

Evaluation des incidences du PLU de MOLINEUF sur le site

Les bords de la Cisse et la vallée sont classées en zone naturelle N, secteurs Nh pour les secteurs bâtis de taille réduite. Aucune zone naturelle ou agricole n'est ouverte à l'urbanisation.

Ainsi, aucune zone potentielle d'alimentation ou de repos pour les espèces aviaires qui fréquentent les sites Natura 2000 présentés précédemment ne sont amenées à disparaître dans le PLU. A l'inverse, le PLU intensifie la protection des espaces naturels en créant de nouveaux Espaces Boisés Classés et Eléments de Paysage à Protéger et en définissant des zones agricoles protégées à l'intérieur desquelles aucune construction ou installation n'est autorisée.

La mise en œuvre du PLU n'aura donc pas d'incidence notable sur les sites Natura 2000.

- Préserver le cadre bâti

Le patrimoine bâti a fait l'objet d'études spécifiques qui ont conduit à la sélection d'éléments ou ensembles bâtis dont le caractère remarquable, sur le plan architectural ou historique, justifie leur protection dans le PLU. Les éléments ou ensembles ainsi retenus ont été repérés sur le document graphique du PLU et font l'objet de mesures de protection définies dans le règlement d'urbanisme.

Ces dispositions réglementaires n'interdisent pas l'évolution du bâti mais imposent que les projets ne dénaturent pas les caractéristiques leur conférant leur intérêt. En outre, chaque élément ou ensemble d'éléments fait l'objet d'une fiche patrimoine qui précise sa localisation et la nécessité de le préserver.

Par ailleurs, des dispositions sont introduites dans le règlement du PLU pour garantir la protection de ces éléments ou ensembles, elles prévoient en effet que pour la protection et la mise en valeur du paysage et du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique, des implantations adaptées seront autorisées ou imposées.

Cette démarche vient compléter le dispositif de protection du patrimoine architectural en s'ajoutant aux monuments historiques classés ou inscrits.

- La gestion de l'eau

La préservation de la ressource en eau constitue un axe important du PLU. Cet objectif est développé dans 2 grandes orientations du PADD, qui définissent l'eau comme un élément identitaire du paysage qui doit être mis en valeur à travers la constitution d'une trame bleue continue, que les habitants pourront s'approprier facilement, mais aussi comme une ressource à protéger et économiser.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, le PLU prend des dispositions permettant de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain et les problèmes qu'il génère (pollution, inondation).

Les eaux ne sont pas obligatoirement stockées à la parcelle mais peuvent être collectées et retenues dans des bassins de rétention communs à plusieurs ensembles bâtis.

Enfin, le règlement impose, dans l'article 13, la végétalisation des espaces libres.

Par ailleurs, le PLU protège indirectement les milieux aquatiques en mettant en place plusieurs outils spécifiques qui permettent le maintien des espaces verts et éléments végétaux existants (EBC, éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

En effet, le maintien d'une couverture végétale importante limite l'imperméabilisation des sols au profit de l'infiltration naturelle des eaux pluviales, qui est en outre facilitée par les racines des éléments végétaux. Ceux-ci jouent par ailleurs un rôle de barrière biogéochimique grâce à leurs capacités de dégradation de certains polluants présents dans l'eau.

Enfin, le PLU prévoit, dans les orientations d'aménagement et de programmation élaborées pour les zones à urbaniser opérationnelles, la création de nombreuses haies et lisières paysagères traitées naturellement, ce qui garantit une imperméabilisation partielle de ces zones.

L'ensemble de ces mesures et outils garantit le maintien d'espaces non imperméabilisés en zone urbaine et contribuent donc à réduire les difficultés liées à la gestion des eaux pluviales sur le territoire, les végétaux favorisant l'infiltration des eaux dans le sol et participant par ailleurs à leur épuration.

De plus, en réponse à la volonté d'économiser la ressource en eau énoncée dans le PADD, le règlement incite au recyclage des eaux de pluie pour un usage extérieur (arrosage des jardins, lavage de la voiture...).

Le PLU permet ainsi de traduire certaines des grandes orientations du SDAGE Loire-Bretagne à l'échelle locale, et plus particulièrement celles qui concernent :

- le principe de non dégradation des milieux aquatiques : le PLU met en place de nombreuses mesures, évoquées précédemment, visant l'amélioration de l'assainissement des eaux pluviales et usées, qui contribueront à réduire les rejets polluants dans le milieu naturel ;
- le partage de la ressource et l'équilibre quantitatif : les dispositions visant la réutilisation des eaux de pluie permettent de réduire les pressions quantitatives qui pèsent sur la ressource en eau ;
- la gestion du risque inondation : l'ensemble des mesures concernant l'assainissement des eaux pluviales permettra de réduire le risque d'inondations liées au ruissellement.

- La sécurité routière

Le projet de territoire s'attache à mettre un terme à la dynamique d'étalement urbain et d'habitat dispersé. Ainsi, la stratégie retenue consiste lorsque les contraintes d'accès, de covisibilité ou de topographie le permettent, à combler les dents creuses existantes au sein des principales entités bâties d'une part et à grouper l'accueil de nouvelles constructions dans le secteur « La Loge » situé en prolongement ouest du bourg d'autre part, réduisant ainsi considérablement les problèmes de sécurité routière.

Les impacts négatifs du PLU

De manière générale, nonobstant la politique de protection forte des espaces naturels les plus remarquables, le développement du territoire, en réponse aux enjeux démographiques et économiques, se traduira par une pression sur les milieux.

Les extensions urbaines à vocation principale d'habitat, même limitées, auront des impacts indirects sur les milieux en terme d'artificialisation des sols et de hausse des pollutions. L'impact écologique sur ces secteurs sera le plus souvent nul du fait de leur actuelle occupation du sol et de la proximité d'activités humaines.

Par delà les efforts d'urbanisation au sein ou en continuité du tissu existant, et la ou les conditions de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sont bonnes, la logique de développement urbain entrainera une augmentation des prélèvements en eau potable, dont l'ampleur dépend en grande partie des comportements individuels. Néanmoins, les ressources souterraines et superficielles ne souffrant à l'heure actuelle pas de problèmes d'ordre quantitatif, cet impact devrait être modéré.

De même, l'urbanisation nouvelle va générer des extensions de réseaux et accroître les volumes d'eaux usées à traiter. Néanmoins, le développement urbain se faisant de façon prioritaire au sein même du tissu existant ou dans sa continuité, les contraintes liées au raccordement des réseaux seront faibles et, la nouvelle station d'épuration dispose d'une capacité suffisante. En outre, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés dans les zones Nh et Ah afin de réduire les pressions supportées par les réseaux et de permettre une épuration des eaux naturelles.

Les incidences du PLU sur la prise en compte des risques et des nuisances

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques est un objectif central des documents d'urbanisme. Ces risques ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement et pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils conditionnent largement l'utilisation de l'espace.

Le risque inondation

La commune de MOLINEUF est soumise aux risques inondations par débordement de la Cisse. Cependant le territoire n'est pas concerné par un atlas des zones inondables.

Il s'agit d'un secteur préservé par le PLU puisque classé en zones non urbanisables naturelles N, agricoles protégées As ou agricoles A. En outre, aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation dans le périmètre des zones inondables ni à proximité. Enfin, la préservation d'une couverture boisée dans ces secteurs, qui participe à l'infiltration des eaux pluviales et donc à la réduction des risques d'inondations par ruissellement, est éparpillée et le maintien et la création de nombreux EBC et éléments de paysage à protéger.

Le règlement, secteurs « i » interdit toute construction, installation ou ouvrage à moins de 5.00 m des bords de la rivière (à l'exception cependant des travaux de réhabilitation, restauration et extension mesurée de constructions existantes) .

Les aléas mouvements de terrain***- Retrait et gonflement des argiles***

La commune est concernée par l'aléa lié au retrait et au gonflement des argiles présentes dans le sol : sous l'effet de la sécheresse certaines de ces argiles se rétractent fortement, puis se dilatent à nouveau lors d'épisodes pluvieux. L'alternance sécheresse-réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certaines maisons. Une cartographie de cet aléa a été élaborée par le BRGM. Celle-ci est annexée au PLU afin d'être portée à la connaissance du public.

Les nuisances sonores

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000 procède au recensement et au classement des voies de transports terrestres bruyantes. La commune est concernée sur son territoire par le passage de la RD 766.

Le PLU autorise la construction dans les secteurs affectés par le bruit généré par ces infrastructures mais son règlement rappelle, dans les dispositions particulières relatives aux risques et nuisances, que les constructions seront soumises aux normes d'isolation acoustique prescrites dans les différents textes réglementaires.

Le PLU ne vient donc pas aggraver la situation existante vis-à-vis des nuisances sonores. A l'inverse, il incite à une meilleure isolation phonique des constructions situées à proximité immédiate des infrastructures mises en causes et indique, dans l'article I des dispositions communes, que la conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à gérer l'environnement sonore, notamment.

Les émissions de gaz à effet de serre

Le PLU vise l'optimisation de l'usage des transports en commun et le développement des modes de déplacement doux en créant un secteur 1AU1 à proximité du cœur de village et de ses services (école, mairie, bibliothèque).

Des emplacements réservés sont inscrits pour l'aménagement de continuité piétonnes le long de la Cisse et de liaisons douces afin de faciliter les déplacements quotidiens à pieds ou à vélo.

Ces dispositions participeront à la réduction de la part modale de l'automobile dans les déplacements quotidiens et ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre que ces véhicules génèrent.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- CHAPITRE 5 -

PRESENTATION DU CONTENU REGLEMENTAIRE DU P.L.U.

a. Le cadre réglementaire

Le P.L.U., après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, les orientations d'aménagement retenues et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Seules les orientations d'aménagement, les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5 DU Code de l'Urbanisme. (Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme).

b. Le projet d'aménagement et de développement durables P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. (Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme).

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la **volonté communale**. Les orientations du PADD traduisent donc tout naturellement les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif, conforme aux principes du développement durable :*

- *d'**équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé** d'une part, et la **protection des espaces naturels et des paysages** d'autre part ;*
- *de **diversité des fonctions urbaines** et de **mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles ou d'intérêt collectif et d'équipements publics.*

A partir des constats réalisés dans le diagnostic, la commune a défini les grandes lignes sur lesquelles axer le développement de son territoire, puis les a traduites dans les orientations du PADD.

Les principes fondamentaux

De la présentation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD ainsi que de leur traduction réglementaire transparaissent deux principes fondamentaux que sont les principes d'équilibre et de maîtrise.

L'application systématique de ces deux principes dans l'élaboration des orientations du PADD permet de se conformer aux exigences de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit l'ensemble des objectifs et principes qui s'imposent au PLU.

Développement économique et touristique

- *Permettre le maintien et l'installation de services et d'activités sans nuisance pour l'habitat au cœur des espaces centraux favorisant l'esprit « cœur de village » ;*
- *Reconnaître les espaces agricoles et les besoins qui y sont liés dans le respect du caractère rural et paysager ;*
- *Assurer le développement de l'activité agricole et de sa diversification, notamment en permettant la création d'activités connexes ... chèvres... assurant la préservation des paysages.*
- *Prendre en compte les cheminements à l'usage des engins agricoles.*
- *Inciter à l'installation de nouveaux agriculteurs, à la création de circuits courts de valorisation directe des produits, en s'adaptant à la typicité du terroir et en favorisant une agriculture de proximité.*
- *Mettre en valeur le centre bourg ancien et les ensembles bâtis le long de la vallée de la Cisse à travers leurs patrimoine architectural et leurs espaces publics ;*
- *Valoriser le paysage comme support du développement touristique :*
 - * *définition d'une continuité de cheminements à l'usage des randonneurs le long de la vallée de la Cisse, en relation avec les communes limitrophes ;*
 - * *préservation et valorisation des vues.*

Déplacements

- *Aménager les entrées de bourg ainsi que des séquences permettant à la fois de gérer :*
 - * *les problèmes de sécurité liés à la vitesse parfois excessive,*
 - * *la cohabitation entre circulation automobile, deux roues et piétonne ;*
 - * *le manque d'identité des secteurs traversés : entrée de bourg mais également le cœur de village.*
- *Mettre en place une action en terme de logique de maillage lors de la réalisation de nouvelles constructions, lorsque la topographie le permet, en vue de la mise en relation des nouveaux secteurs avec le tissu urbain environnant et existant, par voies traversantes ou complémentaires accompagnées de liaisons douces ;*
- *Gérer la cohabitation entre véhicules agricoles et voitures dans les nouveaux secteurs à urbaniser ;*
- *identifier et compléter en tant que de besoins les circulations douces existantes, en synergie avec les actions menées au sein de la vallée et les communes voisines d'Orchaise et Chambon-sur-Cisse ;*
- *aménager une liaison deux roues non motorisés entre le cœur de village et la ville de Blois à proximité, bassin d'emploi et d'activités.*

Habitat et formes urbaines

- Reconnaître les différentes entités patrimoniales (bâti, densité, implantation, clôture ...) et les préserver ;
 - Définir les limites des zones d'extension et leur traitement paysager en tenant compte de l'analyse des « dents creuses » en secteurs U ;
 - Planter les nouveaux bâtis dans le respect de la topographie (coteau), selon les courbes de niveau ;
 - Hiérarchiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs selon les besoins et les moyens de la collectivité ;
 - Intégrer et rattacher le quartier des Blossières au quartier de Vienne ;
 - Composer une identité urbaine permettant la valorisation de l'entrée de bourg et la gestion du mitage existant ;
 - Inciter à la mixité des formes urbaines dans chaque opération ou pour le moins entre diverses opérations programmées et complémentaires, en cohérence avec les orientations du P.L.H. d'agglomération, qui prévoit dans sa fourchette basse la production de 35 logements sur 6 ans, soit environ 60 logements sur 10 ans.
 - Permettre la construction d'environ 50 à 60 constructions neuves sur l'ensemble du territoire. Les estimations qui suivent tiennent compte de la rétention foncière existante, notamment sur les dents creuses en zone U, réparties de la façon suivante :
 - 20 en densification du tissu urbanisé existant (comblement des dents creuses),
 - 30 à 40 en extension du centre bourg élargi (La Loge) et du hameau du Gué d'Andillon, avec définition d'orientation d'aménagement et de programmation permettant une intégration des constructions dans le site et le paysage environnant,
 - 10 à 12 après modification du P.L.U. (secteur Le Bourg).
- Soit une consommation foncière (espaces naturels et agricoles) d'environ 5 hectares (secteurs 1AU et 2AU).
- Prendre en compte les contraintes liées à la vallée de la Cisse et à sa zone d'inondabilité ;
 - Gérer les eaux de ruissellements en provenance des coteaux par le maintien notamment des masses boisées ;
 - Prendre en compte les risques naturels existants, identifiés (cavité, présence des argiles...);
 - Permettre harmonieusement le changement de destination et les extensions mesurées des différents écarts et ensembles bâtis isolés ;
 - Autoriser quelques constructions en « insertion » dans certains hameaux bien identifiés comme tels, en harmonie avec leur composition spatiale originelle ;

Environnement et cadre paysager

- Identifier et protéger les espaces boisés (ZNIEFF...), les haies bocagères, les arbres isolés et d'alignements, et les boqueteaux encore présents sur le territoire communal ;
- Affirmer les secteurs de haies bocagères ;
- Préserver et adapter les modes d'occupation du sol (prairie humide, pâtures, ripisylve, boisements hors peupleraies...) ;
- Aménager un point de vue éco-touristique la vallée de la Cisse : secteurs « les Rinceaux » et « la motte », conformément à l'étude du C.D.P.N.E..
- Sauvegarder et renforcer la biodiversité par le maintien et la protection des corridors verts.
- Préserver les vues définies comme enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer la perception du développement urbain (front bâti peu valorisant) par son accompagnement paysager, mise en place de «renfort » végétal ;
- « Intégrer » dans le paysage existant les secteurs d'urbanisation future ;
- Favoriser la plantation de végétaux d'essences locales.

Gestion de l'eau, des déchets et des énergies

- Limiter les surfaces imperméabilisées, favoriser les revêtements drainant de type sable stabilisé pour les cheminements piétons ;
- Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins ;
- Encourager la gestion paysagère des eaux pluviales dans toute opération (noues, bassins...)
- Maintenir et développer la politique de tri sélectif
- Lutter contre l'émission de gaz à effet de serre (limiter les déplacements) en recherchant une certaine densité urbaine ;
- Intégrer la notion d'exposition optimale au soleil dans l'implantation et la forme des constructions ;
- Favoriser, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et le paysage, pour les constructions neuves, les conditions de développement durable par le choix des matériaux et la mise en œuvre de technologies d'exploitation des énergies renouvelables ;
- Permettre la maîtrise de la consommation d'énergies par la prescription d'un éclairage public économe et adapté à chaque projet ;
- Mettre en cohérence le schéma d'assainissement collectif avec le futur zonage en y intégrant les nouvelles zones à urbaniser.

c. Les orientations d'aménagement et de programmation

Parallèlement au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2004, a institué un second document, opposable aux tiers, « Les orientations d'aménagement et de programmation » concernant des espaces ou secteurs particuliers.

Quatre orientations d'aménagement sont définies sur le territoire communal de MOLINEUF :

- l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa « La Loge » et 1AUb « Gué d'Andillon »,
- l'aménagement de chemins de randonnées pédestres en complément de ceux existants le long de la Cisse,
- l'aménagement du Cœur de Village – entrée de bourg

Les OAP répondent aux objectifs suivants :

Privilégier l'urbanisation organisée et une meilleure utilisation des secteurs déjà urbanisés par le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses », afin **d'éviter l'étalement urbain** :

Densification des secteurs déjà bâtis aujourd'hui ;

La densité permet d'accueillir plus d'habitants sur une même surface, le capital foncier ainsi économisé permet à la commune de préserver ses espaces agricoles et naturels.

De plus, le regroupement de l'habitat permet de réduire les dépenses de la collectivité et donc du contribuable (l'éloignement augmente les frais d'entretien et de services : ramassage scolaire, distribution du courrier, collecte des ordures ménagères, desserte et entretien de la voirie et des chaussées...).

Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat :

Mixité des programmes de construction (locatif, accession à la propriété...) et des fonctions admises (habitat, services, commerces...);

L'offre de parcelles de tailles variées permet d'accueillir une population variée, il est important de pouvoir proposer différents types de logements (appartement, maison de ville, maison individuelle) pour attirer une population jeune, disposant à priori de moyens financiers plus réduits.

Diversifier l'offre permet également de favoriser une cohabitation entre les âges.

Assurer des liaisons entre les quartiers et les fonctions qui y sont représentées.

Limiter les déplacements de proximité (aller à pied à l'école ...).

Prendre en compte l'environnement et protéger les espaces naturels :

Protection des zones humides par leur classement en zone naturelle N ;

Maîtrise du ruissellement avec la collecte des eaux de pluies sur chaque parcelle ;
Préservation des réseaux de haies existants sur le territoire, et en périphérie des zones urbaines et à urbaniser, comme corridor vert et espaces de transition avec l'espace agricole en périphérie ;
Protection des bois, bosquets et boqueteaux pour leur rôle majeur dans l'absorption de quantité non négligeable de CO₂ ;
Maintenir et protéger les activités agricoles sur le territoire communal ; des zones auparavant d'urbanisation future sont reclassées en zone naturelle ou agricole ;

Réduire les déplacements :

Agir sur la pollution automobile sans pénaliser les habitants. Le P.L.U. limite l'urbanisation sur les coteaux et privilégie les constructions dans les limites d'urbanisation existante. L'automobile ne sera alors plus un moyen indispensable pour les déplacements de proximité.

Réduire la consommation énergétique des habitations :

Le P.L.U. favorise des innovations architecturales destinées à permettre des économies d'énergies ; interdites par l'ancien P.O.S..

L'objectif est de permettre l'édification de bâtiments passifs ne consommant pas d'énergie.

d. L'organisation générale des zones et le règlement du P.L.U.

L'élaboration du P.L.U. de la commune a permis la définition et la division sur plan de l'espace du territoire communal en zones urbaine U, à urbaniser AU, agricole A et en zone naturelle et forestière N en fonction de l'occupation des sols existants, des perspectives de développement envisagées ou des protections prévues sur des espaces naturels et/ou patrimoniaux.

Le règlement du PLU de MOLINEUF s'organise de la façon suivante :

- Les dispositions générales rappellent le champ d'application territorial du PLU, la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol, la division du territoire en zones, le contenu des documents graphiques, les adaptations mineures.
- Les dispositions communes à toutes les zones synthétisent les dispositions qui vont s'imposer aux différentes zones du PLU, en matière de prise en compte du développement durable, de protection du cadre bâti et naturel, de risques et de nuisances
- Plus classiquement, le règlement déroule ensuite les dispositions applicables aux zones urbaines U, aux zones à urbaniser AU, aux zones agricoles A et aux zones naturelles N.

- Enfin, le règlement intègre la totalité des fiches du patrimoine identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

- Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel

Cadre bâti

Le patrimoine a fait l'objet d'études et d'inventaires spécifiques qui ont permis de sélectionner un certain nombre d'éléments à protéger. Leur préservation est prise en compte dans les orientations du PADD, ils sont repérés sur les documents graphiques et les mesures prises pour les préserver figurent dans le règlement (de même que les fiches descriptives des éléments repérés qui expliquent l'intérêt que présente chaque élément).

Le patrimoine est défini par le législateur à l'article L.1 du code du patrimoine : le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique et technique.

La définition d'un patrimoine d'intérêt local se justifie au titre de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer sa protection.

Cette démarche globale se positionne dans le principe d'équilibre affirmé par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. Elle vient, par ailleurs, compléter la protection au titre des monuments historiques correspondant à la servitude d'utilité publique AC1 qui donne lieu à l'institution d'un périmètre de protection.

Pour chaque élément ou ensemble identifié, une fiche de patrimoine est au règlement du PLU et précise l'intérêt justifiant de leur préservation.

Pour permettre leur préservation et leur mise en valeur, des prescriptions ont été inscrites dans le règlement. Ces dispositions réglementaires n'interdisent pas l'évolution du bâti mais imposent que les projets ne dénaturent pas les caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont décrites dans les fiches patrimoine intégrées au règlement.

Par ailleurs, des dispositions sont introduites dans le règlement du PLU pour garantir la protection de ces éléments ou ensembles. Elles préviennent en effet que pour la protection et la mise en valeur du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique, des implantations adaptées seront autorisées ou imposées.

L'article R. 421-23 du code de l'urbanisme prévoit que « .. doivent être précédés d'une déclaration préalable (...) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme (...) a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ». Cette disposition permet à la collectivité d'être informée et de suivre les travaux concernant les éléments de patrimoine repérés. Enfin, en application des dispositions du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments bâti repérés aux documents graphiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Dans ce cas, l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Cadre naturel

Les éléments naturels qui participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en termes de biodiversité, de captage du CO2, de qualité du cadre de vie, de renouvellement des ressources naturelles, de fonction ludique ou sociale, sont protégés par le PLU grâce aux outils suivants :

- les espaces boisés classés soumis à l'article L. 130 -1 du code de l'urbanisme,
- les secteurs de parc, les boisements, les arbres remarquables à conserver ou à réaliser soumis à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Zonage et principales dispositions réglementaires :

Aux multiples zones de l'ancien POS se substitue un zonage simplifié. Le zonage du PLU s'appuie sur les zones suivantes :

- **Zones Ua, Ub et Uh, secteurs Uai, Ubi et Uhi ;**
- **Zone 1AUa et 1AUb** dédiées à l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitat,
- **Zone 2AU** non opérationnelle dédiée à l'habitat après révision du PLU.
- **Zone A et secteurs Ai, Ah, As et Asi** destinée à valoriser les espaces à vocation agricole,
- **Zone N, secteurs Ne, Nei, Nli, Nh et Nhi**, naturelle et forestière,.

Le règlement du P.L.U. prévoit pour chaque zone un ensemble de règles ayant une structure unifiées : 14 articles.

- Articles non réglementés : 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation du sol, COS)

Le PLU ne réglemente pas l'article 5, en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. En effet, l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de MOLINEUF.

Ces dispositifs sont en effet contraires avec l'objectif recherché de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et de « densification » des tissus urbanisés. Par ailleurs, la préservation de l'intérêt paysager de certains secteurs se fait au travers de la protection des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le PLU supprime le COS à l'exception des secteurs Ah, Nh, Nhi, Ne, Nei et Nli de tailles limitées, dans la logique de la loi SRU, qui a rendu cet article factuel. Cette disposition vise à favoriser une approche qualitative des constructions. En effet, le volume d'une construction est défini par l'emprise au sol (résultant de l'observation des reculs par rapport aux limites) combinée à la hauteur. Des lors que les règles des articles 6, 7, 10 et 13 sont clairement définies, la mise en place d'un COS n'est pas nécessaire. De plus, ce dernier présente plusieurs inconvénients :

- La notion de densité dépend beaucoup de la perception que l'on en a, en fonction du cadre environnant.

Pour 2 parcelles de même taille, un même COS peut s'avérer trop ou pas assez important suivant la configuration des parcelles. Il est donc bien plus important de penser les questions de densification en fonction de règles de gabarits, plus en phase avec les problématiques de cadre de vie et de perception.

- Le COS est contradictoire avec une approche qualitative des constructions : ce qui importe, ce n'est pas de limiter les surfaces de plancher mais plutôt de gérer la volumétrie du bâti et son implantation sur la parcelle.

e. Les dispositions par zone

Les articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme définissent les caractéristiques des différentes zones :

LES ZONES URBAINES

Article R.123-5 du Code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La ZONE Ua est la partie urbaine du territoire communal de MOLINEUF correspondant au centre bourg ancien implanté de part et d'autre de la Cisse.

La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat avec présence de quelques activités, commerces et services.

Il existe également des secteurs Uai qui correspondent aux secteurs inondables de la vallée de la Cisse.

Justification de la règle

La zone Ua est une zone urbaine générale, qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est caractérisée par une diversité des fonctions urbaines.

La zone Ua est destinée à évoluer de manière raisonnée dans le respect des formes urbaines actuelles. Elle doit pouvoir évoluer et se densifier en tenant compte du caractère et du cadre de vie du centre bourg ancien.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Diversité fonctionnelle

Sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : constructions ou activités portant périmètre de protection ou de recul (y compris les activités agricoles instaurant des périmètres d'isolement), les dépôts ou stockages de matériaux, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs. Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, ces zones peuvent donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat, des installations classées non nuisantes.

Dans les secteurs « i » sont interdits toutes constructions dans une bande de 5.00 mètres de part et d'autre du lit mineur de la Cisse ;

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées.

De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De manière générale, il est possible, en cohérence avec l'objectif d'une gestion économe du foncier, de venir à l'alignement des voies. Toutefois, la mise en place de dispositions particulières permet de tenir compte de l'environnement immédiat dans lequel la construction vient s'insérer afin d'assurer une constructibilité adéquate du terrain, d'assurer la cohérence des fronts urbains et de limiter l'impact sur l'existant.

Des dispositions différentes aux articles précédents peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ; En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction, dans un souci de respect des formes urbaines existantes.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer cet article afin de ne pas contraindre les objectifs de programmation des nouvelles constructions et de favoriser les innovations architecturales.

Article 9 -Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Articles 10 Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

Dans le centre ancien, s'applique également les dispositions issues de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Une place de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur la parcelle lorsque cette dernière le permet ;

En cas d'impossibilité de stationnement sur la parcelle (bâti existant à l'alignement et implanté en limites séparatives ou lorsqu'un retrait existant ne permet pas le passage ou le stationnement d'un véhicule), il n'est pas exigé de place de stationnement sur la parcelle, le stationnement sera reporté sur un parc public de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation de cet article vise à maintenir les espaces verts qui constituent de véritables espaces de respiration, contribuant à faire de MOLINEUF un village agréable à vivre. En outre, ils concourent à une meilleure gestion des eaux pluviales, en participant à la réduction du taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbanisé.

La ZONE Ub est la partie urbaine du territoire communal de MOLINEUF correspondant aux secteurs d'extension du centre bourg, dans la vallée, de part et d'autre de cette dernière. La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat avec toutefois la présence de quelques activités.

Il existe également des secteurs Ubi qui correspondent aux secteurs inondables de la vallée de la Cisse.

Justification de la règle

La zone Ub est une zone urbaine générale, qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est caractérisée par une diversité des fonctions urbaines. La zone Ub est destinée à évoluer de manière raisonnée et se densifier en tenant compte du caractère et du cadre de vie des différents secteurs.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Diversité fonctionnelle

Sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : constructions ou activités portant périmètre de protection ou de recul (y compris les activités agricoles instaurant des périmètres d'isolement), les dépôts ou stockages de matériaux, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs. Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, ces zones peuvent donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat, des installations classées non nuisantes.

Dans les secteurs « i » sont interdites toutes constructions dans une bande de 5.00 mètres de part et d'autre du lit mineur de la Cisse ;

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées.

De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De manière générale, l'implantation des constructions est prévue en retrait par rapport à l'alignement, toutefois il est possible, d'une part en cohérence avec l'objectif d'une gestion économe du foncier, de venir à l'alignement des voies et d'autre part pour la mise en place de dispositions particulières permet de tenir compte de l'environnement immédiat dans lequel la construction vient s'insérer afin d'assurer une constructibilité adéquate du terrain, d'assurer la cohérence des fronts urbains et de limiter l'impact sur l'existant.

Des dispositions différentes aux articles précédents peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait, avec un minimum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction, dans un souci de respect des formes urbaines existantes.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer cet article afin de ne pas contraindre les objectifs de programmation des nouvelles constructions et de favoriser les innovations architecturales.

Article 9 -Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Articles 10 – Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, hors extension, une aire de stationnement de 25 m² en façade de rue accueillant 2 véhicules, pour éviter le stationnement des véhicules sur le domaine public et l'encombrement de la chaussée.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation de cet article vise à maintenir les espaces verts qui constituent de véritables espaces de respiration, contribuant à faire de MOLINEUF un village agréable à vivre. En outre, ils concourent à une meilleure gestion des eaux pluviales, en participant à la réduction du taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbanisé.

La ZONE Uh est la partie urbaine du territoire communal de MOLINEUF correspondant aux hameaux de Bury, du Gué Taureau et du Gué d'Andillon. La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat.

Il existe également des secteurs Uhi qui correspondent aux secteurs inondables de la vallée de la Cisse.

Justification de la règle

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : constructions ou activités portant périmètre de protection ou de recul (y compris les activités agricoles instaurant des périmètres d'isolement), les dépôts ou stockages de matériaux, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs « i » sont interdits toutes constructions dans une bande de 5.00 mètres de part et d'autre du lit mineur de la Cisse ;

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées.

De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De manière générale, il est souhaité, en cohérence avec l'objectif d'une gestion économe du foncier, de venir à l'alignement des voies. Toutefois, la mise en place de dispositions particulières permet de tenir compte de l'environnement immédiat dans lequel la construction vient s'insérer afin d'assurer une constructibilité adéquate du terrain, d'assurer la cohérence des fronts urbains et de limiter l'impact sur l'existant. Des dispositions différentes aux articles précédents peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ; En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction, dans un souci de respect des formes urbaines existantes. La règle est identique à celle de la zone Ua, les hameaux ayant les mêmes caractéristiques urbaines que le centre bourg de MOLINEUF.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer cet article afin de ne pas contraindre les objectifs de programmation des nouvelles constructions et de favoriser les innovations architecturales.

Article 9 -Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Articles 10 Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

Dans le centre ancien, s'applique également les dispositions issues de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques. Ces secteurs comportent peu de potentialités foncières pour l'accueil de nouvelles constructions, il s'agira le plus souvent d'aménagement et d'extension de constructions existantes.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation de cet article vise à maintenir les espaces verts qui constituent de véritables espaces de respiration, contribuant à faire de MOLINEUF un village agréable à vivre. En outre, ils concourent à une meilleure gestion des eaux pluviales, en participant à la réduction du taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbanisé.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dites AU correspondent aux secteurs de développement envisagés pour l'habitat et les fonctions urbaines qui y sont associées. Les constructions n'y sont autorisées qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article R.123-6 du Code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées 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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. »

Le P.L.U. définit des zones 1AU qui seront directement urbanisables dès l'approbation du présent document, elles sont destinées à accueillir des opérations d'ensemble à vocation d'habitat et de mixité (zones 1AUa et 1AUb).

L'occupation du sol des secteurs d'étude se partage entre des terrains qui ont conservé une vocation agricole, encore occupés par des cultures ou en friches.

Les sites d'urbanisation future se localisent en périphérie des secteurs urbanisés (centre bourg et hameau du Gué d'Andillon) . Toutefois, la situation est différente pour chacun des deux sites.

Rappel, le territoire de Molineuf est contraint par :

- la topographie des lieux, coteaux boisés et lignes de crêtes à préserver,
- la présence de la Cisse et de sa vallée inondable,
- l'ouverture de paysage à préserver au sud-est du bourg avec la plaine de Saint-Secondin.

De plus, la volonté communale de recentrage des espaces urbanisés, en priorité autour du bourg, s'est traduit par :

- la réduction des zones constructibles du POS définies en extension des écarts, hameaux et voies d'accès,
- l'abandon d'une zone AU en limite de la forêt de Blois
- le maintien en second temps de la zone 2AU du bourg et en parallèle du secteur de 1AUa de La Loge, du secteur 1AUb du Gué d'Andillon, pour répondre à la demande en logements exprimés notamment dans le PLH.

Une fois urbanisé le secteur de La Loge, tout en préservant les transitions avec l'espace agricole et les espaces naturels environnants (espace boisé au nord et noues à préserver), le développement de la commune est contraint par sa géographie. Deux secteurs permettront d'atteindre les objectifs du PLH.

* Le secteur 1AUb du Gué d'Andillon sur lequel une OAP est définie, qui pourra s'urbaniser parallèlement au secteur de La Loge. Celle-ci définie notamment :

- les conditions d'accès à la zone afin de limiter les accès sur la RD,
- les formes urbaines, en s'appuyant sur la limite d'urbanisation existante (hangar bois), pour proposer une densité permettant d'intégrer l'habitat diffus existant à proximité tout en répondant aux objectifs du PLH. Le type d'habitat proposé s'appuie sur les caractéristiques de l'habitat traditionnel de type longère.
- la préservation de l'ouverture de paysage existante sur la vallée en s'appuyant sur la limite du domaine d'Andillon marquée par son mur de clôture.

* Le secteur 2AU du Bourg qui sera ouvert à l'urbanisation après révision du PLU.

Trame foncière et statut de propriété

Sur les deux secteurs « La Loge » et « Le Gué d'Andillon », la trame foncière issue de l'activité agricole reflète encore globalement, la morphologie du site.

La totalité des terrains sur « Le Gué d'Andillon » sont privés ; sur le site prioritaire de « La Loge », quelques parcelles sont publiques (commune) et la commune souhaite acquérir la totalité des parcelles pour maîtriser l'urbanisation de ce secteur, elle envisage ainsi la mise des outils nécessaires à cette acquisition (droit de préemption urbain, Zone d'Aménagement Concertée...).

Impacts et faisabilité

L'urbanisation de chacun de ces deux sites sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble garante d'une organisation urbaine cohérente et d'une meilleure intégration spatiale, paysagère et architecturale du quartier. Cependant, le site La Loge pourrait éventuellement être urbanisé selon 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes, qui devront néanmoins respecter les dispositions prises dans l'orientation particulière d'aménagement et de programmation.

Les projets envisagés nécessiteront, d'une part, la création de nouveaux accès qui devront être compatibles avec la vocation et le trafic des voies alentours, et d'autre part, la réalisation d'un réseau interne de desserte des ilots et lots constructibles ou accessibles au public. Le projet

du Gué d'Andillon devra tenir compte dans sa conception de la nécessité de gérer la sécurité des accès depuis la RD qui longe le site au sud. La voie de desserte du secteur sera déterminé en accord avec les services du Conseil Général au moment de la conception du projet d'aménagement d'ensemble, qui devra être conforme aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Déplacements doux

L'aménagement des deux sites devra se connecter sur les réseaux piétons et cyclables existants ou projetés. Il sera l'occasion de mettre en œuvre un maillage fin et continu de déplacements doux, pour assurer leurs connexions aux espaces et services publics existants.

Alimentation en eau potable

Les sites sont partiellement alimentés en eau potable.

Impacts et faisabilité

Sur les deux sites, le réseau d'alimentation en eau potable sera à renforcer en termes de capacité et à prolonger, en termes de canalisations.

Assainissement

Les deux sites sont inclus dans le schéma directeur d'assainissement en cours de révision, pour mise en conformité avec le projet de P.L.U..

Les deux projets auront peu d'impact sur l'activité agricole du fait de l'urbanisation de ces quelques terrains cultivés non exploités. Ces deux sites font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Justification de la règle

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'accueil de nouvelle population, à vocation principale d'habitat, à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement.

Les zones 1AU ayant pour objet de constituer à terme des extensions de la zone Ua, les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières sont semblables à celles de la zone Ua ; ces conditions concernent d'une part l'obligation de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin de gérer au mieux les disponibilités foncières, les accès, et de ne pas risquer de bloquer l'utilisation d'une partie de la zone par des aménagements qui ne tiendraient pas compte de la cohérence d'ensemble, et d'autre part l'installation de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Ces dispositions visent à optimiser l'utilisation des espaces disponibles ainsi qu'à maîtriser l'impact de l'urbanisation nouvelle sur l'environnement, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées.

De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum. L'implantation au plus près des voies est un moyen de préserver le foncier et d'optimiser l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels. Lorsque le recul est adopté, il doit permettre l'aménagement paysager des fronts de parcelles, éviter l'émergence d'espaces résiduels, et laisser en même temps une souplesse pour notamment optimiser au mieux l'orientation des constructions.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2.50 m pour laisser des passages possibles. L'article est ainsi défini pour :

- permettre de réaliser une intensité urbaine en vue de réaliser des économies de foncier et d'énergies,
- permettre la création de formes urbaines innovantes et différentes sur ces zones en entrée de bourg.

Articles 8 et 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Emprise au sol des constructions

Les futures opérations, sur ces sites, seront à une échelle mixte entre le projet de composition urbaine et le projet architectural. Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer ces articles afin d'assurer leur cohérence, leur qualité et de permettre une optimisation du foncier en tenant davantage compte de la réalité du terrain que de normes pré-établies.

Articles 10 – Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est prévu deux places de stationnement par logement ainsi que des parkings visiteurs supplémentaires au-delà d'un certain nombre fixé dans la règle.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les orientations d'aménagement et de programmation traitent de cette question et permettent de garantir un minimum d'espaces verts traités qualitativement, donc de maintenir une certaine qualité du cadre de vie.

La zone 2AU est réservée pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé, de services et d'équipements.

Elle devra faire l'objet d'une révision du P.L.U. pour son ouverture à l'urbanisation.

Actuellement dans la zone 2AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de quelque nature que ce soit sont interdites. La zone 2AU est située au lieu-dit « Le bourg », celle-ci a été confirmée dans le P.L.U. du fait de sa proximité immédiate avec le bourg, cependant un certain nombre de points devront être analysés et pris en compte lors de la conception d'un futur projet :

- L'accessibilité au site, dénivelé important à franchir ;
- La constructibilité en dehors de la ligne de crête, les constructions devront donc être implantées dans la partie nord est du site ;
- La préservation du rebord du coteau, secteur ouest, par la définition d'une zone de plantation pour le maintien de la stabilité du coteau.

le secteur du Bourg sera ouvert à l'urbanisation après révision du PLU. Ce secteur bien que central et desservi par le réseau d'eau potable et électrique est classé en zone 2AU pour plusieurs raisons :

- l'absence d'accès et de desserte interne de la zone, qui nécessite un véritable plan d'aménagement d'ensemble afin de gérer les accès à la future zone. Le sud du secteur présente une forte déclivité, le nord débouche directement sur la route de Blois et demande une étude spécifique en lien avec les gestionnaires de cette voie. De plus, l'aménagement et le coût de réalisation de ces travaux ne peuvent être engagés dans l'immédiat par la collectivité. Ce secteur a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire et a un reçu un avis négatif des services de l'Etat notamment par rapport à la gestion des accès.
- la nécessité d'une étude topographique afin de prendre en compte dans le futur aménagement les lignes de crêtes et la covisibilité avec le site de Nervault, ainsi que la gestion des eaux de ruissellement.

LES ZONES AGRICOLES

Article R.123-7 du Code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#). « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article [R.* 123-12](#), le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elle comprend deux secteurs particuliers, identifiés de manière fine :

- **Secteur As** : secteur agricole protégé en raison de la très forte sensibilité paysagère de ces espaces. Toute construction y est interdite.
- **Secteur Ah** : correspond au secteur naturel de la commune, dans lequel il existe des constructions. Dans ce secteur la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont seuls autorisés.

Finalité et justification de la règle

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

La zone agricole est globalement réservée aux occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole. Elle permet également, sous conditions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les affouillements et exhaussements à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'objectif de cette réglementation est d'éviter le mitage des espaces cultivés.

Le règlement du secteur As est plus strict puisqu'aucune construction ou installation n'est autorisée, afin d'être conforme aux orientations du PADD visant à préserver les entités paysagères sensibles.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront à apprécier au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Pour l'eau potable, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur. Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés, excepté dans les secteurs d'assainissement collectif dans lesquels le raccordement sur le réseau est obligatoire. Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie agréable n'ont pas lieu d'être. Ainsi les différents articles (6, mais aussi 7 à 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m, ce qui permet de faire rentrer sur la parcelle les véhicules fonctionnels utilisés par les agriculteurs.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter un recul minimum de 5 m, ce qui garantit une largeur suffisante pour le passage des engins agricoles pour accéder à l'ensemble de la parcelle concernée d'une part, et permet de maintenir le caractère paysager de la zone d'autre part.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété, devra répondre aux règles de sécurité sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas judicieux de fixer de règle compte tenu de la spécificité du parcellaire (grandes et petites parcelles à la fois) et de son évolution (regroupement de parcelles notamment), pour ne pas contraindre la réalisation de locaux de surfaces importantes nécessaires au développement des exploitations.

Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à :

- 10 m à l'égout du toit pour les constructions a usage d'exploitation agricole, ce qui correspond aux besoins habituellement recensés pour le fonctionnement de ce type d'activités (stockage de matériel, etc.),
- 4.50 m pour les autres constructions, ce qui correspond a la hauteur autorisée dans les secteurs pavillonnaires.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comporte une rédaction qui permet de préserver les paysages.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La réglementation de cet article vise à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article comporte une rédaction minimale et prévoit un COS pour les secteurs Ah, de taille réduite qui peuvent admettre quelques constructions.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R.123-8 du Code de l'urbanisme : « les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

Les abris pour animaux y sont également autorisés sous conditions.

- **Les secteurs Nh et Nhi** correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions. Dans ces secteurs la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés. Le secteur Nhi correspondant au secteur inclut dans la vallée de la Cisse.

- **Les secteurs Ne et Nei correspondent à des secteurs d'équipements publics**, il s'agit d'une part de la déchetterie (Ne) et de la Station d'épuration (Nei).

- **Le secteur Nli correspond au secteur naturel réservé à l'aménagement du site des Rinceaux – La Motte, situés dans l'enveloppe d'inondation potentielle de la Cisse.**

La commune de MOLINEUF est propriétaire de plusieurs hectares de terrain naturel dans la vallée de la Cisse au sud du bourg, aux lieux-dits « les Rinceaux » et « la Motte ». Cf. carte du périmètre d'étude page suivante.

Le caractère sauvage des marais et boisements de la vallée constitue une partie notable du patrimoine naturel de la commune. La municipalité, tout en souhaitant préserver les richesses biologiques de ce site, désire rendre cet espace plus accessible et a réfléchi à un aménagement pouvant favoriser la découverte et l'observation de ce patrimoine écologique et paysager.

Finalité et justification de la règle

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Du fait de la vocation de la zone, le règlement interdit quasiment toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des équipements publics et ouvrages techniques, les abris de jardins, dans la limite d'un abri par unité foncière, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

En Nh et Nhi est également autorisée la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes neuves, non accolées, à usage autre que l'habitat, d'une superficie maximale de 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur N1i, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement et à la mise en valeur du site.

Dans les secteurs Ne et Nei, les ouvrages, infrastructures et constructions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics d'intérêt collectif existant.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés.

Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront à apprécier au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Pour l'eau potable, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur. Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés, excepté dans les secteurs d'assainissement collectif dans lesquels le raccordement sur le réseau est obligatoire. Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans cette zone, les différents articles (6, mais aussi 7 à 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2.50 m (ou 5.00 m pour les abris pour animaux).

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exception des constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul minimum de 2.50 m. (ou 1.00 m pour les abris pour animaux).

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La règle est fixée à 4.00 m afin de préserver l'ensoleillement des constructions.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixe de règle en N du fait de la réglementation des articles 1 et 2.

Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à

- 4,50 m à l'égout du toit, pour tenir compte des hauteurs existantes, afin de ne pas les dépasser.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comporte une rédaction minimale afin de préserver les paysages et le caractère naturel de la zone.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques. En cas de création de logements, il est demandé deux places.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La réglementation de cet article vise à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article comporte une rédaction minimale et prévoit un COS pour les secteurs Nh Nhi, Ne, Nei et Nli, de taille réduite qui peuvent admettre quelques constructions.

De plus, le règlement d'urbanisme à l'échelle des différentes zones édicte également des dispositions concernant :

- La mise en œuvre des articles L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments bâtis (article 11 de chaque zone concernée) :

« Bâtiments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (liste en annexe du présent document) :

Sont interdites toutes modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévation, appendice divers) ou leur remise en état qui ne respectent pas l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien. »

Pour les éléments paysagers (article 2 de chaque zone concernée) :

« Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme Éléments de Paysage à Protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur. »

EMPLACEMENTS RESERVES

L'élaboration du PLU a conduit d'une part à instituer des emplacements réservés (ER) pour répondre à certaines orientations du PADD, et d'autre part à examiner les ER existants sur l'ensemble du territoire communal.

Cette réflexion, menée avec les bénéficiaires des emplacements réservés, a permis de confirmer soit leur maintien, soit leur suppression ou leur levée.

A noter que les ER maintenus ont fait l'objet d'une nouvelle numérotation afin de simplifier leur repérage sur la liste et le document graphique correspondant.

a. Définition

Les emplacements réservés, dits E.R., sont des terrains bâtis ou non, affectés par le Plan Local d'Urbanisme à l'emprise de futur équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts), au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste des emplacements réservés fait partie des annexes du P.L.U. et leur emprise est indiquée sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement d'urbanisme.

b. Les emplacements réservés au P.L.U.

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols mis en révision, les emplacements réservés numéros :

ER maintenu partiellement ou en totalité : 1, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25

ER maintenu mais avec une autre destination : 9

ER supprimé : 2, 4, 26,

ER supprimé : 2, 10, 13, 22, 23,

ER à créer :

- Parking pour la salle des fêtes
- Acquisition d'un espace pour manifestation temporaire dans la vallée de la Cisse.

L'Emplacement Réservé prévu à l'origine pour la construction d'une nouvelle école n'a plus lieu d'être, ce projet ayant été abandonné. Par contre et afin de permettre une future extension des locaux actuels et envisager la création d'un nouvel accès à l'école plus sécuritaire, il est envisagé dans le cadre de la future orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de « La Loge » de déterminer un espace à cet effet et d'indiquer un emplacement pour du stationnement.

ER n°	Objet	Cadastre numéro de parcelles	Surface estimée	Bénéficiaire
01	Elargissement de l'emprise de la voie communale n°2 pour réalisation d'un fossé de récupération des eaux de pluie	21p, 130p, 139p, 140p, 195p, 520p, 526p	6737 m ²	Commune
02	Aménagement d'un secteur lié aux loisirs	415, 418	2691 m ²	Commune
03	Aménagement du carrefour RD 135 et chemin de Coquine	9, 324p	233 m ²	Commune
04	Elargissement de la voie communale n°5	9, 324p	583m ²	Commune
05	Elargissement de l'emprise du chemin de Coquine pour réalisation d'un fossé de récupération des eaux de pluie	118p à 120p, 149p, 153p, 155p, 160p à 162p, 171p, 172p, 175p à 177p, 186p, 220p, 221p, 227p, 233p, 235p, 239p, 243p, 244p, 247p, 248p, 251p, 252p, 256ap, 279p, 334p, 362p, 370p, 410p, 412ap, 413p, 419p, 421p, 449p,	3697 m ²	Commune
06	Acquisition d'un pré pour accueil de manifestation	28, 29, 398, 423, 425, 428, 429a,	29 860 m ²	Commune
07	Aménagement d'un espace public permettant un accès sécuritaire à l'école et le stationnement « minute » pour la dépose des enfants	76p	1815 m ²	Commune
08	Aménagement carrefour impasse des Petits Prés et RD 155	90p, 111, 113, 114ab	1700 m ²	Commune
09	Aménagement d'une liaison douce entre l'impasse des Petits Prés et la Cisse	183p	703 m ²	Commune
10	Aménagement du carrefour et d'une aire de stationnement	831	830 m ²	Commune
11	Aménagement du carrefour RD 135, chemin du Vieux Tertre	424p	55 m ²	Commune
12	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la Cisse	114p, 136p, 137p, 141p, 142p, 144p, 146p, 150p, 151p, 154p, 156p, 774p, 667p, 690ap, 691ap, 744ap,	2892 m ²	Commune

Tableau général des surfaces : évolution

	POS	Surface en ha	PLU	Surface en ha
Zone urbaine mixte	UAa	3.00	Ua/Uai	12.55/2.80
	UAb	9.00	Ub/Ubi	25.80/0.40
	UAc	0.20	Uh/Uhi	5.00/1.15
	UBa	12.60		
	UBb	8.54		
	UBc	17.10		
	UBd	0.60		
	UBt	1.80		
	UBf	2.50		
Total zone U		55.34		47.70
Zone à urbaniser	1NAa/1NAb/1NAC	5.60/0.70/1.30	1AUa	3.5 dont EPP* et ER
	2NA	1.80	1AUb	Soit 2.4 ha constructibles
			2AU (après révision)	0.40
				1.6
Total zones à urbaniser		9.40		5.90
Zone Agricole			A/Ai	51.60/1.70
			As/Asi	46.40/2.7
			Ah	0.40
Zone Naturelle	NDs	0.38	N/Ni	837.65/60
	NDa	845.66	Ne/Nei	1.45/3.45
	NDe	1.80	Nh/Nhi	14.5/1.5
	NDi	2.60	Nha	0.85
	NDt	139.42	Nz	26.60
Total zone naturelle		989.86		1048.40
Total commune		1102.00		1102.00

* dont EPP (Elements de Paysage à Protéger) et ER (Emplacement Réservé)

Total Espaces Boisés Classés : 705 ha

Elements de Paysage à Protéger : 20 ha