

Commune de MEUNG-SUR-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE P.A.D.D.

Débat en Conseil Municipal du 22-03-2010

P.L.U. :

Prescrit :	P.A.D.D. débattu le :	P.L.U. arrêté le :	Mis à l'enquête le :	Approuvé le :
24/02/2005	22/03/2010			

Service Urbanisme, Commune de MEUNG-SUR-LOIRE
GHECO urbanistes, I. BERGER-WAGON, C. BLIN

INTRODUCTION

La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs du PLU et des projets d'aménagement.

D'après Art R.123-3 du CU :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Elle possède un double ancrage au Bassin Parisien et au Val de Loire : un positionnement très favorable, générateur de nombreuses opportunités de développement, mais aussi de déséquilibres, voire de dégradations potentielles.

La commune présente les caractéristiques suivantes :

- l'appartenance à une frange francilienne qui, depuis l'après guerre, s'inscrit dans une logique de desserrement résidentiel et économique de la métropole parisienne,
- l'appartenance au Val de Loire, porteur d'une image très favorable et d'une dynamique touristique majeure,
- l'appartenance à l'aire urbaine orléanaise : le bénéfice d'une diffusion des logiques de développement de l'agglomération et le bénéfice de proximité d'une offre métropolitaine attractive, sans toutefois subir le desserrement de l'agglomération orléanaise
- une attractivité résidentielle qui croise le desserrement francilien et la diffusion orléanaise et qui semble devoir se prolonger sur le long terme,
- un ancrage performant au réseau national des infrastructures et, en conséquence, un avantage concurrentiel en matière d'attractivité économique (échangeur A10),
- une desserte ferroviaire locale performante vers et en provenance d'Orléans.

La commune de Meung-sur-Loire comptait 6 254 habitants en 1999 et 6 137 en 2010 (population légale 2010). Le contexte est donc celui d'une décroissance démographique avec la perte de 117 habitants sur la période intercensitaire 1999-2010 (-1,9%). Le déficit migratoire est à l'origine de cette baisse de population.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

I. OFFRIR un CADRE de VIE AGRÉABLE et FONCTIONNEL en favorisant la COHÉSION SOCIALE

- PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS
- AMÉNAGER L'ESPACE
- DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT
- PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE et ENVIRONNEMENTALE
- QUALIFIER LE PATRIMOINE BATI
- DIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES
- DECOUVRIR ET ANIMER LA VILLE

II. SÉCURISER et AMÉLIORER les DÉPLACEMENTS

III. PROMOUVOIR les FONCTIONS et ACTIVITÉS ECONOMIQUES

I. OFFRIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE et FONCTIONNEL EN FAVORISANT LA COHÉSION SOCIALE

I-1 - PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Dans un contexte récent de décroissance démographique, la commune est confrontée à des demandes d'installation et de construction de jeunes ménages et à une pénurie de terrains constructibles.

A) PERMETTRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune souhaite stabiliser la structure de sa population. Elle doit pour cela accueillir une population jeune et active.

Cet accroissement modéré doit :

- permettre l'installation de jeunes sur la commune,
- maintenir le fonctionnement des équipements publics,
- maintenir l'équilibre socio-démographique.

B) DENSIFIER L'HABITAT DANS LES QUARTIERS PROCHES DU CENTRE-VILLE

Les quartiers récents (XXème) sont caractérisés par une faible densité du bâti. Entre la rue Aristide Briand et la rue Maison Neuve, un schéma d'aménagement est proposé afin de permettre une densification du quartier par l'occupation de parcelles enclavées, en organisant leur desserte.

C) METTRE EN ŒUVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

3 sites péri-centraux font l'objet d'une procédure de gel à 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global (art. L.123-2-a du CU) ; il s'agit de :

- les Fonderies, ancien site industriel désaffecté, qui doit faire l'objet d'une dépollution,
- AEML, après relocalisation sur la commune des activités existantes,
- le moulin du Coutelet et les bâtiments riverains (ancien garage, ateliers...).

Des études ultérieures définiront un programme d'accueil de logements et d'équipements voire le maintien de secteur d'activités en fonction des contraintes éventuelles liées à la dépollution des anciens sites industriels.

D) MAITRISER ET ORIENTER L'EXTENSION URBAINE

- Le projet de ZAC des Tertres qui prévoit environ 500 logements permettra de répondre aux besoins en construction neuve dans une logique de progressivité.
- Maîtriser l'urbanisation des espaces par des schémas d'aménagement (schémas de zones AU)

I-2 - AMÉNAGER L'ESPACE

Le PLU traduit une vision à moyen et long terme de l'évolution urbaine de Meung-sur-Loire guidée par les principes suivants :

- Gérer l'espace de façon économe et équilibrée sur la commune ; limiter l'étalement urbain et empêcher le mitage de espaces agricoles et naturels,
- Prendre en compte la ZPPAUP qui a identifié les espaces naturels et paysagers majeurs,
- Maintenir les coupures vertes aussi bien du côté de Baule que de Saint Ay et interdire toutes les constructions le long de la RN152 côté Saint-Ay.

A l'intérieur des zones urbaines :

- Organiser et relier les différents quartiers dans un souci de cohérence urbaine pour éviter d'alourdir les coûts de réseaux et d'équipements,
- Doter toute zone constructible d'une surface supérieure à 5000m² d'orientations d'aménagement afin d'imposer une desserte rationnelle et cohérente.
- Poursuivre la requalification et l'aménagement des espaces publics.

I-3 - DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

L'objectif de mixité sociale est poursuivi au travers d'actions concrètes :

- Favoriser la mixité : diversifier l'offre d'habitat en augmentant le parc locatif, en favorisant l'accueil des jeunes ménages et le maintien de la population locale :
- Mettre en œuvre la ZAC des Tertres :
 - . proposer de l'habitat individuel (environ 400) et des maisons de ville (environ 100 logements en groupé) en accession et en locatif,
 - . proposer du logement locatif social ,
 - et les équipements nécessaires à la population du quartier et de la ville.
- Développer l'offre en logement locatif social : projet de création de logements sociaux aux Tanneries.
- Encourager l'accession à la propriété : proposer une offre en terrains constructibles diversifiée, en continuité du centre-ville (diversité de taille des terrains).
- Aménager une aire d'accueil pour les gens du voyage.

I-4 - PRESERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

La commune de Meung-sur-Loire bénéficie du label « patrimoine mondial de l'UNESCO ». Elle a également créé une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) par délibération du Conseil Municipal du 30-03-2006

La préservation des paysages et le maintien des richesses naturelles sont donc un enjeu fort pour la commune.

- Améliorer la lisibilité de la ville ancienne depuis la RN152.
- Protéger et valoriser les espaces naturels et les éléments paysagers patrimoniaux (Mauves, bords de Loire),
- Protéger les perspectives sur les monuments et le bourg, identifiées dans la ZPPAUP.
- Protéger les haies, mails ou rideaux d'arbres qui contribuent à la qualité des perspectives paysagères, identifiés dans la ZPPAUP,
- Maintenir et développer les corridors écologiques,
- Protéger la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Les Mauves » et les sites Natura 2000,

La commune est concernée 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) ;
- la Zone de Protection Spéciale n°2410017 « vallée de la Loire du Loiret » correspondant à la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

- Prendre en compte et protéger les boisements intéressants,
- Garantir l'insertion paysagère des zones d'activités, notamment par le renforcement des trames végétales,
- Prendre en compte et protéger les zones humides.

I-5 - QUALIFIER LE PATRIMOINE BATI

En ZPPAUP :

- prise en compte du document de ZPPAUP qui identifie le patrimoine bâti protégé et définit les moyens et modes de faire pour le bâti existant et les constructions neuves.

Hors ZPPAUP :

- Sauvegarder le bâti ancien de qualité
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, des installations de services, industrielles et commerciales.

Les moulins :

- Préserver le caractère architectural des moulins :
 - . permettre une évolution et une transformation des moulins afin de garantir leur entretien et leur pérennité
 - . donner des règles qui assurent une transformation de qualité des moulins et encadrent leur évolution vers la fonction « habiter ».

Bâti isolé :

- Permettre le changement de destination du bâti agricole présentant une qualité architecturale dans le cas d'exploitations en fin d'activité, dans le respect des prescriptions architecturales définies dans le PLU et la ZPPAUP.



I-6 - DIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS et SERVICES - les RÉSEAUX

- MAINTENIR les équipements et les services à un bon niveau de fonctionnement et d'accueil (administratifs, sociaux, santé, jeunes, petite enfance, personnes âgées, sportifs, culturels),
- CREER de nouveaux équipements :
 - . dans la ZAC des Tertres :
 - Accueillir des équipements sportifs, d'accueil de la petite enfance et des équipements intergénérationnels :
 - Salle polyvalente (manifestations culturelles et sportives),

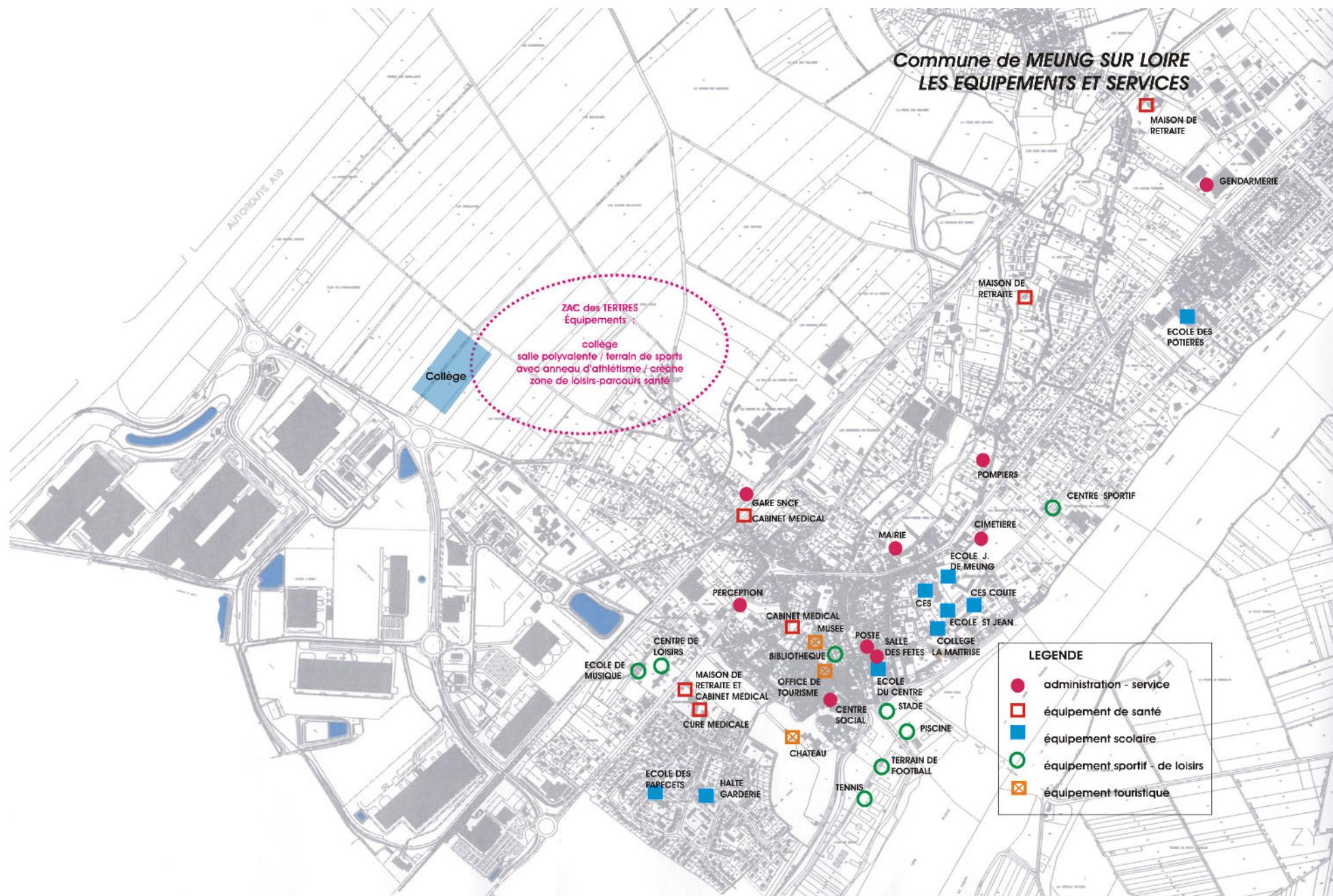
- Terrains de sports,
 - . Espace zone de loisirs,
 - . Structure multi-accueil pour l'enfance et la petite enfance,
 - Favoriser l'accueil d'une résidence pour personnes âgées,
 - Implanter un nouveau collège.
- . dans le reste de la commune :
- . mise en place d'une maison de santé avec 34 logements (Les Tanneries).
- VEILLER au dimensionnement des réseaux de distribution d'eau, électricité, téléphonie, éclairage public pour satisfaire l'existant et l'urbanisation future.
 - PRENDRE en compte le schéma d'assainissement et la capacité du réseau pluvial.
 - GARANTIR la sécurité incendie et le cas échéant limiter la constructibilité.

I-7 - DECOUVRIR ET ANIMER LA VILLE

Meung-sur-Loire propose plusieurs lieux d'échanges et de rencontres. Les équipements sportifs et culturels sont nombreux et diversifiés. Ceci contribue largement au dynamisme et au bien être des résidents. Il est primordial pour l'animation de la ville de maintenir et promouvoir la vitalité du tissu associatif et culturel.

La commune envisage le déplacement de l'Office de tourisme, côté bords de Loire, en liaison avec le réaménagement de la cale et les aménagements « Loire à vélo ».

Commune de MEUNG SUR LOIRE
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES



Ref : serveurville/Meung sur Loire/PLU/études/cartes RP/Meung-equipements-mars 2010.cdr

II. SÉCURISER et AMÉLIORER les DÉPLACEMENTS

L'amélioration des déplacements et la sécurité routière passent inévitablement par une réflexion concertée entre les services du Département et la commune. L'armature viaire de la commune demande à être aménagée hiérarchisée et complétée, afin de prendre en compte :

- les piétons,
- les vélos,
- la gare...

Les actions d'aménagements viseront à :

- FAVORISER l'aménagement de la traversée d'agglomération (RN152)
- SÉCURISER les carrefours et inciter à RALENTIR (avec en priorité la sécurisation du carrefour de l'allée du château)
- RECHERCHER une cohérence d'ensemble aux différents itinéraires
- CONSTITUER chaque fois que possible un réseau de communication privilégiant les « sites propres » (2 roues) en "reliant" les quartiers et les lieux d'activités.
- RECHERCHER des liaisons internes à l'occasion des extensions urbaines
- FAVORISER les déplacements dans leur ensemble en privilégiant :
 - La création de liaisons douces pour piétons et vélos (afin de limiter les modes de déplacement polluants),
 - La prise en compte du projet « Loire à vélo »,
 - L'amélioration des liaisons gare / quartiers du centre-ville
 - L'organisation des stationnements pour les accès aux commerces et ceux pour les longues durées
 - en favorisant les transports en commun (train, bus, taxi-cars)
 - Augmenter les liaisons Nord/Sud, afin de désengorger la rue Aristide Briand / aménager la rue de Châteaudun.
- QUALIFIER les ENTRÉES de VILLE
 - Positionner les entrées de ville de façon lisible et qualitative : règles strictes pour l'implantation du bâti
- METTRE en ŒUVRE le plan programme pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

III. PROMOUVOIR LES FONCTIONS et ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

III-1 - CONFORTER l'existant et PROMOUVOIR les initiatives créatrices d'emploi et respectueuses de l'environnement.

La ville de Meung-sur-Loire constitue un pôle d'emploi majeur. Les zones d'activités sont génératrices d'emplois pour la population locale.

Centre-ville :

- Redynamiser le centre-ville en affirmant sa fonction commerciale et d'échanges,
- Renforcer les sites commerciaux en améliorant les conditions d'accès aux piétons, les stationnements, la sécurité,
- Rendre l'espace public attractif et relier les différents sites commerciaux et de services par des cheminements pratiques, lisibles et cohérents.

Synergie Val de Loire :

- Extension de la zone d'activités Synergie Val de Loire sur une surface d'environ 60 ha sur la commune de Meung-sur-Loire (en deux phases), à partir du giratoire existant,
- Favoriser l'installation d'entreprises industrielles non polluantes et de pointe,
- Développer les activités de secteur tertiaire.

La zone industrielle des Sablons :

- Extension de la zone industrielle.

Commune de MEUNG SUR LOIRE LES ZONES D'ACTIVITES, LES COMMERCES ET SERVICES PRINCIPAUX, DE PROXIMITE

ZONE D'ACTIVITES
DES SABLONS

QUARTIER GARE SNCF

HAUTE-CROIX

- 1 CABINET MEDICAL
- 2 CAFÉS / BRASSERIES
- 2 RESTO RAPIDES
- 1 BOULANGERIE
- 1 COIFFEUR

- 5 cafés
- 2 restaurants
- 1 crêperie
- 2 traiteurs
- 3 commerces d'alimentation
- 1 Fruits et légumes
- 3 boucheries-charcuteries
- 2 boulangeries
- 1 pâtisserie
- 1 antiquité / brocante
- 5 banques
- 5 agences assurances
- 3 agences immobilières
- 2 auto-écoles
- 5 salons de coiffure

CENTRE-VILLE
opiciens
endeur informatique
pressoing
bijouterie
boutiques cadeaux /
étements
esthéticien-manicure
leuristes
ompes funèbres
station essence
braille-papeterie-
ourneaux

ZONE ACTIVITES
SYNERGIE VAL DE LOIRE

**SUPER U
STATION SERVICE**

La zone industrielle des Fonderies

- Reconversion de la zone industrielle des Fonderies : dans l'attente d'un projet global d'aménagement qui permettra de définir le devenir du site, l'emprise sera gelée pour une durée de 5 ans (art. L.123-2-a du CU).



Le silo Leplatre

- Permettre l'extension de l'activité liée au silo tout en préservant une coupure verte.

III-2 - SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole, est une activité économique qui doit être maintenue et confortée ; elle joue également un rôle dans l'entretien des paysages :

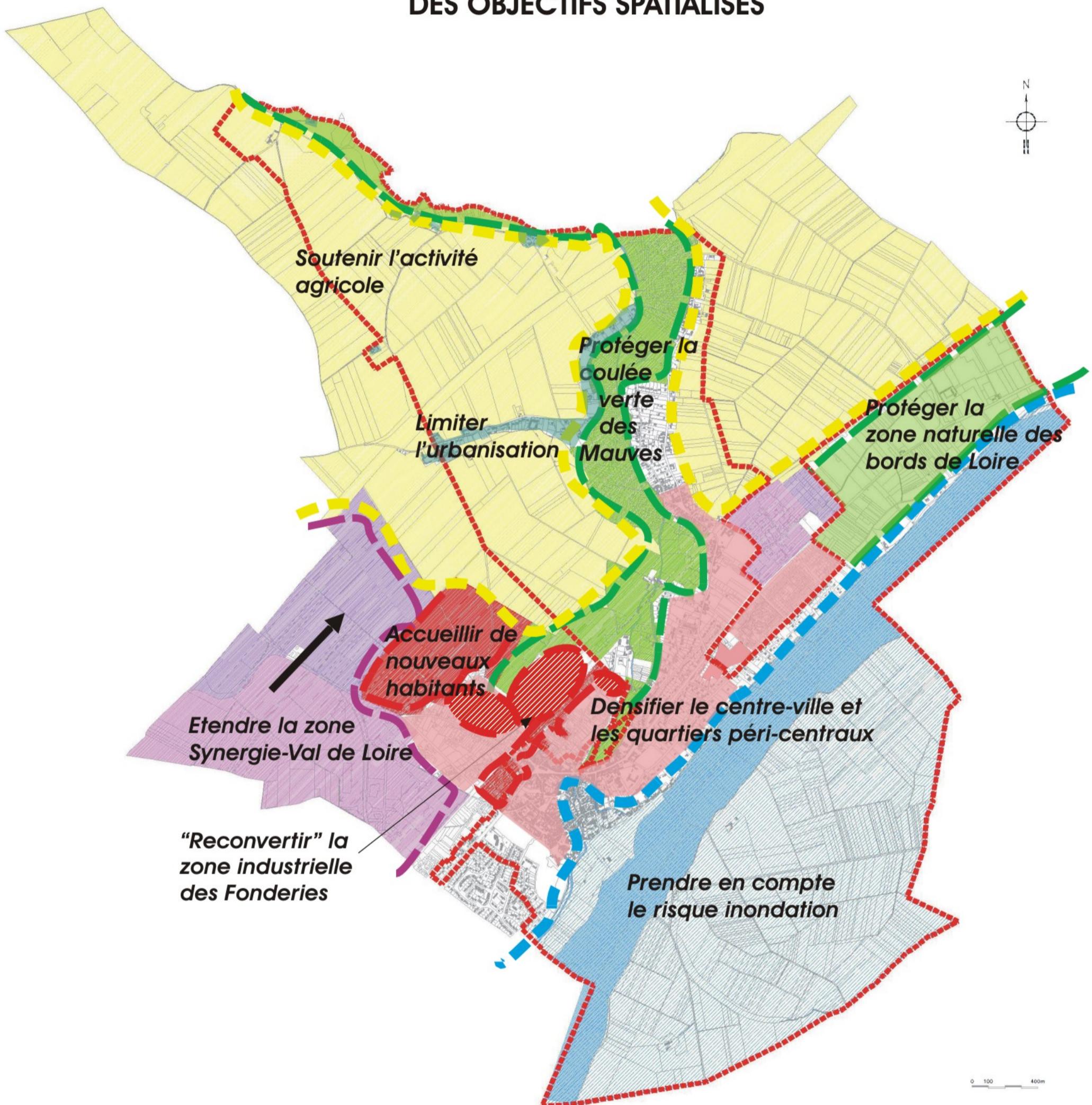
- Préserver les zones agricoles pour permettre le maintien et le développement de l'activité,
- Prendre en compte les exploitations existantes et les éventuels besoins d'extension des exploitants par un zonage adapté,

III-3 - PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE LIÉE AU TOURISME

Meung-sur-Loire possède un centre ancien de grande qualité architecturale dominé par le château et la Collégiale Saint-Liphard. Le patrimoine naturel est intéressant (Mauves, Val de Loire). Ces atouts permettent d'envisager un positionnement de Meung-sur-Loire comme ville étape et porte d'entrée du Val de Loire.

- Préserver et valoriser les éléments urbains (centre ancien) et naturels (vallée des Mauves),
- Développer l'offre en hébergement touristique,
- Promouvoir le site des bords de Loire,
- Réhabiliter la cale.

P.A.D.D. CARTE DE SYNTHESE DES OBJECTIFS SPATIALISES



HABITAT

Secteurs de densification
Nouvelles zones à urbaniser
Secteurs d'urbanisation limitée

ACTIVITES ECONOMIQUES

Accueil d'activités
Préservation de l'activité agricole

PATRIMOINE

Préserver les sites et paysages sensibles
Prendre en compte la ZPPAUP

RISQUES

Prendre en compte le risque inondation
--