche de 0).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,6	2,8	0,8	0,5	-0,2	-0,1	1,0
due au solde naturel en %	0,2	0,3	0,2	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,4	2,5	0,6	0,6	-0,3	0,0	1,1

Source : INSEE

La **production récente de logements** sur le territoire communal explique la tendance. Cependant, cela ne suffit pas, pour l'instant, à enrayer le **vieillessement de la population**.

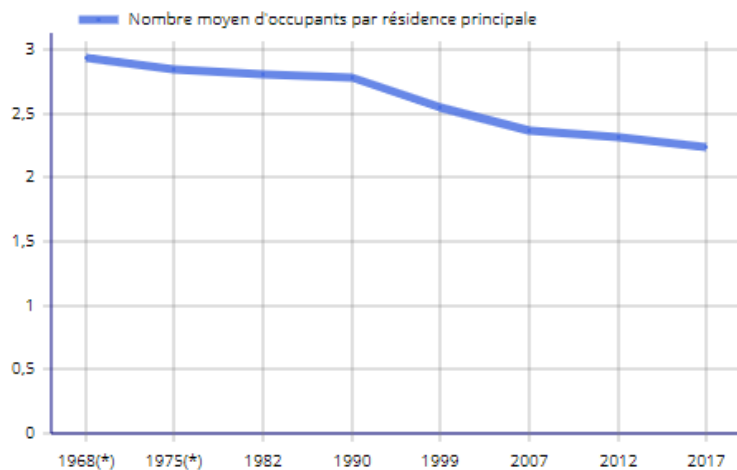


Source : INSEE



Cela se répercute sur la **taille moyenne des ménages**, qui ne cesse de diminuer. Cette évolution s'explique également par le phénomène de desserrement des ménages, en lien avec les évolutions de la société française (décohabitation et mise en couple plus tardive, séparation, divorce, etc.).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Source : INSEE

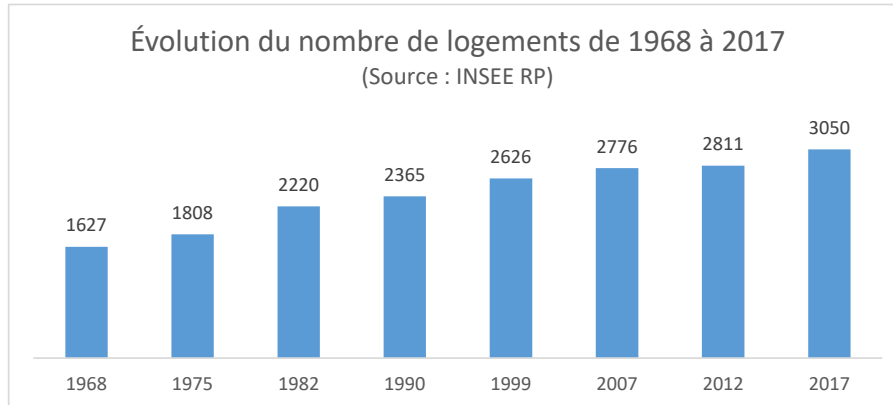
Au cours de la dernière décennie, sur la commune, la part des personnes seules est passée de 29% à 34%. Parallèlement, la proportion de couples avec enfants est passée de 30 à 27%, alors que celle des familles monoparentales est passée de 8,6% à 12% !

	Nombre de ménages					
	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	2 469	100,0	2 525	100,0	2 763	100,0
Ménages d'une personne	717	29,1	754	29,9	939	34,0
Hommes seuls	245	9,9	327	13,0	428	15,5
Femmes seules	473	19,2	427	16,9	511	18,5
Autres ménages sans famille	68	2,8	40	1,6	10	0,4
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 683	68,2	1 731	68,6	1 814	65,7
Un couple sans enfant	725	29,4	746	29,5	742	26,9
Un couple avec enfant(s)	746	30,2	738	29,2	742	26,9
Une famille monoparentale	212	8,6	247	9,8	329	11,9

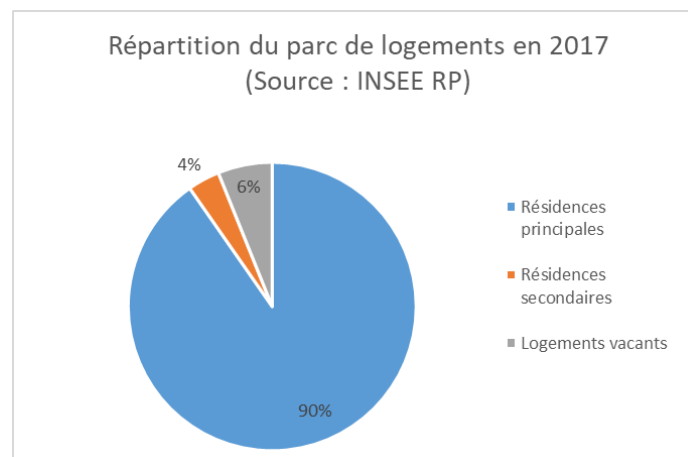
Source : INSEE

1.4 Caractéristiques du parc de logements

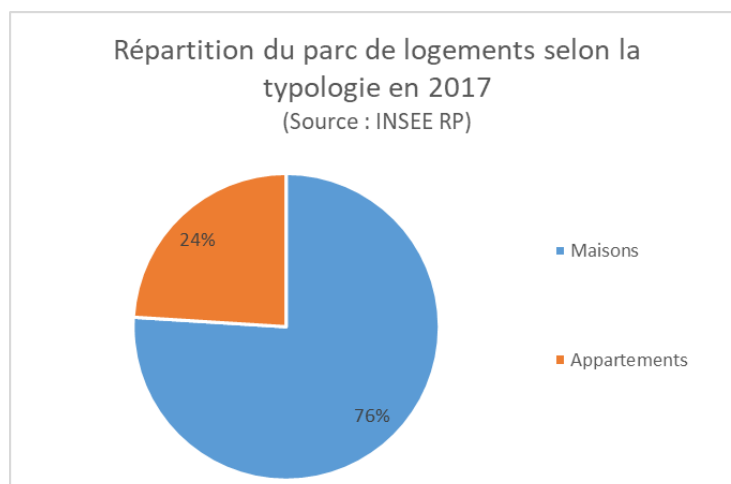
En 2017, Meung-sur-Loire comptait 3 050 logements. Le parc de logements se caractérise par une croissance continue depuis les années 1960, ce qui démontre l'attractivité du territoire.



En 2017, le parc de logements comptait 4% de résidences secondaires et 6% de logements vacants.

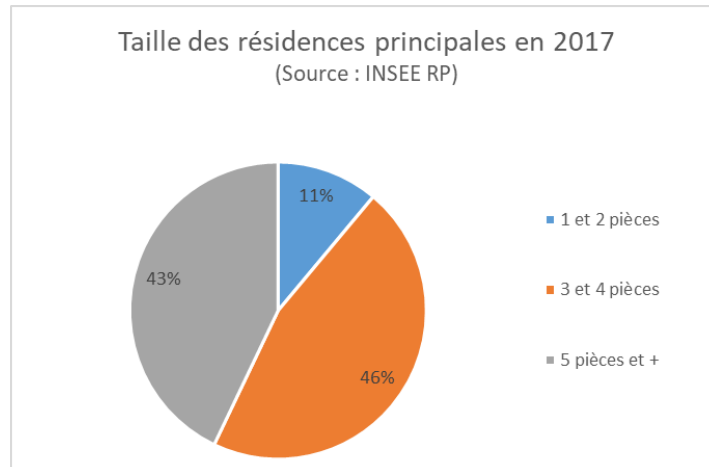


Le parc de résidences principales est constitué majoritairement (76%) de **maisons individuelles** (pour la CC Terres du Val de Loire, le taux est de 88%).

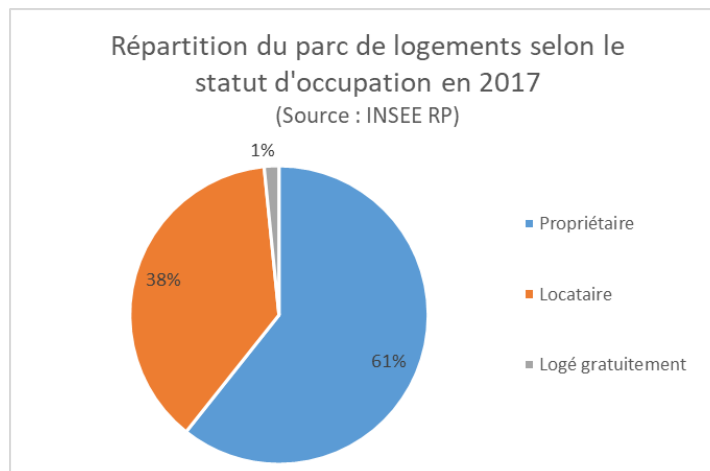




Près de la moitié des résidences principales sont de **grande taille** (43% ont 5 pièces ou plus). Pour la CC Terres du Val de Loire, la proportion de grands logements avoisine les 53%.

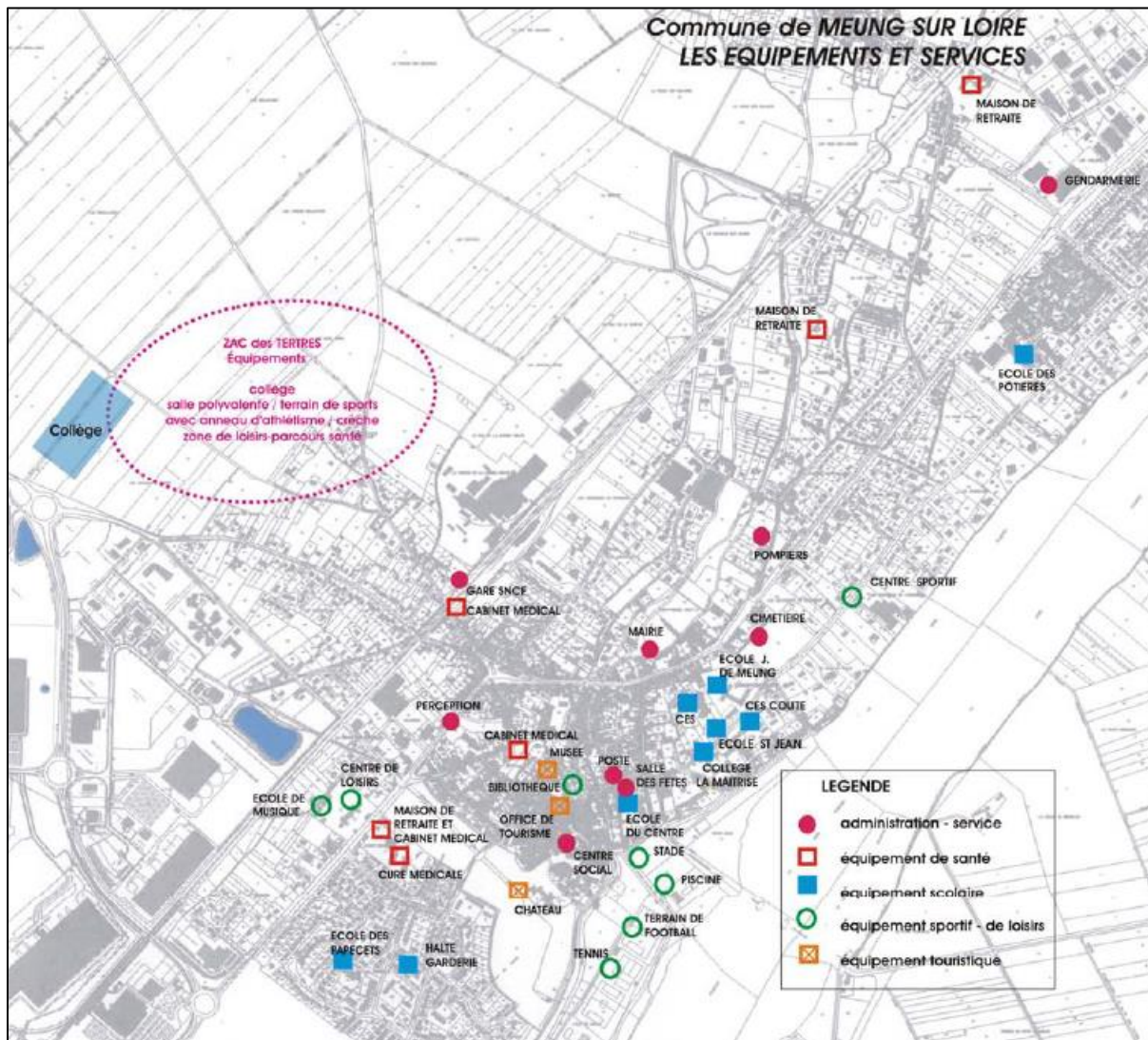


La proportion de **propriétaires** représente 3 occupants sur 5 (pour la CC Terres du Val de Loire, le taux est de 76%).



1.5 Les équipements et services publics

La commune dispose d'un nombre important d'équipements, diversifiés et généralement d'un très bon niveau de services.

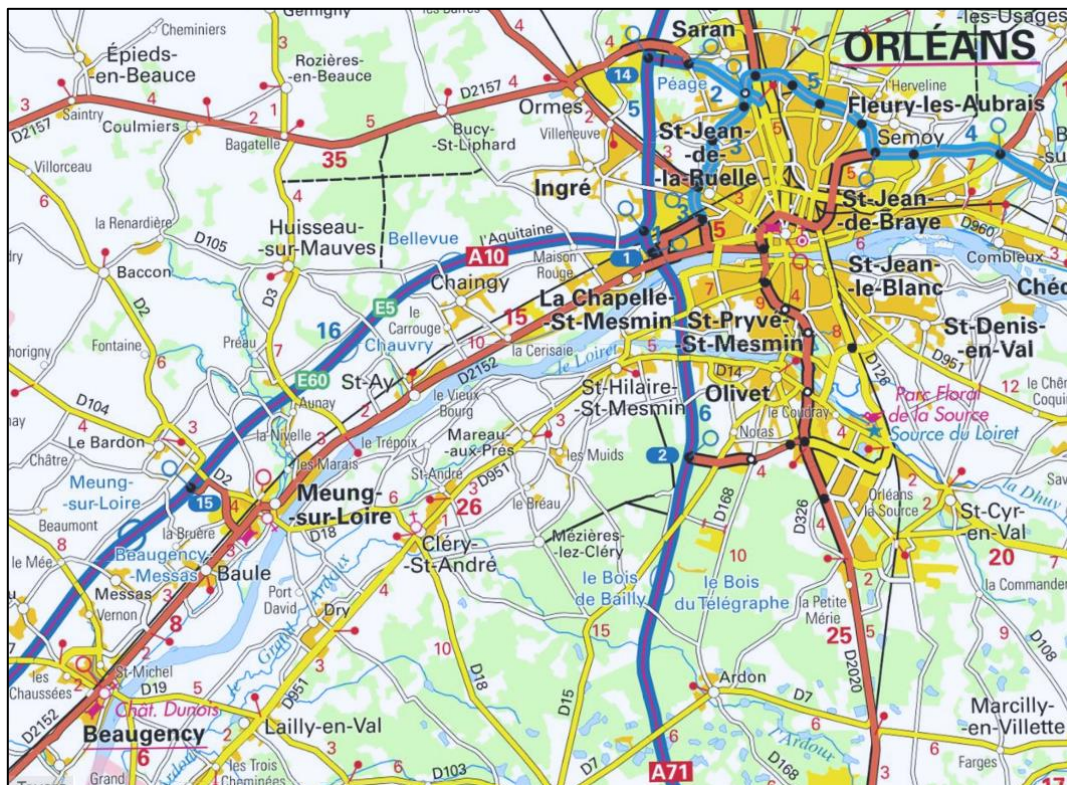


Source : PLU de Meung-sur-Loire

Outre les équipements administratifs nécessaires à une ville de plus de 6 000 habitants, la ville compte plusieurs groupes scolaires.

Figurent en outre, parmi les équipements significatifs : centre sportif, stade d'athlétisme, tennis, terrain de football, centre de loisirs, 2 collèges, espace culturel, salle de spectacles, salle des fêtes, local des jeunes, maison de santé, maison de retraite, piscine, office du tourisme, RAM...

1.6 Les circulations et dessertes



Source : Géoportail

Le territoire communal est **facilement accessible** grâce à des **dessertes nombreuses et variées** :

- elle est traversée essentiellement par trois **axes routiers départementaux** : la **RD 2152**, la **RD 2** et la **RD 3**,
- elle se trouve au débouché d'un des rares **ponts** traversant la Loire entre Orléans et Blois,
- elle possède une entrée sur l'autoroute **A10**, grâce à la présence d'un échangeur,
- elle bénéficie d'une **desserte ferroviaire** (présence d'une gare SNCF) : trains TER Centre-Val de Loire circulant entre Blois ou Tours et Orléans.

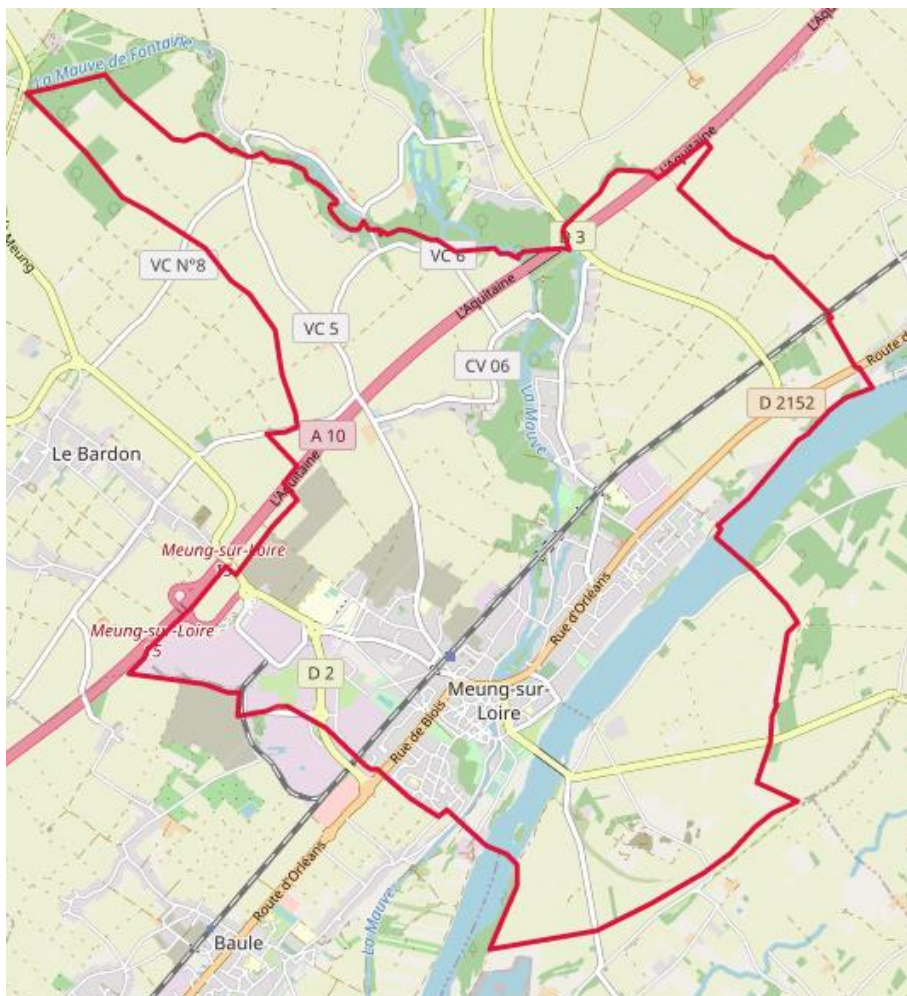
L'autoroute A10 relie Paris à Bordeaux. L'échangeur de Meung-sur-Loire, qui constitue la sortie n°15, est situé sur le territoire communal.

La RD 2152 est une route à grande circulation. Cet axe traverse la commune du nord-est au sud-ouest.

La RD 2, qui relie Baule à Épièdes-en-Beauce, se raccorde à la RD 2152 à l'ouest de la commune.

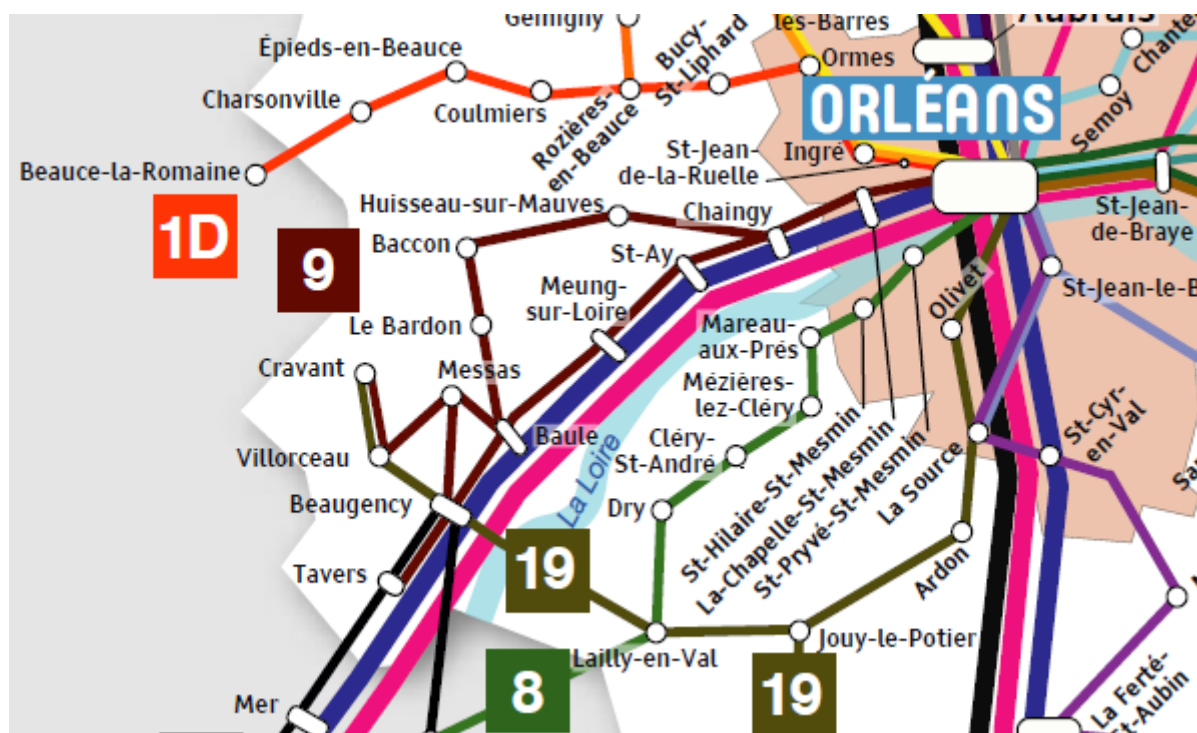
La RD 3 relie la commune à Rozières-en-Beauce et se raccorde quant à elle à la RD 2152 à l'est de la commune.

Complétant ces voies, la commune est sillonnée de plusieurs voies communales et chemins ruraux desservant ses fermes et hameaux et les bourgs environnants.



Transports en commun routiers

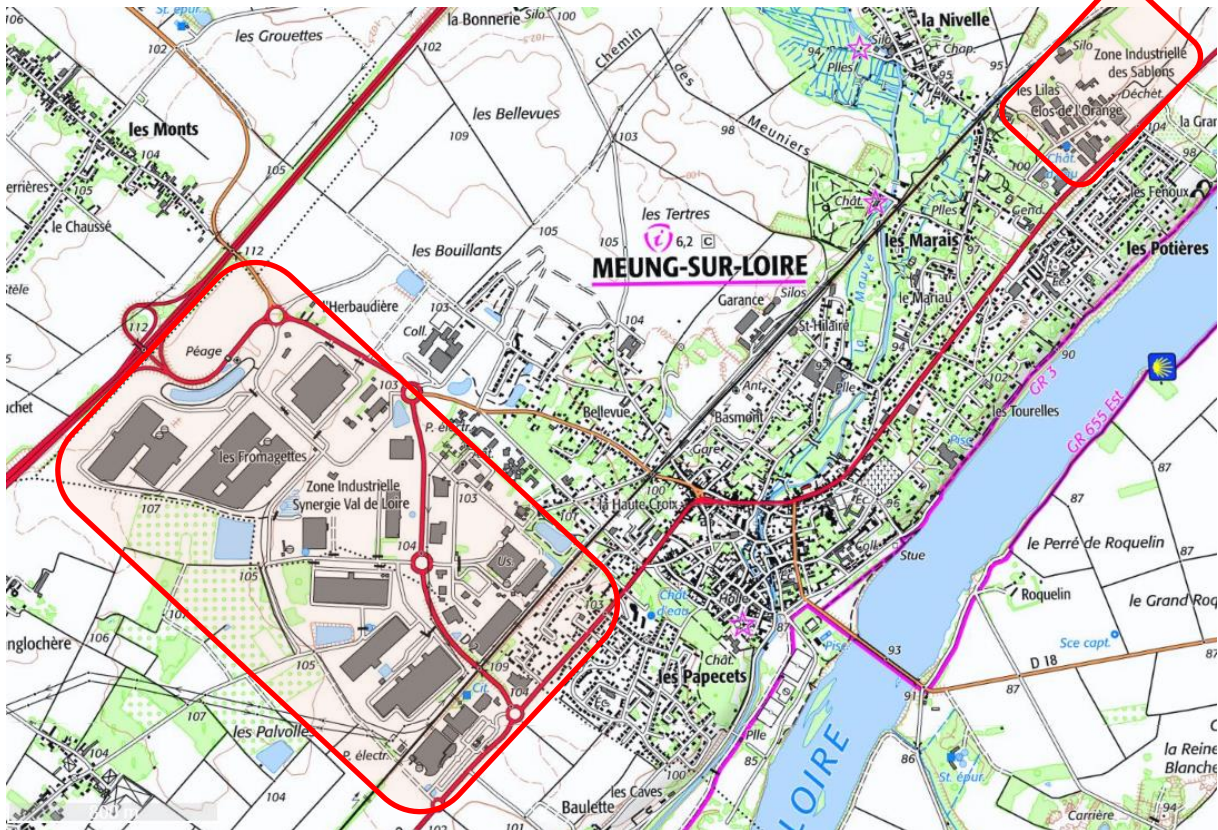
Meung-sur-Loire est desservie par la ligne 9 de TRANSDEV Loiret.



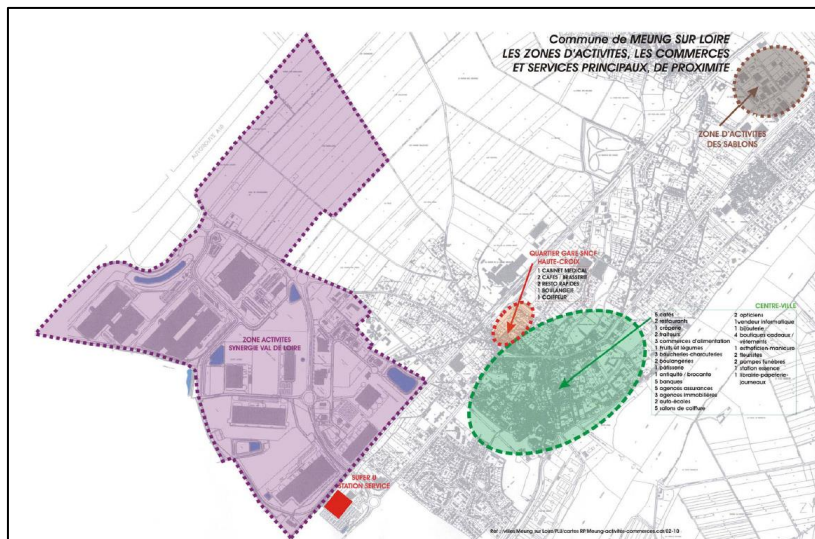
1.7 Les activités économiques

Particulièrement bien desservie par son réseau de communication, Meung-sur-Loire bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A10 et de la proximité des grands axes européens de circulation routière auxquels s'ajoutent les communications aériennes ainsi que les liaisons quotidiennes par le rail.

Cette situation favorise le développement des activités industrielles, de logistique et de l'artisanat qui se répartissent sur deux zones d'activités "Synergie Val de Loire" et "les SABLONS".



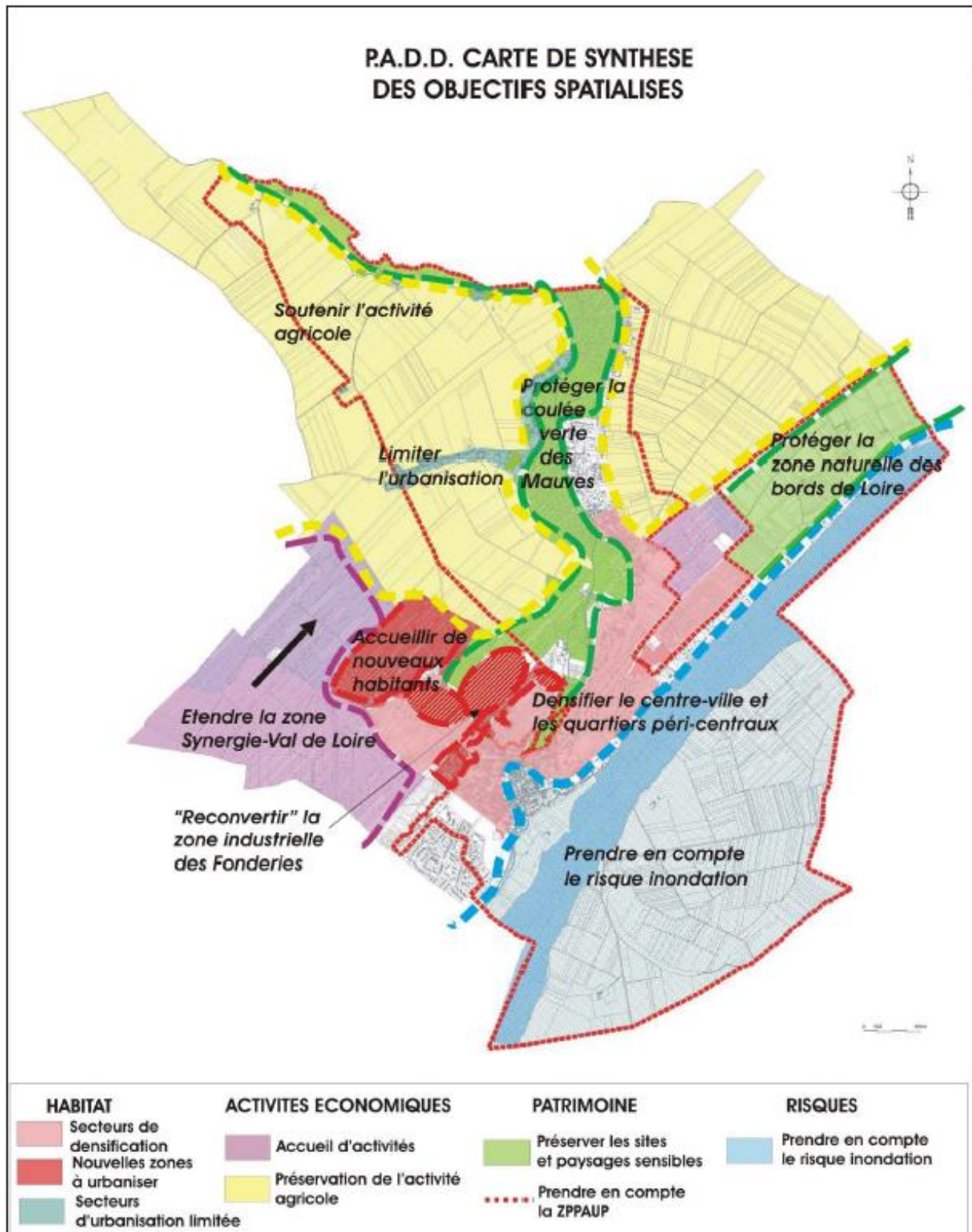
Le Parc d'activité Synergie Val de Loire est aujourd'hui totalement occupé et son extension sur une soixantaine d'hectares le long de l'A10 vers le nord est en cours.



extrait PLU de Meung-sur-Loire



Ce projet d'extension est d'ailleurs inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.





2. Une adaptation du règlement écrit du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meung-sur-Loire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations :

- **ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,**
- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou**
- **n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

Il s'agit de prescrire l'interdiction de changement de destination des bâtiments commerciaux en habitat en centre-ville (UAp). Cette modification permettra de préserver les activités commerciales et d'éviter les divisions de bâti.

	Extrait PLU opposable	Extrait Projet de PLU
ARTICLE 1 Pour la zone UAp	<p>ARTICLE UAp 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2 le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis les terrains de camping et de caravanes les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières l'ouverture et l'exploitation de décharges 	<p>ARTICLE UAp 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants les changements de destination des bâtiments commerciaux en habitat les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2 le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis les terrains de camping et de caravanes les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières l'ouverture et l'exploitation de décharges
	<p>Motivation de la modification :</p> <p>Prescrire l'interdiction de changement de destination des bâtiments commerciaux en habitat en centre-ville (UAp).</p> <p>Cette modification permettra de préserver les activités commerciales et d'éviter les divisions de bâti.</p>	



3. Les incidences de la modification

3.1 Compatibilité et respect du cadre réglementaire

Les principes généraux du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- la maîtrise des besoins de déplacements
- la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause ces principes.

Les documents supra-communaux :

La modification ne contredit aucun document supra-communal compte tenu de ses objets.

Le P.A.D.D. du PLU de la commune

La présente modification s'inscrit dans une logique de compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.

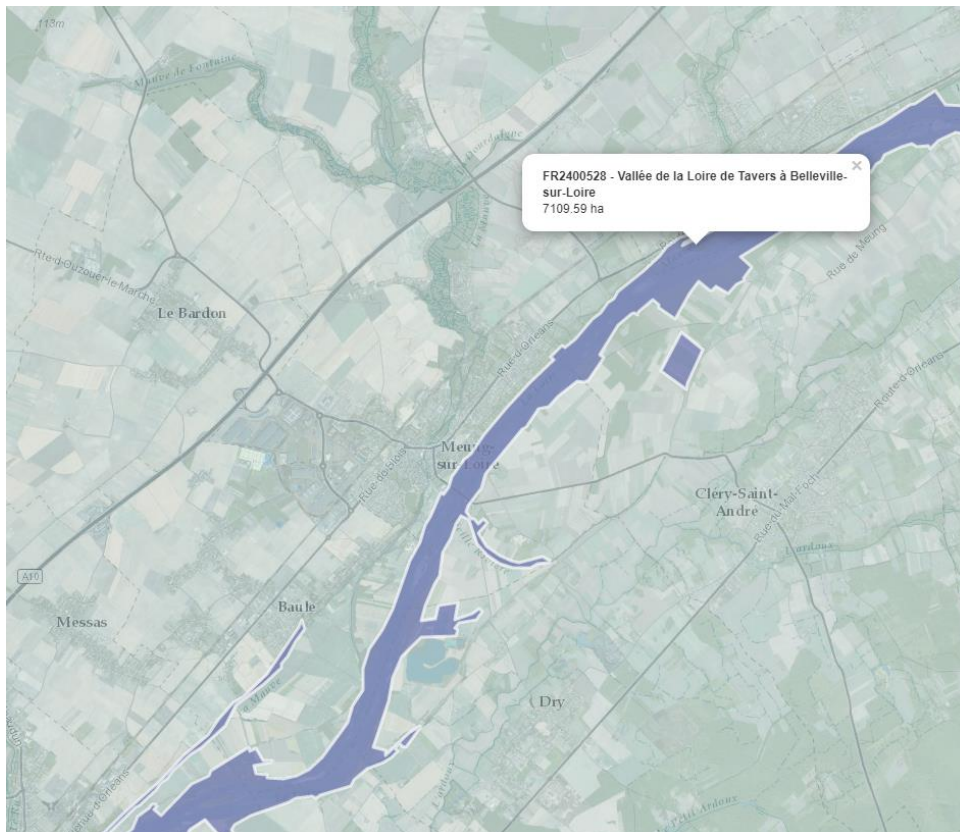


3.2 Impacts de la modification sur les sites NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver ou rétablir une diversité des habitats et des espèces désignés comme prioritaire en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles et des activités nécessaires au développement des territoires.

La commune est conservée au titre de la directive « habitat » par :

- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) n°2400528 « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville » qui devrait être classée en Zone Spéciale de Conservation (ZSC)



Le Document d'objectifs de ce site a été élaboré par le bureau d'études Biotopie. Le diagnostic a été publié en 2005. Une cartographie des habitats a été dressée à l'échelle du 1/25000 en 2003.

Parmi les habitats d'intérêt communautaire inventoriés sur le territoire communal, les plus représentés sont :

- La saulaie-peupleraie arborescente, sur les deux rives, surtout vers l'aval.
- La forêt de bois tendres colonisés par les bois durs, présente surtout en rive gauche le long de la Vieille Rivière.
- La forêt alluviale de bois durs (ormeaie-frênaie-chênaie), en rive droite (les Potières).

D'autres habitats cartographiés ne sont pas d'intérêt européen : prairies mésophiles à chiendent, fruticées et ronciers, cultures ...

Les espèces animales d'intérêt européen du site vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire sont les suivantes :

- Un amphibien : le Triton crêté.



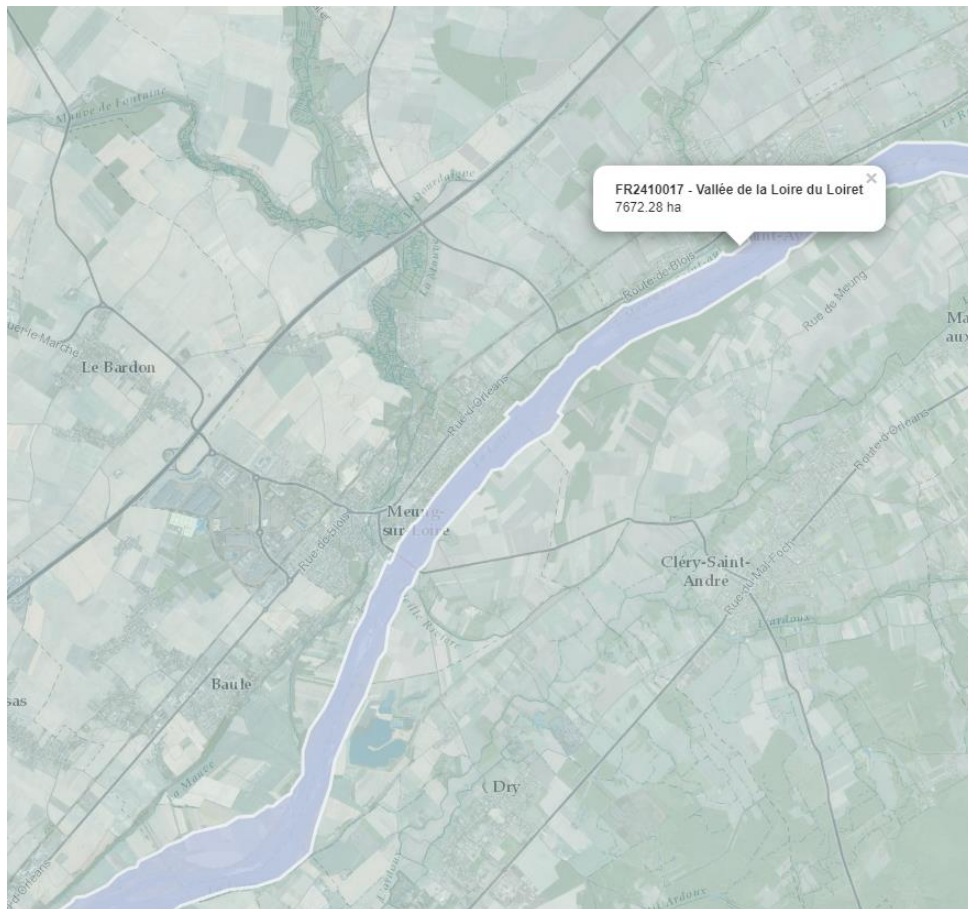
- Trois invertébrés : le Gomphe serpent, le Grand Capricorne et la Lucane cerf-volant.
- Sept mammifères, dont cinq chiroptères et le Castor d'Europe.
- Sept poissons, dont la Grande Alose et le Saumon Atlantique.

La présence du Triton crêté sur le territoire communal est peu probable, faute de milieux appropriés. La Lucane cerf-volant est régulièrement observée, les deux autres invertébrés n'ont pas été inventoriés.

Le Castor d'Europe est très probablement présent, on ne dispose d'aucune donnée concernant les chiroptères.

Parmi les poissons, les migrateurs (Saumon, Alose, Truite de mer) remontent le Loire, la présence du Chabot (dans les résurgences) est possible.

- la Zone de Protection Spéciale n°2410017 « vallée de la Loire du Loiret » correspondant à la ZICO.



Le Document d'objectifs de ce site a également été élaboré par le bureau d'études Biotope.

Ce site abrite plusieurs dizaines d'espèces d'oiseaux d'intérêt européen, que ce soit en nidification, hivernage ou étape migratoire, parmi lesquelles :

- La Sterne pierregarin.
- La Sterne naine.
- L'Aigrette garzette.
- La Guifette noire.
- La Grande aigrette...



Parmi les 26 espèces de la ZPS « Vallée de la Loire du Loiret », 11 d'entre elles sont nicheuses (Sternes, Mouettes, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...). Certaines ne sont que migratrices, ce qui est le cas de tous les limicoles d'intérêt communautaire recensés (Chevalier sylvain, Combattant varié...). Et enfin quelques-unes hivernent sur la Loire (Harle piette, Grande Aigrette) ou sur les terrasses bocagères et les labours longeant le fleuve (Pluvier doré, Alouette lulu). De fait, peu d'oiseaux sont présents en permanence sur la Loire (source : DOCOB).

La modification du PLU de Meung-sur-Loire n'impactera en aucun cas ces périmètres de protections.

3.3 Impacts de la modification

Bien que la commune présente un certain nombre d'enjeux environnementaux, aucun n'est affecté par ce projet de modification du PLU. En effet, la modification n'a pour objet que d'ajuster « à la marge » le règlement de la commune.

Au regard des incidences potentielles de la modification, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été retenu pour le projet de modification du PLU.