



COMMUNE DE MEUNG-SUR-LOIRE
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce
n° **1**

***Déclaration de projet n°1 et n°2
Mise en compatibilité et modification n°3 du PLU***

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 01.02.2016



Sarl EDC2i
Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure
7, place Jean Monnet / BP 4506
45045 ORLEANS CEDEX 1
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17
E-mail : edc2i@atelier-centre.fr



Bureau d'études ECOGEE
5 rue du Général de Gaulle
45130 Meung-sur-Loire
Tél. 02-38-46-51-00
Fax 02-38-46-50-30

PROCÉDURES			
Elaboration PLU 21.03.2011	Révisions PLU 24.06.2013	Modifications PLU 12.12.2011 24.06.2013 01.02.2016	Mises à jour PLU

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	p 4
II. LA DECLARATION DE PROJET N° 1	p 5
A. Présentation générale du projet	p 5
B. Caractéristiques techniques : état initial et état projeté	p 11
C. Justification de la localisation et de l'intérêt général du projet	p 15
D. Etat initial de l'environnement	p 19
E. Mise en compatibilité du PLU	p 32
1) Modification du zonage	p 32
2) Adaptation du règlement	p 35
3) Création d'une orientation d'aménagement et de programmation	p 40
F. Incidences de la mise en compatibilité	p 42
1) Perspective démographique du PLU et incidences du projet	p 42
2) Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat	p 42
3) Incidences sur l'état initial du site et des milieux naturels	p 42
4) Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions, les servitudes et les schémas supra-communaux	p 45
5) Incidences sur la superficie des zones	p 46
Résumé non technique	p 46
III. LA DECLARATION DE PROJET N° 2	p 48
A. Présentation générale du projet	p 48
B. Caractéristiques techniques : état initial et état projeté	p 55
C. Justification de la localisation et de l'intérêt général du projet	p 57
D. Etat initial de l'environnement	p 61
E. Mise en compatibilité du PLU	p 70
1) Modification du zonage	p 70
2) Adaptation du règlement	p 73
F. Incidences de la mise en compatibilité	p 78
1) Perspective démographique du PLU et incidences du projet	p 78
2) Incidences sur l'environnement et mesures	p 78
3) Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat	p 84
4) Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions, les servitudes et les schémas supra-communaux	p 84
5) Incidences sur la superficie des zones	p 84

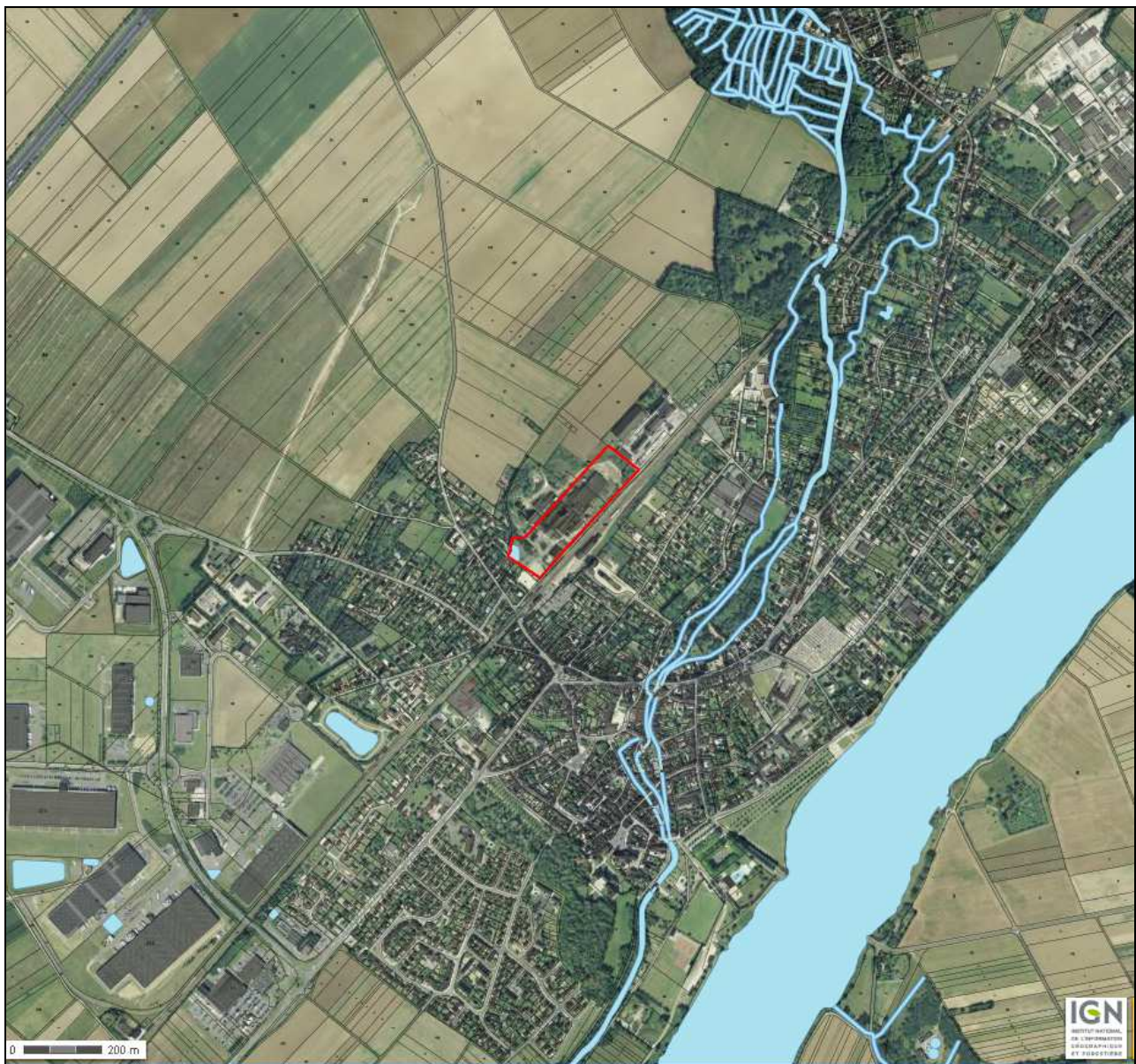
6) <i>Suivi</i>	p 84
Résumé non technique	p 86
IV. LA MODIFICATION N°3 DU PLU	p 88
<i>A. Localisation du projet</i>	p 89
<i>B. Présentation du projet</i>	p 90
<i>C. Incidences de la modification</i>	p 98
1) <i>Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat</i>	p 98
2) <i>Perspective démographique du PLU et incidences du projet</i>	p 98
3) <i>Incidences sur l'état initial du site et des milieux naturels</i>	p 98
4) <i>Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions, les servitudes et les schémas supra-communaux</i>	p 99
5) <i>Incidences sur la superficie des zones</i>	p 99
ANNEXES	p100

II. LA DECLARATION DE PROJET N°1

➡ AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES A VOCATION ARTISANALE, DE BUREAUX, D'ENTREPOTS ET D'UN FOYER LOGEMENTS

A. Présentation générale du projet

Les terrains visés pour l'aménagement d'une zone d'activités et d'un foyer-logements sont situés sur une partie de l'ancien site des Fonderies, dont les bâtiments sont aujourd'hui entièrement démolis (contrairement à ce qui apparaît sur la photo aérienne). Ils sont localisés à la fois à proximité du centre ville de Meung-sur-Loire et en face de la gare SNCF.

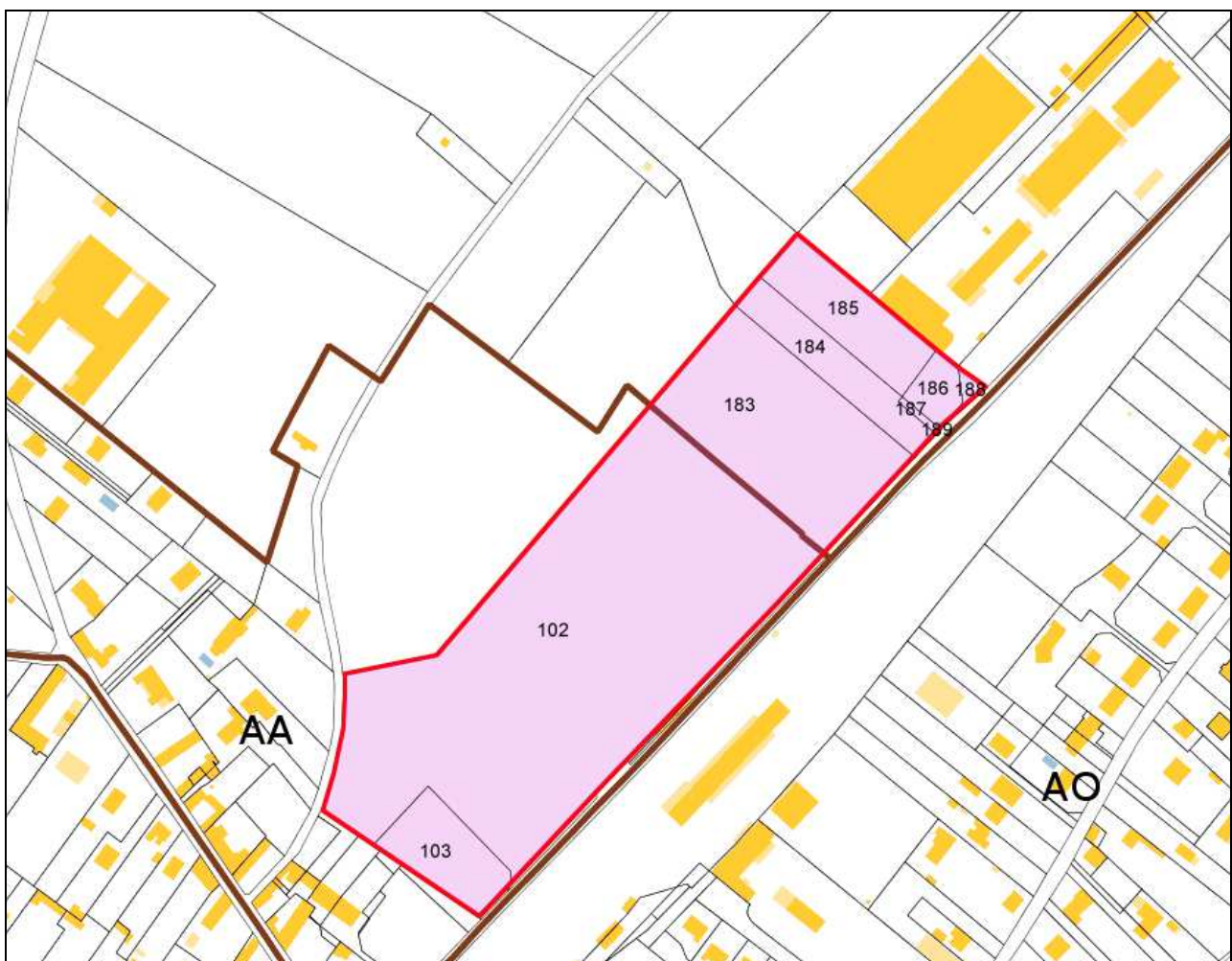


Les terrains sont cadastrés section AA n°102p et 103 et section ZM n°183p, 184p, 185p, 186, 187, 188 et 189.

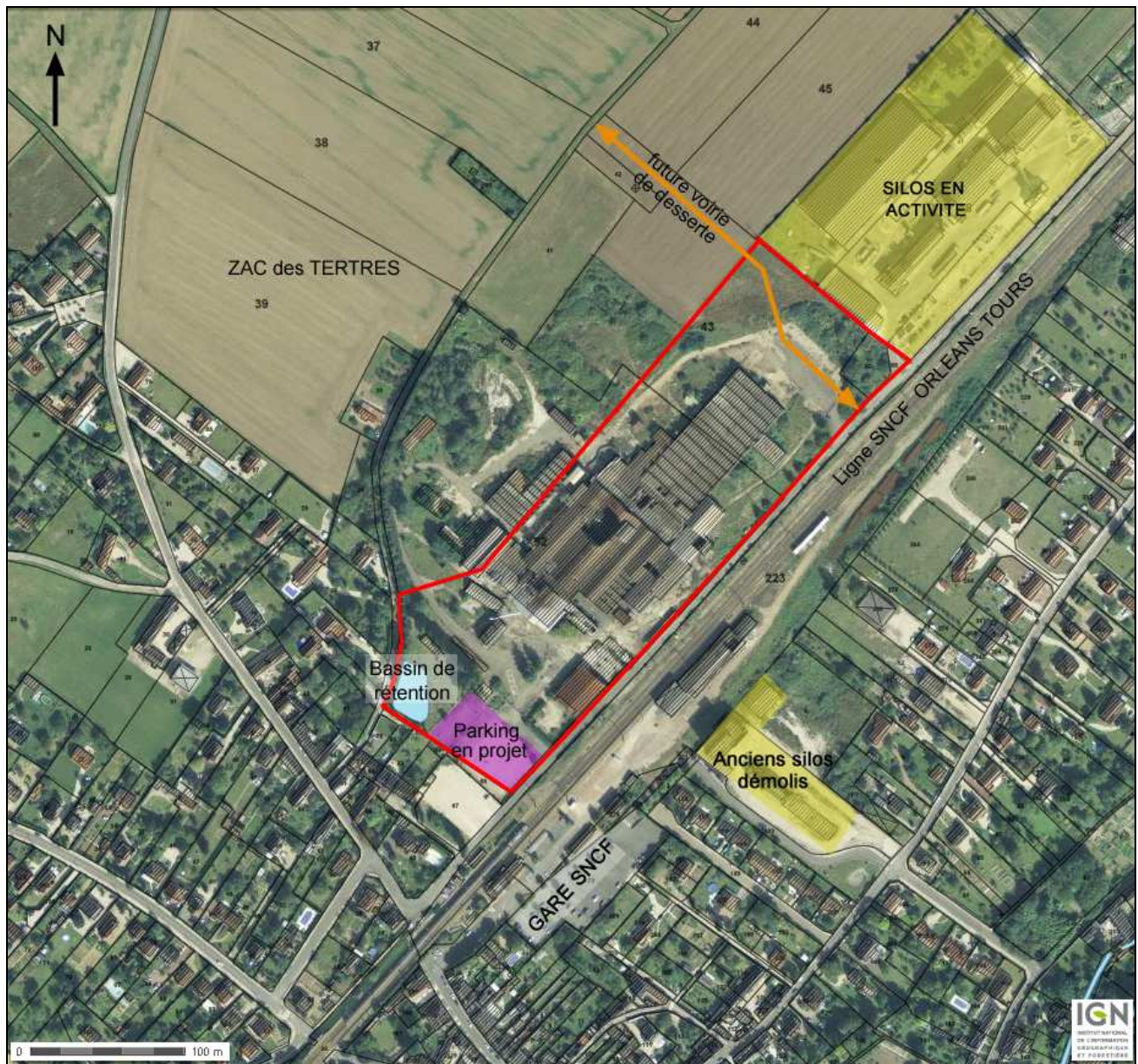
Les parcelles n°103, 184, 187 et 189 appartiennent à la commune. Elles seront utilisées à terme pour l'aménagement d'une voirie de desserte et d'un parc de stationnement complémentaire à celui qui existe déjà.

Les parcelles n°185, 186 et 188 sont rattachées au terrain d'assiette des silos en activité en bordure du secteur, elles servent actuellement d'espace tampon entre les bâtiments d'activités et les terrains environnants. Elles ne feront pas partie du projet d'aménagement d'ensemble de la zone, mais ne resteront pas classées en 1AU car cela n'aurait pas de sens au vu de leur utilisation actuelle : il est donc proposé de les classer tout de même dans le même secteur créé pour le projet prévu sur cette ancienne zone 1AU afin d'éviter un classement en UI qui autoriserait l'extension des silos, ce qui n'est pas souhaitable à proximité de la nouvelle zone d'activités.

Parcelles concernées par le déclassement



Source : cadastre.gouv



Source : Géoportail 2014

Le projet global consiste en l'aménagement d'une zone d'activités artisanale, de bureaux, d'entrepôts et d'un foyer-logements sur une partie de la zone 1AU du secteur des Fonderies. Il s'agirait de permettre le découpage d'une quinzaine de lots, d'environ 1000 à 2000 m², permettant l'implantation de bâtiments accueillant activités artisanales, bureaux ou entrepôts. Un ou deux lots seraient réservés à la construction d'un foyer logements.

Les terrains visés pour la zone d'activités sont actuellement en friche, les bâtiments de l'ancienne Fonderie étant entièrement démolis. Il s'agit donc bien ici d'une reconversion de site industriel. De ce fait, et conformément à l'arrêté préfectoral en date du 12/01/2012 le porteur de projet aura obligation de dépolluer les sols avant tout aménagement n'ayant pas vocation à l'activité industrielle.

Le secteur est entouré par les silos en activité au Nord Est, la ZAC des Tertres à vocation d'habitat au Nord Ouest, la ligne SCNF qui borde le terrain au Sud Est avec le quartier de la Gare, et des zones urbaines à vocation d'habitat au Sud Ouest. Le site est donc enserré dans l'enveloppe urbaine de la ville.



Au sud de la voie ferrée : anciens silos à démolir (en projet)

Un schéma d'aménagement global a été travaillé sur l'ensemble de la zone 1AU délimitée au plan de zonage afin d'envisager une intégration optimale du projet à plus grande échelle et à plus long terme. Une desserte en infrastructures routières adaptées doit être notamment pensée à l'échelle de tout le quartier et en fonction des activités envisagées sur le site de projet et existantes aux alentours. En effet, même si la vocation de la deuxième partie Nord de la zone 1AU n'est pas encore définie à ce jour et ne fait pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, sa desserte doit être imaginée en amont.

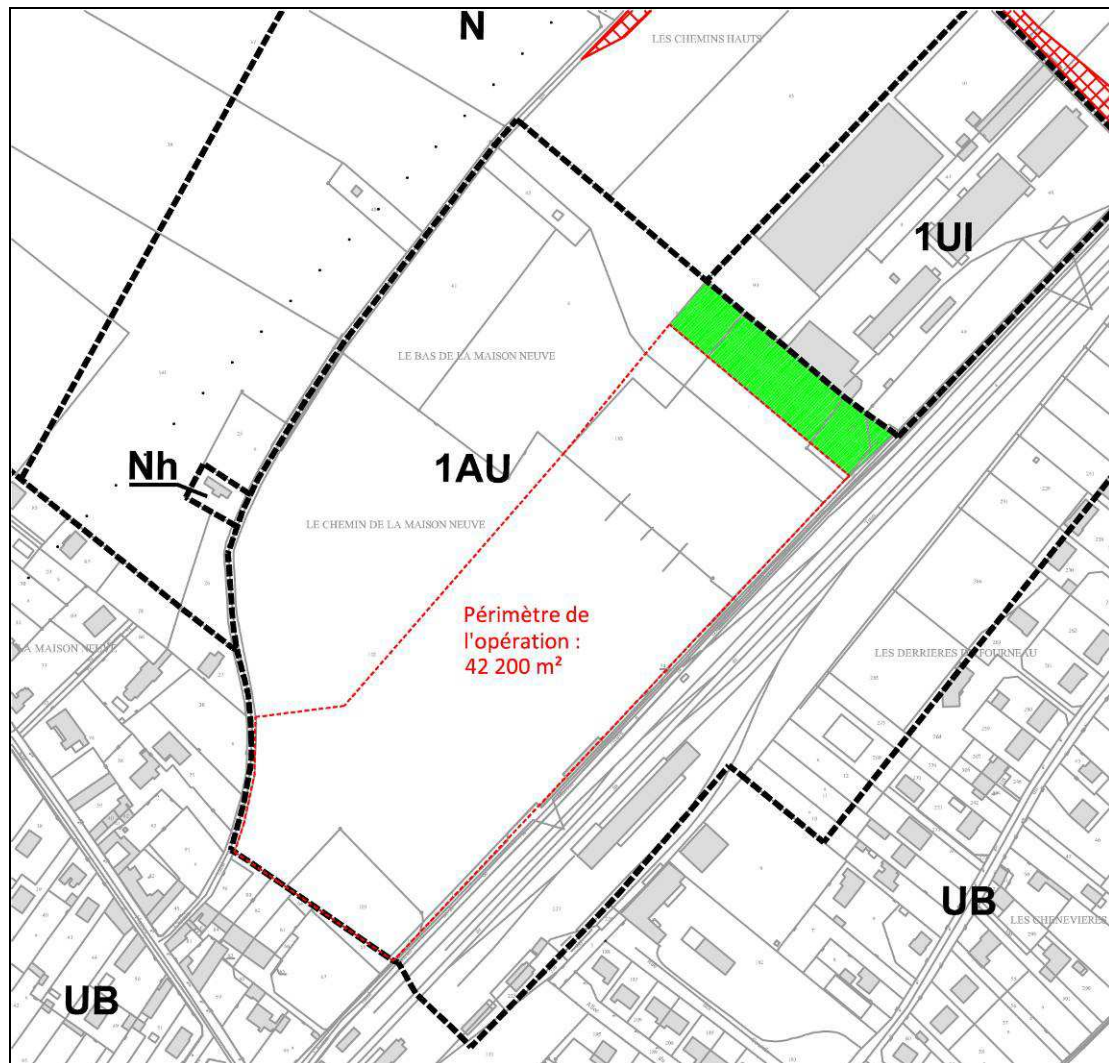
Une orientation d'aménagement sera définie afin d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation des terrains en question, et l'aménagement futur du reste de la zone.

Afin de rendre possible l'aménagement de ce secteur et au vu du règlement de la zone 1AU, il est nécessaire de modifier le PLU et d'effectuer le **déclassement de 46400 m² de terrains de 1AU en zone AUa**.

Ci après un extrait du zonage réglementaire actuel du Plan Local d'Urbanisme.

Délimité en rouge : le périmètre du projet de zone d'activités

Hachuré en vert : les terrains appartenant au silo classés en secteur AUa mais ne faisant pas partie du projet de zone d'activités.

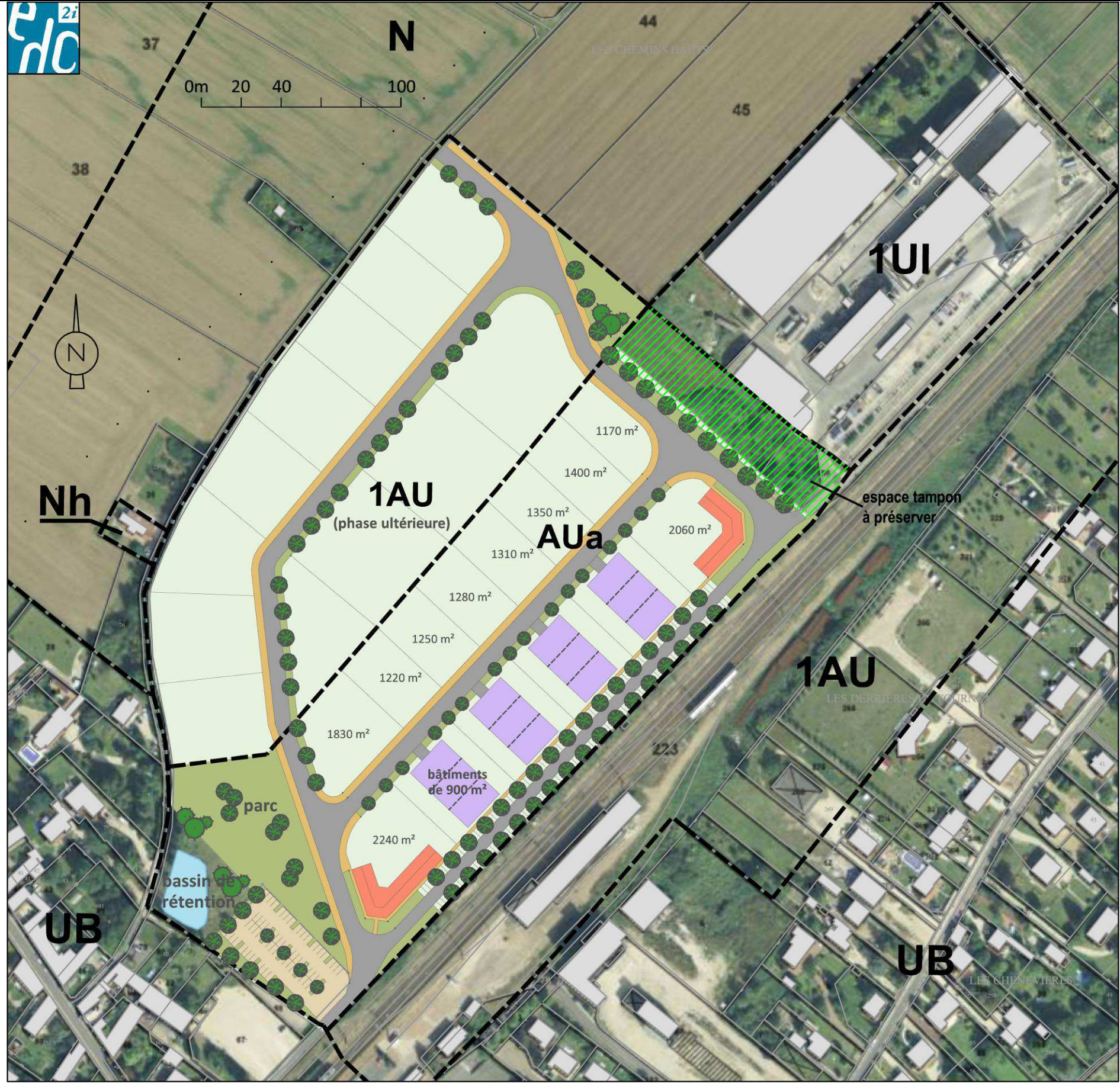


Extrait du PLU révisé le 24.06.2013

Concernant les parcelles n°185, 186 et 188 qui sont aujourd'hui constituées de pelouses et de taillis (hachurées en vert sur le plan), elles sont considérées par le propriétaire des silos comme un espace tampon entre son activité et d'éventuelles nouvelles constructions. En effet, l'activité de silo étant considérée comme une activité à risque industriel, une distance de sécurité est à respecter entre le bâtiment qui constitue le silo en tant que tel et d'autres constructions des tiers aux alentours. Ainsi, la future zone d'activités artisanales AUa créée par le présent dossier devra être protégée de l'activité du silo par un espace tampon. Les parcelles n°185, 186 et 188 peuvent déjà être considérées à ce jour comme ayant cette fonction puisque le propriétaire les a acquises récemment dans cette optique.

Entre le bâtiment servant de silo et la limite parcellaire la plus éloignée, on a ainsi une distance de sécurité de 65 mètres, à laquelle il convient d'ajouter la bande de 20m de large appartenant à la commune et qui sera utilisée pour l'aménagement de la voirie de desserte poids lourds de la zone. Cette voirie sera d'ailleurs plantée d'une rangée d'arbres permettant de créer un écran végétal supplémentaire par rapport aux bâtiments d'activités du silo.

Le classement en AUa des parcelles n°185, 186, et 188 appartenant au propriétaire du silo empêchera de toute façon, comme cela a été dit précédemment, une extension de l'activité à risque à proximité des nouvelles constructions de la zone AUa.



B. Caractéristiques techniques : état initial et état projeté

D'un point de vue général, le site des Fonderies est desservi par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'urbanisation du secteur.

1- Desserte et stationnement

Le site est actuellement desservi à la fois par le chemin de la Petite Maison Neuve qui délimite la ZAC des Tertres au Nord, et par le chemin rural n°20 de la Maison Neuve à la Garance, au sud du secteur qui permet également d'accéder aux silos en activités (lieudit Garance).



Une requalification du chemin rural n°20 sera nécessaire : il est aujourd'hui carrossable mais devra être calibré afin d'améliorer la desserte de l'ensemble du secteur. Les lots recevant les bâtiments d'activités n'auront pas d'accès direct sur cette voirie, pour des raisons de sécurité et d'esthétique. Cette voirie prendra la forme d'un mail planté, avec stationnement en épis, faisant face à la gare SCNF. La haie existante, et animant aujourd'hui le paysage en bordure de cette voie devra être supprimée pour la requalification de celle-ci. N'étant pas d'une grande qualité écologique ou environnementale, elle pourra à juste titre être remplacée par un alignement d'arbre planté sous forme de mail le long du chemin rural n°20 requalifier, et abritant des places de stationnement.

Une voirie interne, dont la structure permettra de supporter le trafic de poids lourds, sera aménagée à l'intérieur du site et desservira les lots d'activités. Une deuxième voirie pourra être dessinée ultérieurement pour accéder à la partie Nord du site, laissée en zone 1AU pour le moment.

La commune prévoit enfin l'aménagement à plus long terme d'une voirie de raccordement à la ZAC des Tertres, au niveau des parcelles n°184, 187 et 189, et d'un parc de stationnement sur la parcelle n°103.

2- Eau potable et défense incendie

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'eau potable et la défense incendie est assurée en partie par le bassin de rétention étanche aménagé sur le site et toujours en eau.

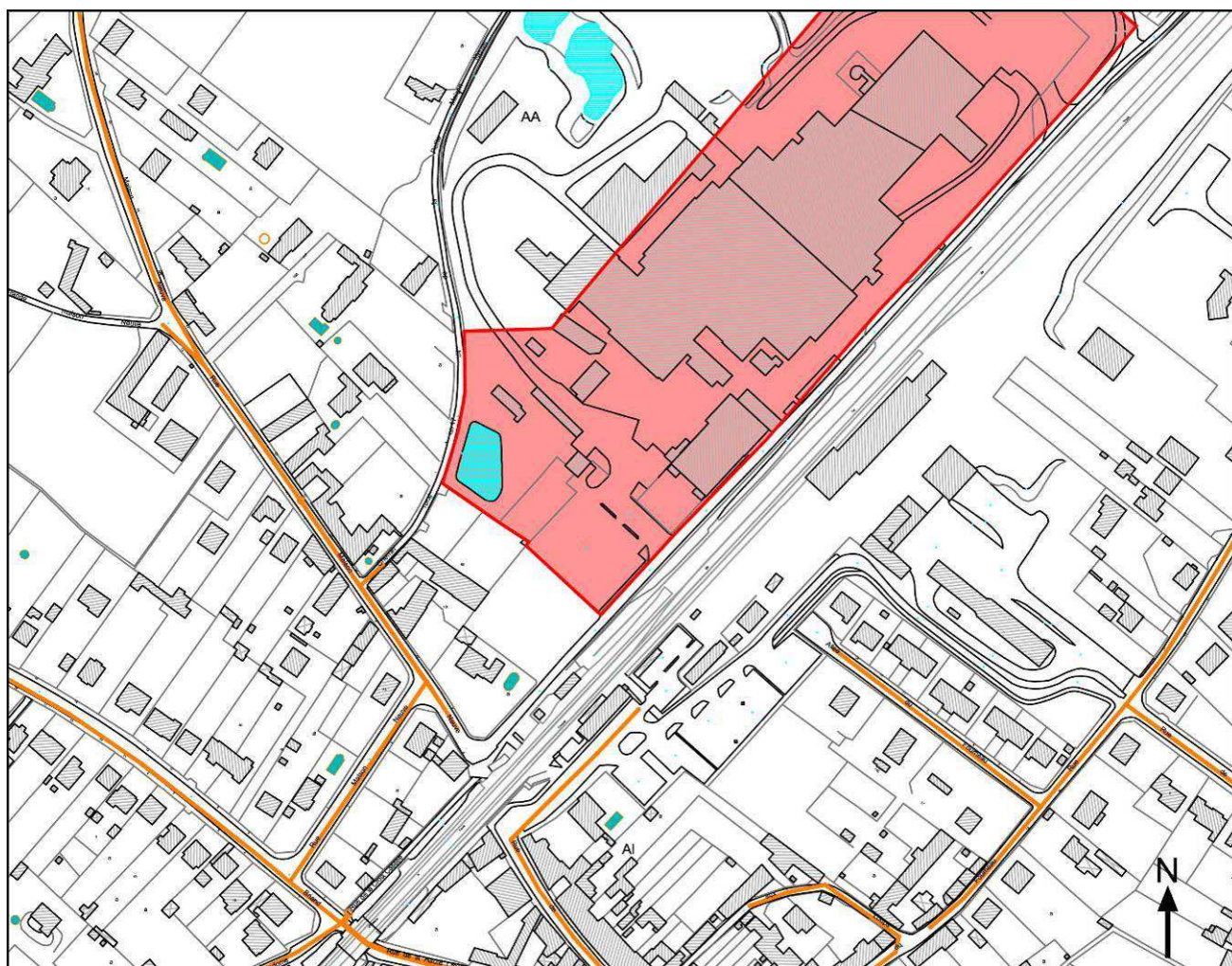
Ci-dessous un extrait du plan AEP annexé au PLU.



3- Assainissement des eaux usées

Le secteur est desservi par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées qui sont présents à proximité du site : ils passent en gravitaire rue de la Maison Neuve.

Ci-dessous un extrait du plan des réseaux d'assainissement des eaux usées annexés au PLU.



4- Gestion des eaux pluviales

Un bassin de rétention existe déjà, utilisé à l'époque pour le site des Fonderies. Il sera donc maintenu et sa capacité et son débit seront réexaminés en fonction de l'ampleur du projet envisagé. Le trop plein est rejeté dans le réseau collectif existant Chemin de la Petite Maison Neuve.

Ci-dessous un extrait du plan des réseaux d'eaux pluviales annexé au PLU.



C. Justification de la localisation et de l'intérêt général du projet

Par son projet d'aménagement de zone d'activités artisanales sur ce secteur, la collectivité affiche trois objectifs complémentaires :

1. Le 1er est établi en page 4 du PADD « **mettre en œuvre le renouvellement urbain** ». « Le site des Fonderies, ancien site industriel désaffecté, offre également un potentiel foncier d'environ 8.5ha pour le renouvellement urbain. 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. »
2. Création d'emplois par l'installation de nouvelles activités à Meung-sur-Loire
3. Nouvelle offre en hébergement alternatif sans équivalent sur la commune

1- Justification du projet à l'échelle du territoire intercommunal

La Communauté de Communes du Val des Mauves a vu le jour début janvier 2012. Elle comprend les communes du Bardon, de Baccon, Chaingy, Coulmiers, Huisseau-sur-Mauves, Rozières-en-Beauce, St Ay et Meung-sur-Loire.

L'aménagement d'une zone d'activités artisanales à Meung-sur-Loire répond à une demande locale en petits terrains ou bâtiments d'activités divisibles en plusieurs cellules pour l'installation de petites entreprises artisanales : cette offre n'existe pas à ce jour sur le territoire de la communauté de communes du Val des Mauves.

Le Parc Synergie et la ZI des Sablons à Meung-sur-Loire sont les deux plus grands sites d'activités du territoire intercommunal, mais à vocation industrielle : ils ne sont pas destinés à recevoir de petites entreprises artisanales. La ZAC des Pierrelets à Chaingy a permis à quelques artisans de s'installer, mais elle propose principalement de grandes parcelles.

2- Justification de la localisation du projet à l'échelle communale

Plusieurs arguments permettent de justifier d'une part l'intérêt général de ce projet, et d'autre part le choix de sa localisation.

En premier lieu, il faut expliquer le choix d'ouvrir à l'urbanisation cette zone pour y permettre l'aménagement d'une zone d'activités, plutôt qu'une zone d'habitat (la possibilité étant restée ouverte dans le règlement de la zone 1AU). Ce choix se justifie sur la base de 3 arguments :

- La nécessité de dépolluer le site : l'aménagement d'une zone d'activités artisanales, même si la dépollution sera également nécessaire, semble aujourd'hui plus aisé sur un site tel que celui-ci, plutôt qu'un nouveau quartier d'habitat.
- Comme cela a été évoqué au paragraphe précédent, MEUNG-SUR-LOIRE subit un manque en petits terrains permettant l'installation d'artisans sur la commune. Un besoin en la matière est donc clairement identifié.
- En parallèle et a contrario, du fait de l'aménagement en cours de la ZAC des Tertres permettant la construction de 350 logements et d'autres opérations de moindre ampleur dans le centre ville, le besoin en matière d'habitat ne se fait pas du tout ressentir étant donné que suffisamment de projets permettent aujourd'hui de répondre à la demande et d'atteindre les objectifs fixés par le PADD.

La création d'une pépinière d'entreprises sur l'ancien site industriel des Fonderies est ainsi envisagée pour répondre à une demande **locale** en petits bâtiments (200 à 500 m²) pour des

activités artisanales. La collectivité souhaite ouvrir les possibilités à d'autres activités également peu nuisantes dans un environnement principalement à vocation d'habitat. Il s'agit donc de permettre l'installation de bureaux ou d'entrepôts sur le même secteur.

La zone aura également vocation à accueillir un foyer logements : il n'existe pas d'offre équivalente sur le territoire communal à ce jour alors même qu'une demande existe. Il s'agirait notamment de permettre aux travailleurs intérimaires entre autres, mais également jeunes travailleurs à contrat précaires, ou encore étudiants, de se loger sur la commune. Cela représente une alternative appréciable par rapport aux autres modes d'habiter que sont la maison individuelle (qui n'est pas accessible encore aujourd'hui pour tout le monde), et le logement collectif.

Le choix du secteur est en grande partie lié à son passé de site industriel à l'abandon, nécessitant une requalification. Il s'agit ainsi de réhabiliter une friche industrielle située à proximité du centre ville, et dont la reconversion permettra de redonner de la valeur ajoutée à tout le quartier. La réutilisation de terrains en friche permet également de ne pas consommer de nouvelles terres agricoles pour l'extension de l'urbanisation.

La localisation en face de la gare est également à souligner : l'aménagement des terrains des anciennes Fonderies permettra d'accentuer le rôle important de la gare SNCF de Meung-sur-Loire pour tout le territoire. Aujourd'hui, la fréquentation quotidienne est forte et notamment en terme de migrations pendulaires, remplaçant ainsi l'utilisation systématique de la voiture pour les déplacements domicile-travail. Ainsi, il apparaît que les salariés du Parc Synergie utilisent en grand nombre ce moyen de transport quotidiennement pour se rendre à leur poste de travail.



Gare SNCF de Meung-sur-Loire

De la même façon, on peut facilement imaginer que les futurs salariés des entreprises et occupants du foyer logements tireront partie de la proximité de la gare SNCF pour leurs trajets quotidiens.

En complément de ces réflexions, un nouveau parc de stationnement sera aménagé par la commune dans le périmètre du projet, sur un terrain communal, afin de compléter l'offre existante. Actuellement, les deux parkings dédiés aux usagers SCNF sont remplis chaque jour. Cette intermodalité est à promouvoir et doit être accompagnée par la réalisation des équipements correspondants.



Parcelle n° 103 pour l'agrandissement du parking

Comme dit précédemment, le site est localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la ville, mais suffisamment éloigné des zones d'habitat les plus denses pour éviter les nuisances liées au trafic notamment, tout en restant assez proche du centre ville pour profiter de ses commodités. De plus, les terrains sont desservis par tous les réseaux collectifs, il n'y aura donc pas d'investissements supplémentaires à engager par la collectivité à ce titre.

Enfin, le réaménagement de ce secteur sera l'occasion de repenser la desserte de l'ensemble de la zone, notamment pour les poids lourds, entre autre par la réalisation d'une liaison future avec la ZAC des Tertres qui permettra aux poids lourds de contourner les quartiers d'habitats environnants dont la voirie n'est pas adaptée pour en supporter le trafic vers les silos.

Prise en compte du Plan de gestion Val de Loire UNESCO

« Utiliser les SCOT pour rationaliser la répartition territoriale des zones d'activités »

Le SCOT du Pays Loire Beauce est en cours d'élaboration. Le projet de zone d'activités artisanales faisant l'objet de cette déclaration de projet et proposant un découpage de lots de petite taille en réhabilitation d'une friche industrielle n'aura pas d'équivalent sur le périmètre de la communauté de communes du Val des Mauves. Il s'agira donc de le prendre en compte dans le cadre du SCOT afin de rationaliser la consommation d'espaces pour l'aménagement de nouvelles zones d'activités du même type sur le périmètre du SCOT.

« Utiliser les PLU pour maîtriser l'impact paysager des zones d'activités »

Un règlement spécifique pour la zone AUa a été écrit afin d'encadrer :

- **l'implantation des bâtiments** : à 5m de l'alignement, 5m des limites séparatives, 4m entre bâtiments sur une même propriété

- **l'aspect général des bâtiments** qui devra présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **les espaces extérieurs** : chaque terrain constructible devra comporter au moins 20% d'espaces verts. En outre 15% au moins de la superficie de ces espaces verts seront consacrés à des plantations de sujets ligneux associant hautes et moyennes tiges. Les haies de clôtures, si elles existent, devront être implantées en retrait de 2m par rapport à l'alignement afin d'assurer une bonne visibilité depuis les accès.

- **la hauteur des bâtiments**, limitée à 9m à l'acrotère ou à l'égout du toit, de façon à limiter l'impact sur l'environnement immédiat en n'obstruant pas les vues sur l'espace naturel proche ou le centre ville de Meung-sur Loire.

Une orientation d'aménagement a été définie de façon à encadrer les principes de desserte, d'accès, de stationnement et de gestion des eaux de pluie. Elle permet également d'imposer la création d'écrans végétaux par rapport à l'espace naturel limitrophe au Nord (faisant partie de la ZAC des Tertres mais non aménagé pour le moment), et l'espace tampon existant entre le silo en activités et la future zone artisanale.

« Concevoir les zones d'activités comme de véritables quartiers »

A l'attention des aménageurs, cette disposition pourra être imposée par le biais de l'orientation d'aménagement créée et du schéma d'intention proposé dans le présent dossier : les principes de desserte et d'accès au lot, de retournement et de stationnement permettent d'assurer une bonne couture avec le maillage viaire environnant. Les franges avec l'espace naturel sont également traitées.

De plus, le règlement fixe une emprise au sol maximale permettant d'assurer une végétalisation des lots d'activités avec plantations obligatoires, ainsi que d'autres règles dont il est question ci-dessus.

D. Etat initial de l'environnement

Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la future zone AUa, mais deux sites sont situés à proximité (850 m au sud-est) :

- La ZPS (Zone de Protection Spéciale) Vallée de la Loire du Loiret (FR2410017).
- La ZSC (Zone Spéciale de Conservation) Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire (FR2400528).

Ces deux sites, dont les périmètres sont sensiblement identiques, couvrent la Loire et ses abords. Les enjeux environnementaux présents à ces sites concernent les habitats et les espèces liés à la dynamique du fleuve. La Loire est également accueillante pour de nombreux Oiseaux nicheurs (Sternes naine et pierregarin, Oedicnème criard, Pic noir...) et migrants (limicoles).

Des fiches plus détaillées avec la liste des espèces et des habitats ayant présidés à la nomination de ces deux sites Natura 2000 sont consultables sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (<http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2410017> et <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2400528>).

La carte suivante localise ces deux sites Natura 2000 vis-à-vis de la zone 1AU.



Autres milieux protégés ou inventoriés

Aucun autre espace protégé n'est présent sur la zone ou à proximité. La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type II Loire orléanaise (n°240030651) est située à environ 850 m au sud-est. Ses limites et son intérêt écologique sont sensiblement les mêmes que celles des deux sites Natura 2000. Il s'agit d'une ZNIEFF de seconde génération. Une ancienne ZNIEFF (1^{ère} génération) était située au nord de la zone 1AU, au niveau des Mauves, mais celle-ci a été supprimée.

Habitats, faune et flore

Deux sorties de terrain ont permis de réaliser les observations habitats faune et flore : les 24 avril (faune) et le 6 juin 2015 (flore et habitats).

L'environnement du site est constitué au sud-est par une route puis la voie ferrée, au sud-ouest par un des parkings de la gare et par des habitations, au nord par des cultures et au nord-est par le silo Leplâtre.

Le secteur est assez dégradé, puisque les bâtiments des anciennes fonderies ont tous été démolis et qu'une partie de la surface sert actuellement de site de stockage de matériaux (dont des matériaux de démolition). L'emplacement des anciens bâtiments, près de la route, correspond à une vaste surface plane récemment terrassée où la végétation est encore très clairsemée et formée essentiellement d'espèces annuelles très communes : Grand coquelicot, Pâleurin annuel, Vulpin des champs, Plantain lancéolé...



Stockage de matériaux



Emplacement des anciens bâtiments

Seules les bordures de la zone montrent une végétation plus dense : dans l'angle sud-ouest, un bassin d'eaux pluviales est entouré de peupliers d'Italie et d'une haute friche herbacée en cours de colonisation par les ligneux. La bordure ouest montre un alignement de Douglas, puis une simple haie arbustive plus ou moins dégradée.



Peupliers d'Italie côté sud



Alignement de Douglas en bordure ouest

L'accès au site est bordé d'une haie de thuyas plus ou moins envahie de Lierre, de Clématite, de Ronce et d'une espèce végétale potentiellement envahissante, la Vigne-vierge à cinq folioles. Cette haie est d'un intérêt écologique très limité.



Haie de thuyas en bordure du site

Aucune zone humide n'est présente sur le site, ni à proximité.

La flore (voir la liste en annexe) est assez diversifiée : 88 taxons ont été inventoriés. Il s'agit en général d'espèces communes, mais une espèce très rare dans le Loiret a été relevée, le Salsifis douteux, ainsi qu'une espèce assez rare, la Gesse aphaca. Quelques espèces peu courantes ont aussi été inventoriées : l'Euphorbe âcre, la Passerage champêtre, la Grande cigüe...

Aucune espèce protégée ni aucune espèce « à statut » (déterminante ZNIEFF, liste rouge, directive habitats...) n'a été observée. Les espèces annuelles sont relativement abondantes, car elles colonisent facilement les terrains nus (cultures ou remblais).

Outre la Vigne-vierge à cinq folioles, une autre espèce végétale potentiellement envahissante est présente de façon assez abondante, le **Séneçon du Cap**.

Le site ne présente pas de grands intérêts faunistiques mais constitue néanmoins un habitat pour la **faune commune**. Quelques espèces avifaunistiques occupent le site lors de la période de reproduction telles que le Rossignol, le Merle noir, le Pinson des arbres, le Moineau domestique ou la Mésange bleue. D'autres espèces fréquentent le site uniquement pour s'y nourrir comme c'est le cas pour le Martinet noir. Bien que communes, la plupart de ces espèces sont protégées sur le territoire national. Deux Oiseaux patrimoniaux



Gesse aphaca

sont présents sur le site, la Linotte mélodieuse et la Fauvette grisette. La première est menacée en France et la deuxième est quasi-menacée. Tous ces Oiseaux fréquentent essentiellement le pourtour du site, dans les endroits à végétation arbustive.

Parmi les Mammifères, le Lièvre d'Europe a été observé. Des micro-Mammifères fréquentent probablement aussi le site.

Le Lézard des murailles, bien que commun, est un reptile protégé en France et d'intérêt communautaire. Il est présent à l'entrée du site, le long de la haie située à gauche de la barrière et probablement aussi à l'intérieur.

Le bassin de rétention, bien que bâché, accueille la Grenouille verte (*Pelophylax* sp.) qui s'y reproduit. Des Carpes y sont également présentes.



Haie en limite nord occupée par les Oiseaux



Bassin de rétention

Trame verte et bleue

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Une carte a été produite pour chacune des sous-trames ayant guidé l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

- Sous-trame des milieux boisés ;
- Sous-trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ;
- Sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides ;
- Sous-trames prioritaires des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux ;
- Sous-trame prioritaire du bocage et autres structures ligneuses linéaires ;
- Sous-trame des espaces cultivés.

Les sous-trames dites « prioritaires » sont celles rassemblant le plus grand nombre d'habitats naturels menacés en région Centre. Ce degré de menace est fondé sur les travaux préparatoires des listes rouges régionales. La sous-trame bocagère est également identifiée parmi les sous-trames prioritaires bien que n'étant pas caractérisée par des habitats naturels codifiés dans les listes

rouges. Son intérêt est plus particulièrement lié à la richesse biologique qui caractérise les mosaïques de milieux et les milieux d'interface (milieu ouvert souvent prairial / milieu boisé).

L'échelle de précision des informations est le 1/100 000e.

Pour le territoire communal, la cartographie du SRCE mentionne :

- Un réservoir de biodiversité pour la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, localisé le long de la Loire et entouré d'une zone de corridor diffus à préserver localement ;
- Un réservoir de biodiversité pour la sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, localisé le long de la Loire et entouré d'une zone de corridor diffus à préserver localement ;
- De petites zones de corridors diffus à préciser localement pour la sous-trame des milieux humides, toujours le long de la Loire ;
- Pour la sous-trame des cours d'eau : 3 cours d'eau classés en liste 1 : la Loire, la Mauve de la Détourbe et la Mauve de Fontaine ;
- Aucun élément n'est figuré pour les autres sous trames.

L'autoroute A 10 est cartographiée comme élément fragmentant majeur.

Le Diagnostic des continuités écologiques pour l'étude Trame Verte et Bleue du Pays Loire Beauce a été finalisé en mars 2014. La cartographie ne met en évidence aucun élément de la TVB du Pays sur le site étudié ni à proximité immédiate.

La synthèse de cette étude met en évidence les principaux réservoirs de biodiversité, parmi lesquels les Mauves et notamment le **parc naturel des Mauves**, concerné par un Espace Naturel Sensible (ENS) géré par le Conseil général du Loiret. Cet ENS se divise en deux entités. La partie au nord est fortement boisée et marquée par un dense réseau de canaux artificiels tandis que la partie au sud présente une mosaïque d'habitats naturels avec notamment des prairies humides, des roselières et des boisements marécageux le long du cours d'eau des Mauves. La diversité des habitats ainsi que sa proximité avec la Loire permet au site des Mauves d'accueillir des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt. La mise en évidence récente de l'écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*, espèce vulnérable à l'échelle internationale) par la fédération des pêcheurs dans les Mauves renforce l'importance écologique de ce secteur. La Loire est bien sûr l'autre réservoir de biodiversité présent sur le territoire communal.

D'après les observations de terrain réalisées, on peut indiquer qu'**aucun élément de la trame verte et bleue communale n'est présent à l'intérieur de la zone.**

2- Pollution et qualité des milieux

Effet de serre, qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air en région Centre est assurée par Lig'Air, qui est une association régionale du type loi de 1901 créée en 1996. Dans le Loiret, les mesures concernent des stations fixes situées à Orléans et Montargis. On ne dispose donc pas de mesures pour Meung-sur-Loire.

Meung-sur-Loire est une des communes situées en **zone sensible pour la qualité de l'air** en région Centre Val de Loire. La définition des zones sensibles est établie sur la base de critères relatifs aux oxydes d'azote, donc à la pollution de proximité (aucun dépassement en particules en suspension n'ayant été observé sur notre région). Elle est calculée sur l'inventaire des émissions de NOx calculé par Lig'Air pour l'année de référence 2005.

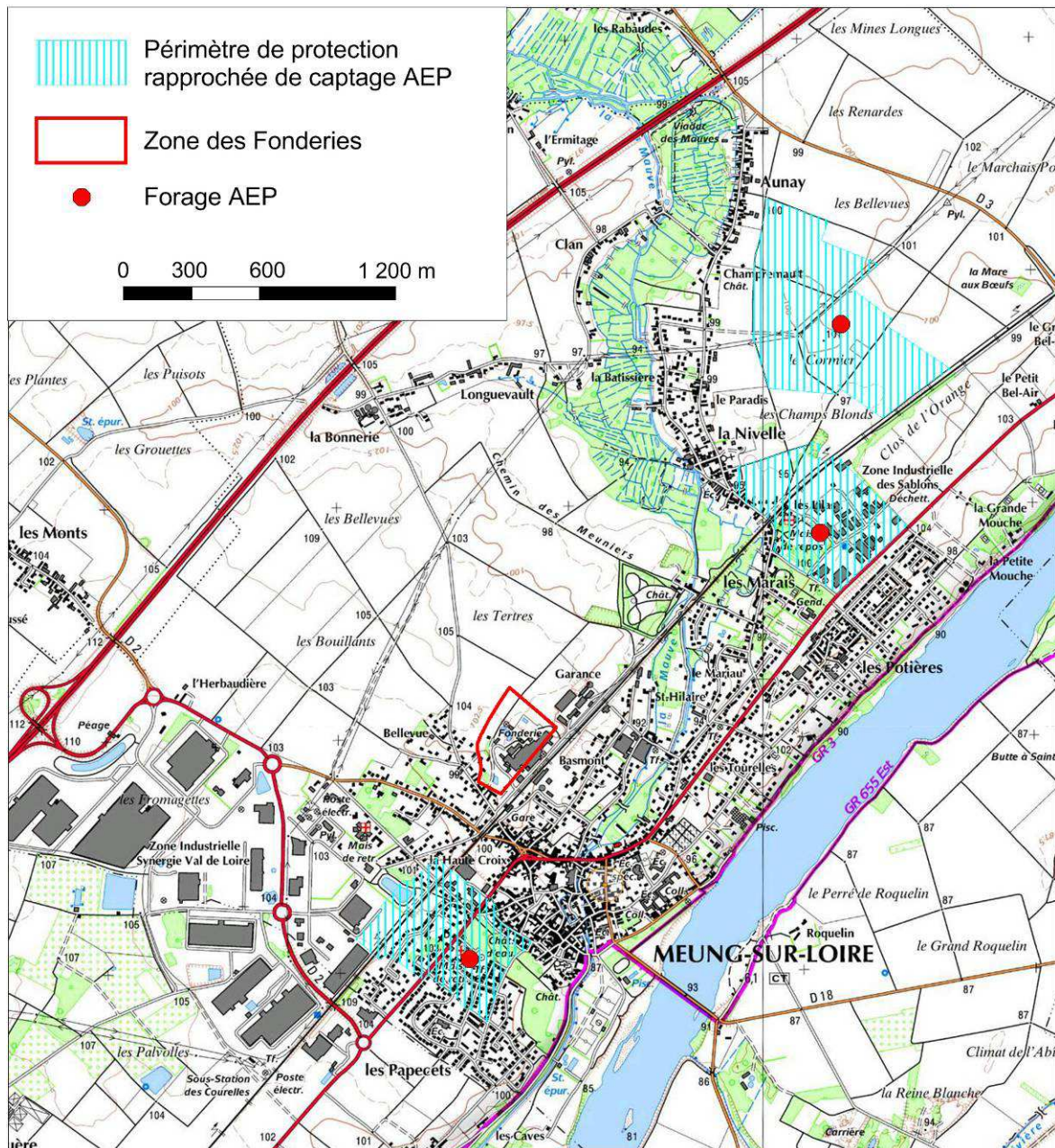
L'autoroute A 10 constitue une source d'émission importante de polluants (CO₂, CO, NOx, NO₂, particules) sur le territoire communal.

Qualité des eaux

L'approvisionnement en eau potable de la commune de Meung-sur-Loire est assuré par 3 forages :

- Forage route de Blois près du château d'eau
- Forage des Sablons
- Nouveau forage au lieu-dit le Cormier.

Ces trois forages sont dotés de périmètres de protections opposables aux tiers ; aucun de ces périmètres ne concerne la future zone AUa.



Source : PLU, plan des servitudes

Le bilan de la qualité des eaux d'alimentation 2013 de l'Agence régionale de santé Centre Val de Loire indique :

- Pour le réseau « route de Blois » une bonne qualité bactériologique, une non-conformité pour les pesticides, une concentration en nitrates entre 40 et 50 mg/l ;

- Pour le réseau « Z.I. » une bonne qualité bactériologique, une conformité pour les pesticides, une concentration en nitrates inférieure ou égale à 25 mg/ l.

Aucun cours d'eau n'est situé à proximité du site du projet, le seul point d'eau est le bassin d'eaux pluviales, qui est bâché. Les masses d'eau superficielles et souterraines du territoire communal sont décrites au chapitre « Gestion des ressources naturelles ».

Qualité des sols

La Base de données Basol sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, inventorie le site des anciennes fonderies comme « site traité avec restrictions d'usage ou servitudes imposées ou en cours ».

La cessation de l'activité de **fonderie de métaux et d'alliages ferreux** exercée sur le site a été notifiée au Préfet en mars 2006. Suite à une série d'incendie et d'intrusion sur le site, un arrêté préfectoral du 6 Août 2007 a prescrit des travaux d'office dans le cadre d'une procédure dite « de l'urgence impérieuse » (saisine de l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)) pour la mise en sécurité du site.

Le procès-verbal de réception de fin de travaux de mise en sécurité du site a été transmis à la DRIRE par l'ADEME le 9 novembre 2007. L'intervention de l'ADEME a consisté en l'évacuation de 15 tonnes de déchets, la réparation de parties de clôture et la condamnation d'ouvertures.

Le 16 mars 2011, un accident est survenu sur le site : un adolescent de 15 ans a réalisé une chute au travers la toiture d'un bâtiment du site ayant entraîné son décès.

L'inspection des installations classées s'est rendue sur site le 17 mars 2011 et a pu constater :

- l'absence ou la dégradation de clôture à certains endroits rendant ainsi possible l'accès au site,
- l'absence de panneaux d'interdiction d'accès au public,
- la vétusté des bâtiments.

Le 18 mars 2011, un arrêté préfectoral portant mesures d'urgences a imposé au mandataire judiciaire en sa qualité de liquidateur de mettre en oeuvre les dispositions nécessaires à la mise en sécurité du site.

Une visite d'inspection a eu lieu le 18 mai 2011 afin de vérifier la conformité des travaux réalisés par rapport à ceux annoncés dans le mémoire de réhabilitation et de s'assurer que le mandataire judiciaire a placé le site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L511-1 du Code de l'Environnement.

Les travaux effectués et constatés sur site sont notamment la démolition et désamiantage des bâtiments impactés par les incendies de 2008, l'extraction de la cuve de fuel de 30 000 Litres, l'extraction de terres polluées au niveau du bassin pluvial de 3000 m³ (vidange et extraction des terres jusqu'au calcaire) et au niveau du fossé de décantation des boues.

Trois piézomètres (Pz3 amont hydraulique, Pz1 et Pz2 aval hydraulique) ont été posés sur le site. (voir localisation sur le plan ci-après).

Des traces localisées de PCB ont été relevées au niveau d'un sondage sur les trois réalisés au droit des deux anciens transformateurs du site. Par ailleurs, des pollutions sont à noter au droit de l'ancien fossé à décantation des boues (métaux et métalloïdes, hydrocarbures, HAP et traces de BTEX et indice phénol), ainsi qu'au niveau du reste du site : présence de certains métaux et métalloïdes dans les sols de surfaces.

Malgré plusieurs relances de l'inspection et la procédure de consignation de 2008, le suivi semestriel des eaux souterraines n'a pas été effectué par le mandataire judiciaire.

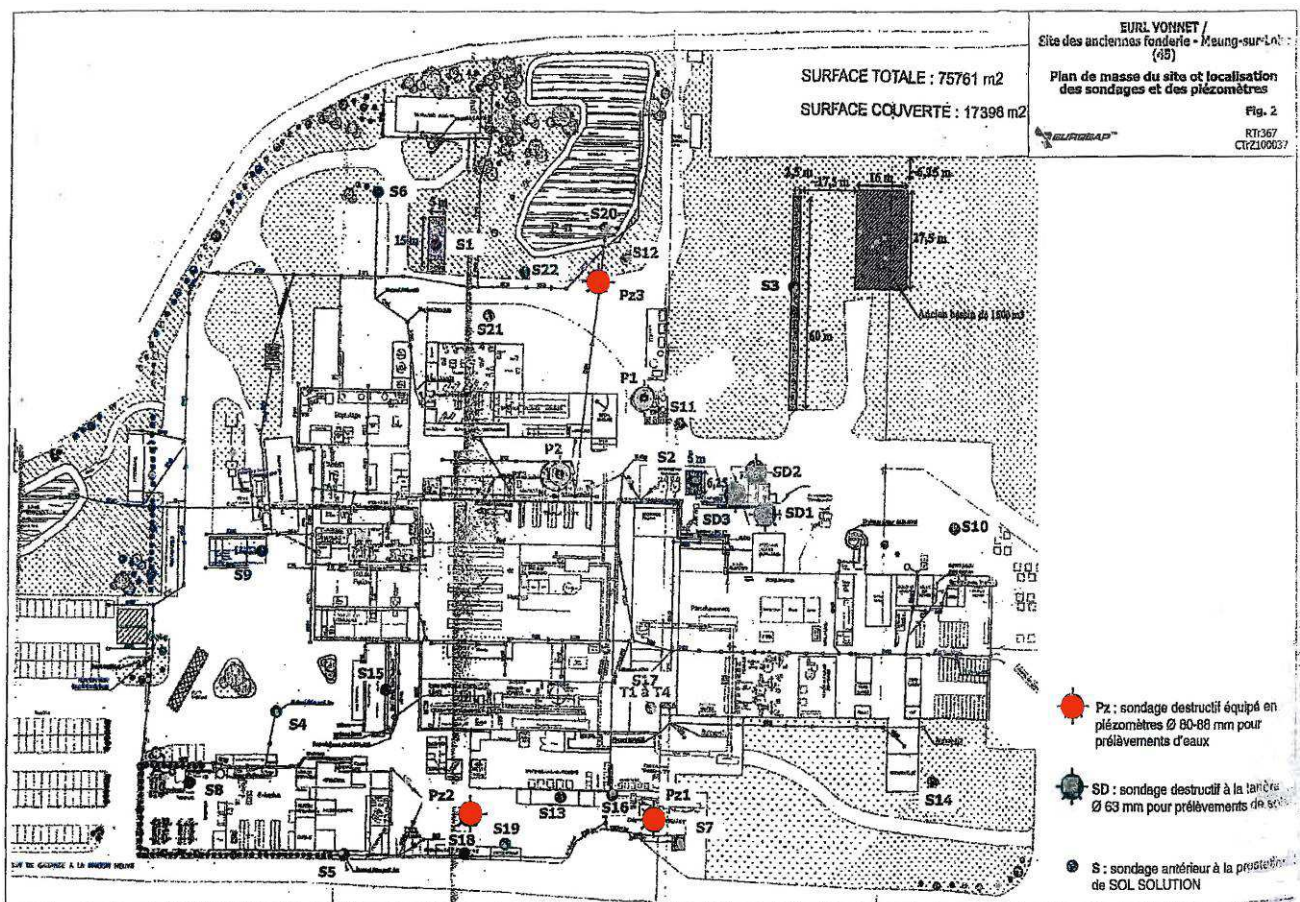
Toutefois, des analyses des eaux souterraines de 2005 et de 2009 ont été effectuées, les résultats ont été retranscrits dans le cadre de l'analyse des risques résiduels et mettent en évidence : des

traces en chloroéthane, chlorométhane, tétrachloroéthylène (au maximum 3 µg/L en chloroéthane en Pz3 et 8,8 µg/L en chlorométhane en Pz3), des teneurs notables en hydrocarbures en Pz1 (3 à 5 fois plus élevées que les seuils de quantification du laboratoire, cependant, les hydrocarbures mis en évidence sont essentiellement des hydrocarbures lourds et peu volatils) et chrome en Pz3 (3 à 4 fois plus élevées que les limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine).

Suite à la visite d'inspection du site du 18 mai 2011, un procès verbal de constat de travaux clôturant la mise en sécurité du site, les travaux de dépollution et actant les mesures prises par le mandataire judiciaire n'a pas pu être établi pour les raisons suivantes :

- la présence d'un stockage d'une vingtaine de mètre cube de déchets type déchets de fonderie (crasses de four),
- les deux forages d'eau potable du site en contact direct avec la nappe de Beauce ne disposent plus de dalle de protection. L'ensemble des mesures afin d'éviter toute pollution des nappes d'eaux souterraines n'est pas mis en place,
- le cadenas dégradé de la tête du piézomètre PZ1.

Source : fiche BASOL



Source : arrêté préfectoral du 12-01-2012

Un arrêté préfectoral portant constitution de servitudes d'utilité publique sur les parcelles du site AA52, AA53, AA54, AA58, ZM43, ZM87 et ZM88 a été signé par le préfet le 12 janvier 2012.

L'article 3 de cet arrêté indique notamment que « **1. Les occupations et utilisations du sol sont strictement destinées à des usages industriels** ».

L'article 2 mentionne qu'« **en cas de changement d'usage, les servitudes pourront être modifiées sur la base d'une étude comprenant notamment une évaluation de la qualité des eaux souterraines**

et une évaluation quantitative du risque sanitaire et démontrant la compatibilité de l'état du sol et du sous-sol avec l'usage projeté ».

3- Gestion des ressources naturelles

Eaux souterraines et superficielles

Le **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne** ainsi que le programme de mesures associé ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin Loire-Bretagne le 18 novembre 2009. Le SDAGE 2010-2015 fixe désormais des objectifs pour chaque masse d'eau (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines) du bassin. L'atteinte du « bon état » en 2015 est un des objectifs généraux, sauf exemptions ou procédures particulières dûment motivées dans le SDAGE. Les modalités d'évaluation de l'état des eaux sont adaptées aux caractéristiques des masses d'eau considérées.

Le territoire communal relève en partie du SAGE de la nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés, qui a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Le Syndicat mixte du bassin des Mauves et de ses affluents regroupe les communes de Meung-sur-Loire, Baccon, Le Bardon, Coulmiers, Huisseau-sur-Mauves, Rozières-en-Beauce et Baule. Cette structure de gestion à l'échelle du bassin-versant a pour objectif de veiller à la mise en œuvre du **contrat territorial du Bassin des Mauves** (2012-2016). Ce dernier permet d'engager des travaux visant le retour au bon état écologique de la rivière.

Sur le territoire communal, les masses d'eaux superficielles présentes sont :

- La Loire depuis Saint-Denis-en-Val jusqu'à la confluence avec le Cher (code FRGR0007c) ;
- La Mauve et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Loire (code FRGR0301).

L'état **2011** de ces masses d'eau ainsi que les objectifs qui leur sont attribués sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Masse d'eau	Etat Ecologique validé	Niveau de confiance validé	Etat Biologique	Etat physico-chimie générale	Etat Polluants spécifiques	Objectif écologique	Délai écologique	Objectif chimique	Délai chimique
Loire	3	3	3	2	2	Bon Etat	2021	Bon Etat	2015
Mauve	3	2	2	3	2	Bon Etat	2027	Bon Etat	2015

Etat écologique = 1 : très bon état ; 2 : bon état ; 3 : moyen, 4 : médiocre ; 5 : mauvais

Niveau de confiance = 1 : faible ; 2 : moyen ; 3 : élevé

Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne

A l'aplomb du site du projet, les masses d'eau souterraines sont :

- Calcaires tertiaires libres de Beauce (code FRGG092) ;
- Sables et grès captifs du Cénomaniens - unité de la Loire (FRGG142).

L'état **2011** de ces masses d'eau ainsi que les objectifs qui leur sont attribués sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Masse d'eau	Etat chimique de la masse d'eau	paramètre Nitrate	paramètre Pesticides	Paramètre(s) déclassant(s) de l'état chimique	Etat quantitatif de la masse d'eau	Objectifs chimiques	Paramètre(s) faisant l'objet d'un report objectif chimique	Motivation du choix de l'objectif chimique	Objectif quantitatif
FRGG092	3	3	3	Nitrates ; Pesticides ;	3	2027	Nitrates ; Pesticides ;	CN	2015
FRGG142	2	2	2		3	2015			2015

CN=Conditions naturelles

2 : bon état ; 3 : état médiocre

Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne

Trois de ces masses d'eaux ont été placées en **Zones de répartition des eaux (ZRE)** :

- Bassin des Mauves-de-Meung, à l'amont de la confluence avec la Loire ;
- Nappe du Cénomaniens ;
- Nappe de Beauce.

La Loire en amont de sa confluence avec le Beuvron est classée en **Zone sensible à l'eutrophisation**.

La commune de Meung-sur-Loire appartient aux **Zones vulnérables aux nitrates**.

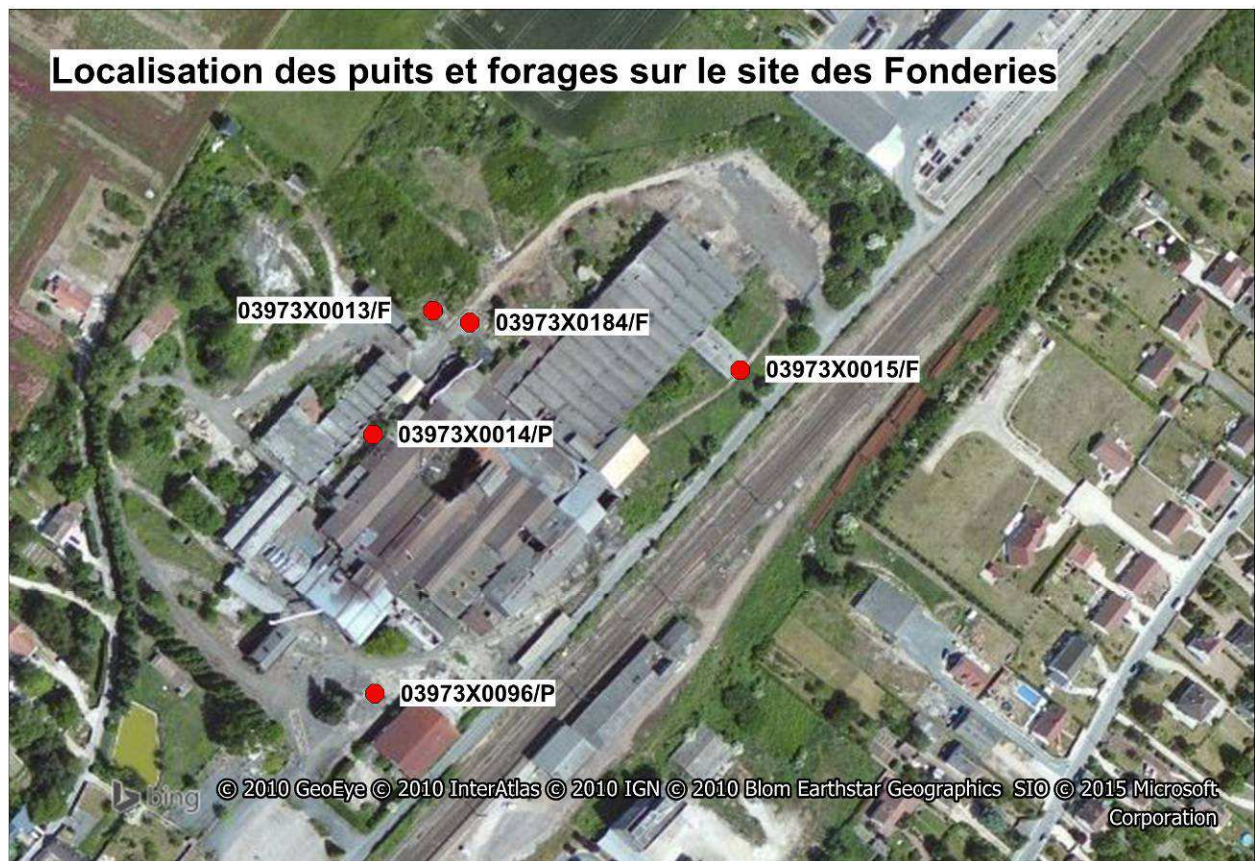
Captages et piézomètres

Les visites de terrain réalisées en 2015 n'ont pas permis de localiser les 3 piézomètres, ni les deux forages mentionnés dans la fiche BASOL.

La consultation de la banque de données du sous-sol (infoterre) permet d'ailleurs de recenser 5 ouvrages sur le site localisés sur la carte ci-après :

Numéro	Nature	Profondeur
397-3-13	Forage	36 m
397-3-14	Puits	13,9 m
397-3-15	Forage	15 m
397-3-96	Puits	13,85 m
397-3-184	Forage	44 m

Source : BRGM, Infoterre



Source : BRGM, Infoterre

Extraction de matériaux

Il n'existe aucune carrière en activité sur la commune de Meung-sur-Loire.

Energie et climat

Le territoire communal n'accueille ni parc éolien ni autre installation de production d'énergie renouvelable. Par contre, des installations équipent des particuliers (panneaux photovoltaïques essentiellement) et des équipements collectifs. La maison de retraite le Champgarnier, près de la ZAC des Tertres, est équipée d'un doublet de forage géothermique dans la nappe des calcaires de Beauce ; le collège et la salle polyvalente de Meung-sur-Loire sont équipés de panneaux photovoltaïques.

L'Agenda 21 - Plan Climat Energie Territorial du Pays Loire Beauce est en cours d'élaboration. La première étape de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic actualisé du territoire, ciblé sur les thématiques de développement durable, de changement climatique et d'énergie. Le Profil climat du Pays Loire Beauce (état des lieux) a notamment étudié la vulnérabilité du Pays au changement climatique et dégagé de grands enjeux :

- Le territoire est particulièrement vulnérable à l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes de sécheresse (liés à la baisse attendue des précipitations en été et à l'augmentation des températures moyennes), en relation avec deux types d'enjeux :
 - o La gestion des ressources en eau, qui constitue déjà un enjeu important sur le territoire, en raison notamment de la dépendance des usages à la nappe de Beauce. Le changement climatique apparaît alors comme un facteur aggravant : baisse de la disponibilité des ressources pour l'eau potable et l'agriculture, et de la capacité des masses d'eau à diluer les polluants ; avec des conséquences dommageables pour les milieux naturels (zones humides notamment) ;

- o La gestion des risques : l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes de sécheresse devrait se traduire par une aggravation du risque de retrait-gonflement des argiles, déjà très marqué sur le territoire.
- La santé constitue également un enjeu très important pour le territoire dans la perspective du changement climatique, en particulier pour ce qui concerne les risques sanitaires liés aux canicules. Le vieillissement attendu de la population, dans un contexte majoritairement rural où l'habitat est diffus renforce notamment cette vulnérabilité.

Source : AEQUILIBRIUM CONSEIL, ARTELIA, septembre 2014

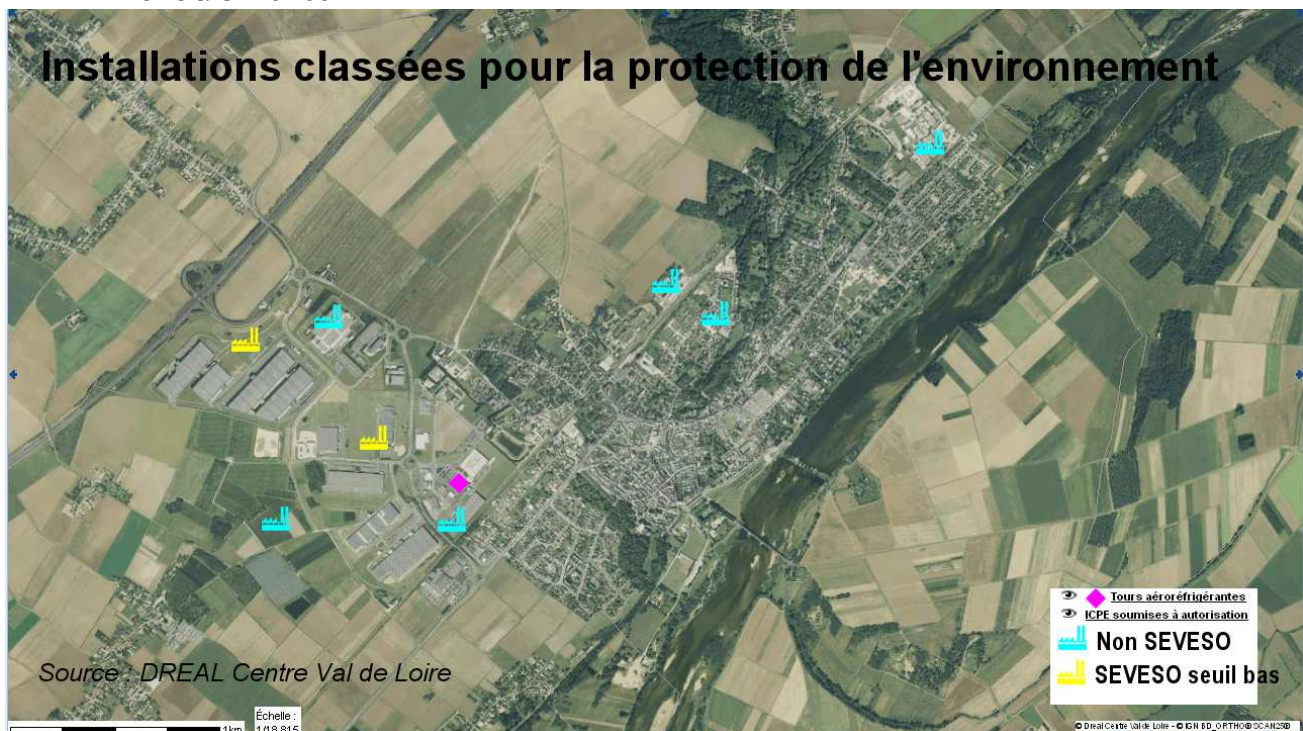
4- Risques naturels et technologiques

La future zone AUa se trouve sur le plateau, en dehors de la zone inondable, pour laquelle le risque est pris en compte par le Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 22/10/1999. Aucun autre Plan de prévention des risques naturels (approuvé ou en cours) ne concerne la commune. Les bases de données cavités et mouvements de terrain ne mentionnent aucun indice lié à ces deux risques naturels sur le secteur ni à proximité. Le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles est en **aléa moyen** sur la zone concernée.

Aucun Plan de prévention des risques technologiques n'est approuvé ou lancé sur la commune.

Deux installations classées SEVESO seuil bas sont situées dans la zone Synergie, à l'ouest (voir carte) :

- ID LOGISTICS
- PROLOGIS France.



Le silo Leplâtre, installation classée pour la protection de l'environnement non Seveso soumise à autorisation, est contigu à la zone étudiée côté est. Il stocke des engrais solides et liquides, ainsi que des céréales, grains..., dégageant des poussières inflammables (pour un volume de 179 873 m³).

Une autre installation classée soumise à autorisation est située un peu plus loin à l'est : AEML (traitement des métaux et matières plastiques).

5- Cadre de vie

Paysage

Le site est actuellement très dégradé du point de vue paysager, bien que la démolition des bâtiments ait légèrement amélioré les choses, puisqu'ils étaient visibles de loin.

Les forts enjeux paysagers liés à la Loire et au patrimoine architectural sont localisés à bonne distance de la zone étudiée.

Nuisances

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres (routes et voies ferrées) en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce dispositif réglementaire préventif permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit. La voie ferrée est classée en catégorie 1, avec une largeur maximum des secteurs affectés par le bruit de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure. Le site du projet est situé entièrement dans cette bande.

Aucune autre nuisance n'est recensée à proximité.

6- Patrimoine naturel et culturel

La future zone AUa n'est concernée par aucun site classé ou inscrit. Le site UNESCO Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes se trouve à environ 500 m, mais la quasi-totalité du territoire communal se trouve en zone tampon (ou de protection).

La future zone AUa se trouve en dehors de la ZPPAUP.

E. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le secteur visé pour le projet se situe actuellement en **zone 1AU du PLU**.

Le rapport de présentation définit cette zone de la façon suivante (cf page 120) :

« La zone 1AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3ème alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U.»

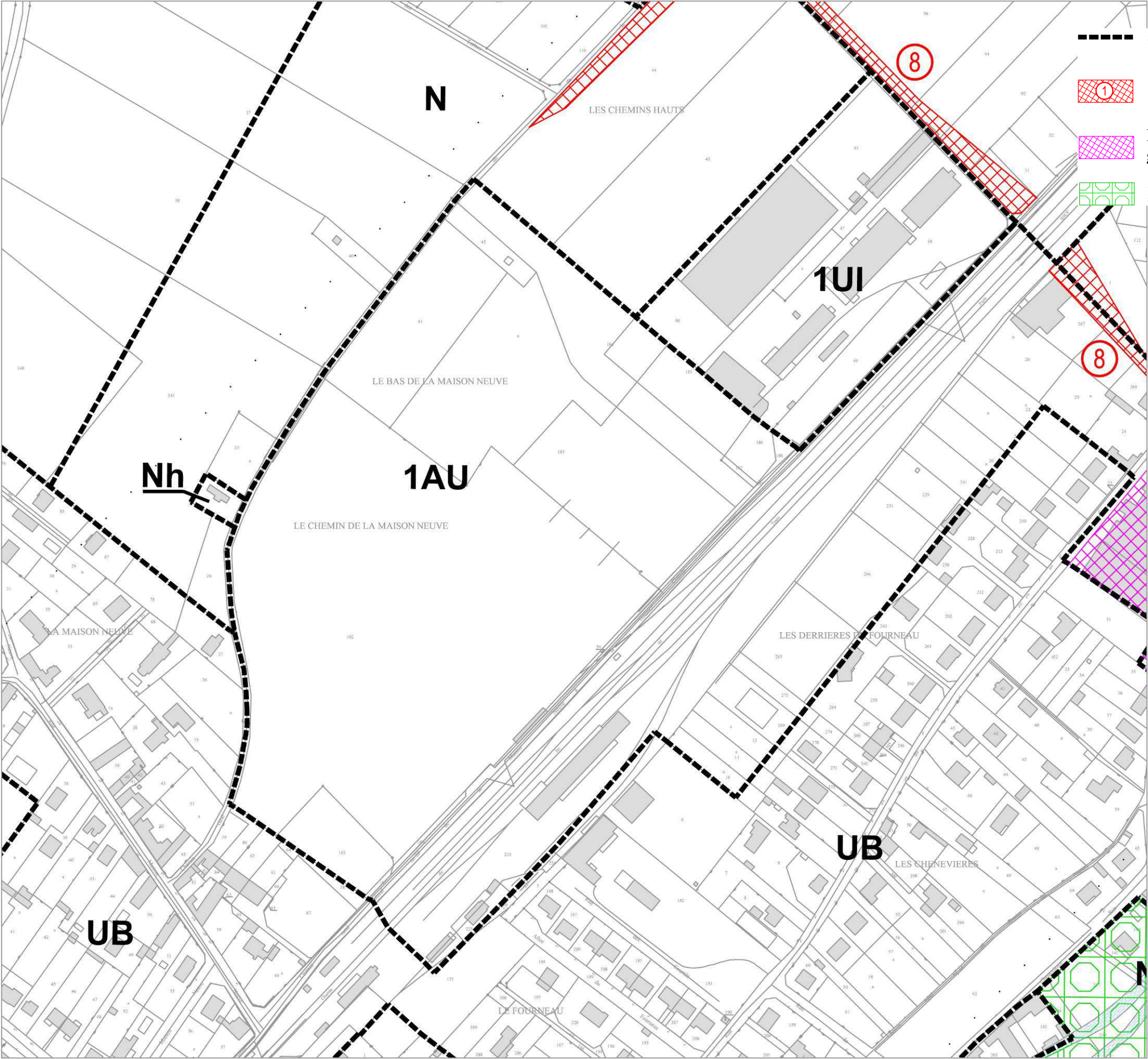
La destination de la zone 1AU n'étant pas définie préalablement, il s'agit donc de créer une nouvelle zone à vocation d'activités artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de foyer logements avec le règlement correspondant. Il n'existe pas d'équivalent dans le règlement actuel du PLU de Meung-sur-Loire.

1) Modification du zonage

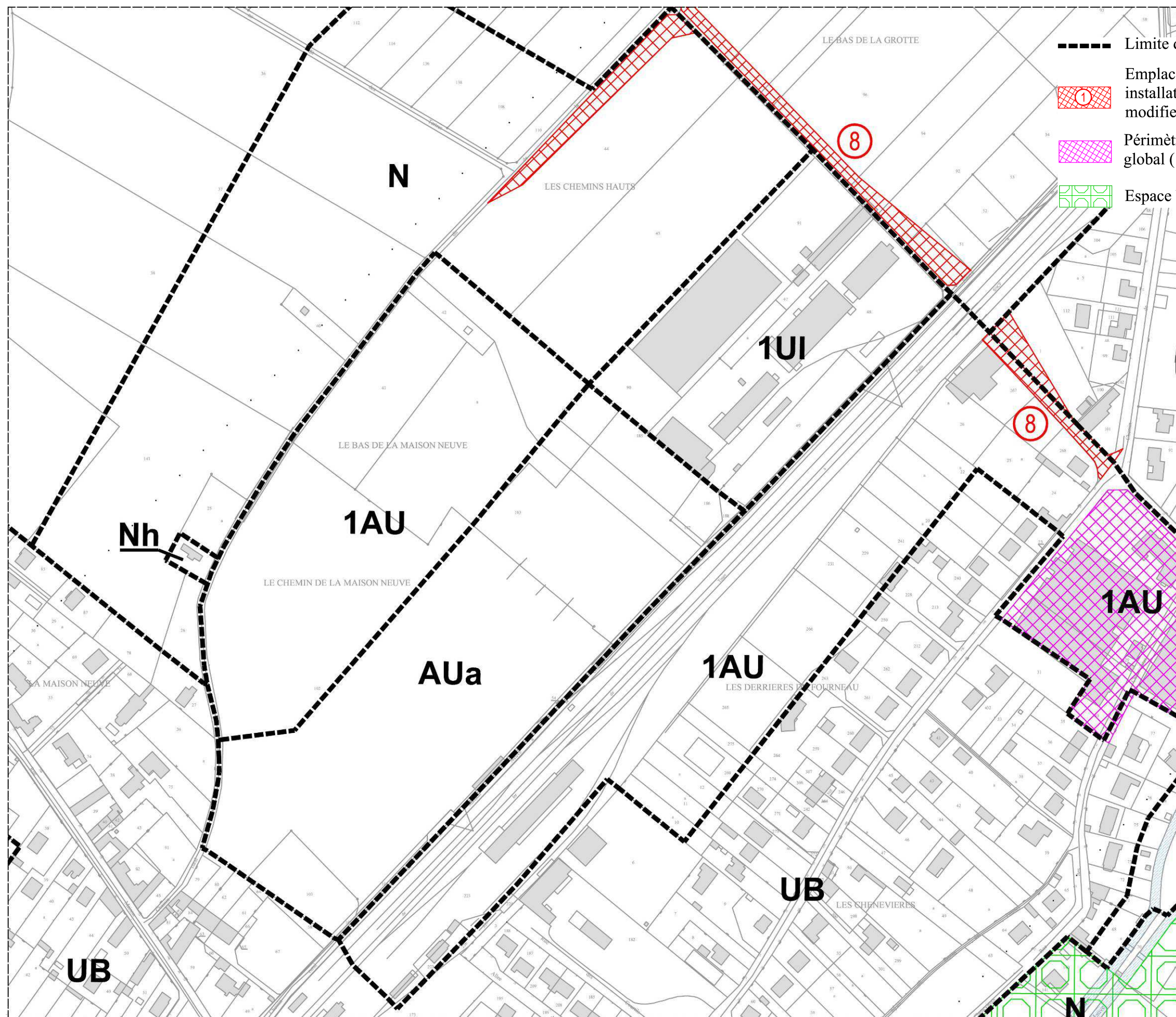
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU se décline en la **création d'un secteur AUa**, délimité sur 46400 m².

Ce sont donc 4.6 ha de terrains qui sont déclassés.

Ci-après les extraits de plan de zonage avant et après modification à l'échelle 1/2500.



- Limite de zone
-  Emplacement réservé pour voies et ouvrages publics installations d'intérêt général, espaces verts, à créer ou à modifier - (article L.123-2-c du C.U.)
-  Périmètre "gelé" dans l'attente d'un projet d'aménagement global (art. L.123-2-a du C.U.)
-  Espace boisé classé (art. L.130.1 du C.U.)



- Limite de zone
- ① Emplacement réservé pour voies et ouvrages publics installations d'intérêt général, espaces verts, à créer ou à modifier - (article L.123-2-c du C.U.)
- ① Périmètre "gelé" dans l'attente d'un projet d'aménagement global (art. L.123-2-a du C.U.)
- ① Espace boisé classé (art. L.130.1 du C.U.)

2) Adaptation du règlement : création d'un règlement de zone AUa

CHAPITRE AUa

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future pour l'implantation d'activités artisanales, de bureaux, d'entrepôts et d'un foyer-logements.

Cette zone pourra être urbanisée :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

Dans tous les cas, l'opération d'aménagement et les constructions devront respecter les principes d'urbanisation définis dans la pièce du PLU n°2 bis « orientations d'aménagement » et le présent règlement.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

ARTICLE AUa 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations nouvelles classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone,

- o soit pour la commodité du voisinage (notamment fumées, le trafic des véhicules induit par leur fonctionnement)

- o soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique

- les installations qui, par leur nature, créent un risque de pollution des ressources en eau
- les carrières,
- les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- toutes les autres constructions, installations et occupations du sol non mentionnées en AUa 2.

ARTICLE AUa 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone
- que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics et les ouvrages d'utilité publique
- l'extension des bâtiments existants
- les constructions et installations à usage :
 - o artisanal

- o d'entrepôt
 - o de bureaux
 - o de foyer logements
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone d'activités
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75m².
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux aménagements autorisés dans la zone.

ARTICLE AUa 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2- Aucun bâtiment ne pourra présenter d'accès véhicule direct sur le Chemin Rural de la Maison Neuve à la Garance.

3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage...

3.4- Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 12m avec une chaussée de 7m minimum.

3.5- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

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

3.7- 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.

3.8- Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

ARTICLE AUa 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est inconstructible.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3- Eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, aux réseaux collectifs d'eaux pluviales quand ils existent. En leur absence, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais, pour garantir le libre écoulement des eaux pluviales sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE AUa 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Les constructions et installations doivent être édifiées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier.

6.2- La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3- Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique de faible emprise.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5m.

ARTICLE AUa 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües devront être édifiées à une distance minimale de 4m.

ARTICLE AUa 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUa 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de très faible emprise tels que cheminées, réservoirs, grues...

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 9m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Ces règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux ouvrages publics.

ARTICLE AUa 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans l'ensemble des zones, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE AUa 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

**ARTICLE AUa 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES
LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Chaque terrain constructible devra comporter au moins 20% d'espaces verts. En outre 15% au moins de la superficie de ces espaces verts seront consacrés à des plantations de sujets ligneux associant hautes et moyennes tiges.

Les haies de clôtures, si elles existent, devront être implantées en retrait de 2m par rapport à l'alignement afin d'assurer une bonne visibilité depuis les accès.

3) Création d'une orientation d'aménagement et de programmation



Commune de MEUNG-SUR LOIRE

ZONE AUa et 1AU

Site des Fonderies

=> La zone AUa est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de bureaux, d'entrepôts et d'un foyer logements. L'aménagement d'ensemble de la zone devra prévoir obligatoirement la délimitation d'un lot permettant d'accueillir un foyer logements.

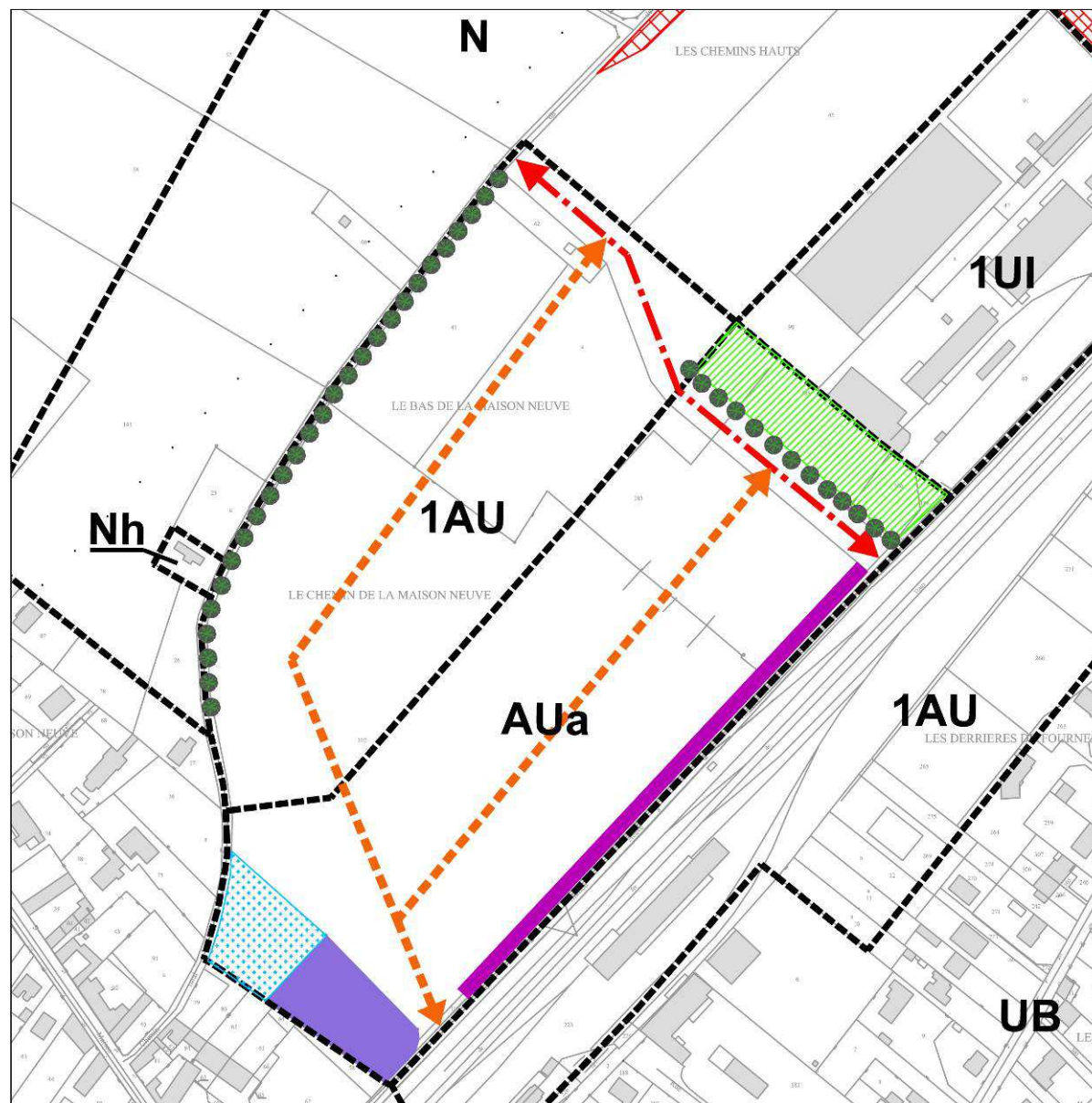
=> Tout accès véhicule direct est interdit sur le chemin rural de la Maison Neuve à la Garance ; ils devront se faire sur la voirie de desserte interne créée à l'occasion de l'aménagement du secteur.

=> Cette voirie est localisée à titre indicatif sur le schéma ci-après, les principes d'accès et de débouché devront être respectés.

=> Une voirie principale qui se raccordera ultérieurement à la ZAC des Tertres sera aménagée à plus long terme par la commune. Elle permettra d'améliorer la desserte de l'ensemble du quartier, notamment pour les accès poids-lourds.

=> Un parc public de stationnement est projeté à l'entrée du site, dans le prolongement de celui existant.

=> Un bassin de rétention des eaux pluviales existe déjà sur le terrain : les possibilités d'utilisation et de réaménagement si nécessaire de ce bassin pour tout projet d'aménagement du site devront être étudiées.



	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales
	Projet de parc de stationnement public
	Interdiction pour tout bâtiment de présenter un accès véhicule direct sur le chemin rural de la Maison Neuve à la Garance
	Principe de desserte interne de la zone pour la voirie principale - localisation indicative
	Principe de voirie communale en projet pour raccordement futur à la ZAC des Tertres (tracé non précis)
	Espace tampon à préserver
	Ecran végétal à créer

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de MEUNG-SUR-LOIRE pour la déclaration de projet n°1 comporte :

- le rapport de présentation
- le règlement modifié
- le plan de zonage modifié
- les orientations d'aménagement et de programmation

F. Incidences de la MISE EN COMPATIBILITE

1) Perspective démographique du PLU et incidences du projet

Le projet n'aura qu'une faible incidence sur les perspectives démographique du PADD étant donné que la zone AUa ainsi créée sera à vocation dominante d'activités artisanales. Seul un foyer logements sera à intégrer au projet d'aménagement du secteur, mais n'offrira que quelques possibilités d'accueil de nouveaux habitants, qui ne bouleverseront pas les chiffres de projection de la population de Meung-sur-Loire pour les prochaines années.

2) Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat

La zone aura une vocation principale d'activités, avec l'implantation à prévoir d'un foyer logements, seule incidence à prévoir du projet sur l'évolution urbaine de la commune en matière d'habitat. Comme dit précédemment, l'impact sera très mineur par rapport à l'ensemble du parc de logements de la commune.

Pour ce qui est de l'impact de la zone d'activité sur les zones d'habitat environnante, il sera de toute façon moins important que celui généré par l'ancienne fonderie en activité sur ce secteur. Le règlement du nouveau secteur AUa créé a été rédigé de façon à prendre en compte cette localisation en limite des quartiers résidentiels. La hauteur des constructions par exemple, ne dépassera pas celle des équipements collectifs autorisés en zone UB. Une orientation d'aménagement et de programmation permet également d'encadrer au mieux l'aménagement de ce secteur et son fonctionnement au niveau de la desserte, des accès et du stationnement, avec les zones d'habitat environnantes.

3) Incidences sur l'environnement et mesures

1- Incidences Natura 2000

Aucune espèce et aucun habitat ayant présidé à la nomination de la ZSC et de la ZPS n'est présente sur cette zone. Il n'y a donc pas d'incidence directe sur l'état de conservation des espèces des deux sites Natura 2000. Aucune incidence indirecte sur ces sites n'a été identifiée.

2- Impacts sur le milieu naturel

L'aménagement de la zone AUa aura pour conséquence possible la destruction du Lézard des murailles, reptile protégé et d'intérêt communautaire.

Les habitats (haies arbustives) de reproduction de quelques espèces avifaunistiques, protégées ou non, ne seront pas concernés dans un premier temps, ils sont localisés dans la zone 1AU (phase

ultérieure). Afin de limiter les impacts, les travaux doivent commencer pendant la période d'activité du Lézard des murailles (mars à octobre).

Une espèce végétale très rare dans le Loiret a été relevée, mais elle n'est pas protégée et n'a aucun statut particulier (liste rouge, déterminante ZNIEFF...). Les perturbations affectant le site sont actuellement des menaces pour sa pérennité.

Aucune **zone humide** n'a été recensée dans l'emprise du projet, ni à proximité.

Trame verte et bleue

Aucun élément de la trame verte et bleue, que ce soit régionale, du Pays Loire Beauce ou communale, n'est présent sur la zone étudiée. Aucun corridor écologique n'est donc menacé par le projet.

2- Pollution et qualité des milieux

Qualité de l'air

L'aménagement de la zone va induire un trafic supplémentaire, susceptible d'être une source d'augmentation des émissions polluantes liées au trafic routier (CO₂, CO, NO_x, NO₂, particules). Cependant, cette augmentation de trafic sera modérée et l'incidence des émissions polluantes sera faible.

Qualité des eaux

Le projet est éloigné des périmètres de protection des 3 captages d'eau potable de la commune. **On ne peut cependant pas qualifier l'éventuelle incidence des pollutions occasionnées par l'activité des anciennes fonderies, en l'absence de suivi des eaux souterraines.**

En outre, l'état actuel des piézomètres et des forages sur le site est inconnu ; ils peuvent constituer des voies d'accès de produits polluants vers la nappe, s'ils ont été endommagés pendant la démolition des bâtiments.

D'après la base infoterre, le forage n° 397-3-184, le plus profond sur le site (44 m) traverse sur 30 m la formation des calcaires d'Etampes et captait donc la nappe du même nom. Cette nappe est captée pour l'AEP (forage des Papecets) à bonne distance (8 à 900 m) et pas en situation d'aval hydraulique par rapport aux anciennes fonderies. Cependant, quelques puits et forages domestiques utilisés pour l'arrosage des jardins sont plus proches et situés en aval hydraulique.

Afin de se mettre en conformité avec l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique, qui indique (art. 3) « La dégradation ou la destruction des piézomètres identifiés précédemment est interdite » et « les têtes des piézomètres doivent être cadenassées », il conviendra avant toute élaboration de projet de localiser leur emplacement (à partir du plan de localisation) et de retrouver les trois têtes de piézomètres. Les mesures à prendre ensuite seront à déterminer en fonction de leur état, sous le contrôle des services de la police de l'eau.

En ce qui concerne les puits et forages situés dans la zone (au nombre de 5), la même opération devra être réalisée, à partir des coordonnées enregistrées à la Banque du sous-sol. Il devra être déterminé si certains de ces forages ou puits ont été neutralisés avant la cessation d'activité des fonderies, ou après, en respectant les règles de l'art.

Le secteur est desservi par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées. La commune s'est dotée d'une nouvelle station d'épuration en 2002, d'une capacité de 10 000 eq. hab., dont la capacité est suffisante pour absorber les quantités d'eaux usées supplémentaires induites par l'urbanisation prévue.

En ce qui concerne les eaux pluviales, un bassin de rétention existe déjà, utilisé à l'époque pour le site des Fonderies. Il sera donc maintenu et sa capacité et son débit seront réexaminés en fonction de l'ampleur du projet envisagé. Le trop plein est rejeté dans le réseau collectif existant Chemin de la Petite Maison Neuve.

Qualité des sols

L'aménagement de la zone ne pourra se faire que si les termes de l'arrêté préfectoral portant constitution de servitudes d'utilité publique sont respectés. Une évaluation quantitative du risque sanitaire et démontrant la compatibilité de l'état du sol et du sous-sol avec l'usage projeté devra être réalisée.

Déchets

Ce point ne peut être précisé à ce stade du projet. Etant donné les activités projetées, il est peu probable que des déchets dangereux soient générés sur la zone.

3- Gestion des ressources naturelles

Eaux souterraines et superficielles

L'aménagement de la zone induira une consommation supplémentaire d'eau potable, qui pourra être assurée sans problème de quantité par les équipements actuels.

La réutilisation du bassin de rétention existant permettra la régulation du débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ; il n'y aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles.

Extraction de matériaux

Aucun besoin spécifique d'extraction de matériaux n'est pressenti pour l'aménagement futur de la zone.

Energie

L'utilisation d'énergies renouvelables ne peut être précisée à ce stade du projet.

Consommation d'espace

La future zone AUa **a une superficie de 4,6 ha**. Etant donné qu'il s'agit d'un ancien site industriel au sol pollué, l'aménagement de la zone constituera une réhabilitation des terrains, **qui aura une incidence positive**.

4- Risques naturels et technologiques

Le site n'est pas soumis à des risques naturels, à l'exception de l'aléa (moyen) relatif au retrait gonflement des argiles. Cet aléa sera pris en compte lors des études de détail de l'aménagement.

Les risques technologiques sont liés à la proximité du silo de stockage de céréales (ICPE soumise à autorisation). L'exploitant s'est porté acquéreur d'une bande de terrain le long de ses emprises actuelles, qui pourra former une zone tampon complémentaire.

5- Cadre de vie

Paysage

L'insertion paysagère du futur aménagement sera facilitée par les 20% d'espaces verts prescrits par le règlement, dont 15% au moins de la superficie seront consacrés à des plantations de sujets ligneux associant hautes et moyennes tiges.

L'aménagement de la zone aura une incidence positive sur le paysage et le cadre de vie.

Nuisances

L'aménagement de la zone va induire un trafic supplémentaire, susceptible d'être une source de nuisances sonores. Cependant, le site se trouve déjà en zone de bruit du fait de la proximité de la voie ferrée et l'augmentation de trafic sera modérée, puisque la zone est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de bureaux, d'entrepôts et d'un foyer logements. L'incidence sur l'ambiance sonore sera donc probablement faible.

Les émissions lumineuses sont susceptibles de constituer des nuisances pour la faune, en particuliers pour les chiroptères et les insectes, ainsi que pour les riverains. On se trouve ici dans une zone déjà éclairée et peu sensible du point de vue écologique. On peut cependant conseiller l'installation de lampadaires garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut, pour ne pas aggraver la situation.

6- Patrimoine naturel et culturel

Le projet n'aura aucune incidence sur le patrimoine naturel et culturel.

4) Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions, les servitudes et les schémas supra-communaux

Le projet de mise en compatibilité du PLU est compatible avec :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne et le SAGE
- les principes généraux de l'article L110 du code de l'urbanisme
- les différentes lois en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat et d'environnement et notamment les lois SRU, GRENELLE et ALUR
- les différentes servitudes d'utilité publique recensées sur le territoire.

De plus, il prend en compte :

- le schéma départemental des carrières
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- le Plan Climat Energie Territorial
- le Plan de gestion Val de Loire UNESCO

Enfin, un périmètre de SCOT a été délimité, englobant la commune de MEUNG-SUR-LOIRE : il s'agit du SCOT Loire Beauce en cours d'émergence. Il s'agira d'un INTER SCOT avec les Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire et Sologne Val Sud. Il est donc trop tôt pour une prise en compte de ce SCOT.

5) Incidence sur la superficie des zones

La mise en compatibilité du PLU entraîne :

- la réduction de la zone 1AU à hauteur de 4.6 ha
- la création d'un secteur AUa sur 4.6 ha

RESUME NON TECHNIQUE

L'objet de la déclaration de projet est l'aménagement d'une zone d'activités artisanale, de bureaux, d'entrepôts et d'un foyer-logements sur une partie de la zone 1AU du secteur des Fonderies, correspondant aux parcelles section AA n°102p et 103 et section ZM n°183p, 184p, 185p, 186, 187, 188 et 189. Il s'agirait de permettre le découpage d'une quinzaine de lots, d'environ 1000 à 2000 m², permettant l'implantation de bâtiments accueillant activités artisanales, bureaux ou entrepôts. Un ou deux lots seraient réservés à la construction d'un foyer logements.

Les terrains visés pour la zone d'activités sont actuellement en friche, les bâtiments de l'ancienne Fonderie étant entièrement démolis. Il s'agit d'une reconversion de site industriel et, conformément à l'arrêté préfectoral du 12/01/2012, le porteur de projet aura obligation de dépolluer les sols avant tout aménagement n'ayant pas vocation à l'activité industrielle.

Le site se trouve dans l'enveloppe urbaine de la ville, il est desservi par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'urbanisation du secteur.

Un recalibrage du chemin rural n°20 sera nécessaire afin d'améliorer la desserte de l'ensemble du secteur. Les bâtiments d'activités n'auront pas d'accès direct sur cette voie, pour des raisons de sécurité et d'esthétique.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU se fera par **création d'un secteur AUa**, délimité sur 46400 m².

Justification de la localisation et de l'intérêt général du projet

Les objectifs de la collectivité sont :

- De « mettre en œuvre le renouvellement urbain » sur un ancien site industriel désaffecté d'environ 8.5 ha.
- La création d'emplois par l'installation de nouvelles activités à Meung-sur-Loire, en particulier des activités artisanales pour lesquelles le potentiel d'accueil est faible.
- Une nouvelle offre en hébergement alternatif (foyer logements) sans équivalent sur la commune.

La proximité de la gare est également à souligner : cet aménagement permettra d'accentuer le rôle important de la gare SNCF de Meung-sur-Loire pour tout le territoire. Un nouveau parking sera aménagé par la commune dans le périmètre du projet, sur un terrain communal, afin de compléter l'offre existante, souvent saturée.

Etat initial de l'environnement

Le site n'est concerné par aucun espace protégé ou inventorié, ni par aucune zone humide. Le secteur est assez dégradé, puisque les bâtiments des anciennes fonderies ont tous été démolis et qu'une partie de la surface sert actuellement de site de stockage de matériaux (dont des matériaux

de démolition). La végétation s'observe surtout en bordure du site : peupliers d'Italie, alignement de Douglas, haie arbustive, friche herbacée. Seules ces bordures accueillent une petite faune commune : Lézard des murailles (protégé en France), Lièvre d'Europe, oiseaux, Grenouille verte dans un bassin...

Le site n'est concerné par aucun des périmètres de protections des 3 forages AEP de la commune.

Après la cessation de l'activité de fonderie de métaux et d'alliages ferreux exercée sur le site, il a été constaté un certain nombre de pollutions des sols et de la nappe (hydrocarbures, métaux, solvants halogénés...), dont une partie a été évacuée.

Du fait d'une dépollution incomplète, un arrêté préfectoral portant constitution de servitudes d'utilité publique sur les parcelles du site a été signé par le préfet le 12 janvier 2012, qui interdit un usage autre qu'industriel en l'état.

Incidences sur l'environnement et mesures

La réutilisation du bassin de rétention existant permettra la régulation du débit avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ; il n'y aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles.

Le projet est éloigné des périmètres de protection des 3 captages d'eau potable de la commune, qui ne sont donc pas menacés. On ne peut cependant pas qualifier l'éventuelle incidence des pollutions occasionnées par l'activité des anciennes fonderies sur la nappe des calcaires d'Etampes, en l'absence de suivi des eaux souterraines.

Les piézomètres et les forages et puits du site devront être localisés et mis en sécurité.

Le site n'est pas soumis à des risques naturels, à l'exception de l'aléa (moyen) relatif au retrait gonflement des argiles. Les risques technologiques sont liés à la proximité du silo de stockage de céréales (installation classée soumise à autorisation).

L'incidence sur le paysage sera positive, par réhabilitation du site et amélioration du cadre de vie.

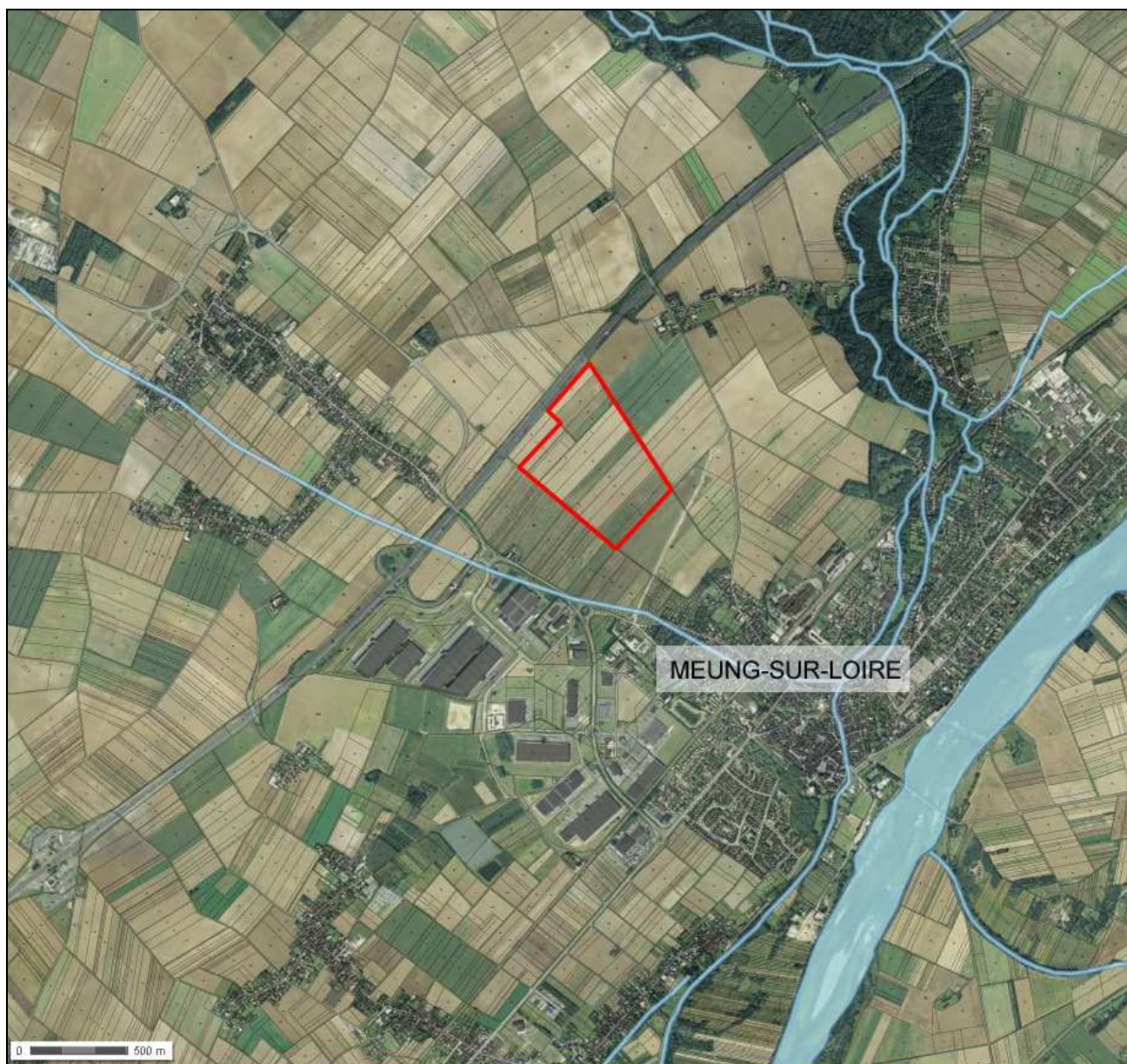
Les incidences sur le milieu naturel, la trame verte et bleue, le patrimoine, les nuisances seront faibles à nulles.

III. LA DECLARATION DE PROJET N°2

 **OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 3AU1 EN EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES DE SYNERGIE VAL DE LOIRE, POUR L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE PLATEFORME LOGISTIQUE**

A. Présentation générale du projet

Les terrains visés pour l'extension du Parc d'activités Synergie Val de Loire sont situés au Nord Ouest du territoire de Meung-sur-Loire, à proximité de l'échangeur de l'A10, dans le prolongement de la zone 3AU1 en cours d'aménagement. Ils s'étendent sur une superficie globale de **38 ha**, et sont classés en 3AU1 au PLU, c'est-à-dire bloqués à l'urbanisation dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement sur le secteur.

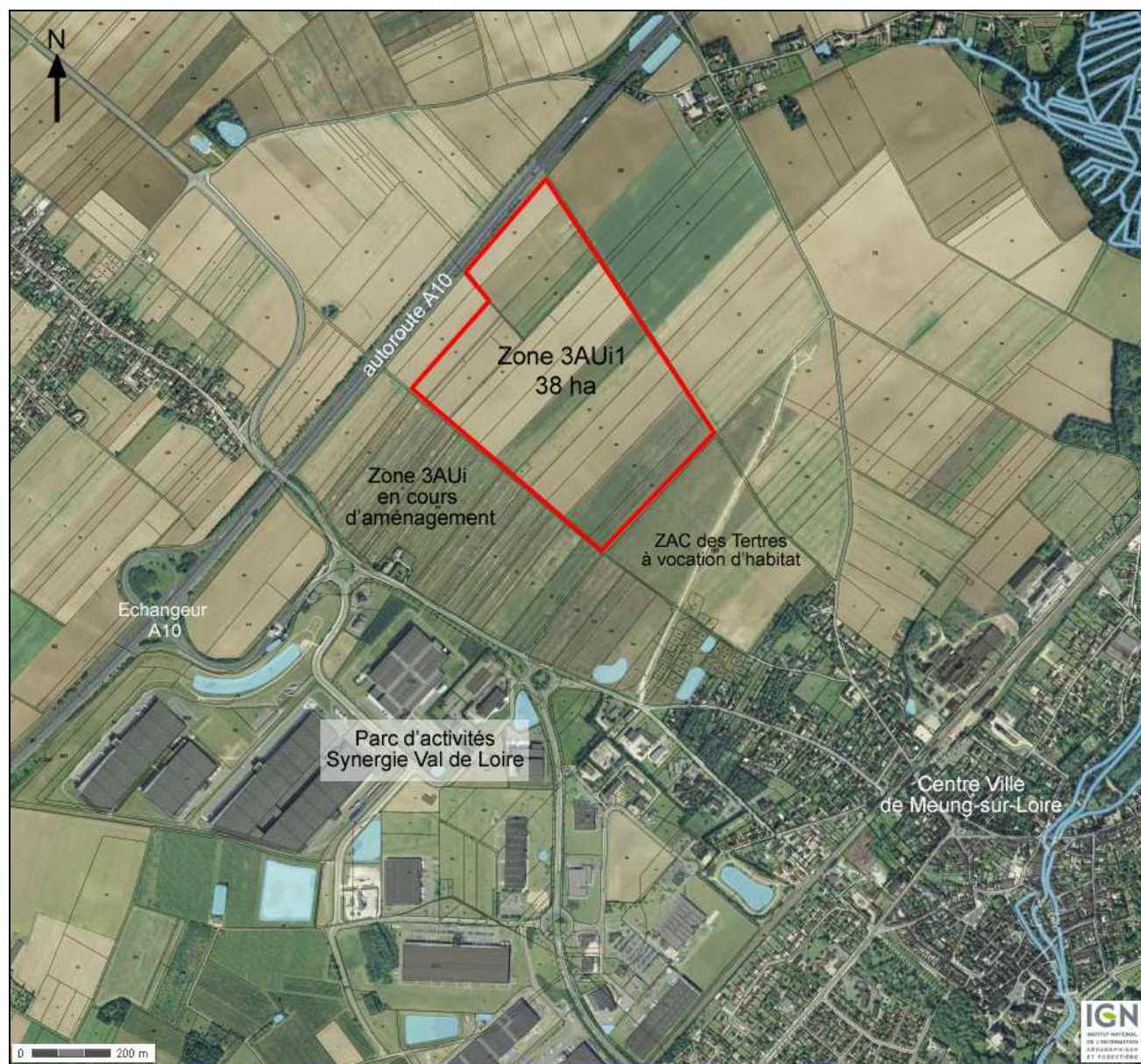


Les terrains sont cadastrés section ZN n°80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 ; section ZR n°25, 26, 27, 28, 29, 30, 37 ; section ZP n°37, 38, 39, 40, 41, 42

Parcelles concernées par le déclassement



Source : cadastre.gouv



Source : Géoportail 2014

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU1 pour l'implantation d'une nouvelle plateforme logistique sur le secteur. Les terrains sont aujourd'hui maîtrisés en totalité par le SIVOM d'Aménagement du Canton de Meung-sur-Loire. Ils sont actuellement en friche.

Cette zone se trouve dans le prolongement de la zone 3AU qui est actuellement en cours d'aménagement et de viabilisation, et qui permet ainsi d'assurer la desserte de la zone 3AU1. Le découpage de la zone 3AU avec l'aménagement de la voirie de desserte à partir du rond point existant sur la rue de Châteaudun ne permet pas l'implantation de la plateforme logistique, les parcelles étant trop étroites. Ainsi, il apparaît nécessaire de débloquer immédiatement la zone 3AU1 afin de permettre l'installation de cette nouvelle entreprise, sans forcément attendre le remplissage de la zone 3AU. Il faut toutefois noter que les demandes d'implantation sur cette 1ère zone sont déjà connues et en cours de concrétisation.

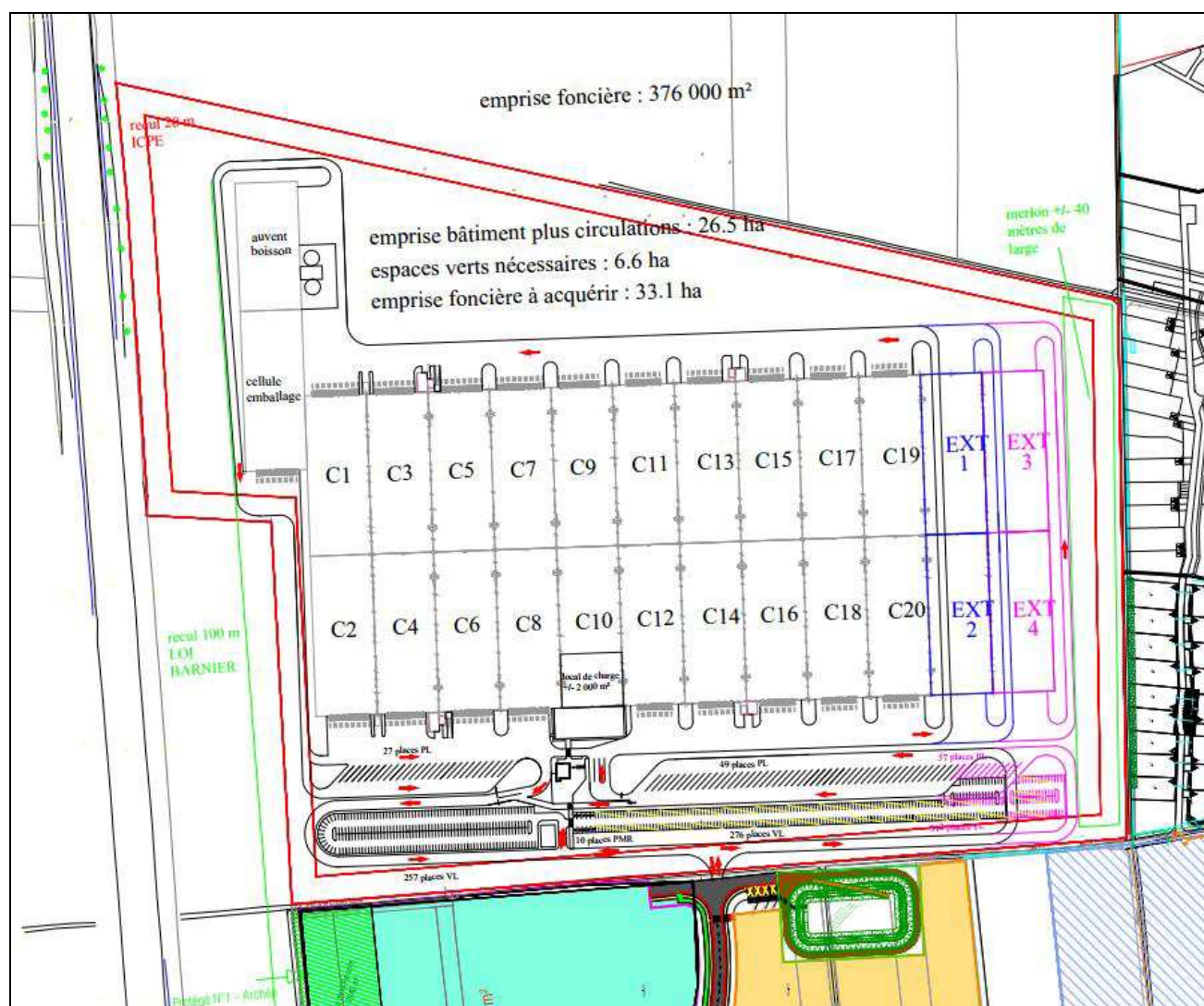
La zone est entourée par des espaces agricoles au Nord, bordé par l'autoroute A10 à l'Ouest et par la ZAC des Tertres en cours d'aménagement, à vocation d'habitat à l'Est. Les franges de la zone 3AU1 sont respectivement préservées par des bandes d'éléments de paysage à créer mesurant 70m (par rapport à l'autoroute), 35m (par rapport à l'espace agricole) et 50m (par rapport à la ZAC des Tertres). La bande d'élément de paysage à créer de 70m correspond au recul imposé par

rapport à l'axe de l'autoroute et qui est de 100m. De plus, une zone de bruit affecte la zone 3AUi1, par rapport à l'autoroute, d'une largeur de 300m par rapport à l'alignement.

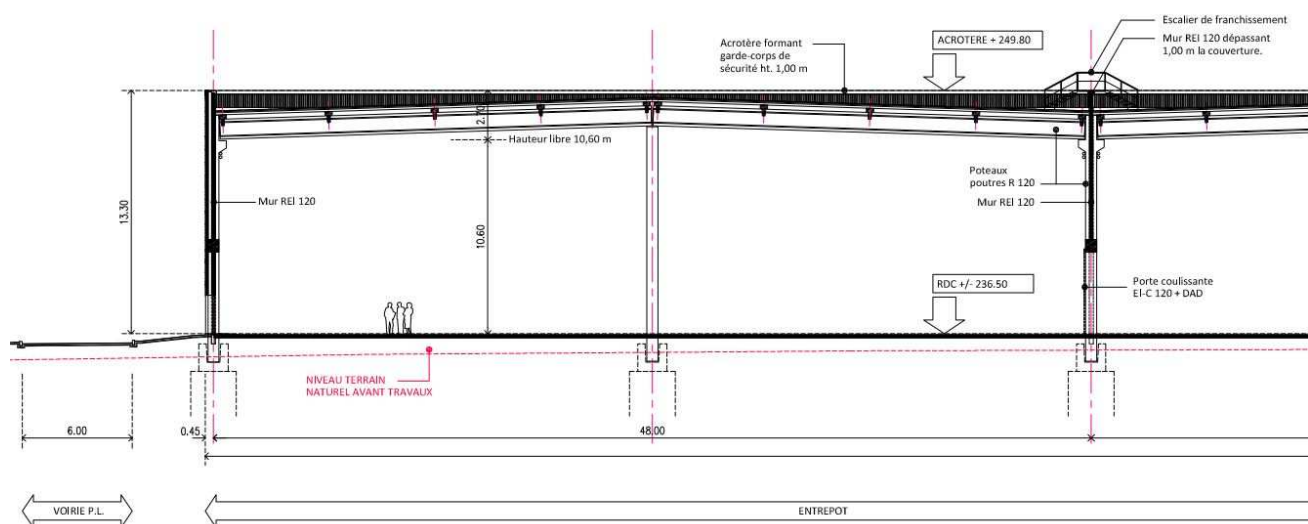
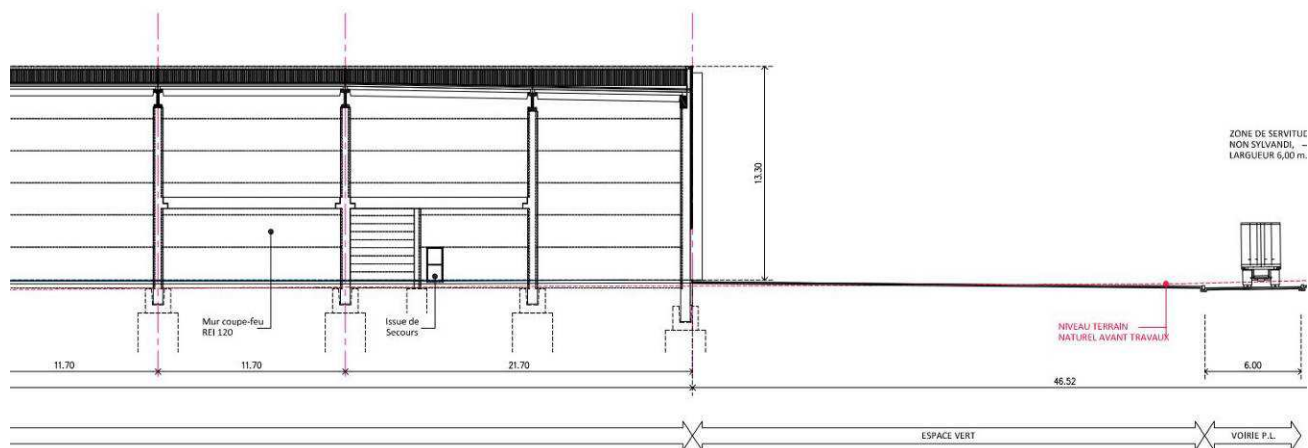
Le projet de plateforme logistique consiste en la construction d'un bâtiment de 128.000 m² d'emprise au sol, extensible à 140.000 m² dans les 6 ans, d'une hauteur de 14m à l'acrotère au maximum. La création d'emplois sur le site est estimée à 400 en 2/8 et le flux de poids-lourds attendu serait de 250 par jour environ. Le bâtiment devrait être classé en ICPE Seveso seuil bas.

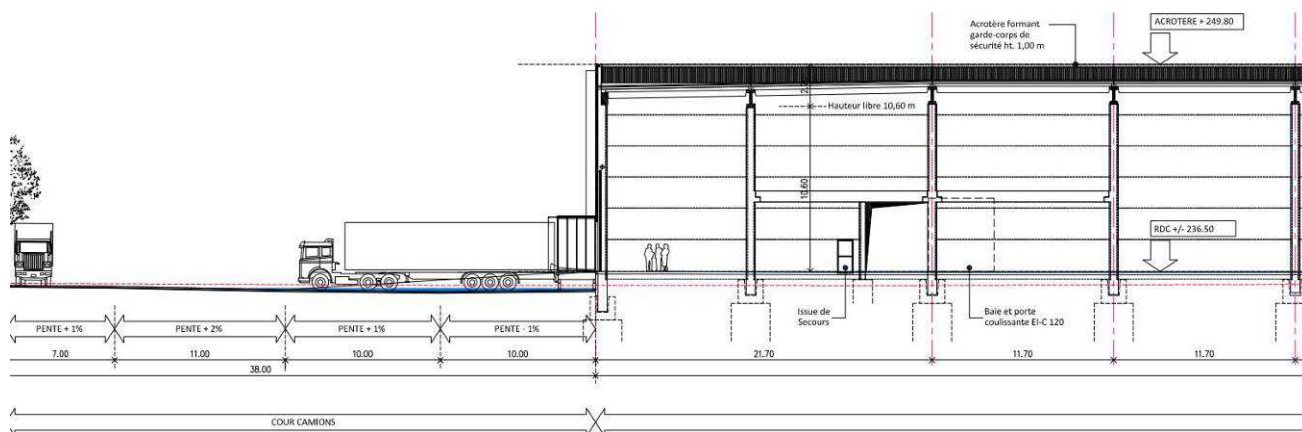
Le projet devra respecter une part de 20% d'espaces verts à l'échelle du secteur dans sa globalité.

La configuration envisagée sur le site est la suivante :



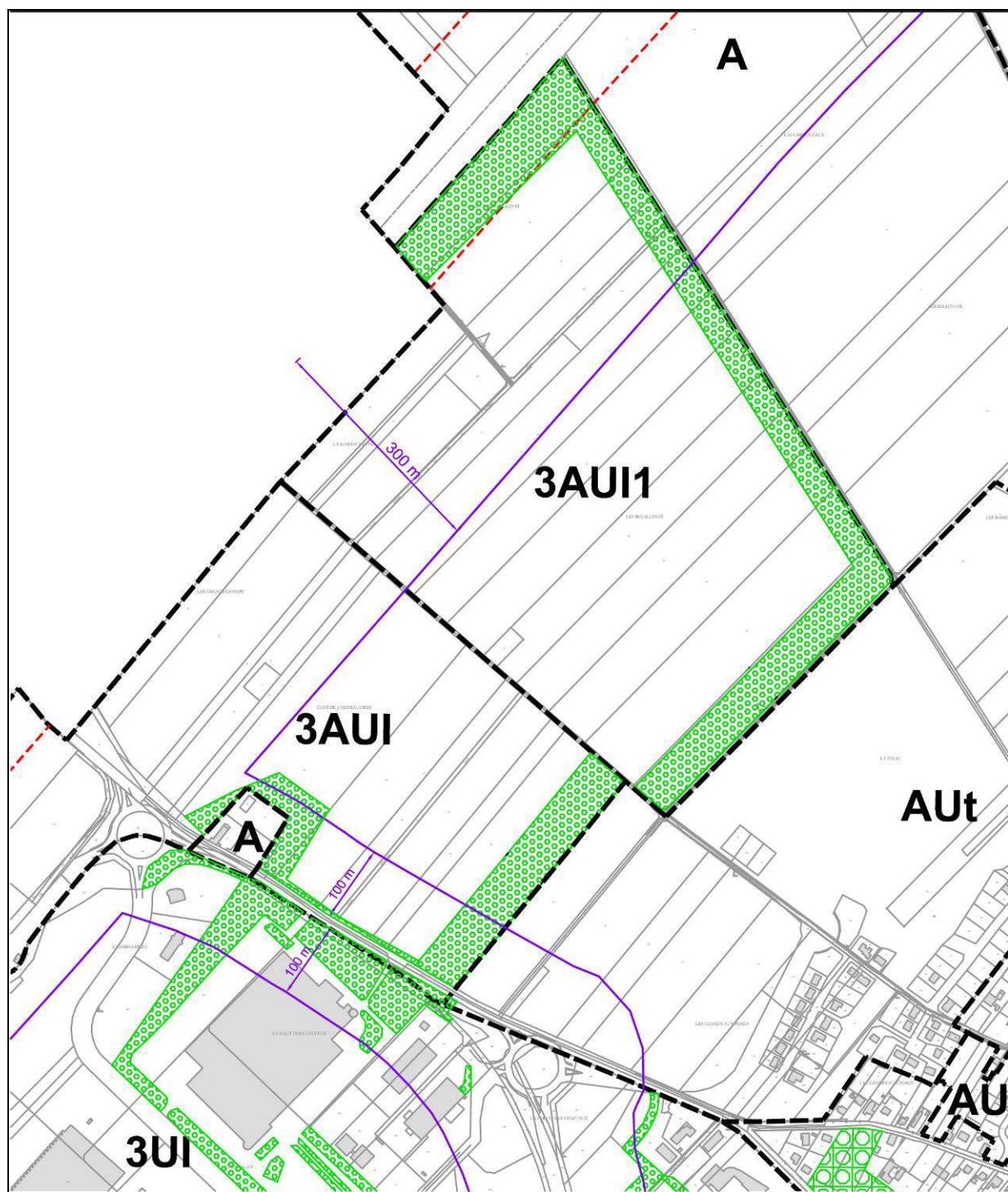
Ci-après des coupes permettant d'illustrer la hauteur et le volume du bâtiment projeté.





Afin de rendre possible l'implantation de ce projet et au vu du règlement de la zone 3AU1, il est nécessaire de modifier le PLU et d'effectuer le **déclassement de 379.000 m² de terrains de 3AU1 en zone 3AUi**. Le règlement de la zone 3AUi sera ponctuellement à revoir.

Ci après un extrait du zonage réglementaire actuel du Plan Local d'Urbanisme.



Extrait du PLU révisé le 24.06.2013

B. Caractéristiques techniques : état initial et état projeté

D'un point de vue général, le secteur 3AU1 est desservi par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à la constructibilité du site. Les réseaux sont calibrés de façon à permettre la desserte de l'ensemble des extensions 1 et 2 du parc d'activités de Synergie.

1- Desserte et stationnement

Le site sera desservi par la nouvelle voirie créée dans le cadre de l'aménagement de la zone 3AU1 et qui s'arrête en limite de zone 3AU1. La voirie a été spécialement configurée dans ses caractéristiques techniques afin de desservir un parc d'activités et le trafic de poids lourds qui est lié à son fonctionnement.

Les voiries internes au projet de plateforme logistique concerneront principalement les stationnements et la circulation liée au fonctionnement de la plateforme.

2- Eau potable et défense incendie

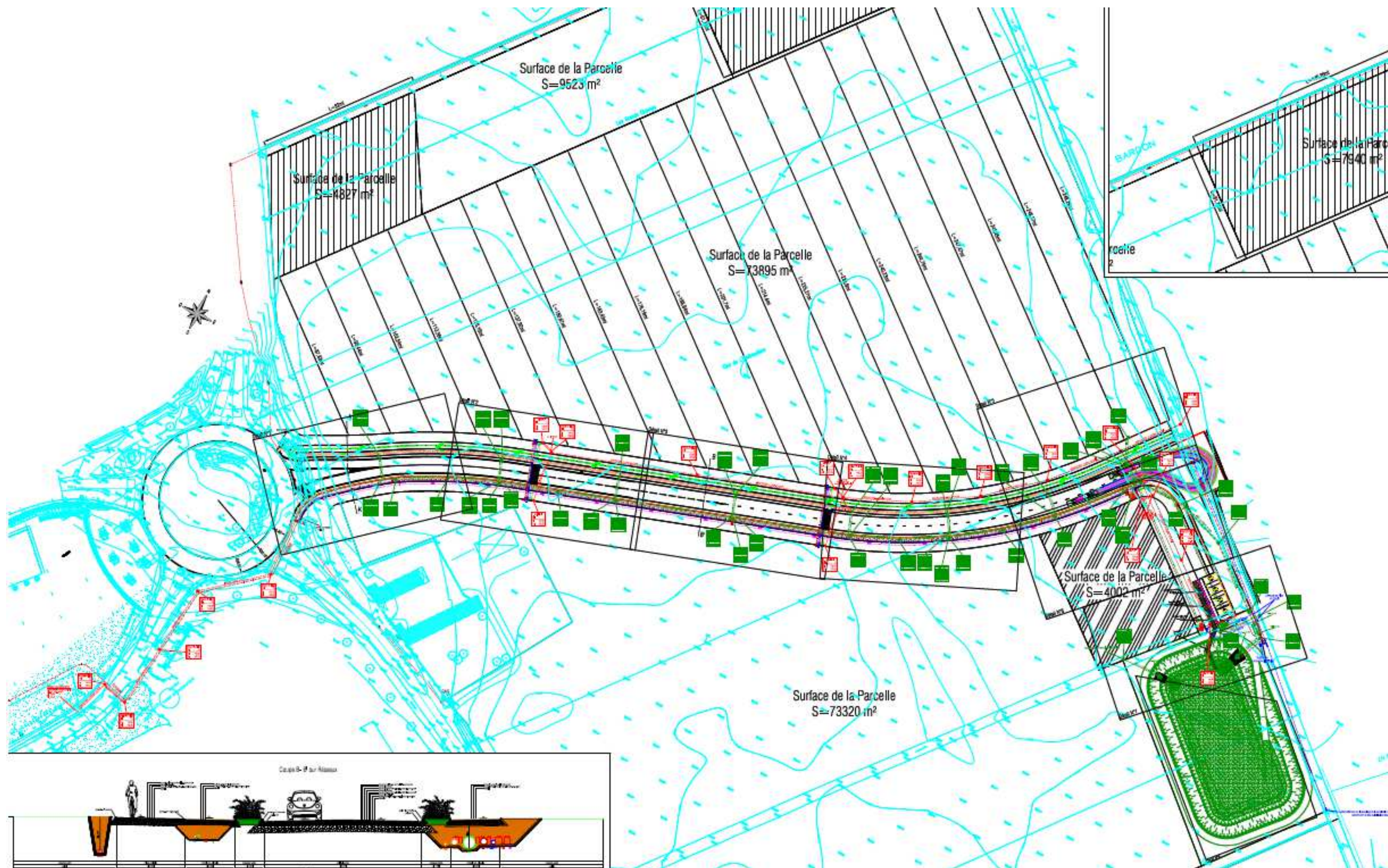
Le secteur est desservi par le réseau collectif d'eau potable réalisé sur la zone 3AU1 et la défense incendie est assurée à l'entrée de la zone 3AU1, notamment par le bassin de rétention qui prévoit un volume de réserve incendie de 2500 m³. Un réseau incendie surpressé existe également, provenant du bassin canal situé à proximité du rond-point de l'autoroute A10.

3- Assainissement des eaux usées

Le secteur est desservi par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées qui sont réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone 3AU1, par une canalisation de diamètre 200.

4- Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du dossier d'autorisation Loi sur l'Eau déposé pour l'aménagement du parc Synergie dans son ensemble, l'aménagement de ce secteur d'extension devra répondre aux exigences établies en matière de rejet dans le milieu naturel par le dossier, c'est-à-dire 1l/s/ha. Un ou plusieurs ouvrages de rétention devront être aménagés par l'opérateur, sur le site de l'opération, afin de répondre à ces conditions techniques de rejet des eaux de pluie.



C. Justification de la localisation et de l'intérêt général du projet

1- Inscription du projet dans le PLU

L'un des objectifs de développement mis en avant **dans le PADD** de Meung-sur-Loire (page 11) consiste à « Promouvoir les fonctions et activités économiques » sur la commune. Ainsi, sur le parc d'activités intercommunal Synergie Val de Loire, sont programmés :

- 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.

Les secteurs visés pour l'extension de la zone d'activités Synergie ont été réglementés en zones 3AUi et 3AUi1 au PLU.

Dans le rapport de présentation, la zone 3AUi1 est définie de la façon suivante (page 120) :

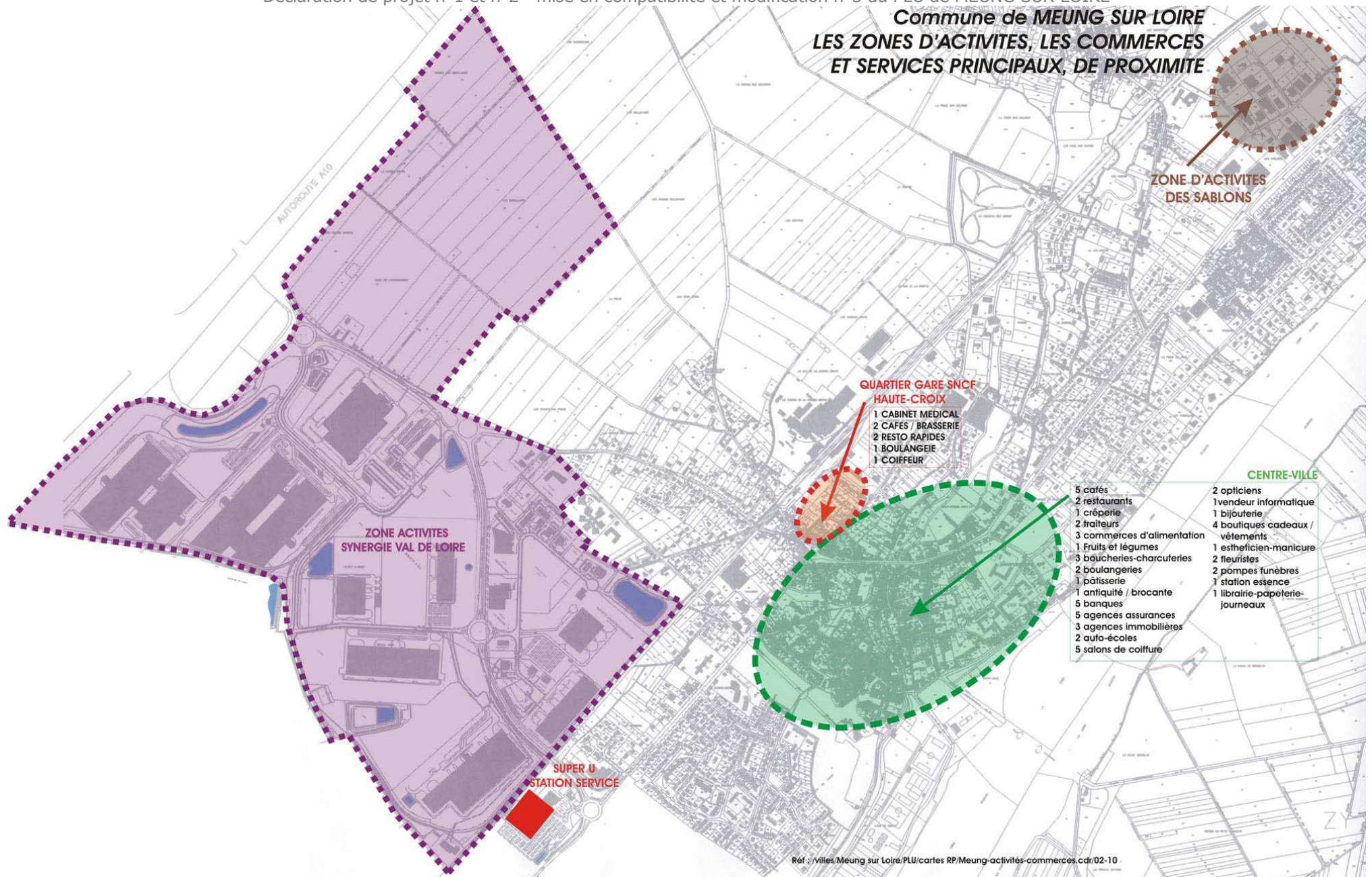
« La zone 3AUi1 est destinée à moyen ou long terme à l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales compatibles avec l'environnement local.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la modification du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif. »

Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi1 sont donc respectées puisque une déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU est engagée et qu'un programme d'aménagement de la zone est mis en place. De plus, tous les équipements de distribution des réseaux collectifs nécessaires au bon fonctionnement des constructions projetées ont été réalisés.

Le schéma inséré ci-après, et figurant page 12 du PADD, illustre bien le périmètre global de la zone d'activités de Synergie Val de Loire, y compris ses deux secteurs d'extension.

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



2- Justification du choix de localisation du projet et de son intérêt général

La conception du projet du Parc d'activités Synergie Val de Loire a débuté en 1985, fruit d'une coopération entre les communes de Meung-sur-Loire, Huisseau-sur-Mauves, Baule et Beaugency. Il couvre 150 ha et est idéalement situé à proximité de l'échangeur de l'A10, à 15mn d'Orléans et 45mn de Tours. Cette localisation stratégique explique en grande partie l'intérêt porté par les entreprises qui se sont installées progressivement sur le site, et justifie la nécessité de prévoir aujourd'hui son extension, faute de parcelles encore disponibles sur le site initial.

Le PLU de Meung-sur-Loire a donc prévu, dès son élaboration en mars 2011, la délimitation des zones qui seraient consacrées à l'extension du Parc Synergie Val de Loire. Ces secteurs ont été logiquement définis au plus proche de l'échangeur de l'A10, en bordure de l'autoroute et en face des terrains déjà occupés par des entreprises industrielles ou de logistique.

Le PLU classait aussi au même moment de l'élaboration du PLU des terrains en AUt, dédiés à la réalisation d'une ZAC à vocation d'habitation actuellement en cours de réalisation, et situés à proximité du site d'extension du Parc Synergie. Afin de pallier aux éventuelles nuisances engendrées par l'installation d'entreprises industrielles, artisanales ou commerciales à proximité immédiate d'un futur quartier d'habitation, une bande d'éléments de paysage à créer, espace tampon de 50 mètres de large, a été imposée au plan de zonage du PLU. Cette bande, réduite à 40 mètres dans le cadre du présent projet, sera impérativement respectée dans le cadre du nouveau projet de plateforme logistique. Les projets des zones 3AUi1 et AUt pourront ainsi coexister sans risque de nuisances excessives, d'autant plus que la seule nuisance à envisager (hormis l'impact paysager), est le bruit lié au trafic de poids lourds engendré par l'activité de la plateforme. Cela n'aura pas d'incidence sur l'utilisation des voiries par les usagers de la ZAC des Tertres puisque les systèmes de desserte de chaque secteur sont déconnectés. Rappelons que ce trafic est estimé par le porteur de projet à 250 PL/jour.

L'intérêt général du projet réside bien sûr dans la création d'environ 400 emplois sur le site même de la plateforme logistique. Avec la proximité du quartier des Tertres en cours d'aménagement prévoyant environ 350 logements à terme, ce projet permettra d'offrir de nouvelles opportunités d'emplois aux habitants de Meung-sur-Loire et inversement une possibilité d'habiter au plus proche d'une zone d'emploi importante pour les futurs employés de la plateforme logistique. Cette combinaison peut permettre à la fois de réduire les temps et coûts de transports pour les salariés, tout en favorisant l'usage des modes de déplacements doux. Notons également à ce titre la forte fréquentation quotidienne de la gare SNCF de Meung-sur-Loire, notamment pour les migrations pendulaires, y compris des salariés du Parc Synergie.

Prise en compte du Plan de gestion Val de Loire UNESCO

« Utiliser les SCOT pour rationaliser la répartition territoriale des zones d'activités »

La zone 3AU1 est prévue depuis l'élaboration du PLU en tant que zone d'extension future du parc Synergie Val de Loire. Elle sera à ce titre prise en compte dans l'élaboration du SCOT du Pays Loire Beauce en cours. Il s'agira ainsi de rationaliser la consommation d'espaces pour l'aménagement de nouvelles zones d'activités du même type sur le périmètre du SCOT.

« Utiliser les PLU pour maîtriser l'impact paysager des zones d'activités »

Un règlement spécifique pour la zone 3AU1 existe afin d'encadrer :

- **l'implantation des bâtiments** : à 5m de l'alignement, 11m de l'axe des voies, 5m des limites séparatives, 4m entre bâtiments sur une même propriété

- **l'aspect général des bâtiments** qui devra présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **les espaces extérieurs** : chaque terrain constructible devra comporter au moins 20% d'espaces verts. En outre 15% au moins de la superficie de ces espaces verts seront consacrés à des plantations de sujets ligneux associant hautes et moyennes tiges. Dans la bande de 100m de l'autoroute et de sa bretelle ces plantations seront disposées en groupes. Dans cette même bande, les bassins d'eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

- **la hauteur des bâtiments**, limitée à 25m à l'acrotère ou au faîtage. Cette hauteur pourra certainement être inférieure dans le cadre du projet de plateforme logistique attendu (proposition à 15m). En effet, ce type de bâtiment n'a pas forcément vocation à monter très haut.

Des éléments de paysage à créer ou à préserver sont également imposés au plan de zonage et permettent de traiter toutes les limites de la zone d'extension du parc Synergie par rapport aux zones agricoles et urbaines environnantes. Un règlement strict s'y applique.

« Concevoir les zones d'activités comme de véritables quartiers »

A l'attention des aménageurs, cette disposition pourra être imposée par le biais du règlement écrit pour la zone 3AU1 dont il est question ci-dessus. Toutefois, l'urbanisation de la zone 3AU1 est ici particulière car il s'agit de l'implantation d'une seule entreprise sur l'ensemble du secteur concerné, accessible par la 1^{ère} tranche d'extension en cours d'aménagement. L'intégration de cette nouvelle activité sera plutôt à évaluer au niveau du traitement des franges avec l'espace agricole et urbain environnant (éléments de paysage à créer et merlon au niveau de la ZAC des Tertres), et de la végétalisation du site sur les espaces non construits.

D. Etat initial de l'environnement

1- Biodiversité et milieux naturels

Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la future zone 3AU1, mais deux sites sont situés à proximité (1,8 km au sud-est) :

- La ZPS (Zone de Protection Spéciale) Vallée de la Loire du Loiret (FR2410017).
- La ZSC (Zone Spéciale de Conservation) Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire (FR2400528).

Ces deux sites, dont les périmètres sont sensiblement identiques, couvrent le Loire et ses abords. Les enjeux environnementaux de ces sites concernent les habitats et les espèces liés à la dynamique du fleuve. La Loire est également accueillante pour de nombreux Oiseaux nicheurs (Sternes naine et pierregarin, Oedicnème criard, Pic noir...) et migrateurs (limicoles).

Des fiches plus détaillées avec la liste des espèces et des habitats ayant présidés à la nomination de ces deux sites Natura 2000 sont consultables sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (<http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2410017> et <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2400528>).

La carte suivante localise ces deux sites Natura 2000 vis-à-vis de la zone 3AU1.



Autres milieux protégés ou inventoriés

Aucun autre espace protégé n'est présent sur la future zone 3AU1 ou à proximité. La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type II Loire orléanaise (n°240030651) est située à environ 1,8 km au sud-est. Ses limites et son intérêt écologique sont sensiblement les mêmes que ceux des deux sites Natura 2000. Il s'agit d'une ZNIEFF de seconde génération. Une ancienne ZNIEFF (1^{ère} génération) était située à l'est de la zone 3AU1, au niveau des Mauves, mais celle-ci a été supprimée.

Habitats, faune et flore

Trois sorties de terrain ont permis de réaliser les observations habitats faune et flore : les 24 avril et 21 mai 2015 (faune) et le 26 mai 2015 (flore et habitats).

L'environnement est peu diversifié : on note une haie arbustive en bordure de l'emprise autoroutière au Nord, une parcelle de culture (enclave de la commune du Bardon) au nord-ouest, des chantiers au sud et à l'ouest, des friches ou des cultures au nord-est et au sud-est.



Culture et haie arbustive côté nord



Chantier côté sud-est

Les habitats situés à l'intérieur de la future zone 3AU1 sont peu diversifiés et artificialisés ; ils ont été récemment perturbés par la réalisation de sondages archéologiques, qui ont été remblayés. Il s'agit :

- Pour un petit tiers sud, d'une friche herbacée de densité variable selon la situation par rapport aux remblais récents (code corine biotope 87.1),
- Pour le reste de la surface, d'un récent semis de moutarde (code corine biotope 82.11).

Aucune zone humide n'est présente sur le site, ni à proximité.



La friche herbacée (partie dense)



Le semis de moutarde

La flore (voir la liste en annexe) est peu diversifiée et composée d'espèces communes à très communes : 48 taxons ont été inventoriés, dont 30 sont très communs dans le département du Loiret. Aucune espèce protégée ni aucune espèce « à statut » (déterminante ZNIEFF, liste rouge,

directive habitats...) n'a été observée. Les espèces annuelles sont relativement abondantes, car elles colonisent facilement les terrains nus (cultures ou remblais). On peut citer, parmi les espèces végétales les plus abondantes, le Vulpin des champs, le Cirse des champs, le Séneçon commun, le Pâturin commun, la Renouée des oiseaux... Une seule espèce végétale envahissante a été relevée, le Conyze du Canada, mais avec peu de pieds.



Liseron des champs



Pensée des champs

La faune présente sur la zone 3AUi1 n'est pas très diversifiée mais comporte toutefois quelques espèces d'avifaune nicheuse remarquables. On peut noter la présence, en période de reproduction, du Bruant proyer, de la Linotte mélodieuse, du Vanneau huppé, de l'Oedicnème criard, de l'Alouette des champs et de la Perdrix grise. Les quatre premières espèces sont considérées comme menacées sur le territoire national et les deux dernières comme quasi-menacées en région Centre Val de Loire. L'Oedicnème criard est également une espèce d'intérêt communautaire.

On note aussi la présence de quelques autres espèces d'Oiseaux qui se reproduisent sur le site, comme le Rougequeue noir et la Bergeronnette grise, ou qui viennent s'y nourrir, comme la Mouette rieuse et le Pigeon ramier.

La plupart de ces espèces, bien que communes, sont protégées sur le territoire national.

Parmi les autres espèces animales observées sur la zone, le Lièvre d'Europe a été régulièrement observé, ainsi que quelques Insectes tels que la Belle-Dame ou des Piérides.

L'intérêt de la zone porte sur le fait qu'elle soit actuellement en jachère. Elle est entourée de cultures ou de zones en cours d'aménagement, ce qui la rend plus attractive pour ces espèces faunistiques.



Labour fréquenté par l'œdicnème criard



Jachère

Trame verte et bleue

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Une carte a été produite pour chacune des sous-trames ayant guidé l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

- Sous-trame des milieux boisés ;
- Sous-trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ;
- Sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides ;
- Sous-trames prioritaires des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux ;
- Sous-trame prioritaire du bocage et autres structures ligneuses linéaires ;
- Sous-trame des espaces cultivés.

Les sous-trames dites « prioritaires » sont celles rassemblant le plus grand nombre d'habitats naturels menacés en région Centre. Ce degré de menace est fondé sur les travaux préparatoires des listes rouges régionales. La sous-trame bocagère est également identifiée parmi les sous-trames prioritaires bien que n'étant pas caractérisée par des habitats naturels codifiés dans les listes rouges. Son intérêt est plus particulièrement lié à la richesse biologique qui caractérise les mosaïques de milieux et les milieux d'interface (milieu ouvert souvent prairial / milieu boisé).

L'échelle de précision des informations est le 1/100 000e.

Pour le territoire communal, la cartographie du SRCE mentionne :

- Un réservoir de biodiversité pour la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, localisé le long de la Loire et entouré d'une zone de corridor diffus à préserver localement ;
- Un réservoir de biodiversité pour la sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, localisé le long de la Loire et entouré d'une zone de corridor diffus à préserver localement ;
- De petites zones de corridors diffus à préciser localement pour la sous-trame des milieux humides, toujours le long de la Loire ;

- Pour la sous-trame des cours d'eau : 3 cours d'eau classés en liste 1 : la Loire, la Mauve de la Détourbe et la Mauve de Fontaine ;
- Aucun élément n'est figuré pour les autres sous trames.

L'autoroute A 10 est cartographiée comme élément fragmentant majeur.

Le Diagnostic des continuités écologiques pour l'étude Trame Verte et Bleue du Pays Loire Beauce a été finalisé en mars 2014. La cartographie ne met en évidence aucun élément de la TVB du Pays sur le site étudié ni à proximité immédiate.

La synthèse de cette étude met en évidence les principaux réservoirs de biodiversité, parmi lesquels les Mauves et notamment le **parc naturel des Mauves**, concerné par un Espace Naturel Sensible (ENS) géré par le Conseil général du Loiret. Cet ENS se divise en deux entités. La partie au nord est fortement boisée et marquée par un dense réseau de canaux artificiels tandis que la partie au sud présente une mosaïque d'habitats naturels avec notamment des prairies humides, des roselières et des boisements marécageux le long du cours d'eau des Mauves. La diversité des habitats ainsi que sa proximité avec la Loire permet au site des Mauves d'accueillir des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt. La mise en évidence récente de l'écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*, espèce vulnérable à l'échelle internationale) par la fédération des pêcheurs dans les Mauves renforce l'importance écologique de ce secteur. La Loire est bien sûr l'autre réservoir de biodiversité présent sur le territoire communal.

D'après les observations de terrain réalisées et la situation du site à proximité immédiate de l'autoroute A 10, on peut indiquer qu'**aucun élément de la trame verte et bleue communale n'est présent à l'intérieur de la zone**. A proximité, on peut signaler les plantations (anciennes et récentes) réalisées sur la zone Synergie, qui représentent des éléments de trame verte utilisés par la petite faune commune.

2- Pollution et qualité des milieux

Effet de serre, qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air en région Centre est assurée par Lig'Air, qui est une association régionale du type loi de 1901 créée en 1996. Dans le Loiret, les mesures concernent des stations fixes situées à Orléans et Montargis. On ne dispose donc pas de mesures pour Meung-sur-Loire.

Meung-sur-Loire est une des communes situées en **zone sensible pour la qualité de l'air** en région Centre Val de Loire. La définition des zones sensibles est établie sur la base de critères relatifs aux oxydes d'azote, donc à la pollution de proximité (aucun dépassement en particules en suspension n'ayant été observé sur notre région). Elle est calculée sur l'inventaire des émissions de NOx calculé par Lig'Air pour l'année de référence 2005.

L'autoroute A 10 constitue une source d'émission importante de polluants à proximité immédiate du site étudié (CO₂, CO, NOx, NO₂, particules).

Qualité des eaux

L'approvisionnement en eau potable de la commune de Meung-sur-Loire est assuré par 3 forages :

- Forage route de Blois près du château d'eau
- Forage des Sablons
- Nouveau forage au lieu-dit le Cormier.

Ces trois forages sont dotés de périmètres de protections opposables aux tiers ; aucun de ces périmètres ne concerne la future zone 3AUi. Le bilan de la qualité des eaux d'alimentation 2013 de l'Agence régionale de santé Centre Val de Loire indique :

- Pour le réseau « route de Blois » une bonne qualité bactériologique, une non-conformité pour les pesticides, une concentration en nitrates entre 40 et 50 mg/l ;

- Pour le réseau « Z.I. » une bonne qualité bactériologique, une conformité pour les pesticides, une concentration en nitrates inférieure ou égale à 25 mg/ l.

Aucun cours d'eau n'est situé à proximité du site du projet, où les eaux pluviales s'infiltreraient facilement. Les masses d'eau superficielles et souterraines du territoire communal sont décrites au chapitre « Gestion des ressources naturelles ».

Qualité des sols

L'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS) et la Base de données Basol sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ne mentionnent aucun site dans la future zone 3AUi ni à proximité.

3- Gestion des ressources naturelles

Eaux souterraines et superficielles

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ainsi que le programme de mesures associé ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin Loire-Bretagne le 18 novembre 2009. Le SDAGE 2010-2015 fixe désormais des objectifs pour chaque masse d'eau (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines) du bassin. L'atteinte du « bon état » en 2015 est un des objectifs généraux, sauf exemptions ou procédures particulières dûment motivées dans le SDAGE. Les modalités d'évaluation de l'état des eaux sont adaptées aux caractéristiques des masses d'eau considérées.

Le territoire communal relève en partie du SAGE de la nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés, qui a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Le Syndicat mixte du bassin des Mauves et de ses affluents regroupe les communes de Meung-sur-Loire, Baccon, Le Bardon, Coulmiers, Huisseau-sur-Mauves, Rozières-en-Beauce et Baule. Cette structure de gestion à l'échelle du bassin-versant a pour objectif de veiller à la mise en œuvre du **contrat territorial du Bassin des Mauves (2012-2016)**. Ce dernier permet d'engager des travaux visant le retour au bon état écologique de la rivière.

Sur le territoire communal, les masses d'eaux superficielles présentes sont :

- La Loire depuis Saint-Denis-en-Val jusqu'à la confluence avec le Cher (code FRGR0007c) ;
- La Mauve et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Loire (code FRGR0301).

L'état **2011** de ces masses d'eau ainsi que les objectifs qui leur sont attribués sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Masse d'eau	Etat Ecologique validé	Niveau de confiance validé	Etat Biologique	Etat physico-chimie générale	Etat Polluants spécifiques	Objectif écologique	Délai écologique	Objectif chimique	Délai chimique
Loire	3	3	3	2	2	Bon Etat	2021	Bon Etat	2015
Mauve	3	2	2	3	2	Bon Etat	2027	Bon Etat	2015

Etat écologique = 1 : très bon état ; 2 : bon état ; 3 : moyen, 4 : médiocre ; 5 : mauvais

Niveau de confiance = 1 : faible ; 2 : moyen ; 3 : élevé

Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne

A l'aplomb du site du projet, les masses d'eau souterraines sont :

- Calcaires tertiaires libres de Beauce (code FRGG092) ;
- Sables et grès captifs du Cénomaniens - unité de la Loire (FRGG142).

L'état **2011** de ces masses d'eau ainsi que les objectifs qui leur sont attribués sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Masse d'eau	Etat chimique de la masse d'eau	paramètre Nitrate	paramètre Pesticides	Paramètre(s) déclassant(s) de l'état chimique	Etat quantitatif de la masse d'eau	Objectifs chimiques	Paramètre(s) faisant l'objet d'un report objectif chimique	Motivation du choix de l'objectif chimique	Objectif quantitatif
FRGG092	3	3	3	Nitrates ; Pesticides ;	3	2027	Nitrates ; Pesticides ;	CN	2015
FRGG142	2	2	2		3	2015			2015

CN=Conditions naturelles

2 : bon état ; 3 : état médiocre

Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne

Trois de ces masses d'eaux ont été placées en **Zones de répartition des eaux (ZRE)** :

- Bassin des Mauves-de-Meung, à l'amont de la confluence avec la Loire ;
- Nappe du Cénomaniens ;
- Nappe de Beauce.

La Loire en amont de sa confluence avec le Beuvron est classée en **Zone sensible à l'eutrophisation**.

La commune de Meung-sur-Loire appartient aux **Zones vulnérables aux nitrates**.

Extraction de matériaux

Il n'existe aucune carrière en activité sur la commune de Meung-sur-Loire.

Energie et climat

Le territoire communal n'accueille ni parc éolien ni autre installation de production d'énergie renouvelable. Par contre, des installations équipent des particuliers (panneaux photovoltaïques essentiellement) et des équipements collectifs. La maison de retraite le Champgarnier, près de la ZAC des Tertres, est équipée d'un doublet de forage géothermique dans la nappe des calcaires de Beauce ; le collège et la salle polyvalente de Meung-sur-Loire sont équipés de panneaux photovoltaïques.

L'Agenda 21 - Plan Climat Energie Territorial du Pays Loire Beauce est en cours d'élaboration. La première étape de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic actualisé du territoire, ciblé sur les thématiques de développement durable, de changement climatique et d'énergie. Le Profil climat du Pays Loire Beauce (état des lieux) a notamment étudié la vulnérabilité du Pays au changement climatique et dégagé de grands enjeux :

- Le territoire est particulièrement vulnérable à l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes de sécheresse (liés à la baisse attendue des précipitations en été et à l'augmentation des températures moyennes), en relation avec deux types d'enjeux :

- o La gestion des ressources en eau, qui constitue déjà un enjeu important sur le territoire, en raison notamment de la dépendance des usages à la nappe de Beauce. Le changement climatique apparaît alors comme un facteur aggravant : baisse de la disponibilité des ressources pour l'eau potable et l'agriculture, et de la capacité des masses d'eau à diluer les polluants ; avec des conséquences dommageables pour les milieux naturels (zones humides notamment) ;
- o La gestion des risques : l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes de sécheresse devrait se traduire par une aggravation du risque de retrait-gonflement des argiles, déjà très marqué sur le territoire.
- La santé constitue également un enjeu très important pour le territoire dans la perspective du changement climatique, en particulier pour ce qui concerne les risques sanitaires liés aux canicules. Le vieillissement attendu de la population, dans un contexte majoritairement rural où l'habitat est diffus renforce notamment cette vulnérabilité.

Source : AEQUILIBRIUM CONSEIL, ARTELIA, septembre 2014

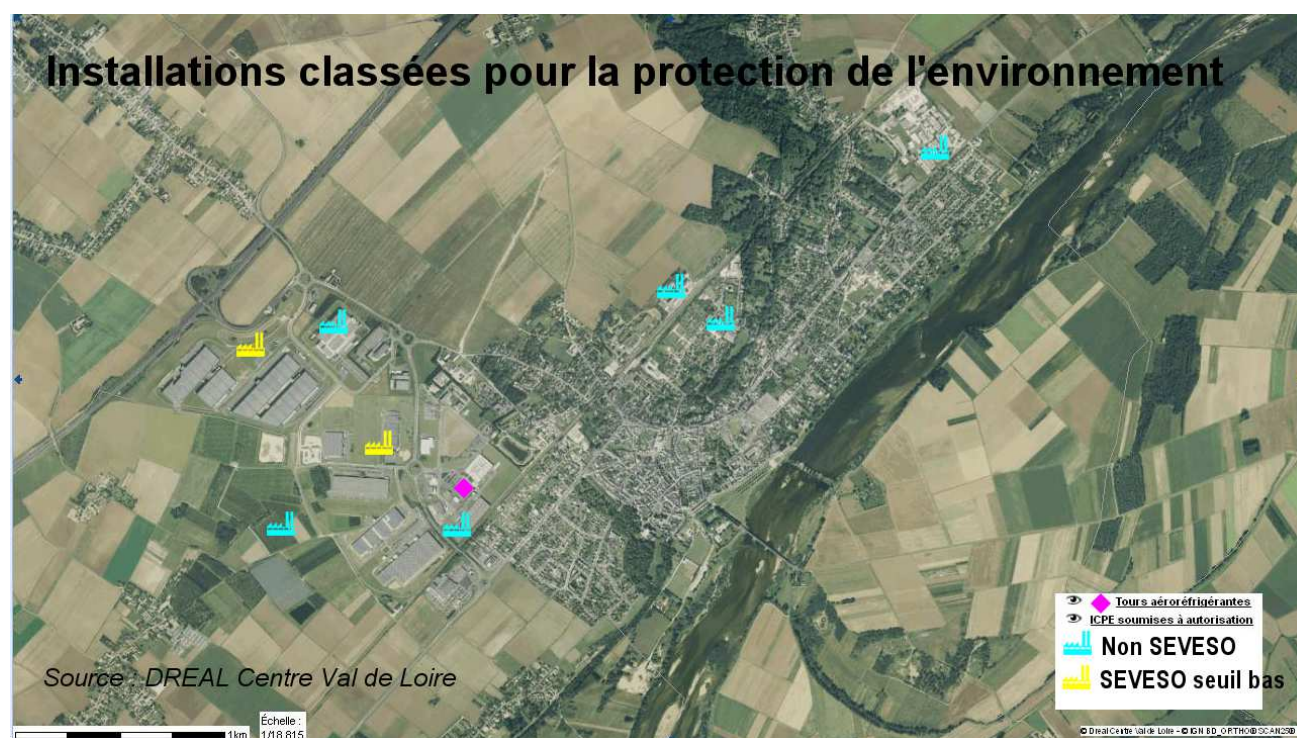
4- Risques naturels et technologiques

La future zone 3AUi se trouve sur le plateau, en dehors de la zone inondable, pour laquelle le risque est pris en compte par le Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 22/10/1999. Aucun autre Plan de prévention des risques naturels (approuvé ou en cours) ne concerne la commune. Les bases de données cavités et mouvements de terrain ne mentionnent aucun indice lié à ces deux risques naturels sur le secteur ni à proximité. Le risque lié à l'aléa retrait gonflement des argiles est en aléa faible sur la zone concernée.

Aucun Plan de prévention des risques technologiques n'est approuvé ou lancé sur la commune.

Deux installations classées SEVESO seuil bas sont situées dans la zone Synergie (voir carte) :

- ID LOGISTICS
- PROLOGIS France.



5- Cadre de vie

Paysage

Le site est actuellement occupé par des cultures et des friches, sans aucune végétation ligneuse. Le paysage ne présente donc pas d'intérêt particulier. Par contre, les aménagements paysagers déjà réalisés sur la zone Synergie et dans la ZAC des Tertres sont des éléments qui participent à une bonne insertion paysagère et donc à une amélioration du cadre de vie. A noter l'enfouissement de la ligne EDF réalisé dans l'emprise de la ZAC des Tertres avant le début de l'aménagement, qui participe aussi à l'amélioration du cadre de vie.

Les forts enjeux paysagers liés à la Loire et au patrimoine architectural sont localisés à bonne distance de la zone étudiée et sans covisibilité.

Nuisances

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres (routes et voies ferrées) en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce dispositif réglementaire préventif permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit. L'autoroute A 10 est classée en catégorie 1, avec une largeur maximum des secteurs affectés par le bruit de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. Le site du projet est situé en partie dans cette bande.

Aucune autre nuisance n'est recensée à proximité.

6- Patrimoine naturel et culturel

La future zone 3AUi n'est concernée par aucun site classé ou inscrit. Le site UNESCO Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes se trouve à plus d'un kilomètre, mais la quasi-totalité du territoire communal se trouve en zone tampon (ou de protection).

La future zone 3AUi se trouve en dehors de la ZPPAUP.

E. Mise en compatibilité du PLU

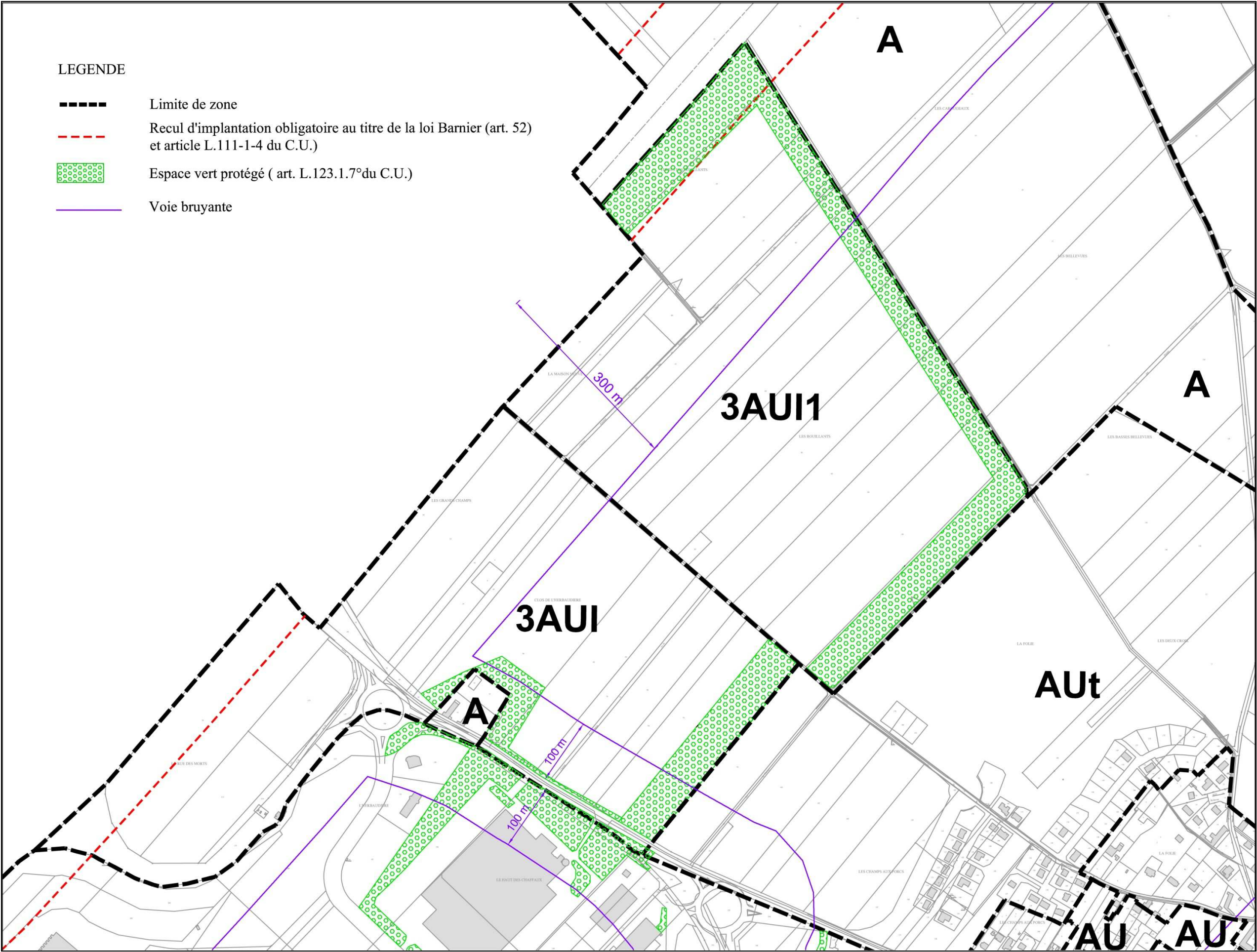
Le secteur visé pour le projet se situe actuellement en **zone 3AU1 du PLU**. Une modification du zonage et du règlement de la zone 3AU1 est nécessaire. La zone 3AU1 disparaîtra alors du règlement du PLU.

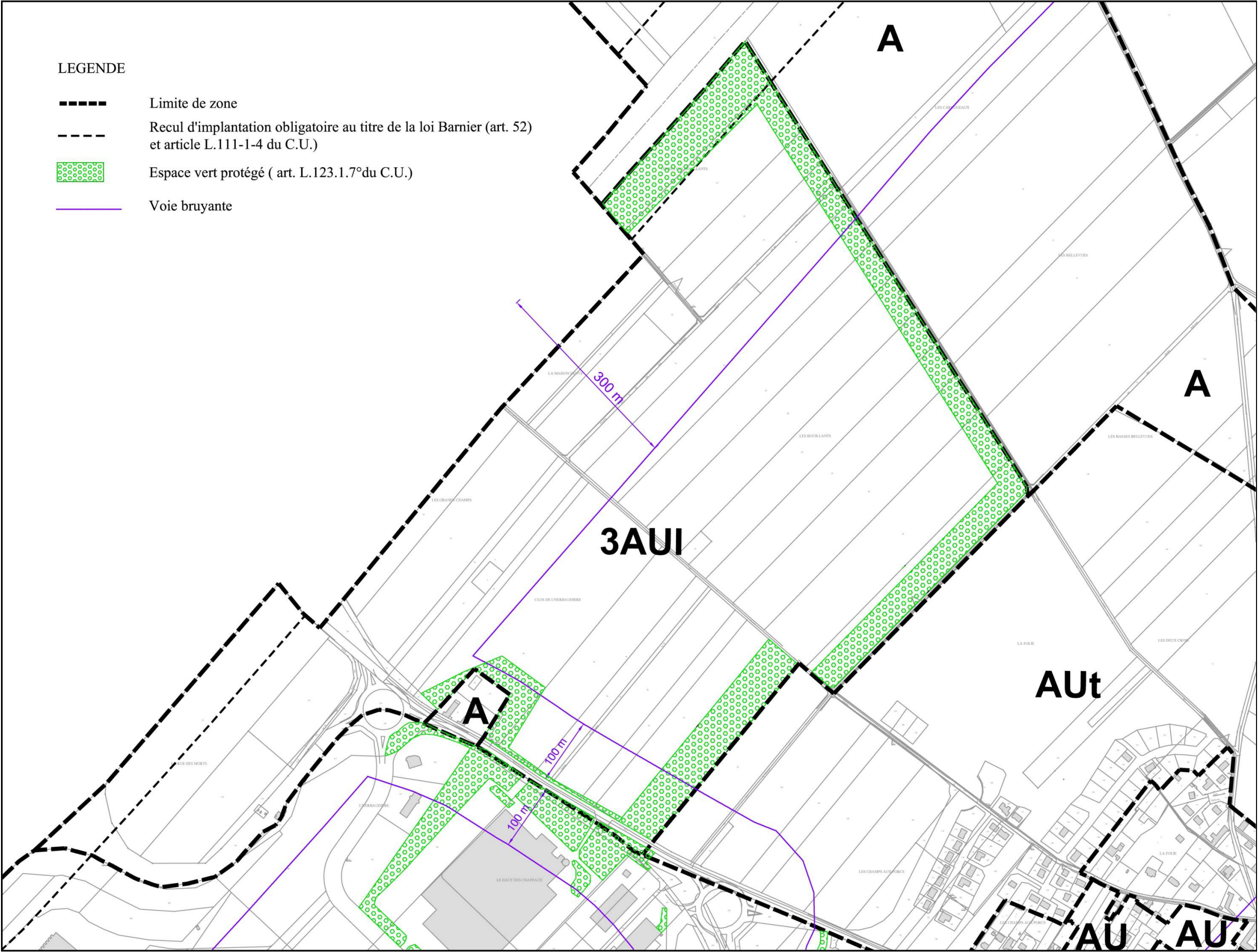
1) Modification du zonage

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU1 consiste au déclassement des **379.000 m²** de terrain en zone 3AU1.

De plus, il apparaît nécessaire de réduire la bande d'éléments de paysage à créer par rapport à la ZAC des Tertres, en secteur AUt à vocation d'habitat, imposée au plan de zonage. En effet, cette bande a été délimitée suivant un découpage parcellaire, sur une largeur de 50m, ce qui paraît aujourd'hui beaucoup pour la réalisation d'un merlon de protection sur toute la longueur de cette limite. L'opérateur se verra de toute façon dans l'obligation de créer un merlon de protection par rapport à la ZAC des Tertres, dans le même esprit que celui qui a été aménagé plus au sud par rapport au nouveau collège. Réduire la bande d'éléments de paysage à créer à 40m de large sera amplement suffisant à la fois pour aménager ce merlon et pour réaliser une protection satisfaisante vis-à-vis des habitations sur le quartier des Tertres.

Ci-après les extraits de plan de zonage avant et après modification à l'échelle 1/5000.





2) Adaptation du règlement de la zone 3AUI

CHAPITRE 3AUI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales compatibles avec l'environnement local, en extension du Parc Synergie Val de Loire.

Cette zone pourra être urbanisée :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les principes d'urbanisation définis dans la pièce du PLU n°2 bis « orientations d'aménagement » et le présent règlement.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE 3AUI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations nouvelles classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone,
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment fumées, ~~le trafic des véhicules induit par leur fonctionnement~~)
 - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique
- les installations qui, par leur nature, créent un risque de pollution des ressources en eau
- les constructions à usage d'habitations non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations,
- les carrières,
- les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- les lotissements à usage d'habitation.
- toutes les autres constructions, installations et occupations du sol non mentionnées en 3AUI 2.

Dans les espaces verts protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, **les constructions sont interdites**, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article UI2.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE 3AUI 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone
- que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics
- les ouvrages d'utilité publique de faible emprise
- l'extension mesurée de bâtiments existants
- les constructions et installations à usage :
 - industriel ou artisanal, classées ou non d'entrepôt
 - de commerce et de service dont le caractère n'est pas incompatible avec la vocation de la zone
 - d'aire de stationnement
- les lotissements à usage d'activités et de commerces
- les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone d'activités
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75m².

A l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame de petits ronds verts, lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les petits bâtiments, type locaux techniques limités à 10m².

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les

coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 3AUI 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage...

3.3- Les accès doivent être aménagés de telle façon que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 100m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de l'alignement.

3.4- Les voies publiques ou privées desservant les lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 12m avec une chaussée de 7m minimum.

3.5- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

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

3.7- 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.

3.8- Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

ARTICLE 3AUI 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est inconstructible.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3- Eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, aux réseaux collectifs d'eaux pluviales quand ils existent. En leur absence, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais, pour garantir le libre écoulement des eaux pluviales sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE 3AUI 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 3AUI 5.

ARTICLE 3AUI 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions et installations doivent être édifiées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier avec un minimum de 11m par rapport à l'axe de ces voies.

6.2- La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3- Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique de faible emprise.

6.4- En outre, le long de l'autoroute et de sa bretelle, les constructions et installations doivent être implantées en dehors de la bande de 100m en application de l'article L111-1-4 du CU, délimitée sur le plan de zonage.

ARTICLE 3AUI 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5m.

ARTICLE 3AUI 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës devront être édifiées à une distance minimale de 4m.

ARTICLE 3AUI 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE 3AUI 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de très faible emprise tels que cheminées, réservoirs, grues...

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 25m.

Ces règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux ouvrages publics.

ARTICLE 3AUI 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans l'ensemble des zones, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Murs de clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les **espaces verts protégés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert.
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces plantés, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace planté ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellement sanitaires

- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles)
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus

ARTICLE 3AUI 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE 3AUI 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

ARTICLE 3AUI 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Chaque terrain constructible devra comporter au moins 20% d'espaces verts. En outre 15% au moins de la superficie de ces espaces verts seront consacrés à des plantations de sujets ligneux associant hautes et moyennes tiges.

Dans la bande de 100m de l'autoroute et de sa bretelle ces plantations seront disposées en groupes. Dans cette même bande, les bassins d'eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les **espaces verts protégés** figurés aux plans par une trame de petits ronds verts doivent être conservés ou plantés.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de MEUNG-SUR-LOIRE pour la déclaration de projet n°2 comporte :

- le rapport de présentation
- le règlement modifié
- le plan de zonage modifié

F. Incidences de la mise en compatibilité

1) Perspective démographique du PLU et incidences du projet

La déclaration de projet pourrait avoir une incidence sur les perspectives démographiques du PLU dans le cas où les futurs salariés de la plateforme logistique viendraient à s'installer sur la commune afin de bénéficier de la proximité de lieu de travail avec le lieu de vie. Cela viendrait conforter les objectifs de développement démographiques portés par le PLU, sans toutefois les bouleverser puisque la création de cette nouvelle entreprise ne s'accompagne pas de l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation en dehors des projets d'urbanisation déjà programmés dans le cadre du PLU (ZAC des Tertres notamment).

2) Incidences sur l'environnement et mesures

1- Biodiversité et milieux naturels

Incidences Natura 2000

Aucune espèce ni aucun habitat ayant présidé à la nomination de la ZSC n'est présente sur cette zone.

Une seule espèce animale ayant présidé à la nomination de la ZPS est présente sur le secteur, l'Oedicnème criard :

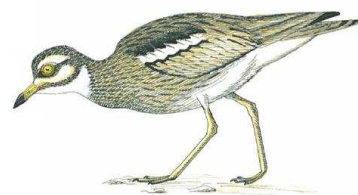
Oedicnème criard *Burhinus oedicnemus*

Écologie et biologie de l'espèce :

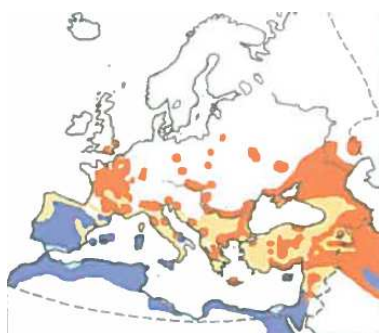
L'Oedicnème criard apprécie les milieux secs et chauds. Il se reproduit essentiellement dans les champs cultivés, notamment ceux à développement tardif (maïs, tournesol) et les jachères. On l'observe également dans les pâtures à ovins, les friches rases et les pelouses des aérodromes.

Il installe son nid dans une petite dépression du sol. La ponte, généralement constituée de deux œufs, a lieu en avril. Les premiers poussins naissent début mai. Une deuxième ponte peut être faite dès juin. Les jeunes, nidifuges, sont nourris par les parents entre 36 à 42 jours, jusqu'à l'envol. Les densités varient de 0,05 couple/km² à plus d'un couple/km².

A partir de fin juin / début juillet, des rassemblements d'Oedicnèmes sont observés, parfois assez loin des sites de reproduction. Ils migrent en Espagne et en Afrique du Nord vers novembre avant de revenir en mars en France.

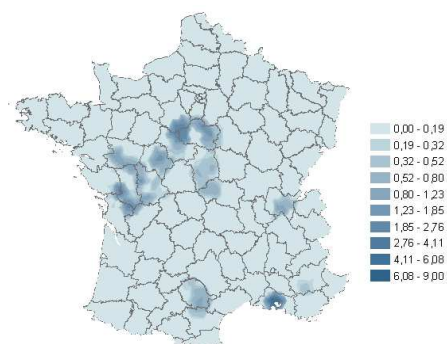


Répartition européenne :



Source : Le Guide Ornitho, 2011

Répartition nationale :



Source : vigienature.mnhn.fr

État de conservation des populations :

Bien que les populations européennes soient en diminution depuis plusieurs décennies, la population française semble en augmentation. Le programme STOC-EPS montre une augmentation de 14 % sur les dix dernières années. L'Oedicnème criard est toutefois menacé par la disparition de ses habitats et de ses ressources alimentaires (insectes). L'Oedicnème est noté comme étant quasi-menacé dans la liste rouge nationale. C'est également une espèce déterminante ZNIEFF de la région Centre (zone de nidification, cultures comprises). La population d'Oedicnème de la ZPS Vallée de la Loire du Loiret est estimée entre 15 et 25 couples nicheurs et à une centaine d'individus en concentration (rassemblement post-nidification).

Statut de protection :

L'Oedicnème criard est inscrit à l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Ainsi l'espèce, mais aussi son habitat (site de reproduction et de repos) sont protégés en France. Il est aussi inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux, c'est-à-dire que l'espèce est d'intérêt communautaire, qu'elle fait l'objet de mesures de conservation spéciale concernant son habitat afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans son aire de distribution.

Répartition locale :

Le 24 avril 2015, un individu a été observé dans un premier lieu au nord de la zone, puis deux ont été entendus un peu plus à l'ouest. La deuxième sortie sur le site, réalisée le 21 mai 2015, période à laquelle les poussins doivent être nés et encore nourris par les parents, a été réalisée afin de vérifier si les Oedicnèmes observés en avril se reproduisaient sur le site. Deux individus y ont été observés, toujours au nord du site, mais aucun jeune n'a été vu. Les individus ne semblaient pas avoir de comportement territorial. Il n'y a donc pas eu de reproduction sur le site en 2015. Il peut s'agir soit d'individus dont la reproduction a échoué, soit d'individus venant se nourrir sur le site et se reproduisant ailleurs, soit d'individus n'ayant pas atteint leur maturité sexuelle.

Incidences sur l'espèce :

Bien que le site ne semble pas être utilisé pour la reproduction de l'Oedicnème criard, il constitue un habitat pour cette espèce tant qu'il reste en jachère. Si le site est cultivé en céréales ou en colza, comme c'est le cas à proximité, les cultures ne seront plus favorables pour l'Oiseau. L'aménagement de la zone 3AUi1 supprimera donc un habitat temporairement favorable à l'Oedicnème.

Mesures pour supprimer les impacts :

L'aménagement de la zone 3AUi1 doit commencer en dehors de la période de reproduction de l'Oedicnème criard (mars à août) afin d'éviter le dérangement de l'Oiseau ou la destruction de son nid.

L'aménagement de la zone 3AUi1 n'aura pas d'incidence significative sur l'état de conservation de la population d'œdicnème criard sur la ZPS Vallée de la Loire du Loiret.

Habitats faune flore

Les habitats présents (cultures et friches) ainsi que la flore sont de très faible intérêt écologique et très répandus dans le Loiret. Leur suppression n'aura pas d'incidence sur le milieu naturel.

Aucune **zone humide** n'a été recensée dans l'emprise du projet, ni à proximité.

En dehors de quelques espèces avifaunistiques menacées sur le territoire national ou régional, la zone ne présente pas de grand intérêt pour la faune. Le fait qu'elle soit en jachère suite aux fouilles archéologiques présente un attrait pour ces quelques espèces. L'aménagement de la zone 3AUi1 supprimera donc l'habitat temporairement favorable à l'avifaune.

Afin de limiter cet impact, l'aménagement de cette zone doit commencer en dehors de la période de reproduction des Oiseaux, soit de fin juillet à mi-mars.

Trame verte et bleue

Aucun élément de la trame verte et bleue, que ce soit régionale, du Pays Loire Beauce ou communale, n'est présent sur la zone étudiée. En outre, elle se trouve en situation d'enclavement entre l'autoroute A 10 au nord et les zones urbaines (zone d'activités, zones d'habitat) au sud et à l'ouest, qui forment des obstacles aux déplacements pour la faune et la flore. Aucun corridor écologique n'est donc menacé par le projet.

L'incidence du projet sur la trame verte et bleue sera positive, grâce à la mise en place des bandes d'espaces verts protégés (art L. 123.1.7^e du CU) portés au zonage du PLU, mesurant 70 m (par rapport à l'autoroute), 35 m (par rapport à l'espace agricole) et 40 m (par rapport à la ZAC des Tertres), qui entoureront complètement le site en limite extérieure. Ces bandes paysagères sont susceptibles d'être utilisées par de nombreuses espèces de la petite faune ordinaire.

2- Pollution et qualité des milieux

Qualité de l'air

La principale incidence du projet sur la qualité de l'air sera indirecte, par l'intermédiaire de la circulation de poids lourds induite par l'activité de stockage, qui est estimée à 250 PL/ jour. Cette circulation va provoquer une augmentation des émissions polluantes liées au trafic routier (CO₂, CO, NO_x, NO₂, particules) sur le territoire communal. Cependant, cette augmentation locale devrait s'accompagner d'une baisse des émissions sur les anciens sites qui seront fermés à la suite de l'opération d'optimisation logistique.

D'autre part, l'emplacement des entrepôts est optimisé par rapport à la sortie d'autoroute : la nouvelle voie d'accès à cette partie de la zone Synergie est raccordée au carrefour giratoire situé à proximité immédiate du péage de l'autoroute A 10. La distance parcourue par les poids lourds après le péage autoroutier sera seulement d'environ 800 m (voir carte au chapitre « nuisances »).

Qualité des eaux

Le projet est éloigné des périmètres de protection des 3 captages d'eau potable de la commune et sera sans incidence sur les eaux souterraines prélevées pour l'AEP.

Le secteur est desservi par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées qui sont réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone 3AUi, par une canalisation de diamètre 200. La commune s'est

dotée d'une nouvelle station d'épuration en 2002, d'une capacité de 10 000 eq. hab., dont la capacité est suffisante pour absorber les d'eaux usées supplémentaires induites par l'urbanisation prévue (ZAC des Tertres, zone Synergie).

En ce qui concerne les eaux pluviales, cinq bassins de rétention ont été créés sur le parc d'activités depuis 1992. Ces bassins ont des trop-pleins qui rejettent les eaux pluviales vers les Mauves par deux points de rejets distincts. Le cumul des rejets autorisés représente en pointe un total de 750 l/s.

Le dossier loi sur l'eau relatif à l'extension du parc Synergie réalisé en 2010 a permis de calculer les apports d'eaux pluviales supplémentaires et de dimensionner le complément de réseau nécessaire. Le rapport conclut que le raccordement des nouvelles extensions n'entraîne pas de modification du débit rejeté par l'intégralité du parc d'activités sous réserve de régulation des débits d'entrée. Pour l'extension nord-est, la régulation sera assurée par un bassin à créer, les eaux seront ensuite dirigées vers le bassin B2 Rexel existant. Un séparateur à hydrocarbures de classe I sera mis en place en tête de bassin versant. Des dispositifs alternatifs du type noues enherbées seront utilisés préférentiellement pour le recueil des eaux pluviales sur le site.



Noue enherbée près du collège

Ces dispositions rendent l'opération compatible avec le SDAGE Loire Bretagne, dont l'un des objectifs majeurs est la maîtrise des eaux pluviales.

Qualité des sols

Le projet aura pour incidence l'imperméabilisation d'une surface de sol importante, d'environ 25 ha, correspondant aux bâtiments et aux surfaces revêtues (parkings, voirie interne), voire plus à moyen terme en cas d'extension. Le PLU prescrit une superficie d'espaces verts de 20 % minimum dans la zone. Le projet n'aura pas d'incidence du point de vue de la pollution des sols.

Déchets

Hors ICPE, le projet ne devrait générer que des déchets industriels banals (déchets d'emballage) ne posant pas de problème particulier.

3- Gestion des ressources naturelles

Eaux souterraines et superficielles

Le projet induira une consommation supplémentaire d'eau potable : nettoyage des locaux, fonctionnement des installations sanitaires... Cette consommation supplémentaire pourra être assurée sans problème de quantité par les équipements actuels.

Extraction de matériaux

Le projet n'induit pas de besoin spécifique d'extraction de matériaux.

Energie

Le projet ne prévoit pas actuellement l'utilisation d'énergie renouvelable, ce que l'on peut regretter étant donné la surface importante de bâtiment (128 000 m²), dont les toitures pourraient être équipées de panneaux photovoltaïques.

Consommation d'espace

La future zone 3AUI1 a une **superficie de 38 ha**, elle est actuellement occupée par des friches et des couverts d'interculture. Cette zone était déjà destinée à l'urbanisation au PLU en vigueur et c'est au moment de l'approbation de ce plan de zonage qu'a été prise en compte la consommation de ces anciennes terres agricoles. Elles ne sont actuellement plus exploitées et le projet ne remettra donc pas en cause la pérennité des exploitations agricoles qui détiennent les parcelles,

La consommation d'espace a ici une forte incidence en matière d'imperméabilisation des sols.

4- Risques naturels et technologiques

Le site n'est pas soumis à des risques naturels, à l'exception de l'aléa (faible) relatif au retrait gonflement des argiles. Cet aléa sera pris en compte lors des études de détail du projet.

Le statut du projet vis-à-vis de la réglementation « installations classées » n'est pas encore connu avec certitude ; une installation ICPE SEVESO seuil bas est possible. Si c'est le cas, les incidences propres à ce type d'installation seront traitées dans le dossier ICPE. La localisation de l'installation (cuve de stockage par exemple) devra prendre en compte les enjeux humains proches : collège et zones d'habitat de la ZAC des Tertres, autoroute A 10.

5- Cadre de vie

Paysage

L'insertion paysagère de la future installation sera facilitée par la mise en place des bandes d'espaces verts protégés (art L. 123.1.7^e du CU) portés au zonage du PLU, mesurant 70m (par rapport à l'autoroute), 35m (par rapport à l'espace agricole) et 40m (par rapport à la ZAC des Tertres), qui entoureront complètement le site en limite extérieure. Les plantations côté ZAC des Tertres seront implantées sur un merlon, ce qui permettra une meilleure isolation aussi bien visuelle que pour les nuisances liées au bruit. Les matériaux nécessaires à l'édification de ce merlon proviendront des terrassements à réaliser sur le site proprement-dit. Il pourra donc être édifié en début de travaux, afin de préserver le quartier des Tertres des nuisances du chantier.

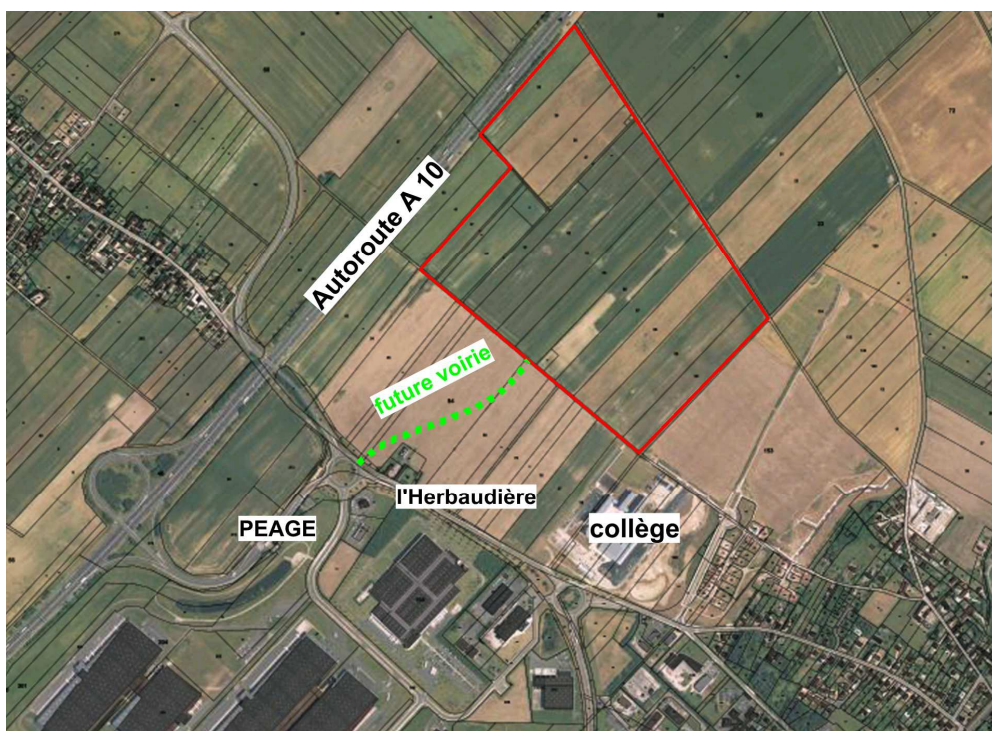
A terme, ces bandes paysagères viendront compléter l'aménagement paysager de qualité de la zone Synergie et amélioreront le cadre de vie des employés et des riverains.



Aménagements paysager dans la zone Synergie

Nuisances

La principale nuisance occasionnée par le projet sera sonore et due à la circulation des camions, Comme on l'a vu précédemment, cette circulation se fera sur la future voirie se raccordant directement au carrefour giratoire en sortie du péage de l'A 10. Les nuisances sonores n'affecteront donc pas le quartier d'habitation de la ZAC des Tertres, ni le collège, d'autant plus qu'il est protégé par un merlon. Un seul riverain est susceptible d'être concerné par ces nuisances : la ferme de l'Herbaudière, pour laquelle des dispositions spécifiques sont prévues.



Source : Géoportail, modifié

Les émissions lumineuses sont susceptibles de constituer des nuisances pour la faune, en particuliers pour les chiroptères et les insectes, ainsi que pour les riverains. On se trouve ici dans une zone déjà très éclairée et peu sensible du point de vue écologique. On peut cependant conseiller l'installation de lampadaires garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut, pour ne pas trop aggraver la situation.

6- Patrimoine naturel et culturel

Le projet n'aura aucune incidence sur le patrimoine naturel et culturel. Le site a déjà fait l'objet de sondages archéologiques.

3) *Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat*

L'impact de l'extension de la zone d'activités économiques et de l'implantation d'une nouvelle plateforme logistique à Meung-sur-Loire, par la création de 400 emplois environ, pourra avoir des retombées positives par l'installation éventuelles des futurs salariés de la plateforme sur la commune, et notamment sur la ZAC des Tertres riveraine. Elle pourrait ainsi permettre d'accompagner les objectifs de développement en matière d'habitat prévus dans le PADD.

4) *Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions, les servitudes et les schémas supra-communaux*

Le projet de modification du PLU est compatible avec :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne et le SAGE
- les principes généraux de l'article L110 du code de l'urbanisme
- les différentes lois en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat et d'environnement et notamment les lois SRU, GRENELLE et ALUR
- les différentes servitudes d'utilité publique recensées sur le territoire.

De plus, il prend en compte :

- le schéma départemental des carrières
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- le Plan Climat Energie Territorial

Enfin, un périmètre de SCOT a été délimité, englobant la commune de MEUNG-SUR-LOIRE : il s'agit du SCOT Loire Beauce en cours d'émergence. Il s'agira d'un INTER SCOT avec les Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire et Sologne Val Sud. Il est donc trop tôt pour une prise en compte de ce SCOT.

5) *Incidence sur la superficie des zones*

Le tableau de surface des zones évolue de la façon suivante :

- suppression de la zone 3AU1
- augmentation de 379.000 m² de la zone 3AU

6) *Suivi*

L'aménagement de la future zone 3AU1 aura comme principale incidence sur l'environnement l'imperméabilisation d'une surface d'environ 25 ha.

On peut proposer les indicateurs suivants :

Surface effective d'espace vert, en distinguant les plantations ligneuses associant hautes et moyennes tiges et les espaces verts au sens large. Le plan des espaces verts devra être fourni par l'aménageur, afin de permettre la vérification de la réalité des plantations sur le terrain, ainsi que le respect des pourcentages d'espaces verts fixé au règlement de la zone.

Linéaire de noues enherbées aménagées sur le site du projet.

Autocontrôle du système d'assainissement pluvial, pour le bassin versant ouest de Synergie, qui recueillera les eaux du site : enregistrement du débit de fuite rejeté vers les Mauves, pour contrôle du respect du débit maximum autorisé.

RESUME NON TECHNIQUE

La déclaration de projet concerne l'extension du Parc d'activités Synergie Val de Loire, au Nord Ouest du territoire de Meung-sur-Loire, à proximité de l'échangeur de l'A10, dans le prolongement de la zone 3AU_i en cours d'aménagement. Les terrains s'étendent sur une superficie globale de 38 ha, et sont classés en 3AU_i1 au PLU, c'est-à-dire bloqués à l'urbanisation dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement sur le secteur. Cette zone se trouve dans le prolongement de la zone 3AU_i qui est actuellement en cours d'aménagement et de viabilisation, et qui permet ainsi d'assurer la desserte de la zone 3AU_i1.

Le projet de plateforme logistique consiste en la construction d'un bâtiment de 128.000 m² d'emprise au sol, extensible à 140.000 m² dans les 6 ans, d'une hauteur de 14m à l'acrotère¹ au maximum. La création d'emplois sur le site est estimée à 400 en 2/8 et le flux de poids lourds attendu serait de 250 par jour environ. Le projet devra respecter une part de 20% d'espaces verts à l'échelle du secteur dans sa globalité.

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à la constructibilité du site. Les réseaux sont calibrés de façon à permettre la desserte de l'ensemble des extensions 1 et 2 du parc d'activités de Synergie.

Le secteur visé pour le projet se situe actuellement en zone 3AU_i1 du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU_i1 consiste au déclassement des 379.000 m² de terrain en zone 3AU_i. De plus, la bande d'éléments de paysage à créer par rapport à la ZAC des Tertres imposée au plan de zonage sera réduite de 50 à 40 m, ce qui paraît suffisant pour la réalisation d'un merlon de protection planté sur toute la longueur de cette limite.

Justification de la localisation et de l'intérêt général du projet

L'un des objectifs de développement mis en avant dans le projet d'aménagement et de développement durable de Meung-sur-Loire consiste à « Promouvoir les fonctions et activités économiques » sur la commune. Ainsi, sur le parc d'activités intercommunal Synergie Val de Loire, sont programmés :

- 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.

Le Parc d'activités Synergie Val de Loire couvre 150 ha et est idéalement situé à proximité de l'échangeur de l'A10, à 15mn d'Orléans et 45mn de Tours. Cette localisation stratégique explique en grande partie l'intérêt porté par les entreprises qui se sont installées progressivement sur le site, et justifie la nécessité de prévoir aujourd'hui son extension, faute de parcelles encore disponibles sur le site initial.

L'intérêt général du projet réside bien sûr dans la création d'environ 400 emplois sur le site même de la plateforme logistique.

Etat initial de l'environnement

Le site n'est concerné par aucun espace protégé ou inventorié, ni par aucune zone humide. Les milieux sont artificialisés (friches, cultures) et récemment perturbés par la réalisation de sondages archéologiques, qui ont été remblayés. La flore est très commune et peu diversifiée. La faune n'est

¹ Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou des garde-corps.

pas très diversifiée mais comporte quelques oiseaux remarquables : Bruant proyer, Linotte mélodieuse, Vanneau huppé l'Oedicnème criard, Alouette des champs et Perdrix grise.

L'autoroute A 10 constitue une source d'émission importante de polluants, du fait du trafic important, à proximité immédiate du site étudié. C'est aussi une source de nuisances sonores (zone affectée par le bruit de 300 m de part et d'autre de l'autoroute).

Le site n'est concerné par aucun des périmètres de protections des 3 forages AEP de la commune.

Le paysage ne présente pas d'intérêt particulier

Incidences sur l'environnement et mesures

En ce qui concerne le réseau Natura 2000, aucune espèce ni aucun habitat ayant présidé à la nomination de la Zone spéciale de conservation n'est présent sur cette zone. Une seule espèce animale ayant présidé à la nomination de la Zone de protection spéciale est présente sur le secteur, l'Oedicnème criard. Plusieurs individus ont été observés, mais les deux sorties de terrain réalisées en avril et mai 2015 ont permis de vérifier qu'ils ne se reproduisaient pas sur le site.

L'aménagement de la zone 3AUi1 n'aura pas d'incidence significative sur l'état de conservation de la population d'Oedicnème criard sur la Zone de protection spéciale Vallée de la Loire du Loiret.

Les habitats présents (cultures et friches) ainsi que la flore sont de très faible intérêt écologique et très répandus dans le Loiret. Leur suppression n'aura pas d'incidence sur le milieu naturel. Afin de limiter l'impact sur les oiseaux, l'aménagement de cette zone doit commencer en dehors de leur période de reproduction, soit de fin juillet à mi-mars.

L'incidence du projet sur la trame verte et bleue et sur le paysage sera positive, grâce à la mise en place des bandes d'espaces verts protégés portés au zonage du PLU, mesurant 70 m (par rapport à l'autoroute), 35 m (par rapport à l'espace agricole) et 40 m (par rapport à la ZAC des Tertres), qui entoureront complètement le site en limite extérieure.

La principale incidence du projet sur la qualité de l'air sera due à la circulation de poids lourds induite par l'activité de stockage, qui est estimée à 250 PL/ jour. Cette circulation va provoquer une augmentation des émissions polluantes liées au trafic routier, mais sur une petite distance puisque la distance parcourue par les poids lourds après le péage autoroutier sera seulement d'environ 800 m, grâce à l'aménagement d'une nouvelle voie. Les nuisances sonores n'affecteront donc pas le quartier d'habitation de la ZAC des Tertres, ni le collège, d'autant plus qu'il est protégé par un merlon.

Le projet est éloigné des périmètres de protection des 3 captages d'eau potable de la commune et sera sans incidence sur les eaux souterraines prélevées pour l'AEP.

Le projet aura pour incidence l'imperméabilisation d'une surface de sol importante, d'environ 25 ha (bâtiments et surfaces revêtues). Les eaux pluviales seront recueillies dans un bassin qui régulera les débits avant de rejoindre le réseau existant, sans aggravation du débit de fuite.

Les parcelles ne sont actuellement plus exploitées et le projet ne remettra donc pas en cause la pérennité des exploitations agricoles qui détiennent les parcelles.

Le projet n'aura aucune incidence sur le patrimoine naturel et culturel. Le site a déjà fait l'objet de sondages archéologiques.

IV. LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La **modification n°3 du PLU** a pour objet les corrections apportées au **règlement**, hors ZPPAUP, sur les zones UA, UB, UC et AU, concernant notamment :

- l'aspect extérieur des annexes,
- l'autorisation des toitures plates sur les constructions neuves, extensions et annexes en zone AU
- l'autorisation des toitures plates en extension dans le secteur AUt,
- les clôtures en secteur AUt (ZAC des Tertres),
- l'autorisation des volets avec barres en Z
- l'autorisation du bardage bois horizontal
- la réécriture de l'article 6 de la zone AU
- la réglementation du secteur AUp
- la réécriture de l'article UA12 concernant le stationnement dans le centre historique
- une précision apportée aux définitions écrites en annexe 3 du règlement concernant les équipements d'intérêt collectif
- l'écriture des caractères de zones

De plus, dans toutes les zones seront supprimés les articles réglementant les COS et les superficies minimales, conformément aux dispositions de la loi ALUR. Cette suppression a pour conséquence de ne plus permettre de différencier les secteurs UCa et UCb dans le règlement. La zone UC devient donc homogène : les secteurs seront donc supprimés du règlement et du zonage.

Elle a également pour objet la création d'un **emplacement réservé**, au niveau du Chemin de la Bruère, pour l'aménagement d'un ouvrage hydraulique.

Sur l'ensemble de ces modifications :

- on ne change pas les orientations du PADD,
- on ne réduit pas d'EBC, de zone agricole, naturelle ou forestière,
- on ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

La procédure de modification du PLU peut donc être utilisée.

A. Localisation du projet

Le projet de modification concerne, d'une part, le règlement, qui concerne donc le territoire de la commune dans sa globalité. La suppression des secteurs UCa et UCb concerne quant à elle la bordure du Chemin Vert du Blénois et les lotissements des Potières et des Fenoux. Ces secteurs sont localisés sur le plan ci-dessous (1).

Le projet de modification s'intéresse d'autre part à la création d'un emplacement réservé (2), situé sur les parcelles cadastrées AC n°86, 87, 88, située en zone UB du PLU, le long du Chemin de la Bruère et de la ligne SNCF.



B. Présentation du projet

1) Modifications apportées au règlement

La commune souhaite modifier les articles suivants :

* **ARTICLE 6 de la zone AU:** l'implantation des constructions par rapport aux voies est à présent 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 AU avec la zone UB environnante. Les règles initiales seront maintenues dans le secteur AU_p (ZPPAUP) dont il sera fait mention explicitement.

* **ARTICLE 11 :**

- réglementation des annexes dans toutes les zones (hors ZPPAUP) de façon à supprimer les règles de toiture, à autoriser les abris de jardin en bois ou imitation bois, les auto constructions d'aspect soigné et à interdire l'utilisation de tôles. Il est précisé que les constructions d'architecture exogène sont interdites.
- supprimer les interdictions de volets avec barres et écharpes en Z dans toutes les zones
- autoriser les constructions neuves en toitures plates en zone AU - dans les autres zones, supprimer la référence aux toitures végétalisées qui sont autorisées de fait et remplacer « toitures terrasses » par « toitures plates ».

* **ARTICLE 11 du secteur AU_t (ZAC des Tertres) :**

- même nouvelle réglementation pour les annexes
- autoriser les extensions en toitures plates de constructions existantes avec pentes de toiture
- suppression de l'obligation d'une dominante verticale pour les bardages bois
- adaptation des règles de clôtures, de façon à permettre de doubler une haie vive avec un grillage, à autoriser la construction d'un mur plein en retour sur la place de midi, à fixer la hauteur du mur bahut à 0.40m avec grille de 1.10m maxi et à limiter la hauteur de la clôture en limite séparative à 1.50 au droit de la place de midi.

* **Réécriture des caractères de zones pour UB, UC et UD_p :** de façon à préciser quelles sont les différences entre les secteurs délimités au niveau des règles appliquées + mention du secteur AU_p dans le caractère de la zone AU. Pour la zone UC, les secteurs UC_a et UC_b sont supprimés. Il n'est fait mention à présent que de la zone UC, homogène au niveau du règlement et du zonage. En effet, à la lecture du règlement il apparaît qu'après la suppression des COS dans ces deux secteurs, plus aucune règle ne les différencie. Il n'est donc plus nécessaire de conserver la sectorisation, une zone UC peut être délimitée.

* **ARTICLE 12 des zones UA_p et UA_{pa} :** La commune se voit dans l'obligation de supprimer dans son règlement la mention d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement à verser par le pétitionnaire qui ne pourrait pas satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement car la loi a récemment supprimé cette possibilité. Il convient donc de réadapter le règlement de la zone UA_p et UA_{pa} car il devient de fait trop restrictif et pourrait bloquer un trop grand nombre de projets.

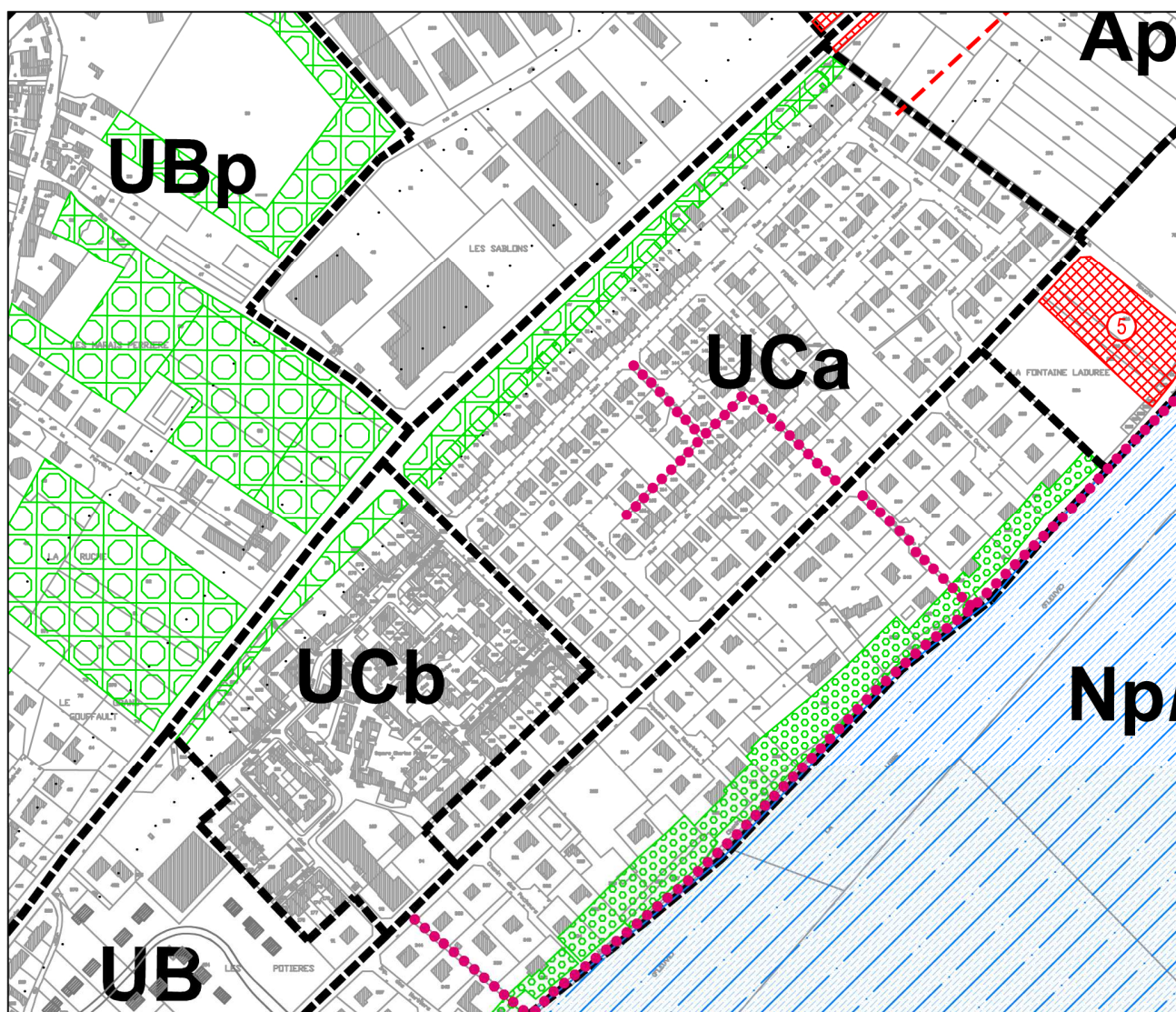
Il s'agit donc à la fois d'encadrer les règles de stationnement privatif dans ces quartiers très denses du centre bourg afin d'éviter que les véhicules ne stationnent sur la voie publique, mais également de ne pas bloquer systématiquement les projets de réhabilitation en obligeant la réalisation de 1 à 3 places par tranche de surface de plancher réalisée.

*** Et dans toutes les zones** : suppression des articles 5 et 14 relatifs aux superficies minimales et aux COS.

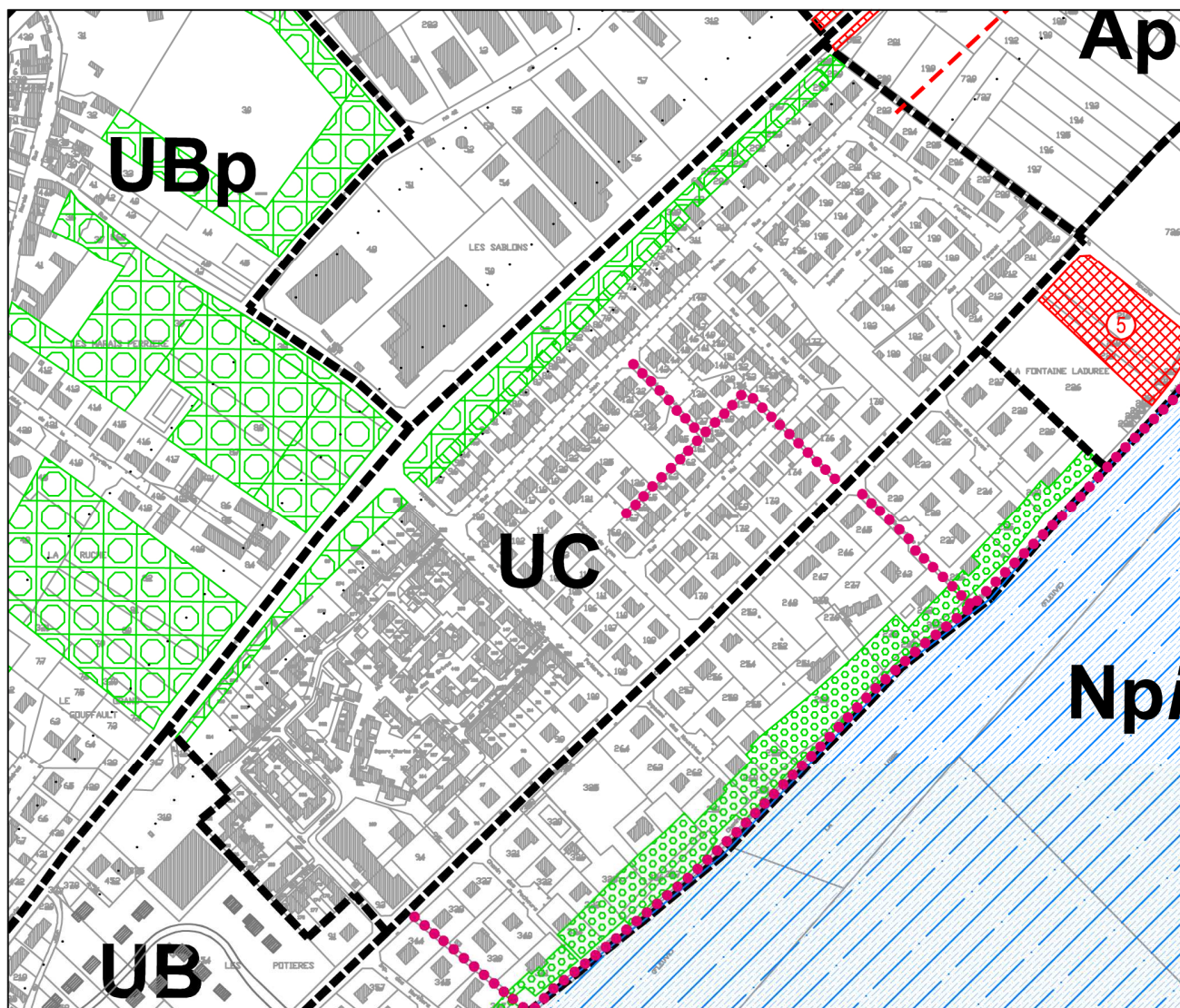
*** Annexe 3 - définitions** : il est apparu nécessaire de préciser la notion de construction d'intérêt collectif dans le règlement au vu d'un projet de résidence sénior qui va être mis en œuvre en zone UB. Ainsi, à la page 69 du règlement, il est ajouté à la liste de ces constructions, les résidences séniors et les maisons de retraite, que celles-ci soient publiques ou privées, car elles participent d'une utilité collective dans le sens où elles permettent l'accueil de personnes âgées nécessitant la plupart du temps des logements et structures adaptés.

Ces différentes modifications apparaissent surlignées en jaune dans le règlement joint dans sa globalité au présent dossier de modification.

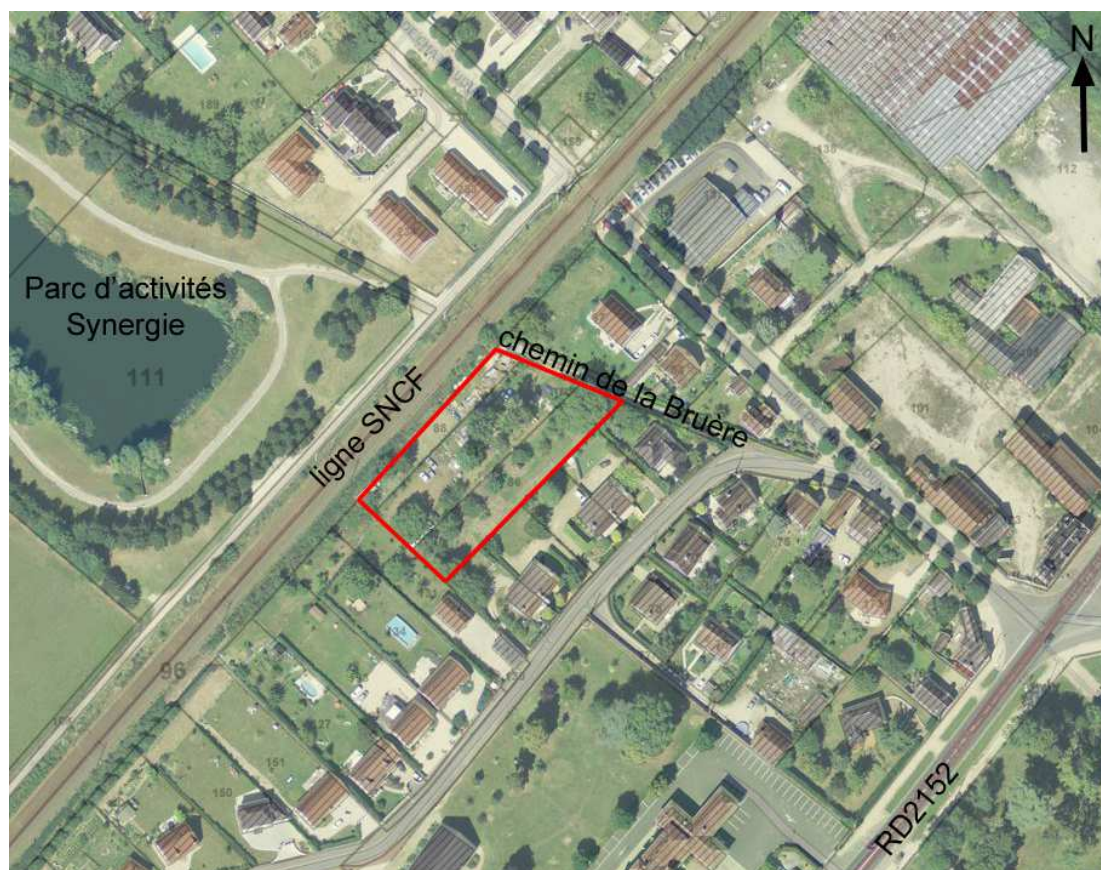
Les extraits du plan de zonage ci-après présentent la **suppression des secteurs UCa et UCb**.



Ci-dessus, le plan de zonage avant modification - échelle 1/5000



Ci-dessus, le plan de zonage après modification - échelle 1/5000



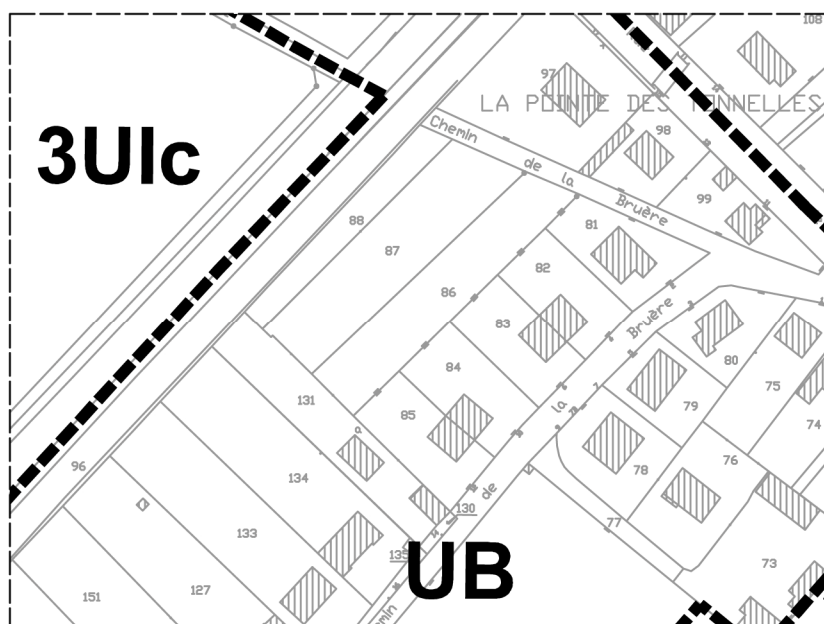
La commune souhaite créer un emplacement réservé sur les parcelles n° 86, 87 et 88 afin d'y prévoir l'aménagement à moyen terme d'un ouvrage hydraulique permettant de réguler les eaux pluviales du parc d'activités de Synergie en accompagnement de l'extension programmée de ce dernier. Les parcelles sont situées en zone UB, le long du chemin de la Bruère et de la voie ferrée. A ce jour, l'occupation du sol observée sur ces terrains s'apparente à du dépôt de matériaux et de véhicules.

Le choix s'est porté sur ces terrains qui présentent, du fait justement de leur positionnement le long de la ligne SNCF, de fortes contraintes et nuisances pour une urbanisation à vocation d'habitat. Utiliser ces terrains disponibles pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux de pluie semble donc plus approprié. A noter également la présence du parc d'activités Synergie au Nord de la voie ferrée et le passage de la canalisation d'assainissement qui dessert ce parc sous le Chemin de la Bruère. La présence de cette canalisation ne permettrait pas de viabiliser le chemin de la Bruère (aujourd'hui en terre) pour la desserte de maisons d'habitation.

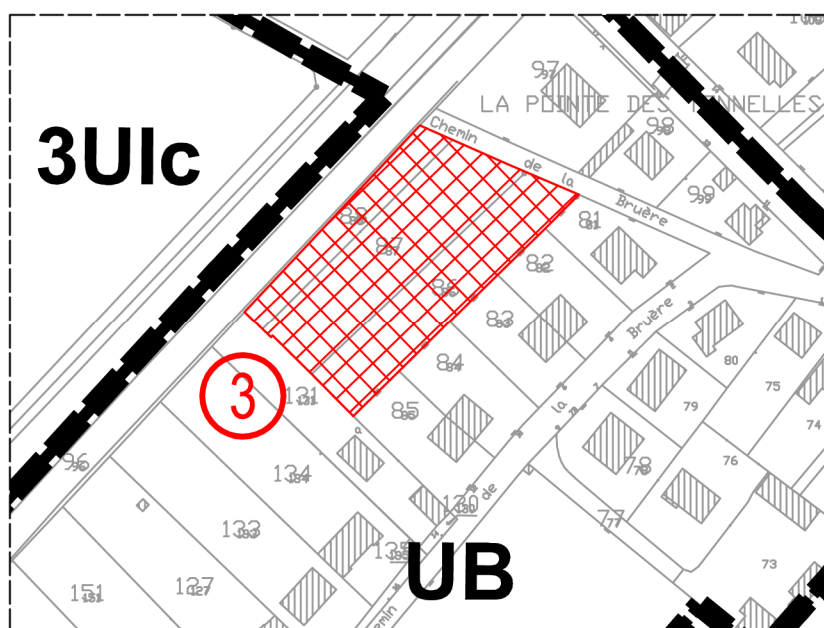
Un emplacement réservé n°3 est donc créé, au bénéfice de la commune de MEUNG-SUR-LOIRE, pour une superficie totale de 3128 m².



Ci-après, le plan de zonage avant modification - échelle 1/2000 :



Ci-après, la proposition de plan de zonage après modification - échelle 1/2000 :



Le dossier de la modification n°3 du PLU de MEUNG-SUR-LOIRE comporte :

- la modification du règlement
- la modification des plans de zonage (planches 4A, 4B et 4C)
- la modification de la liste des emplacements réservés apparaissant sur le plan de zonage planches 4A et 4B

C. Incidences de la modification

1) Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat

Seule la suppression des COS dans les modifications apportées au règlement pourrait entraîner une augmentation des possibilités de construire et donc une densification dans certaines zones du PLU. La loi ALUR supprime la possibilité de recourir au coefficient d'occupation des sols dans les PLU et la commune est donc contrainte de supprimer les articles correspondant pour les zones suivantes :

UB : le COS était fixé à 0.50.

UCa : le COS était fixé à 0.50.

UCb : le COS était fixé à 1.

UDpa : le COS était fixé à 0.50.

UDpb, UDpc : le COS était fixé à 0.30.

Ainsi dans ces zones, les seules incidences sur les évolutions en matière d'habitat pourraient être liées aux nouvelles possibilités de construire découlant de la loi ALUR. Elles seront toutefois restreintes par les règles maintenues sur les prospects et les hauteurs des constructions autorisées.

Quant à la création de l'emplacement réservé, il concerne trois terrains constructibles en zone UB pour une superficie totale de 3128 m², et donc une capacité hypothétique de 5 logements au maximum si on considère une superficie moyenne de terrain de 600 m² (observée sur les terrains environnants). Pour l'intérêt général, ce sont donc environ 5 nouvelles constructions qui ne seront pas construites au bénéfice de l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Elles seront par ailleurs largement compensées par les nouvelles possibilités de construire offertes par la suppression des COS.

2) Perspectives démographiques du PLU et incidences du projet

Les incidences en matière de démographie sont directement liées aux évolutions attendues en matière d'habitat décrites dans le paragraphe précédent.

Ainsi, les nouvelles potentialités en termes de densité pourraient engendrer un apport supplémentaire de population (dans l'hypothèse où une réelle densification serait observée).

Dans les zones citées précédemment, les seules incidences sur les perspectives démographiques pourraient être liées aux nouvelles possibilités de construire découlant de la loi ALUR.

Pour les autres modifications du règlement, il n'y a pas d'incidence sur les perspectives démographiques du PLU.

3) Incidences sur l'état initial du site et des milieux naturels

Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur les milieux naturels.

La création de l'emplacement réservé n'entraînera pas d'évolution majeure de l'état initial du site par rapport aux occupations du sol déjà autorisées sur les terrains concernés. On peut considérer par ailleurs que la préservation du chemin de la Bruère permettra de protéger également la canalisation d'évacuation des eaux pluviales du Parc d'activités de Synergie.

4) Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions, les servitudes et schémas supra-communaux

Le projet de modification du PLU est compatible avec :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne et le SAGE
- les principes généraux de l'article L110 du code de l'urbanisme
- les différentes lois en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat et d'environnement et notamment les lois SRU, GRENELLE et ALUR
- les différentes servitudes d'utilité publique recensées sur le territoire.

De plus, il prend en compte :

- le schéma départemental des carrières
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- le Plan Climat Energie Territorial

Enfin, un périmètre de SCOT a été délimité, englobant la commune de MEUNG-SUR-LOIRE : il s'agit du SCOT Loire Beauce en cours d'émergence. Il s'agira d'un INTER SCOT avec les Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire et Sologne Val Sud. Il est donc trop tôt pour une prise en compte de ce SCOT.

5) Incidence sur la superficie des zones

Les modifications envisagées n'entraînent aucune évolution de la superficie des zones du PLU.

ANNEXES

RELEVES FLORISTIQUES POUR LA DDP N°1

Nom latin	Nom commun	Rareté 45
<i>Achillea millefolium</i> L.	Achillée millefeuille	CCC
<i>Agrimonia eupatoria</i> L.	Aigremoine eupatoire	CCC
<i>Alopecurus myosuroides</i> Huds.	Vulpin des champs	CC
<i>Anisantha sterilis</i> (L.) Nevski	Brome stérile	CCC
<i>Arenaria serpyllifolia</i> L.	Sabline à feuilles de serpolet	CCC
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl	Fenasse	CCC
<i>Artemisia vulgaris</i> L.	Armoise citronnelle	CCC
<i>Bellis perennis</i> L.	Pâquerette	CCC
<i>Capsella bursa-pastoris</i> (L.) Medik.	Bourse-à-pasteur	CCC
<i>Centaurea jacea</i> L.	Centaurée jacée	CCC
<i>Cerastium fontanum</i> subsp. <i>vulgare</i> (Hartm.) Greuter & Burdet	Céraiste commun	CCC
<i>Chelidonium majus</i> L.	Grande Chélidoine	CC
<i>Chenopodium album</i> L.	Ansérine blanche	CCC
<i>Chondrilla juncea</i> L.	Chondrille à tiges de jonc	AC
<i>Cirsium arvense</i> (L.) Scop.	Cirse des champs	CCC
<i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten.	Cirse à feuilles lancéolées	CCC
<i>Clematis vitalba</i> L.	Clématite des haies	CCC
<i>Conium maculatum</i> L.	Grande ciguë	AC
<i>Convolvulus arvensis</i> L.	Liseron des champs	CCC
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Aubépine à un style	CCC
<i>Dactylis glomerata</i> L.	Dactyle	CCC
<i>Daucus carota</i> L.	Carotte	CCC
<i>Digitalis</i> sp.	Digitale	
<i>Draba verna</i> L.	Drave de printemps	CC
<i>Echium vulgare</i> L.	Vipérine commune	CC
<i>Elytrigia repens</i> (L.) Desv. ex Nevski	Chiendent officinal	CC
<i>Epilobium</i> sp.	Epilobe	
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Vergerette du Canada	CCC
<i>Erodium cicutarium</i> (L.) L'Hér.	Bec-de-grue à feuilles de ciguë	CCC
<i>Euphorbia esula</i> L.	Euphorbe âcre	AC
<i>Fallopia convolvulus</i> (L.) Á.Löve	Renouée faux liseron	CC
<i>Fragaria vesca</i> L.	Fraisier des bois	CCC
<i>Galium aparine</i> L.	Gaillet accrochant	CCC
<i>Geranium pusillum</i> L.	Géranium à tiges grêles	CCC
<i>Geranium pyrenaicum</i> Burm.f.	Géranium des Pyrénées	C
<i>Hedera helix</i> L.	Lierre	CCC
<i>Helminthotheca echioides</i> (L.) Holub	Picride fausse vipérine	CC
<i>Holcus lanatus</i> L.	Houlque laineuse	CC
<i>Hypericum perforatum</i> L.	Millepertuis commun	CCC
<i>Hypochaeris radicata</i> L.	Porcelle enracinée	CCC
<i>Jacobaea vulgaris</i> Gaertn.	Séneçon de Jacob	CCC
<i>Juglans regia</i> L.	Noyer	C
<i>Lactuca</i> L.		
<i>Lamium purpureum</i> L.	Lamier pourpre	CCC
<i>Lapsana communis</i> L.	Lampsane commune	CCC
<i>Lathyrus aphaca</i> L.	Gesse aphaca	AR
<i>Lathyrus tuberosus</i> L.	Gesse tubéreuse	C
<i>Lepidium campestre</i> (L.) R.Br.	Bourse-de-Judas	AC
<i>Linaria</i> sp.	Linaire	

Nom latin	Nom commun	Rareté 45
Lolium perenne L.	Ray-grass anglais	CCC
Lysimachia arvensis (L.) U.Manns & Anderb.	Mouron des champs	CCC
Matricaria recutita L.	Matricaire camomille	CC
Medicago sativa L.	Luzerne cultivée	CC
Myosotis ramosissima Rochel	Myosotis hérissé	CC
Onopordum acanthium L.	Chardon aux ânes	CC
Papaver rhoeas L.	Coquelicot	CCC
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.	Vigne-vierge à cinq folioles	nc
Picris hieracioides L.	Picride fausse épervière	CCC
Plantago lanceolata L.	Plantain étroit	CCC
Poa annua L.	Pâturin annuel	CCC
Poa pratensis L.	Pâturin des prés	CC
Polygonum aviculare L.	Renouée des oiseaux	CCC
Potentilla reptans	Potentille rampante	CCC
Primula veris L.	Primevère officinale	CCC
Prunus spinosa L.	Épine noire	CCC
Reseda lutea L.	Réséda bâtard	CC
Robinia pseudoacacia L.	Acacia	CCC
Rosa canina L.	Églantier des chiens	CCC
Rubus sp.	Ronce	
Rumex acetosella L.	Petite Oseille	CC
Rumex crispus L.	Oseille crépue	CCC
Sambucus nigra L.	Grand Sureau	CCC
Senecio inaequidens DC.	Séneçon de Mazamet	R
Senecio vulgaris L.	Séneçon commun	CCC
Silene latifolia subsp. alba	Compagnon blanc	CCC
Sinapis arvensis L.	Moutarde des champs	C
Sisymbrium officinale (L.) Scop.	Herbe aux chantres	C
Solanum dulcamara L.	Douce-amère	CCC
Sonchus asper (L.) Hill	Laiteron épineux	CCC
Tanacetum vulgare L.	Tanaisie	CC
Tragopogon dubius Scop.	Salsifis douteux	RR
Trifolium campestre Schreb.	Trèfle des champs	CC
Trifolium pratense L.	Trèfle commun	CCC
Urtica dioica L.	Ortie dioïque	CCC
Veronica arvensis L.	Véronique des champs	CCC
Veronica persica Poir.	Véronique commune	CCC
Vicia cracca L.	Jarosse	CC
Vulpia myuros (L.) C.C.Gmel.	Vulpie queue-de-rat	C

Classes de rareté d'après CORDIER J., DUPRE R. et VAHRAMEEV P. (2010) – Catalogue de la flore sauvage de la région Centre, Symbioses, 2010, n.s., p. 36-84

CCC : extrêmement commun ; CC : très commun ; C : commun ; AC : assez commun ; AR : assez rare ; R : rare ; RR : très rare ; RRR : extrêmement rare

RELEVES FLORISTIQUES POUR LA DDP N°1

Famille	Nom latin	Nom commun	Rareté 45
Asteraceae	Achillea millefolium L.	Achillée millefeuille	CCC
Poaceae	Alopecurus myosuroides Huds.	Vulpin des champs	CC
Asteraceae	Artemisia vulgaris L.	Armoise commune	CCC
Brassicaceae	Brassica napus L.	Colza	
Poaceae	Bromus hordeaceus L.	Brome mou	CCC
Caryophyllaceae	Cerastium fontanum subsp. vulgare (Hartm.) Greuter & Burdet	Céraiste commun	CCC
Amaranthaceae	Chenopodium album L.	Chénopode blanc	CCC
Asteraceae	Cirsium arvense (L.) Scop.	Cirse des champs	CCC
Asteraceae	Cirsium vulgare (Savi) Ten.	Cirse commun	CCC
Convolvulaceae	Convolvulus arvensis L.	Liseron des champs	CCC
Asteraceae	Erigeron canadensis L.	Conyze du Canada	CCC
Asteraceae	Crepis setosa Haller f.	Crépide hérissée	CC
Poaceae	Dactylis glomerata L.	Dactyle	CCC
Apiaceae	Daucus carota L.	Carotte	CCC
Onagraceae	Epilobium L.	Epilobe	
Polygonaceae	Fallopia convolvulus (L.) Á.Löve	Renouée faux liseron	CC
Papaveraceae	Fumaria officinalis L.	Fumeterre officinal	CC
Rubiaceae	Galium aparine L.	Gaillet gratteron	CCC
Geraniaceae	Geranium dissectum L.	Géranium disséqué	CCC
Asteraceae	Hypochaeris radicata L.	Porcelle enracinée	CCC
Asteraceae	Lapsana communis L.	Lampsanne commune	CCC
Poaceae	Lolium perenne L.	lvraie vivace	CCC
Primulaceae	Lysimachia arvensis (L.) U.Manns & Anderb.	Mouron rouge	CCC
Asteraceae	Tripleurospermum inodorum Sch.Bip.	Matricaire inodore	CCC
Asteraceae	Matricaria chamomilla L.	Matricaire camomille	CC
Boraginaceae	Myosotis ramosissima Rochel	Myosotis hérissé	CC
Papaveraceae	Papaver dubium L.	Coquelicot douteux	C
Asteraceae	Helminthotheca echinoides (L.) Holub	Picride fausse vipérine	CC
Asteraceae	Picris hieracioides L.	Picride fausse épervière	CCC
Plantaginaceae	Plantago lanceolata L.	Plantain lancéolé	CCC
Plantaginaceae	Plantago major L.	Plantain majeur	CCC
Poaceae	Poa annua L.	Pâturin annuel	CCC
Poaceae	Poa pratensis L.	Pâturin des prés	CCC
Polygonaceae	Polygonum aviculare L.	Renouée des oiseaux	CCC
Polygonaceae	Persicaria lapathifolia (L.) Delarbre	Renouée à feuilles d'oseille	CC
Ranunculaceae	Ranunculus repens L.	Renoncule rampante	CCC
Brassicaceae	Raphanus raphanistrum L.	Radis ravenelle	C
Rosaceae	Rubus L.	Ronce	
Polygonaceae	Rumex crispus L.	Patience crépue	CCC
Asteraceae	Senecio vulgaris L.	Séneçon commun	CCC
Brassicaceae	Sinapis arvensis L.	Moutarde des champs	C
Asteraceae	Sonchus asper (L.) Hill	Laiteron épineux	CCC
Asteraceae	Taraxacum ruderalia (groupe)	Pissenlit	
Fabaceae	Trifolium dubium Sibth.	Trèfle douteux	CC
Plantaginaceae	Veronica arvensis L.	Véronique des champs	CCC
Plantaginaceae	Veronica persica Poir.	Véronique de Perse	CCC
Violaceae	Viola arvensis Murray	Pensée des champs	CC
Poaceae	Vulpia myuros (L.) C.C.Gmel.	Vulpie queue de rat	C

Classes de rareté d'après CORDIER J., DUPRE R. et VAHRAMEEV P. (2010) – Catalogue de la flore sauvage de la région Centre, Symbioses, 2010, n.s., p. 36-84

CCC : extrêmement commun ; CC : très commun ; C : commun ; AC : assez commun ; AR : assez rare ; R : rare ; RR : très rare ; RRR : extrêmement rare