

Département du Loiret

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme de Dry

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN**

Modification du règlement écrit de la zone UI

**NOTE EXPLICATIVE**

**1**

Date	Modifications / Observations
26 mars 2024	Dossier approuvé par le conseil communautaire



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMAMDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
urbanisme@terr-am.fr



DOSSIER :  
E06841

Jean Pierre DURAND  
Président de la Communauté  
de Communes des Terres  
du Val de Loire

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 045-200070183-20240326-2024\_063-AI



<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objet de la modification .....	3
1.2	Rappel de la procédure .....	3
<b>2</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>4</b>
2.1	Situation géographique et administrative .....	4
2.1.1	Localisation de la commune .....	4
2.1.2	Contexte démographique .....	4
2.1.3	Contexte administratif .....	5
2.2	Contexte règlementaire .....	6
2.2.1	Plan Local d'Urbanisme .....	6
2.2.2	Schéma de Cohérence Territoriale .....	6
<b>3</b>	<b>MODIFICATION DU PLU DE DRY .....</b>	<b>8</b>
3.1	Présentation de la modification .....	8
3.2	Eléments du PLU à modifier .....	8
3.3	Réponse du projet au PADD .....	8
3.4	Pièces modifiées du PLU .....	9
<b>4</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>10</b>
4.1	Sur les milieux naturels .....	10
4.2	Sur le milieu agricole .....	11
4.3	Sur la protection des biens et des personnes .....	12
4.3.1	Risques naturels .....	12
4.3.2	Risques technologiques .....	14
4.4	Sur la gestion des déplacements .....	15
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine .....	16

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Objet de la modification

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, en charge de la gestion des zones d'activités économiques sur son territoire, souhaite apporter des modifications au règlement de la zone UI de la Métairie, située sur la commune de Dry. L'objectif est de permettre la construction d'une salle polyvalente et la pérennisation des installations de l'association Cléry son histoire en lumière qui est installée dans cette zone. Pour ce faire, une modification du règlement de la zone UI doit être réalisée.

## 1.2 Rappel de la procédure

Le présent dossier de projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune Dry s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre dans les cas suivants :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Un arrêté du Président de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire a été pris le 29 septembre 2022. Un arrêté complémentaire a été pris le 24 mai 2023, suite à l'arrêt d'un des objets de la modification, à savoir l'aménagement d'un terrain familial locatif pour les gens du voyage. Ce dernier a fait l'objet d'un certificat d'affichage en date du 9 juin 2023.

Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 27 juillet 2023.

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7, sont soumis à enquête publique pendant un mois, du 8 janvier 2024 au 6 février 2024.

A l'issue de l'enquête publique, le Président présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

## 2 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 2.1 Situation géographique et administrative

#### 2.1.1 Localisation de la commune

La commune de Dry se situe au Sud-Ouest du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire, à proximité du département du Loir-et-Cher. Le territoire communal est situé à 20 km environ d'Orléans et à 9 km de Beaugency. La RD 2157 traverse le Sud du territoire et permet ainsi de rejoindre la métropole orléanaise.

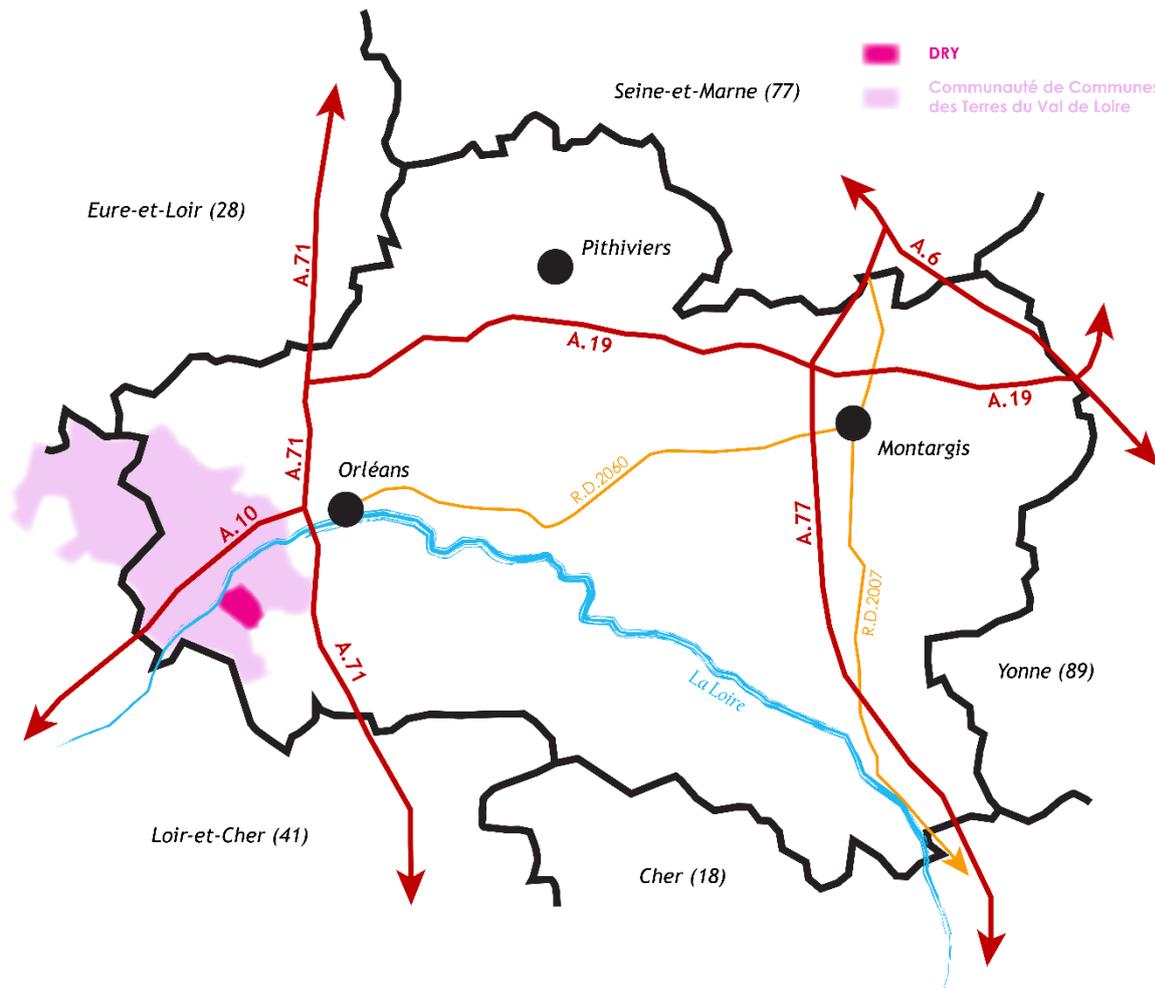


Figure 1 - Carte de localisation de la commune de Dry dans le Loiret

Le territoire communal s'étend sur environ 2 264 ha. Il est implanté sur la rive gauche de la Loire.

#### 2.1.2 Contexte démographique

D'après les données INSEE, en 2019, la commune de Dry comptait 1 397 habitants. Alors que la commune enregistrait depuis la fin des années 70 une croissance démographique continue, entre 2013 et 2019 une légère baisse de population a été remarquée, de l'ordre de -0.1% par an en moyenne.

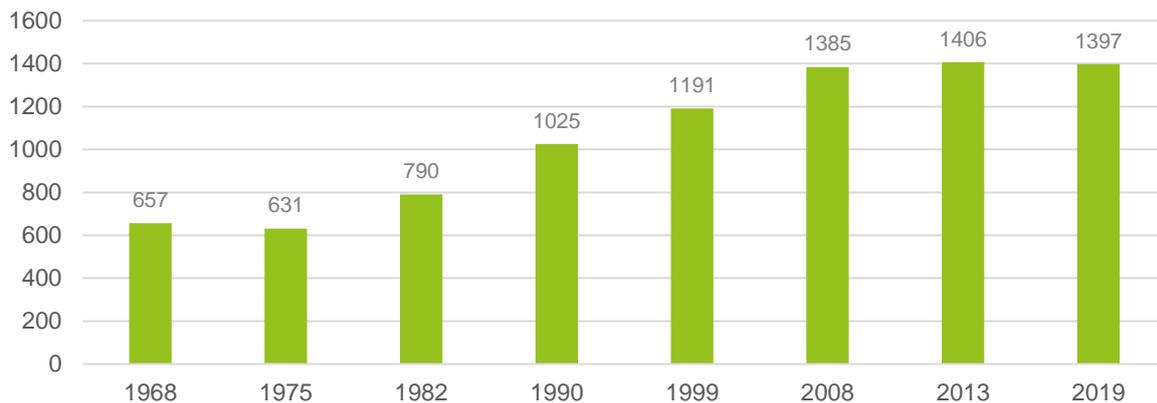


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 (INSEE)

### 2.1.3 Contexte administratif

La commune de Dry est membre de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire. Cette intercommunalité réunit 25 communes réparties sur les départements du Loiret et de Loir-et-Cher.

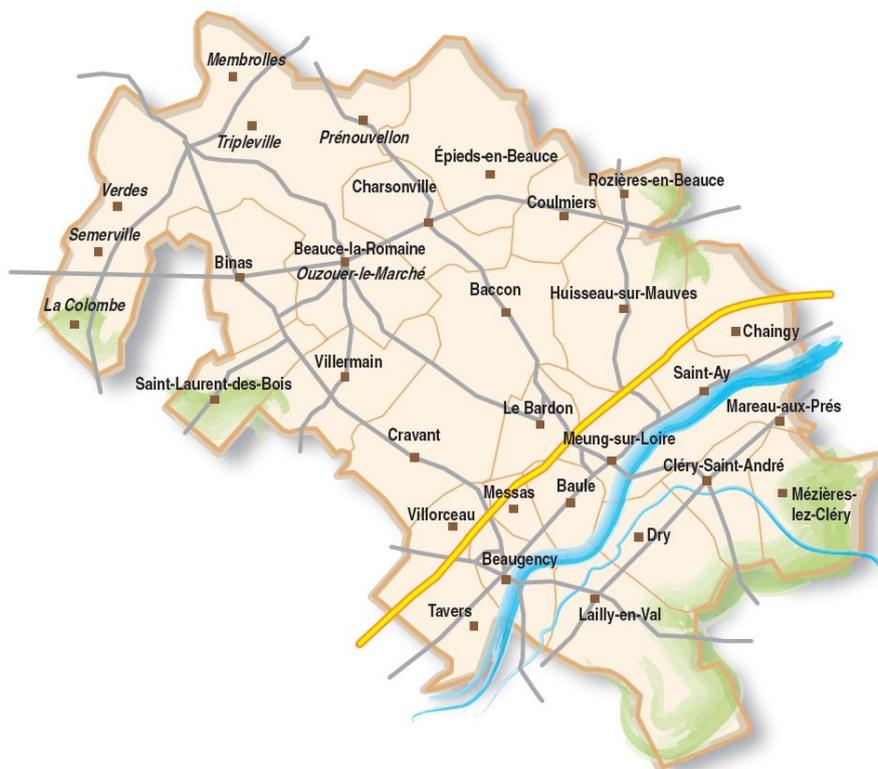


Figure 3 - Territoire de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL)

De plus, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire fait partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Loire Beauce, avec la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine. Ce sont ainsi 48 communes qui sont réunies au sein de cette structure.

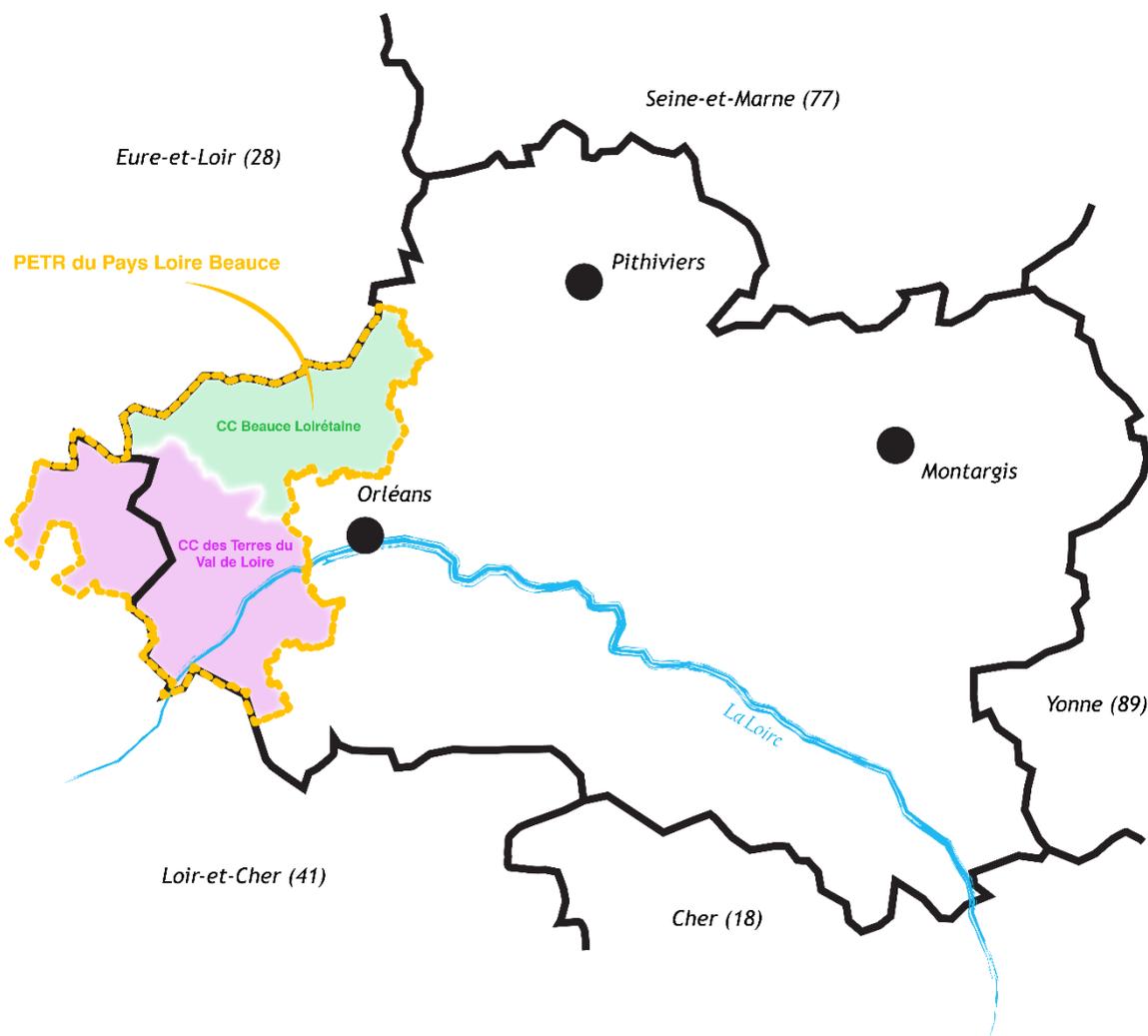


Figure 4 - Carte du PETR Pays Loire Beauce

## 2.2 Contexte réglementaire

### 2.2.1 Plan Local d'Urbanisme

La commune de Dry est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 28 janvier 2013 par le conseil municipal.

Par délibération en date du 8 juillet 2021, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme avec les volets habitats et déplacements. L'intercommunalité a ainsi prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements le 18 novembre 2021. Ce document est en cours de réalisation.

### 2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Dry fait partie du PETR Loire Beauce. Le PETR est en charge de la réalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT fixe les orientations générales en termes d'aménagement et d'organisation du territoire pour les 20 prochaines années, en articulant ensemble les thématiques urbaines et environnementales.

Le SCoT du PETR Loire Beauce a été arrêté le 22 septembre 2022. Au sein de ce document, une armature urbaine a été définie ; la commune de Dry figure parmi les « pôles complémentaires », ce qui correspond à des communes qui « ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des pôles de centralité (habitats, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine



## 3 MODIFICATION DU PLU DE DRY

### 3.1 Présentation de la modification

La commune de Dry souhaite construire une salle des fêtes, afin de renforcer l'offre en équipements sur son territoire, et ainsi répondre aux demandes des habitants. Dans un souci de préservation de la tranquillité du bourg, essentiellement résidentiel, la commune souhaite implanter cette salle des fêtes dans la zone d'activités de la Métairie.

Par ailleurs, il est souhaité la pérennisation des installations culturelles nécessaires au bon fonctionnement de l'association « Cléry son histoire en lumière », qui est implantée dans la zone d'activités de la Métairie, sur la commune de Dry.

### 3.2 Eléments du PLU à modifier

La zone de la Métairie est inscrite en zone UI au sein du PLU de la commune. Pour permettre la construction de la salle des fêtes et la pérennisation des installations de l'association, il est nécessaire de modifier le règlement écrit de cette zone.

#### ► Règlement écrit

Au sein de l'article UI 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il est désormais indiqué que « les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics [sont autorisés] à condition de ne pas engendrer de nuisance pour le milieu environnant urbanisé à vocation d'habitat ». Cet article permettra ainsi :

- La construction de la salle des fêtes dans la zone UI ;
- La pérennisation des installations de l'association, puisque la sous-destination « salles d'arts et de spectacle » est comprise dans la destination « équipements d'intérêts collectifs et services publics ».

### 3.3 Réponse du projet au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur politique du PLU ; il détermine les objectifs de développement de la commune pour une durée d'environ 10 ans. Au sein du PADD de Dry, quatre axes de développement ont été identifiés :

1. Accompagner un développement démographique régulier et maîtrisé
2. Relancer et préserver le dynamisme local
3. Redonner plus de lisibilité au centre bourg
4. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

#### Accueillir un équipement culturel intercommunal

Le PADD affiche l'objectif de doter la commune d'un équipement culturel intercommunal, à savoir une salle polyvalente. Les modifications apportées au règlement de la zone UI vont ainsi pouvoir permettre la réalisation de ce projet, avec comme objectif de ne pas nuire à la tranquillité du bourg.

#### Préserver et relancer le dynamisme local

D'une façon générale, à travers les modifications apportées au règlement de la zone UI, notamment pour permettre la pérennisation des installations de l'association Cléry son histoire en lumière, la commune affiche son ambition de maintenir une offre d'équipements et culturelle relativement développée sur son territoire. Cela vient ainsi répondre à l'enjeu global du PADD de préserver et relancer le dynamisme local, notamment grâce à la zone de la Métairie.

### 3.4 Pièces modifiées du PLU

---

Les changements apportés par cette procédure de modification de droit commun du PLU de Dry vont concerner le règlement écrit.

Les différents ajustements apportés seront de deux ordres, au sein du règlement écrit :

- Les ajouts seront indiqués par une police verte, tel que suit : **ajout**
- Les suppressions d'informations seront représentées par une police rouge barrées, tel que suit : ~~suppression~~.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative. Cette procédure de modification de droit commun du PLU n'impacte pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## 4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1 Sur les milieux naturels

Le territoire communal de Dry compte plusieurs espaces d'intérêts du point de vue environnemental.

Sont ainsi présentes deux ZNIEFF : « La Loire orléanaise » et « Mares du Nord-Ouest de la Sologne ». Pour mémoire, l'inventaire des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement pour assurer la connaissance permanente et exhaustive des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés. Deux types de ZNIEFF existent :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

De plus, trois zones Natura 2000 sont répertoriées : « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire », « Nord-Ouest Sologne » et « Vallée de la Loire et du Loiret ». Les zones Natura 2000 ont été instituées par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes, à savoir la directive Oiseaux (2009/147/CE) et la directive Habitats faune flore (92/43/CEE).



Figure 6 - Carte de localisation des ZNIEFF



Figure 7 - Carte localisation des sites Natura 2000

➤ Les modifications apportées au PLU de Dry ne vont pas avoir d'impacts sur les milieux naturels présentant un intérêt important du point de vue environnemental et écologique. En effet, la zone de la Métairie, inscrite en zone UI dans le PLU de Dry, n'est comprise dans aucun des zonages précédemment évoqués (ZNIEFF / Natura 2000).

## 4.2 Sur le milieu agricole

L'activité agricole est présente à Dry, essentiellement sur la partie Nord-Ouest du territoire, ce qui correspond au val de la Loire. Cet espace est particulièrement productif, grâce aux alluvions apportés par le fleuve. La mise en valeur agricole du territoire est moins importante sur la partie Est de la commune, compte tenu du fort couvert végétal.

D'après les données du recensement agricole de 2020, 9 exploitations avaient leur siège sur la commune. De plus, la superficie agricole utile représentait 529 ha.

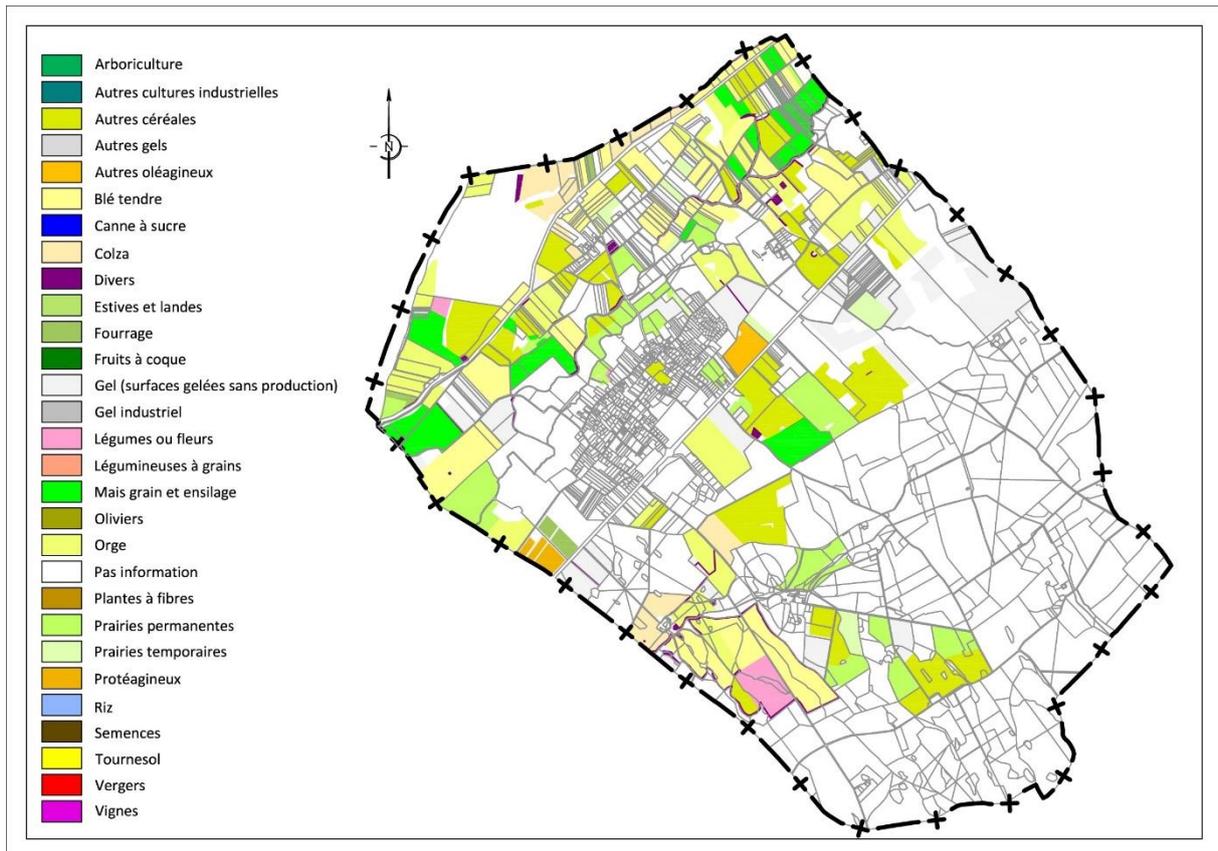


Figure 8 - Registre parcellaire graphique à Dry en 2020

➤ Les modifications apportées au PLU de Dry ne vont pas avoir d'impacts sur les espaces agricoles, étant donné que la zone de la Métairie n'est pas un secteur cultivé à ce jour. Les espaces agricoles de la commune seront donc préservés.

### 4.3 Sur la protection des biens et des personnes

#### 4.3.1 Risques naturels

Plusieurs risques naturels s'appliquent sur le territoire communal de Dry :

##### ► Risque inondation

Compte tenu de sa localisation sur la rive gauche de la Loire, la commune de Dry est concernée par le risque inondation du fleuve. Dry fait partie du « Val d'Ardoux », qui réunit les communes de Baule, Beaugency, Chaingy, Cléry-Saint-André, Lailly-en-Val, Mareau-aux-Prés, Meung-sur-Loire, Saint-Ay et Tavers. Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) du Val d'Ardoux a été approuvé par arrêté préfectoral le 22 octobre 1999.

Le site du projet n'est pas soumis au risque inondation.

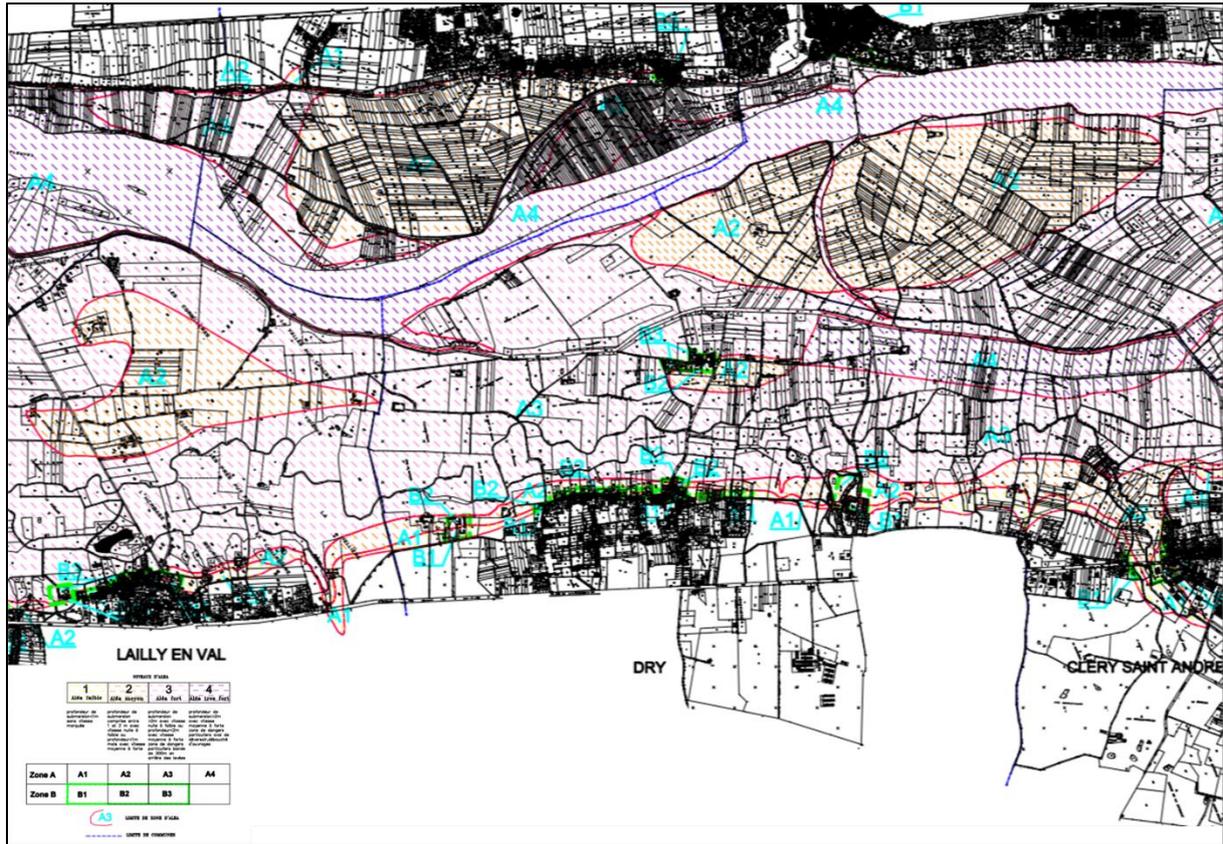


Figure 9 - Extrait du PPRi du Val d'Ardoux (Préfecture du Loiret)

► **Mouvements de terrain**

Un mouvement de terrain est un déplacement du sol plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol, dû à des actions naturelles ou humaines. Sur le territoire communal de Dry, de nombreux mouvements de terrains sont recensés et correspondent à des effondrements. Ceux-ci sont généralement situés sur des espaces répertoriés comme des cavités souterraines naturelles.

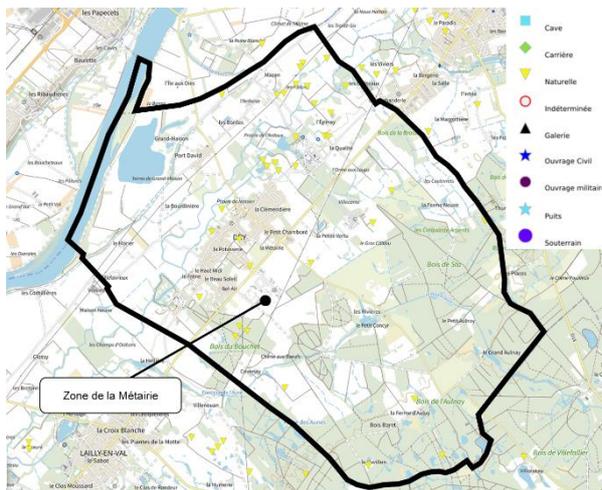


Figure 11 - Localisation des cavités sous-terraines (Géorisques)

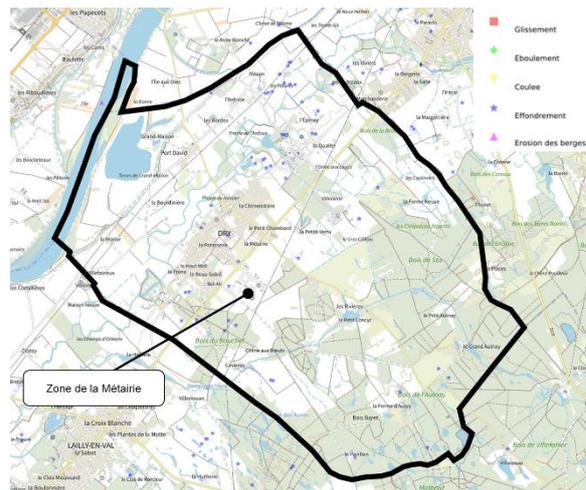


Figure 11 - Localisation des mouvements de terrains (Géorisques)

► **Risque de retrait et gonflement des argiles**

Le risque de retrait et gonflement des argiles est considéré comme « moyen » sur l'ensemble du territoire communal. Ce risque correspond à la variation de la teneur en eau dans les sols, qui entraîne des mouvements de terrains. Autrement dit, ces variations surviennent lorsque :

- La teneur en eau augmente, ce qui entraîne un gonflement des argiles ;
- Un déficit en eau a lieu, ce qui conduit à un assèchement du sol et à un retrait des argiles.

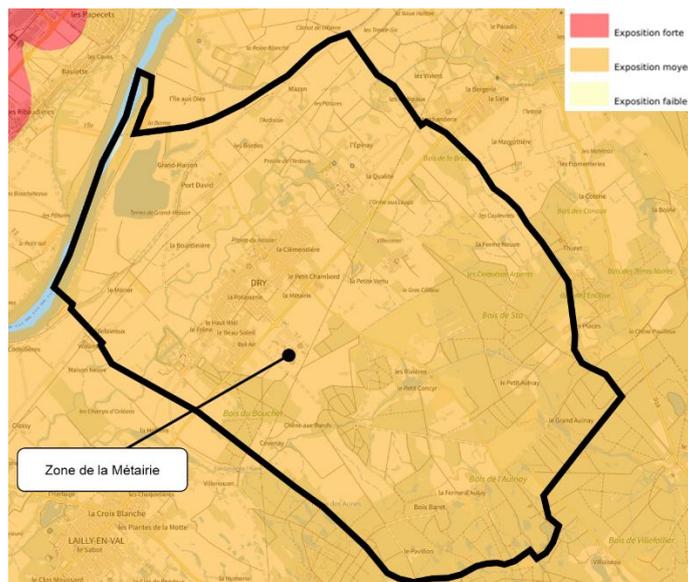


Figure 12 - Risque de retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

#### 4.3.2 Risques technologiques

Deux principaux risques technologiques ont été identifiés et sont liés :

- A la proximité avec une installation nucléaire. La commune se trouve effectivement à proximité de la centrale nucléaire de Saint-Laurent, sur la commune de Saint-Laurent-Nouan (Loir-et-Cher).
- A la présence d'un ancien site industriel ou d'une ancienne activité de service susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

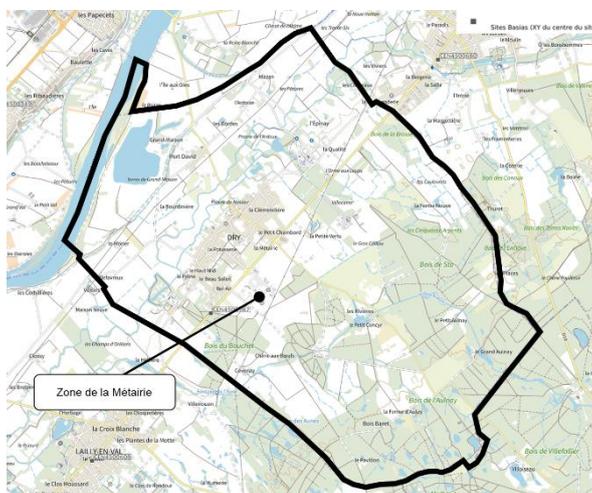


Figure 13 - Ancien site potentiellement pollué (Géorisques)



Figure 14 - Proximité avec la centrale nucléaire de Saint-Laurent (Géorisques)

➤ Les modifications apportées au PLU de Dry ne sont pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes aux différents risques naturels et technologiques qui concernent la commune. En effet, la zone de la Métairie, qui est concernée par les modifications apportées au règlement écrit du PLU, est suffisamment éloignée des différents risques naturels et technologiques recensés. Il s'avèrera toutefois, lors de l'instruction des permis de construire sur cette zone, de veiller à une suffisante prise en compte du risque de retrait et gonflement des argiles, avec éventuellement une adaptation des structures bâties si nécessaire.

#### 4.4 Sur la gestion des déplacements

Le département du Loiret est en charge du comptage routier sur les principaux axes routiers départementaux. Sur la commune de Dry, cela concerne notamment la RD 951 et la RD 718 :

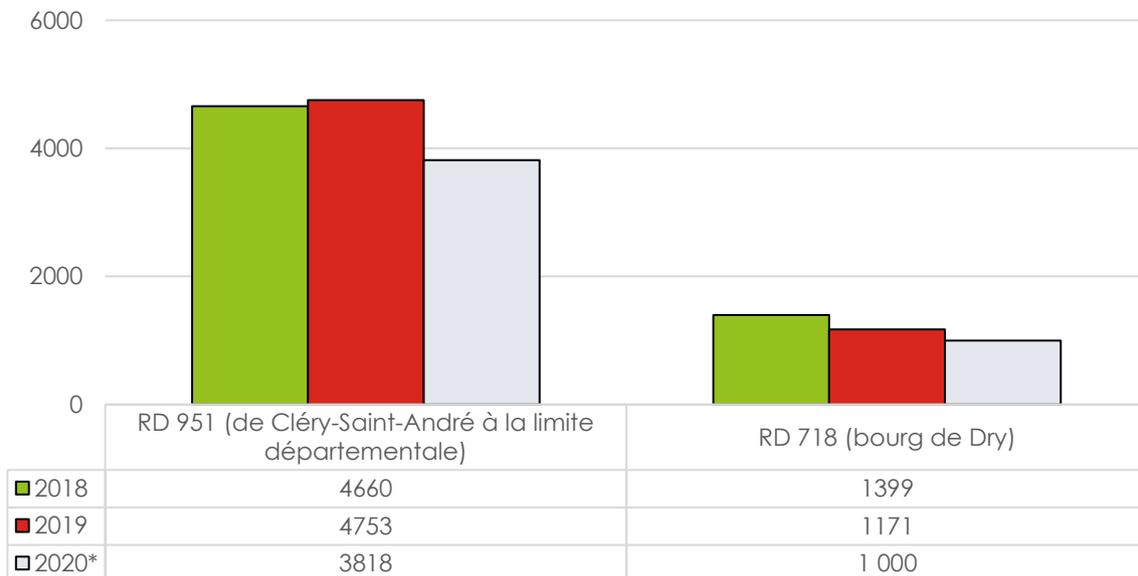


Figure 15 - Comptages routiers à Dry (Département du Loiret)

\* Le trafic routier de l'année 2020 doit être analysé avec un certain recul compte tenu de la crise sanitaire, qui a conduit à un contexte particulier ponctué de périodes de confinement et de couvre-feux notamment.



Figure 16 - Les principaux axes routiers à proximité de la parcelle AE n°10

Les modifications apportées au PLU de Dry vont avoir un impact faible et ponctuel sur la gestion des déplacements. En effet, elles ne sont pas de nature à augmenter les flux routiers par rapport aux flux existants au quotidien, mais lors de la tenue de manifestation culturelle et/ou de location de la future salle polyvalente, une augmentation de la circulation pourra être observée. Il s'agira alors de veiller à ce que le réseau routier soit en capacité de recevoir ces flux et qu'un nombre suffisant de places de stationnement soit proposé aux abords des différents lieux, pour éviter une saturation sur le domaine public.

#### 4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

La commune de Dry se caractérise par un paysage varié, compte tenu de la présence de la Loire au Nord du territoire, et d'espaces boisés qui annoncent la présence de la Sologne au Sud. Le bourg de la commune s'est quant à lui implanté à proximité des principaux axes de communication, notamment de la RD 951 qui assure la liaison entre Blois et Orléans.

La zone artisanale de la Métairie profite d'ailleurs de cet axe de communication pour être accessible. Située à l'Est de cet axe, elle s'inscrit dans un contexte paysager de transition, entre les espaces urbanisés, et les espaces agricoles, naturels et forestiers.



Figure 17 - Vue sur la zone d'activités de la Métairie (Google Maps)

↘ Les modifications apportées au PLU de Dry ne vont pas avoir d'incidences notables sur le paysage, car la zone de la Métairie s'inscrit dans un environnement d'ores et déjà urbanisé.