

Commune de MEUNG-SUR-LOIRE
Mairie - 32 rue du Général de Gaulle
45 130 MEUNG-SUR-LOIRE
Tel : 02.38.46.94.94 Fax : 02.38.44.76.67

1

Commune de MEUNG-SUR-LOIRE Département du Loiret

Révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'enquête publique

Rapport de présentation

Modification du règlement de la zone UB et orientations d'aménagement



Sarl EDC2i
Environnement du Centre - Ingénierie Infrastructure
7 place Jean Monnet - BP 4506
45 045 ORLEANS CEDEX 1
Tel : 02.38.72.10.11 Fax : 02.38.43.81.17
Mel : edc2i@atelier-centre.fr

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	p3
II. OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE	p4
III. CONTENU DES MODIFICATIONS	
<i>A. Localisation du projet</i>	p4
<i>B. Présentation du projet</i>	p4
<i>C. Modification du règlement</i>	p6
<i>D. Création d'orientations d'aménagement</i>	p9
IV. CONTENU DU DOSSIER DE RÉVISION SIMPLIFIÉE	p12
V. INCIDENCES DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE	
<i>A. Perspective démographique du PLU et incidences du projet</i>	p12
<i>B. Incidences sur l'état initial du site et des milieux naturels</i>	p12
<i>C. Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat</i>	p13
<i>D. Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions et les servitudes</i>	p13
<i>E. Compatibilité du projet avec des schémas supra-communaux</i>	p13
<i>F. Incidence sur la superficie des zones</i>	p13

I. PRÉAMBULE

Extraits du rapport de présentation du PLU :

« La commune de **Meung-sur-Loire** est située à 17 km d'Orléans, 7 km de Beaugency, 35 km de Blois, 96 km de Tours et 143 km de Paris.

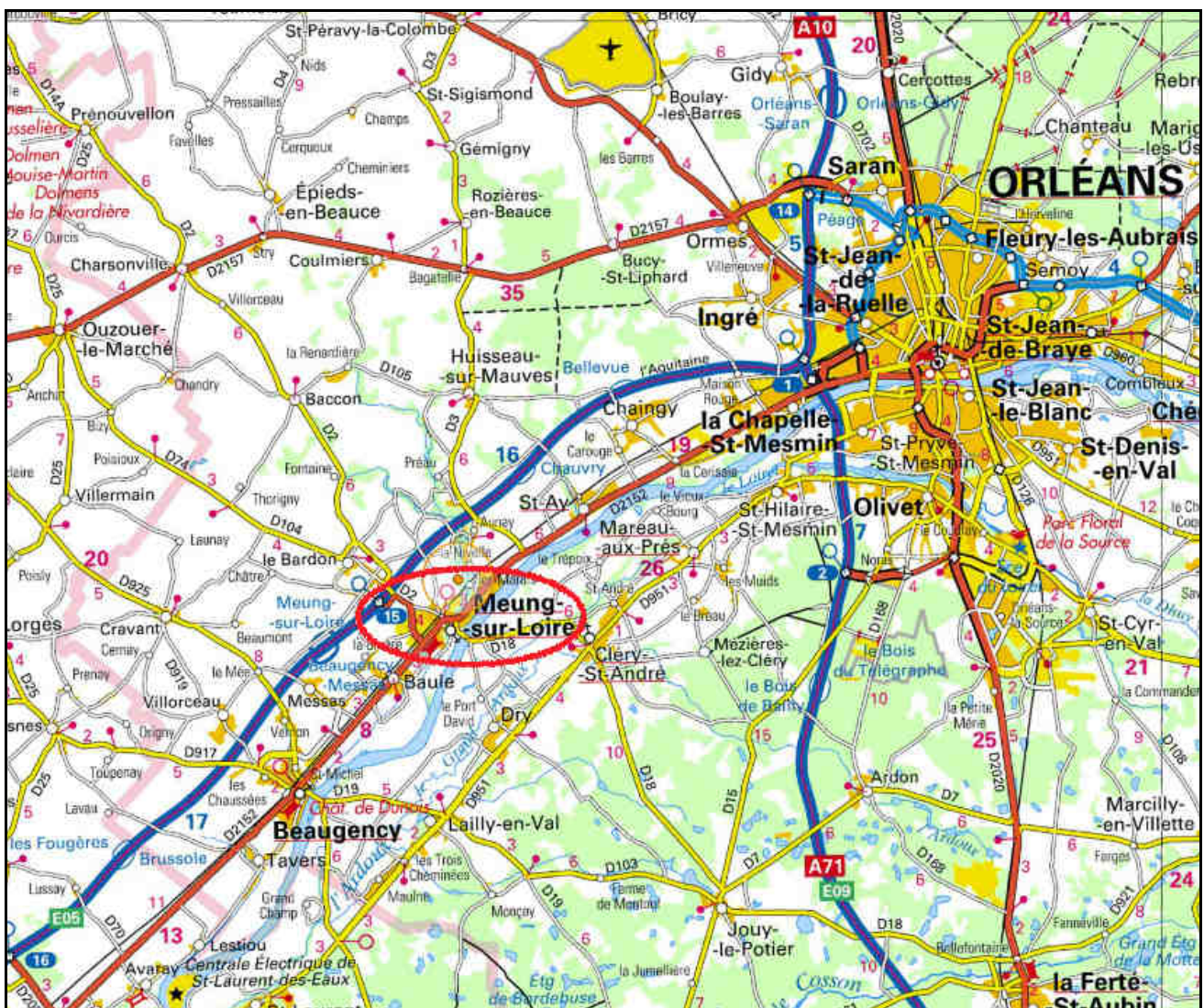
Meung est entourée au nord du fleuve par les communes de Baule, Le Bardon, Huisseau-sur-Mauves et Saint-Ay, au sud par les communes de Dry, Mareau-aux-Prés et Cléry-Saint-André.

La commune bénéficie d'une situation géographique très favorable :

- elle est située sur l'axe majeur de la région Centre (la R.N. 152),
- au débouché d'un des rares ponts traversant la Loire entre Orléans et Blois,
- elle possède une entrée sur l'autoroute A10,
- elle bénéficie d'une desserte ferroviaire (présence d'une gare SNCF).

L'ensemble de ces facteurs, en particulier la **qualité de la desserte et l'échangeur de l'A10**, est un moteur essentiel du développement urbain de la commune. »

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MEUNG-SUR-LOIRE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 mars 2011. Il a ensuite été modifié le 12 décembre 2011.



Source : Géoportail

II. OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

La présente révision simplifiée a pour objet la modification du règlement de la zone UB afin de permettre les nouvelles constructions au-delà du 1^{er} rang de façon à densifier le tissu urbain proche du centre ville.

III. CONTENU DES MODIFICATIONS

A. Localisation du projet

Le projet de révision simplifiée concerne l'ensemble de la zone UB qui correspond aux extensions récentes de l'agglomération, dans le prolongement de la zone UA qui délimite le centre ancien de la ville.

Un secteur UBp correspond à la zone UB à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP ; le secteur UBpa concerne les bords de Loire dont il convient de préserver la qualité du site.

La révision simplifiée ne touche que partiellement le secteur UBp (uniquement pour la prise en compte de l'existant), et ne concerne pas le secteur UBpa qui doit être préservé en l'état.

B. Présentation du projet

Le règlement de la zone UB définit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la façon suivante :

« a) Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,

- soit dans le prolongement des murs de clôture,

- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines)

- soit en retrait dans une bande de 0 à 10 mètres comptée depuis l'alignement :

- * pour préserver un mur ancien

- * si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle,

- * si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.20 mètres. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.

- * dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.

b) Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure

- les équipements d'intérêt collectif

c) Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement.

d) Les poste de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité). »

La rédaction de cet article pose un certain nombre de difficultés d'application et la commune s'interroge aujourd'hui de sa logique. En effet, on remarque deux choses :

1° Cette règle ainsi rédigée est peu adaptée au tissu urbain et au contexte environnant de la zone UB : cette zone a été délimitée pour couvrir les extensions récentes de l'agglomération. Or, la complexité de la règle et ses différentes conditions d'application correspondent plutôt à la zone UA qui couvre le centre ancien de la ville. Ainsi, le règlement de UB devrait être plus ouvert et moins restrictif que celui de UA, tout en permettant une certaine densité de constructions dans l'esprit de la loi Grenelle II.

2° A ce jour, en observant la photo aérienne, et à fortiori sur le terrain, on se rend compte que finalement peu de constructions existantes sont implantées dans le respect de ces règles : ceci conforte l'idée que l'article ainsi rédigé est peu adapté à la réalité de la zone ; et d'autre part, quid des constructions existantes non conformes à la règle, puisque l'article ne prévoit pas ce cas de figure ? La commune est donc régulièrement confrontée à des problèmes d'extension ou d'aménagement d'annexes pour ces constructions. Le même cas est valable en secteur UBp.

La commune souhaite donc, par la modification du règlement :

- permettre l'implantation des constructions en zone UB (hors secteurs UBp et UBpa) soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum, soit dans le prolongement de l'existant.

- encadrer cette possibilité d'implantation en deuxième rang avec les articles 3, 7 et 10 de façon à réduire les nuisances de voisinage que cela pourrait engendrer.

- traiter la question de l'existant en secteur UBp.

La solution d'adaptation du PLU a été choisie sur la base du raisonnement suivant :

1° Actuellement avec schéma d'ensemble et aménagement de nouvelles voiries de desserte ce sont 90 constructions supplémentaires au maximum qui sont possibles en zone UB,

2° Si on ouvre à la construction isolée en deuxième rang, ce sont 83 constructions qui seraient envisageables (sans compter les cœurs d'ilot),

3° On peut aisément considérer que la construction sous forme de schéma d'ensemble dans les cœurs d'ilots ne se fera pas du fait du trop grand nombre de propriétaires concernés : cette hypothèse n'est pas réaliste.

4° Ainsi, le fait d'ouvrir à la construction les fonds de jardin en deuxième rang permettra d'offrir une densification du tissu bâti sur une zone qui le permet et qui a été délimitée dans ce but ; et les calculs montrent que le même potentiel de développement est envisageable dans le cas de l'aménagement des cœur d'ilots sous forme de schéma d'ensemble, ou dans el cas des constructions isolées en deuxième rang.

Sur le plan joint, le décompte des constructions éventuellement possibles après modification du règlement de la zone UB a été effectué de façon précise.

C. Modification du règlement

La commune souhaite modifier les articles suivants :

* **ARTICLE 3** : accès imposé à toute nouvelle construction ou lotissement depuis la voirie principale de 4 mètres de large minimum, de façon à sécuriser les accès et la desserte des lots situés au-delà des 10m par rapport à l'alignement.

* **ARTICLE 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 mètres, soit dans le prolongement de l'existant. Ces différentes possibilités s'apparentent mieux au contexte d'une zone UB.

* **ARTICLE 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à H/2 minimum 3 mètres pour les pignons et 6 mètres minimum pour les façades des nouvelles constructions. Ceci permettra d'éviter des vis-à-vis gênants pour les voisins. De plus, seules les constructions de 4.50m à l'égout du toit (annexes) pourront être implantées en limite, de façon à éviter l'élévation d'un pignon de 8 mètres de haut en limite séparative.

* **ARTICLE 10** : hauteur des constructions fixée à 8 mètres au faîtage dans toute la zone afin d'éviter les ombres portées chez le voisin.

Ci-dessous la proposition de modification des articles concernés :

ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage). **Cet accès aura une largeur minimale de 4 mètres.**

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.6- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

ARTICLE UB 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,

~~- soit dans le prolongement des murs de clôture,~~

- soit dans le prolongement des constructions existantes ~~dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines),~~

- soit en retrait dans une bande de 0 à 10 de 5 mètres minimum à compter depuis l'alignement.

~~* pour préserver un mur ancien,~~

~~* si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle~~

~~* si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à une autre et sur une hauteur minimale de 1.20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.~~

~~* dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.~~

6.2- Dans les secteurs UBp et UBpa, la règle est la suivante :

6.2.1- Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,

- soit dans le prolongement des murs de clôture,

- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (~~les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines~~),

- soit en retrait dans une bande de 0 à 10 mètres comptée depuis l'alignement :

* pour préserver un mur ancien,

* si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle

* si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à une autre et sur une hauteur minimale de 1.20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.

* dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.

6.2.2- Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.2.1, une implantation différente pourra être autorisée dans le cas de l'aménagement, du changement de destination, de la réhabilitation de l'extension ou de la construction d'annexes à des bâtiments existants dont l'implantation ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.2.1.

6-3 Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

6-4 Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement.

6-5 Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4.50 mètres à l'égout du toit.

7.2- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure :

- à 3 mètres pour les pignons des constructions

- à 6 mètres pour les façades.

7.3- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2 sont autorisées à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

7.5- En bordure des Espaces Boisés Classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans la zone UB :

~~La hauteur des constructions nouvelles est limitée en hauteur à 12m au faitage.~~

Dans les secteurs UBp et UBpa :

~~La hauteur des constructions nouvelles est limitée en hauteur à 8m au faitage et 6m à l'égout du toit.~~

10.2- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage dans toute la zone UB.

10.3- L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

10.4- Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, d'une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

10.5- Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4.5 m à l'égout du toit.

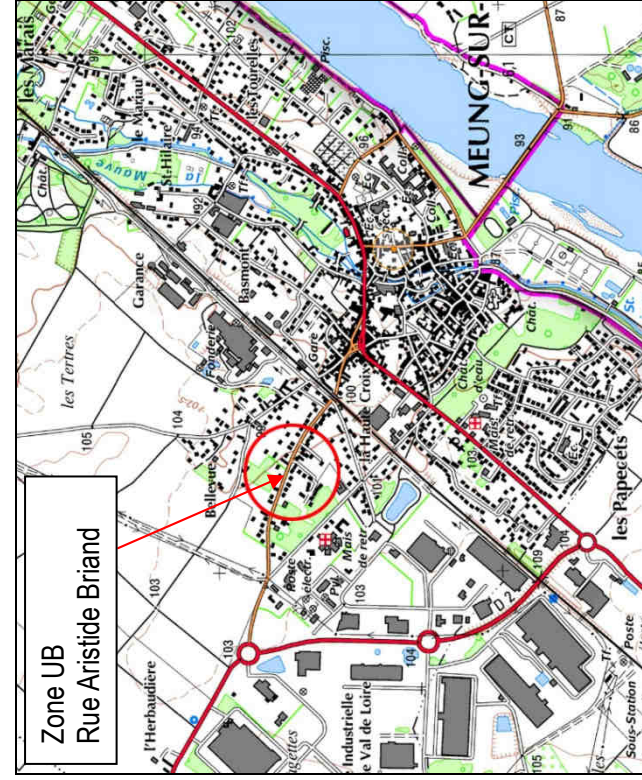
10.6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

10.7- Pour les équipements collectifs, une hauteur supérieure est autorisée, limitée à 10m.

D. Création d'orientations d'aménagement

La commune a décidé de créer une orientation d'aménagement spécifique à la zone UB de la rue Aristide Briand, sur quelques fonds de jardin susceptibles d'accueillir plusieurs nouvelles constructions après modification du règlement de la zone UB, et ce dans l'optique de mutualiser les nouveaux accès sur la rue Aristide Briand.

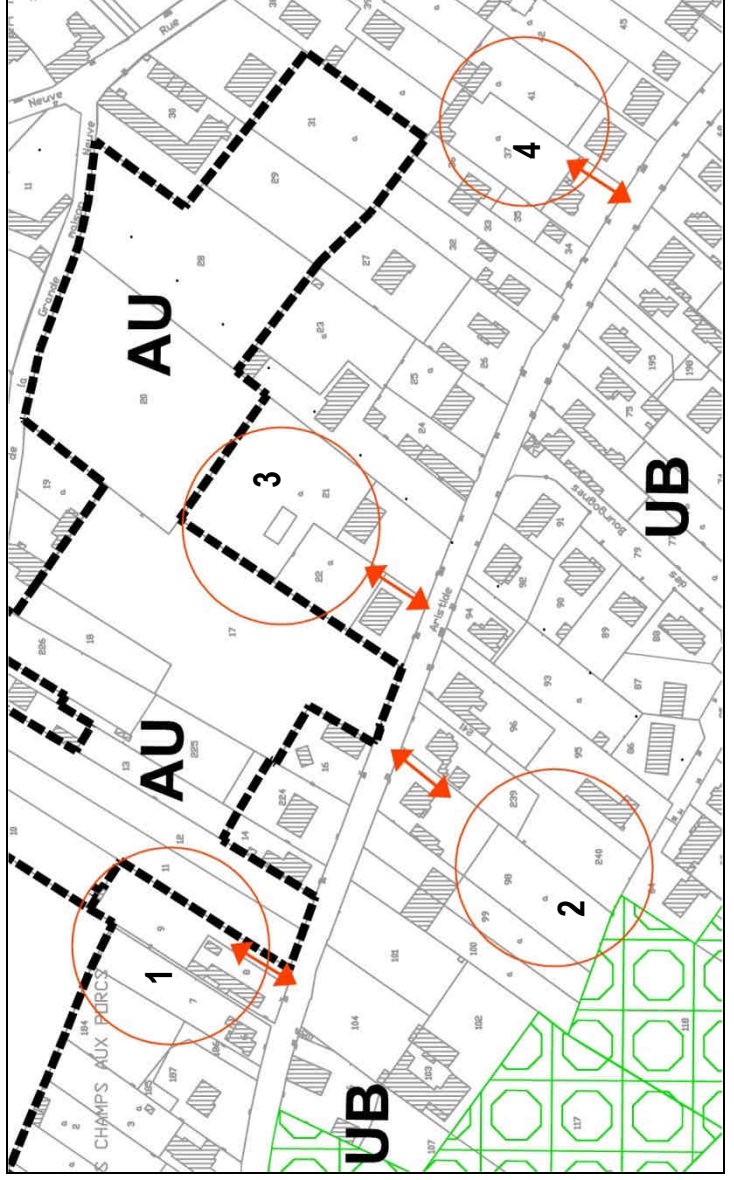
Ces orientations d'aménagement sont déclinées ci-après.

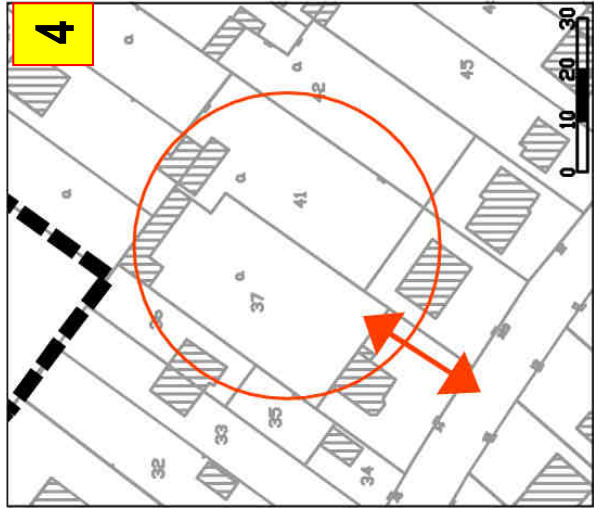
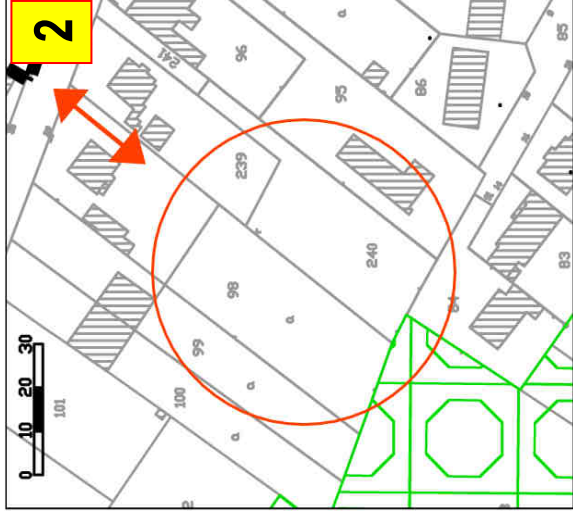
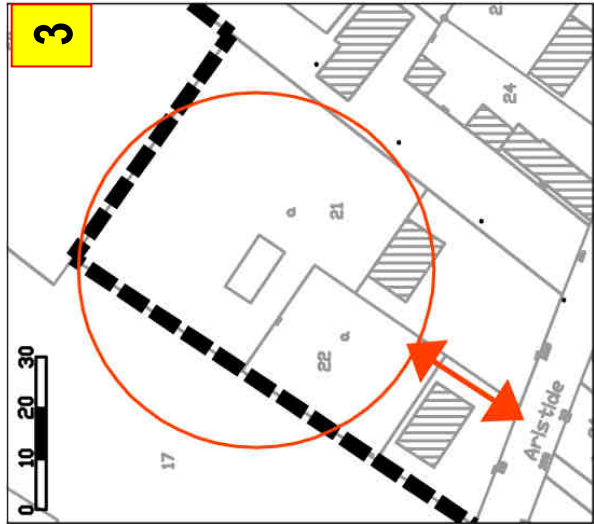
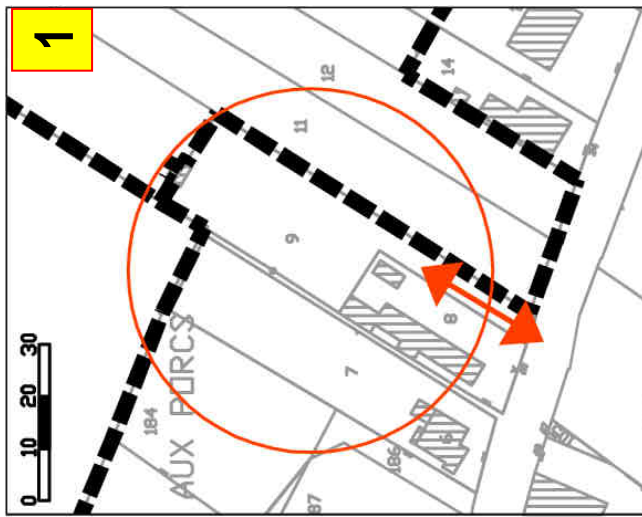


Commune de MEUNG-SUR LOIRE
ZONE UB
Rue Aristide Briand

=> Mutualisation de certains accès aux parcelles situées en deuxième rang en zone UB, afin de limiter au maximum les éventuelles nouvelles entrées privatives sur la rue Aristide Briand dans le cadre de l'urbanisation des « poches vides » et fonds de jardins.

=> Les flèches dessinées obligent à la réalisation d'un accès commun dans le cas où les fonds de jardins visés seraient urbanisés.





IV. CONTENU DU DOSSIER DE RÉVISION SIMPLIFIÉE

Le dossier de révision simplifiée n°1 du PLU de MEUNG-SUR-LOIRE comporte :

- la modification du règlement de la zone UB

V. INCIDENCES DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

A. Perspectives démographiques du PLU et incidences du projet

Le règlement actuel ne permet donc pas les constructions isolées en second rang en zone UB, mais laisse toutefois la possibilité d'urbaniser sous forme de schéma d'ensemble avec création d'une nouvelle voie de desserte en cœur d'îlot. Ceci s'apparente ainsi à une zone AU mais non délimitée clairement en tant que telle.

Cette possibilité n'est pas explicite dans le rapport de présentation du PLU, ni dans le PADD. Les seules hypothèses de développement mises en lumière sont celles des zones AU des Tertres, de Valaison, de la rue Aristide Briand, et 1AU de la Gare (cf chapitre 4 du rapport de présentation). L'aménagement de ces zones AU devra conduire au développement de la population de l'ordre de **1300 à 1500 habitants supplémentaires**.

Pourtant, à l'analyse du plan cadastral et du zonage, on remarque que ce sont environ **90 constructions sur 6 cœurs d'îlots différents** qui pourraient être urbanisés immédiatement, sous réserve de l'aménagement d'une voirie de desserte. Il y a donc d'ores et déjà une capacité de construction plus importante que celle évaluée dans le bilan du rapport de présentation. En effet, si on reprend le taux d'occupation moyen des logements qui est fixé à 3 dans le PLU, ce sont environ 270 habitants supplémentaires potentiels qui ne sont pas comptabilisés : ce chiffre est toutefois très hypothétique car rien n'indique aujourd'hui que ces opérations en cœur d'îlots sont envisagées ou possibles compte-tenu du nombre de propriétaires concernés.

B. Incidences sur l'état initial du site et des milieux naturels

Sur les 83 constructions supplémentaires possibles en deuxième voire troisième rang, ce sont environ **45 accès qui seraient créés** : le décompte a en effet été effectué en considérant que des servitudes de passage seront aménagées pour les 3^{èmes} rangs.

L'avantage de l'urbanisation sous forme de schéma d'ensemble est que le nombre de nouveaux accès sur les voies de circulation est très largement réduit. Si cela peut souvent paraître préférable en termes de sécurité routière, d'organisation, de gestion des flux... il convient d'observer que, suivant les voiries concernées, il n'y a pas forcément de problèmes engendrés par la création de nouveaux accès.

Les voiries qui seront concernées par la création d'un nombre important d'accès particuliers sont :

- la rue Aristide Briand : elle sera désengorgée par la création de la voie de liaison de la ZAC des Tertres
- la rue du Fourneau : une requalification de la zone 1AU est prévue à terme, ce qui devrait engendrer une baisse du trafic automobile.

Et de façon moins importante :

- le chemin de la Bruyère
- la rue du Pavé de Vendôme
- les rues de la Maison Neuve et le chemin de la Grande Maison Neuve : requalification prévue.

Le projet n'entraîne pas d'incidences notables sur les milieux naturels.

C. Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat

La zone AU de la rue Aristide Briand pourrait s'apparenter à la typologie des cœurs d'îlots existants en UB à la seule différence que ce sont des parcelles entières qui sont concernées par la zone AU, alors que ce sont plutôt des fonds de parcelles bâties qui sont considérées dans les cœurs d'îlots en UB. Le PADD propose d'ailleurs un objectif clair pour la justification de la délimitation de la zone AU rue Aristide Briand : il s'agit de la densification de l'habitat dans les quartiers proches du centre ville : ce même objectif convient parfaitement à la volonté de la commune de permettre la construction en deuxième rang en zone UB.

Il s'agit bien en effet de permettre une certaine densification du tissu urbain en extension directe du centre bourg, par le biais de l'autorisation de construire au-delà des 10 mètres à compter de l'alignement, et de façon encadrée avec des précisions apportées sur certaines règles aux articles 3, 6, 7 et 10 du règlement de la zone UB. Aujourd'hui, il faut envisager de façon raisonnée la situation des cœurs d'îlots dans la zone UB : ils sont constitués de fonds de jardins en lanières, et il existe une beaucoup trop de propriétaires concernés pour qu'une opération d'ensemble puisse se mettre en place.

La ZAC des Tertres en cours d'aménagement, en entrée de ville sur la rue Aristide Briand propose elle-même une certaine forme de densité pour ce nouveau quartier d'habitat créé. Ainsi, la zone UB, censée permettre la transition urbaine entre le cœur ancien UA et les zones d'extension AU, va apparaître moins dense finalement que la ZAC des Tertres alors que celle-ci se trouve plus éloignée du bourg.

D. Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions et les servitudes

Le projet est en accord avec les différentes lois et décrets relatifs à la bonne mise en œuvre des documents de planification urbaine, et il respecte les servitudes qui s'appliquent sur le territoire de MEUNG-SUR-LOIRE.

E. Compatibilité du projet avec des schémas supra-communaux

Aucune contrainte particulière n'est à noter.

F. Incidence sur la superficie des zones

La révision simplifiée n'a aucune conséquence sur le tableau de surface. Elle ne remet en cause aucune protection et n'entraîne aucun risque de nuisances.