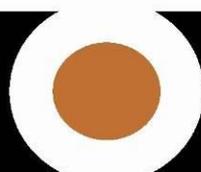


# Commune de Moulineaux

## Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

### Rapport de présentation



**Mars 2018**

**Volume 2 – Justifications et incidences**



#### REVISION :

Prescrite le 18/12/12

Enquête publique du 30/10/17 au 04/12/17 (inclus)

Approuvée le 12/03/18

#### CACHET :





# SOMMAIRE

1-	LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D. ....	4
1-1-	<i>Habitat et Fonctionnement urbain</i> .....	9
1-2-	<i>Transport et déplacements</i> .....	11
1-3-	<i>Activités économiques</i> .....	13
1-4-	<i>Paysage et patrimoine</i> .....	15
1-5-	<i>Environnement</i> .....	16
2-	LES JUSTIFICATIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES.....	18
2-1-	<i>Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU</i> .....	18
2-1-1-	La zone Urbaine.....	18
2-1-1-1-	Le secteur Urbain Central (Ua).....	18
2-1-1-2-	Le secteur Urbain Périphérique (Up) .....	21
2-1-1-3-	Le secteur Urbain d'Équipements Publics (Ue).....	24
2-1-1-4-	Le secteur Urbain d'Activités Économiques Portuaires (Uy) et Urbain d'Activités Économiques (Uy') .....	25
2-1-2-	<i>La zone A Urbaniser</i> .....	27
2-1-2-1-	Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUa) .....	27
2-1-2-2-	Le secteur A Urbaniser d'Activités Économiques Portuaires (AUy) .....	30
2-1-2-3-	Le secteur A Urbaniser d'Activités Économiques Portuaires à long terme (2AUy) .....	33
2-1-3-	La zone Naturelle.....	35
2-1-3-1-	La zone Naturelle stricte (N) .....	35
2-1-3-2-	Le secteur Naturel de Jardins (Nj) .....	37
2-1-3-3-	Le secteur Naturel Équipé de Station de Transit (Ns) .....	38
2-1-3-4-	Le secteur Naturel Équipé de Station de Transit (Ne).....	39
2-1-4-	Synthèse du potentiel de développement de l'habitat identifié .....	41
2-1-5-	Les éléments de superposition.....	43
2-1-5-1-	Les zones soumises au risque inondation .....	43
2-1-5-2-	Les zones d'effets des ICPE .....	44
2-1-5-3-	Les zones de bruit .....	44
2-1-5-4-	Les périmètres de protection des captages de Moulineaux .....	44
2-1-5-5-	Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti .....	44
2-1-5-6-	Les cases commerciales .....	45
2-1-5-7-	Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver .....	45
2-2-	<i>Les principes généraux du règlement écrit</i> .....	45
2-2-1-	Occupations et utilisations du sol interdites .....	45
2-2-2-	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	46
2-2-3-	Accès et voirie .....	47
2-2-4-	Desserte par les réseaux .....	47
2-2-5-	Caractéristiques des terrains.....	47
2-2-6-	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	47
2-2-7-	Implantation par rapport aux limites séparatives .....	49
2-2-8-	Implantation des constructions sur une même propriété.....	50
2-2-9-	L'emprise au sol.....	50
2-2-10-	La hauteur des constructions .....	51
2-2-11-	L'aspect extérieur .....	51
2-2-12-	Le stationnement .....	53
2-2-13-	Les espaces libres et plantations .....	53
2-2-14-	Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....	54
2-2-15-	Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	54
2-2-16-	Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	54
3-	LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN.....	55
3-1-	<i>Habitat et fonctionnement urbain</i> .....	56
3-2-	<i>Transport et déplacements</i> .....	58
3-3-	<i>Activités économiques</i> .....	59
3-4-	<i>Paysage et patrimoine</i> .....	59
3-5-	<i>Environnement</i> .....	61
3-6-	<i>Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme</i> .....	62
	TABLE DES FIGURES.....	65

Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.

# 1- Les justifications du P.A.D.D.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

De plus, le PADD du PLU de Moulineaux a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques est également un enjeu affiché du PADD de Moulineaux. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet d'urbanisme. Débattu une première fois en conseil municipal, il a été de nouveau soumis au débat du Conseil Métropolitain le 23 mars 2016, après que la Métropole Rouen Normandie soit devenue maître d'ouvrage du dossier.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement au règlement écrit et graphique. En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

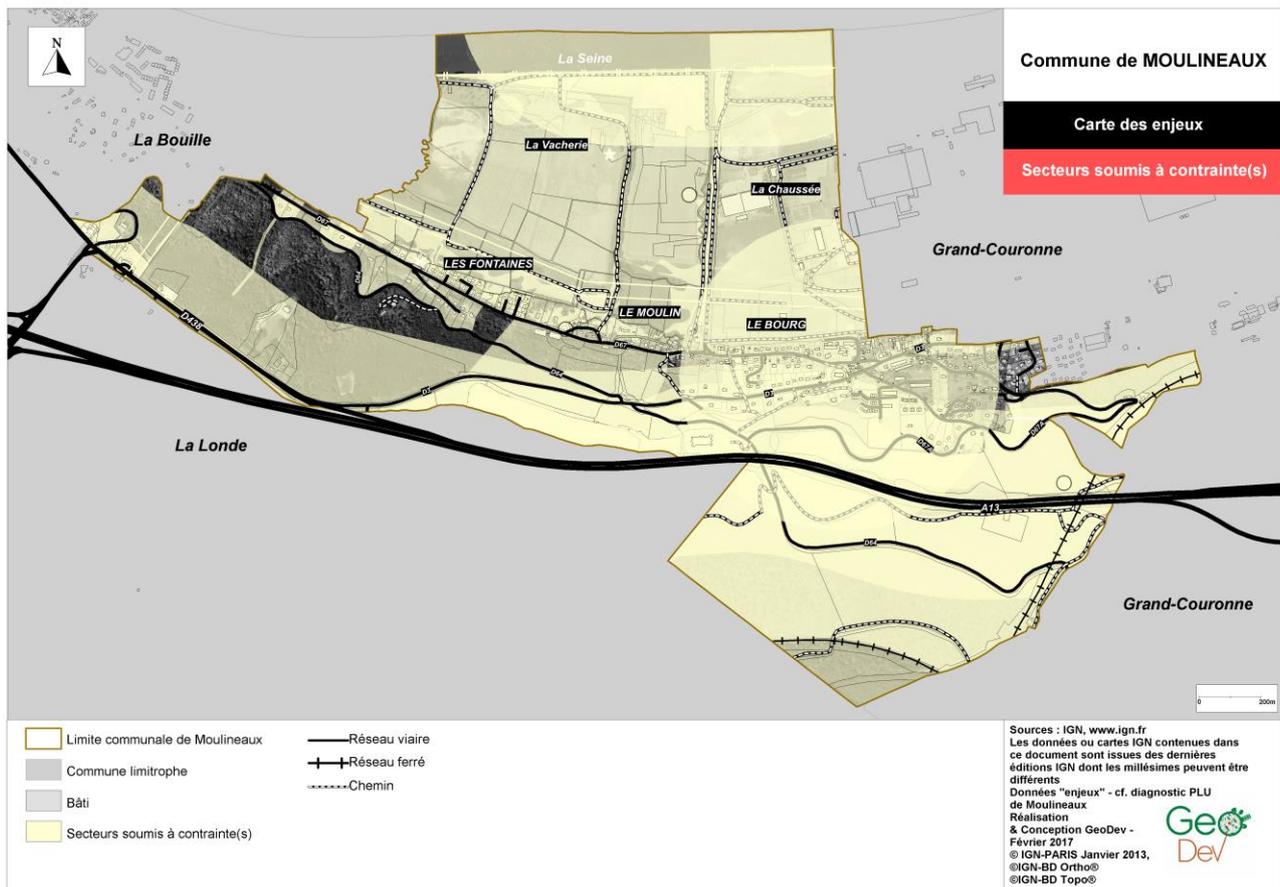
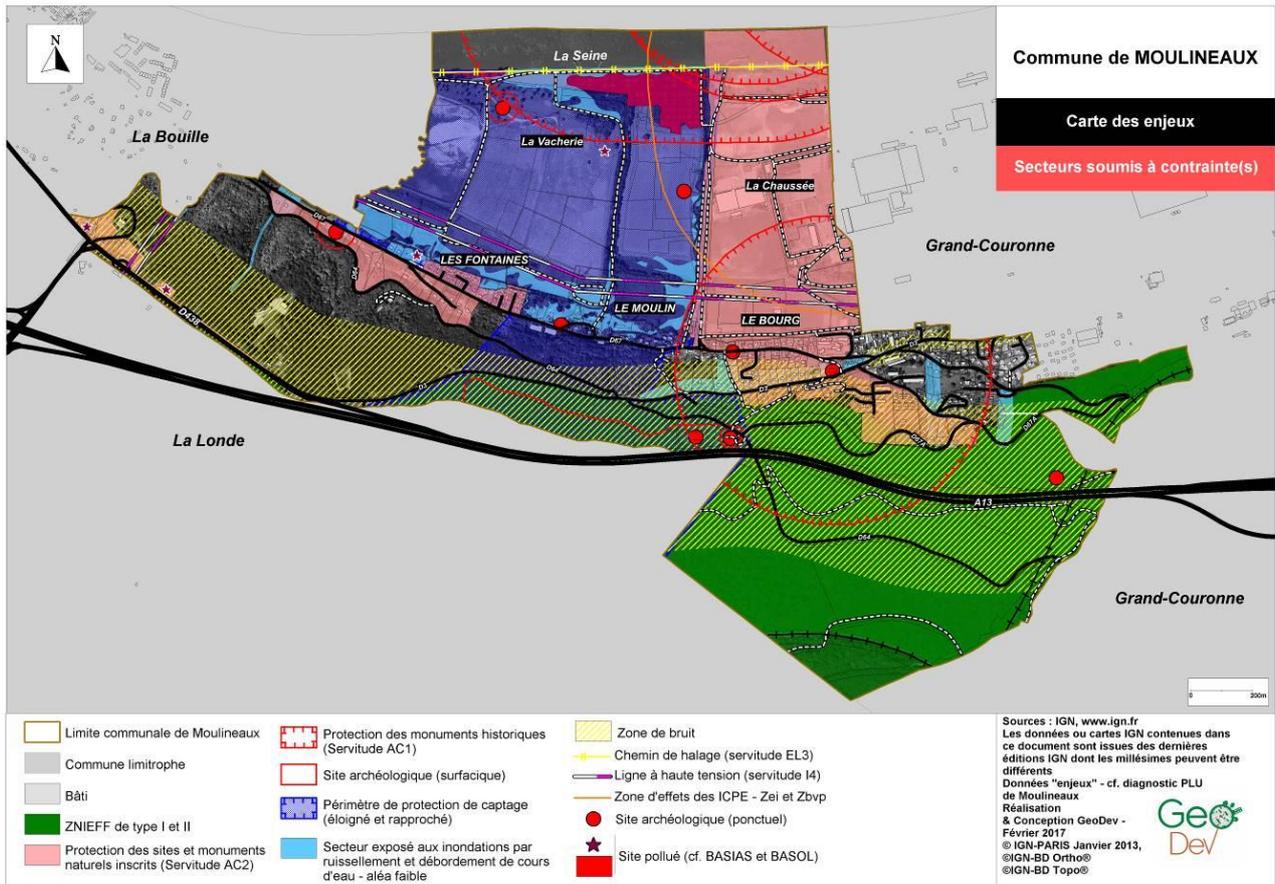
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Moulineaux a été élaboré selon une méthodologie structurée autour de trois points d'étapes :

- ✓ La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation (volume 1) ;
- ✓ **L'intégration au PADD des préconisations du conseil municipal.** Un questionnaire de prospective territoriale a été transmis aux élus afin que chacun d'entre eux donnent leur vision du territoire communal à une échelle temporelle de 10 ans ;
- ✓ La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de Moulineaux, présentées en préambule du PADD (**cf. la cartographie des contraintes**).

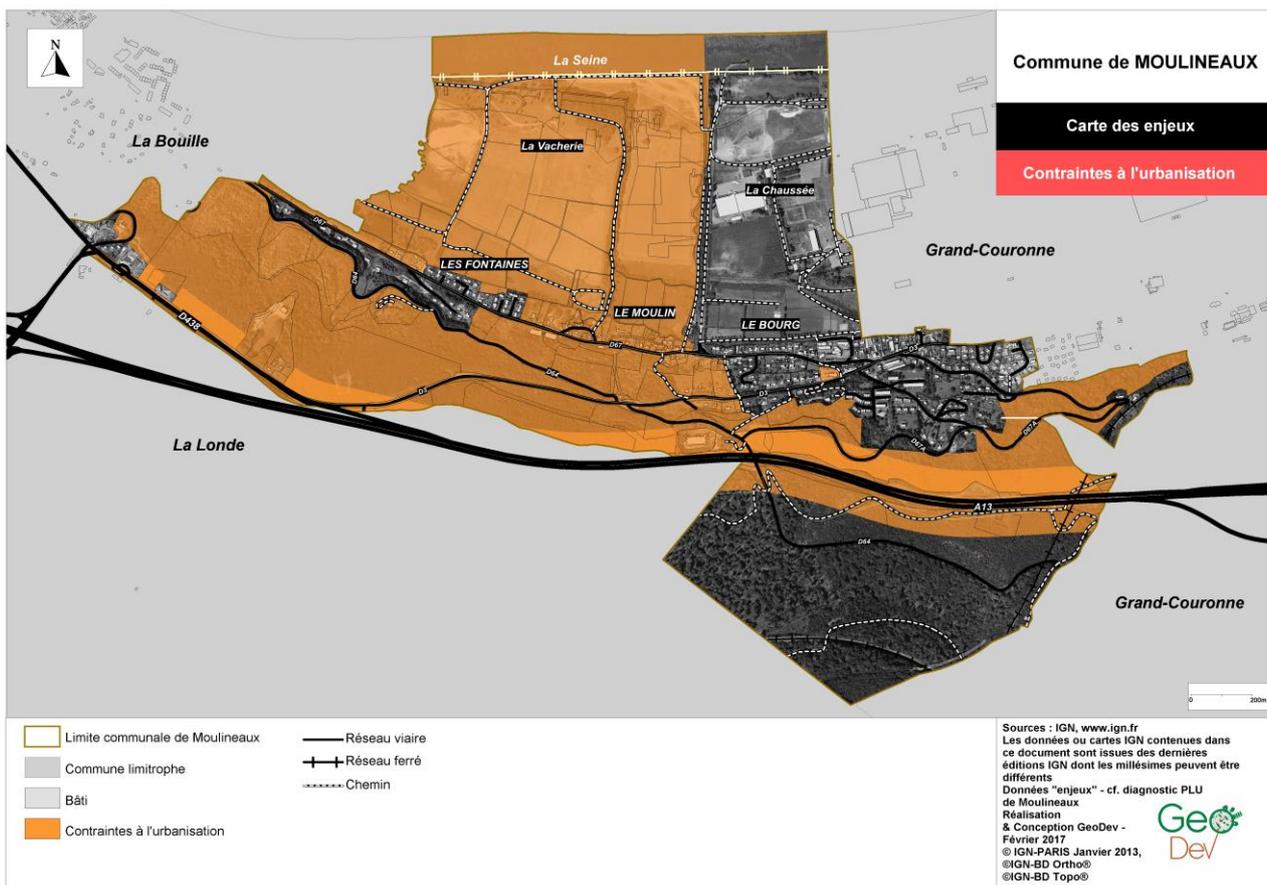
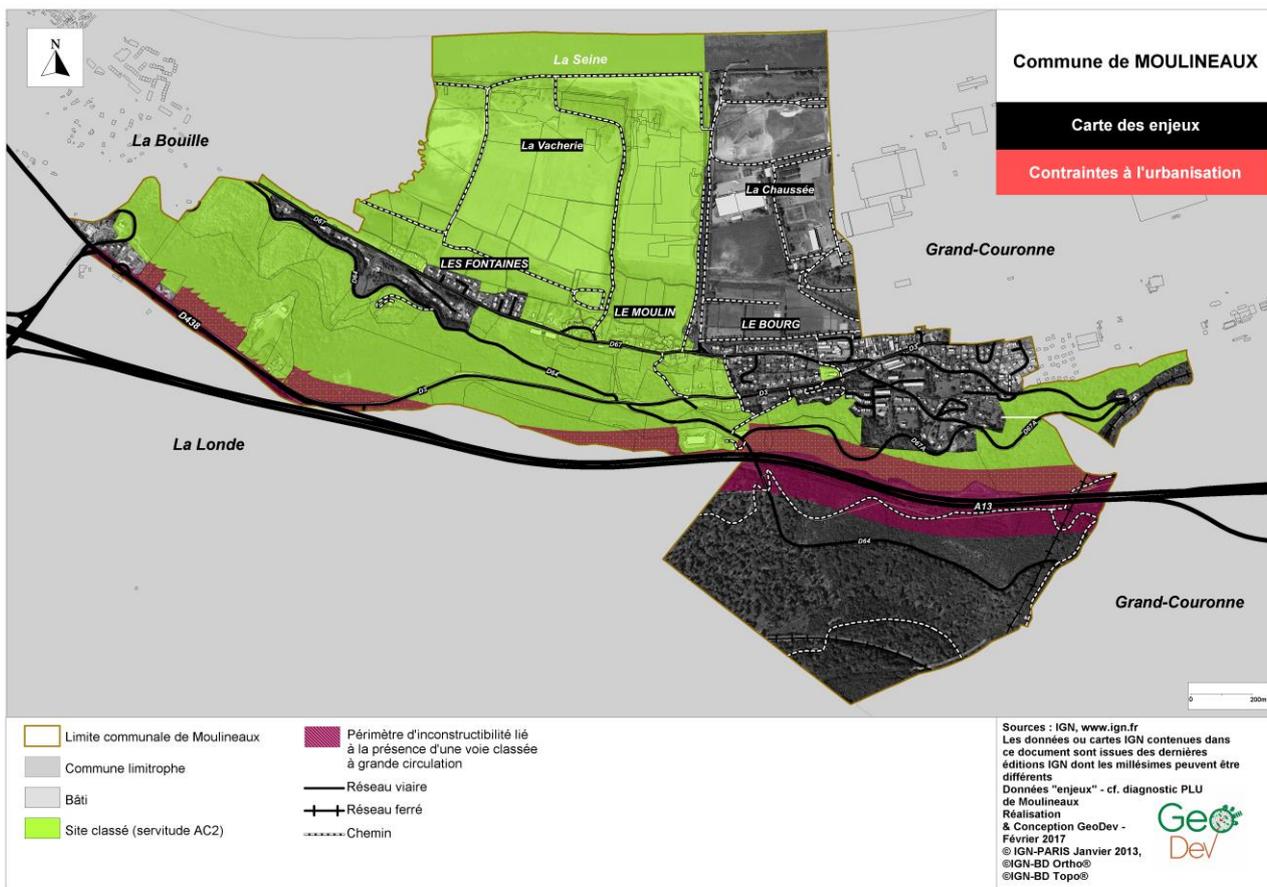
La partie graphique du PADD a été élaborée avec les membres de la commission urbanisme de la commune et validée par le Conseil Métropolitain. Il a été procédé autant que possible à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibre édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supra-communales.

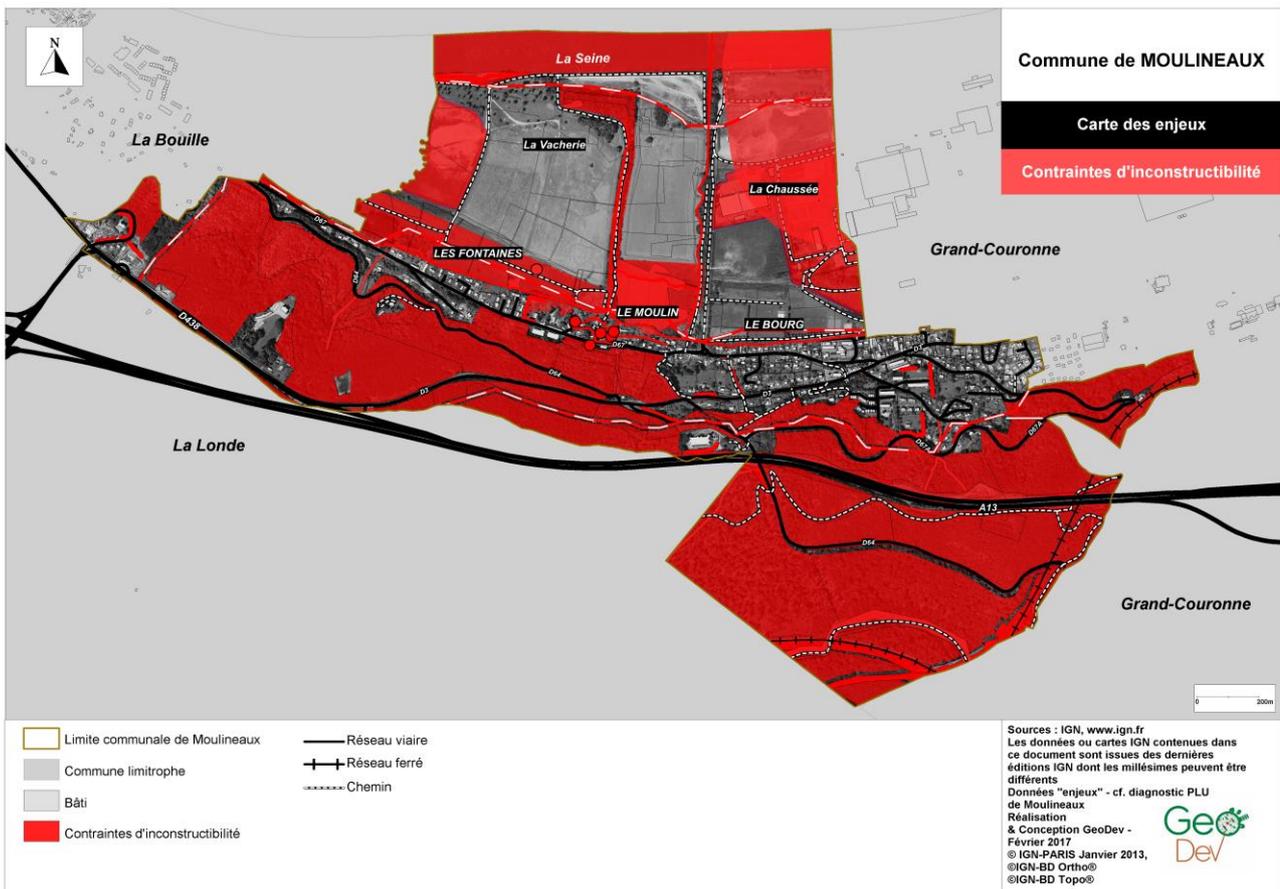
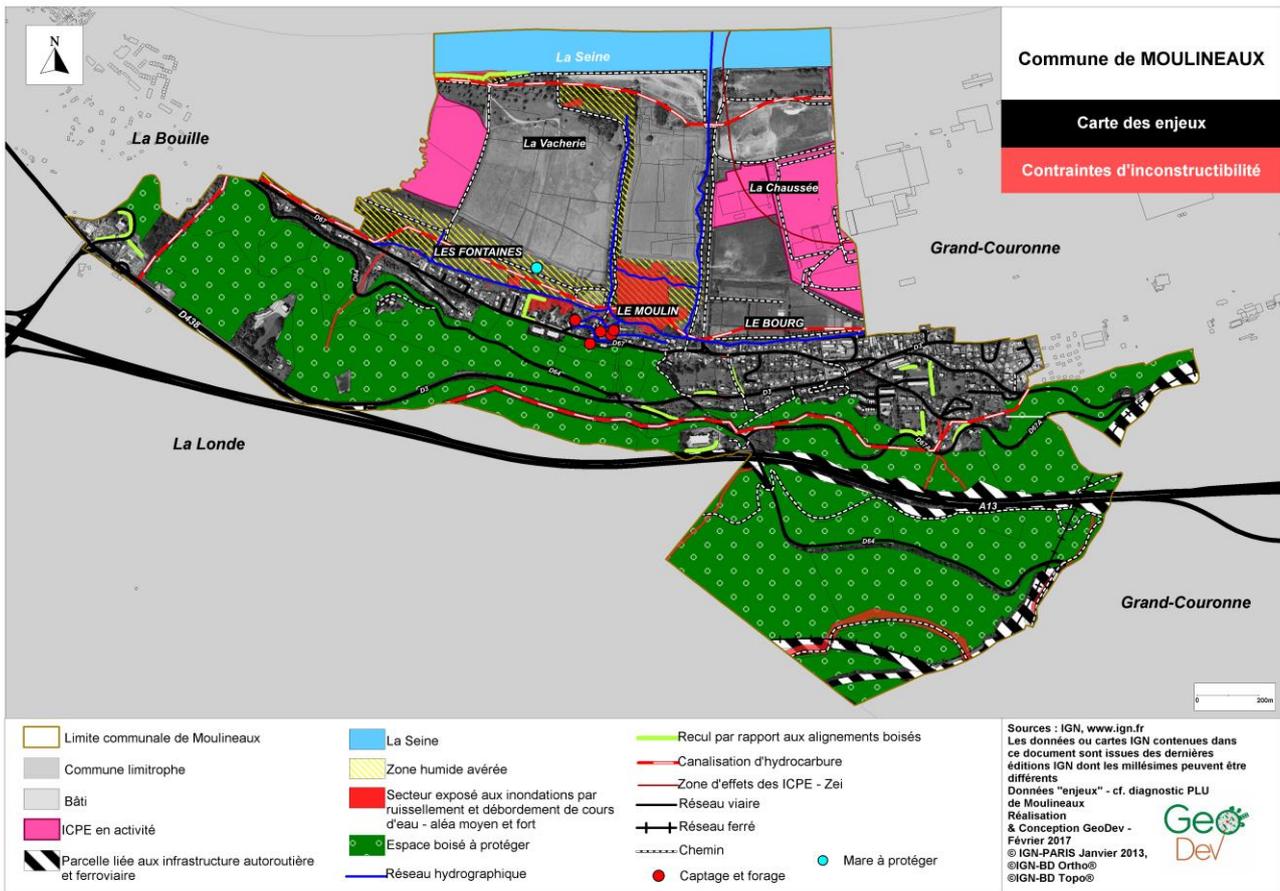
**Figure 1 : Les secteurs soumis à contraintes**



**Figure 2 : Les contraintes à l'urbanisation**



**Figure 3 : Les contraintes d'inconstructibilité**



Le projet urbain moulinais est présenté sous la forme de guide stratégique, structuré autour de 5 thématiques :

- ✓ **Habitat et fonctionnement urbain**
- ✓ **Transports et déplacements**
- ✓ **Activités économiques**
- ✓ **Paysage et patrimoine**
- ✓ **Environnement**

Pour chaque thématique, plusieurs grands objectifs sont exposés et déclinés en orientations. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés et explicités ci-après.

## **1-1- Habitat et Fonctionnement urbain**

### **Objectif A1 : Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité**

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Minimiser l'étalement urbain vers les espaces naturels ;**
- **Densifier prioritairement les secteurs déjà urbanisés dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants ;**
- **Appréhender le devenir des dernières « dents creuses » et sites réhabilitables significatifs recensés dans le tissu urbain et y fixer des objectifs de densité bâtie ;**
- **Maîtriser le développement du secteur périphérique de Maison Brûlée ;**
- **Interdire les nouvelles constructions dans les zones d'habitat diffus et éloignées du cœur de Village (Le Petit Grésil, extrémité Ouest du Village, etc.).**

La gestion économe des espaces et le renforcement des centralités font partie intégrante des objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ce sens, le projet communal s'appuie sur le fonctionnement urbain actuel :

- Le secteur central historique, Le Village, organisé à l'Est de la commune, en limite de Grand-Couronne ;
- Les secteurs agglomérés du Moulin et des Fontaines qui ont concentré le développement pavillonnaire des dernières décennies, même si l'étalement urbain a été maîtrisé vers les espaces naturels et portuaires ;
- Le secteur périphérique de Maison Brûlée, organisé le long des RD.438 et RD.675, en limite de La Bouille ;
- Quelques sites d'habitat diffus à la périphérie du territoire communal : il s'agira de permettre l'évolution de ces espaces bâtis isolés (extensions, annexes, etc.).

De plus, le PADD prévoit des dispositions en vue de modérer la consommation des espaces naturels. **L'objectif de ne pas consommer d'espaces naturels pour l'habitat en extension de la tache urbaine est clairement affiché.** Cet objectif a été défini en fonction du besoin en logements estimé d'ici 10 ans et des opportunités foncières mobilisables.

Pour rappel, 5 ha ont été consommés à Moulineaux sur la période 2004 – 2016 pour la construction de 57 logements, dont 78% pris sur les terres naturelles.

Lors de la réflexion sur le PADD, les élus ont fait le choix de renforcer les espaces déjà urbanisés et d'exclure tout nouveau lotissement dans les espaces périphériques peu urbanisés. Finalement, les deux sites de type « dents creuses » de 4 000 m<sup>2</sup> et de 7 000 m<sup>2</sup>, ainsi que la friche urbaine de 1 500 m<sup>2</sup>, et les différents potentiels de densification identifiés sont suffisamment dimensionnés pour répondre à l'objectif de 40 nouveaux logements d'ici 2027.

## **Objectif A2 : Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune**

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Augmenter la capacité du parc de logements de la commune ;**
- **Privilégier les petits programmes de construction s'intégrant dans le tissu bâti existant afin de développer la mixité des formes urbaines en cohérence avec les besoins des futurs moulinais (logements individuels, groupés, intermédiaires, etc.) ;**
- **Proposer une offre de logements adaptée à tous les ménages afin de favoriser la mixité sociale ;**
- **Lutter contre l'insalubrité et le logement non décent.**

La commune a connu une croissance démographique fluctuante depuis 1968 (passant de 843 à 973 entre 1968 et 1975 puis 792 en 1990 pour atteindre à nouveau en 2017 un nombre d'habitants similaire à celui de 1975), concrétisée par la réalisation de plusieurs opérations de lotissement sur les secteurs du centre-bourg et des Fontaines. Ce développement urbain a permis de développer l'accession à la propriété, aujourd'hui dominante dans le parc de logements. L'équipe municipale souhaiterait augmenter le parc de logements et en diversifier sa composition, en développant notamment les logements groupés, intermédiaires, etc.

Les orientations définies pour ce deuxième objectif visent à développer la mixité sociale par l'adaptation de l'offre de logements. Le document d'urbanisme doit permettre de conforter la croissance démographique d'ici 10 ans avec un objectif d'accueil d'environ 50 habitants et une production de 40 logements.

Le règlement écrit a été rédigé de façon à rendre possible le développement de nouvelles formes urbaines à Moulineaux, en cohérence avec les besoins des ménages. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des prescriptions allant dans le sens de la mixité sociale et de la mixité des formes urbaines (habitat intermédiaire, logements groupés, programme mixte de logements, etc.).

## **Objectif A3 : Conforter l'offre en équipements et services publics**

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter les structures d'équipement public existantes (le foyer polyvalent, l'école maternelle Claude Monet et l'école primaire Pierre Le Trividic, les équipements sportifs, etc.) ;**
- **Conserver les jardins familiaux de Moulineaux dans leur emprise foncière actuelle ;**
- **Adapter l'offre en équipements (projet de réhabilitation du foyer polyvalent pour permettre sa mise aux normes « accessibilité », aménagements légers à envisager sur l'emprise de l'ancien terrain de football) ;**
- **Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle, tout en préservant le cadre de vie des moulinais (habitat, équipements, commerces, artisanat, etc.) ;**
- **Appréhender le déploiement des réseaux et services numériques dans le projet de territoire communal.**

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Le centre-bourg ne doit pas être réservé uniquement à une vocation résidentielle et doit constituer un lieu de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, culturels et sportifs. C'est en ce sens que les secteurs urbains du plan de zonage autorisent les diverses fonctions urbaines compatibles avec l'habitat : équipement public, bureau, commerces, etc. C'est aussi pour ce motif qu'aucun secteur spécifique à vocation d'équipement public n'a été déterminé, à l'exception du pôle d'équipement sportif dont les

superficiés importantes ont nécessitè la déclinaison d'un secteur d'équipements publics spécifiques (de plus les terrains appartiennent au GPMR).

On notera que le secteur des jardins familiaux a fait l'objet d'une réglementation spéciale pour affirmer la pérennité de cet équipement, qui plus est identifié par le SCoT de la Métropole Rouen Normandie.

## **1-2- Transport et déplacements**

### **Objectif B1 : Encourager le développement des transports collectifs**

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Favoriser les déplacements vers les gares de Oissel et de Rouen, en lien avec le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;**
- **Accompagner une réflexion sur une offre de desserte en transport en commun de manière mutualisée, permettant de renforcer l'accessibilité aux pôles de services ;**
- **Réfléchir à une amélioration des accès aux arrêts de car pour développer l'utilisation des transports en commun (ligne 39 et lignes 72 et 107 concernant le ramassage scolaire).**

La promotion du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile est identifiée comme un objectif de développement durable à l'alinéa 3° de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune, actuellement desservie par une seule ligne régulière de transports en commun (ligne n°39), souhaite se positionner dans la perspective d'une amélioration de l'offre de transports en commun intercommunale, notamment en renforçant l'accessibilité vers les gares (Rouen et Oissel) et les différentes cibles de déplacement des Moulinais. Même si cette compétence ne relève pas de l'autorité communale, il s'agit de faire état d'un besoin afin qu'il soit pris en compte au moment de la mise à niveau de l'offre de transports en commun intercommunale. Le projet d'urbanisme, en recherchant la compacité des formes urbaines et améliorant les conditions de circulations piétonnes, prévoit de faciliter les déplacements vers les arrêts de car (réseau Astuce et transport scolaire).

### **Objectif B2 : Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel**

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Réfléchir à une meilleure maîtrise de la circulation automobile sur les axes fréquentés (réduction de la vitesse, valorisation des entrées de bourg, etc.) ;**
- **Sécuriser les déplacements de tous les usagers notamment avec :**
  - la valorisation d'au moins une liaison douce permettant d'accéder aux bords de Seine depuis le village ;
  - la réalisation d'un cheminement continue sur un axe Est-Ouest, sur la frange Nord du Village ;
  - l'amélioration des dispositifs pour les piétons de la Rue Pierre Gosselin ;
  - la réhabilitation du chemin qui longe la lisière de la forêt sur les hauteurs du Village ;
- **Encadrer la création de nouveaux accès notamment dans les rue concernées par des flux routiers importants (tout particulièrement aux abords des routes départementales) ;**
- **Compléter l'offre de stationnement (notamment dans la partie basse de la Rue Pierre Gosselin et à proximité du Château Robert le Diable).**

La phase de diagnostic a mis en exergue des problèmes de sécurisation des déplacements, aussi bien automobiles (vitesse sur le réseau structurant) que piétonniers. Des dispositions réglementaires sont donc retenues dans le document d'urbanisme pour remédier à ces situations : création de cheminements doux, espaces de stationnement à conforter aux abords des espaces publics, entrées charretières imposées sur certains secteurs dangereux, etc.

Le développement urbain des dernières décennies en lotissements a contribué au développement de quelques voiries en impasse le long des voies structurantes. Le projet de PLU s'inscrit dans une autre logique pour créer du lien entre les différents secteurs bâtis, notamment autour des sites de développement urbain.

Concernant le développement de l'offre en stationnement, on précisera que des projets, à très court terme, sont prévus par la MRN Rue Pierre Gosselin. Aux abords du Château de Robert le Diable, la réflexion est entamée et pourrait se poursuivre dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

## **Objectif B3 : Compléter le réseau de cheminements doux**

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter le réseau de chemins de randonnée et proposer des circuits touristiques en valorisant les liens entre :**
  - le Village et la Seine ;
  - le Village, le Château Robert le Diable et la forêt domaniale de la Londe-Rouvray ;
  - le Village et le bourg des communes voisines de La Bouille et Grand-Couronne ;
- **Pérenniser, sécuriser et organiser les axes de cheminement doux en lien avec les besoins des Moulinais, notamment en facilitant les déplacements piétons entre les principaux quartiers périphériques (vers l'extrémité Ouest du Village avec la réalisation d'un cheminement continue jusqu'à La Bouille) et en facilitant les déplacements vers les hauteurs du Village ;**
- **Favoriser la création d'une piste cyclable sur un axe Est-Ouest (notamment sur la frange Nord du Village) afin de relier les communes de La Bouille, Moulineaux et Grand-Couronne ;**
- **Imposer la réalisation d'infrastructures sécurisées pour les déplacements doux lors des futures opérations d'aménagement ;**
- **Améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics pour toutes les populations.**

La réduction des obligations de déplacements motorisés est prise en compte dans le projet communal, notamment via cet objectif du PADD de pérenniser et de créer des liaisons douces vers le centre-bourg, depuis les secteurs plus « périphériques » de la commune.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent la création d'infrastructures adaptées pour les modes doux lors des futures opérations d'aménagement sur les trois sites à enjeux.



Par ailleurs, les grands axes de déplacement doux existants ou à créer sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien ou de favoriser leur création (notamment les liaisons envisagées pour accéder aux bords de Seine depuis les zones d'habitat).

## 1-3- Activités économiques

### Objectif C1 : Intégrer les projets de développement portuaires

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- Définir les emprises nécessaires et les règles d'urbanisme permettant l'aménagement du pôle logistique RVSL Aval, tout en minimisant les impacts sur le cadre de vie des Moulinais ;
- Faciliter le fonctionnement des entreprises existantes, en adaptant les règles d'urbanisme ;
- Entrevoir l'espace de transition des activités portuaires, situé en bord de Seine, dans une logique de long terme ;
- Intégrer la station de transit de Molineaux aux pièces règlementaires du document d'urbanisme ;
- Faciliter la concrétisation des mesures d'accompagnement prévues dans le cadre du développement de l'activité logistique sur les bords de Seine :
  - préservation et valorisation des zones humides, (notamment la zone humide du Tournecul) ;
  - débusage et reprofilage du ruisseau des Fontaines ;
  - préservation, valorisation et restauration écologique d'une ceinture verte sur la frange nord du village ;
  - aménagement d'une voie verte piétons/cycles sur un axe Est-Ouest sur la frange Nord du village et sur un axe Nord-Sud permettant ainsi de rallier les bords de Seine depuis le village ;
- Prévoir la création d'un belvédère en bord de Seine, comme témoin de l'ancien port de Molineaux.

La révision du POS en PLU de Molineaux est l'occasion d'intégrer les différents projets portuaires identifiés notamment dans plusieurs documents supracommunaux (DTA, SCoT). Ainsi, le document d'urbanisme, **intègre le projet RVSL aval** (emprises foncières, desserte routière, etc.), mais également toutes les mesures d'accompagnement prévues par le GPMR et décliné, **entre autre**, par une étude d'impact réalisée en novembre 2013 par SCE (« *Projet d'aménagement d'ensemble des terrains portuaires de La Bouille et Molineaux, incluant l'aménagement du pôle logistique RVSL Aval* »). Cette partie C1 du PADD reprend ainsi les principales mesures qui sont traduites dans les différentes pièces règlementaires et tout particulièrement par une OAP réalisées sur toute la partie Nord de la commune (secteur de la plaine alluviale) : création d'un belvédère, aménagement d'une piste cyclable, etc.

Les pièces règlementaires du PLU intègrent également l'exploitation de la station de transit par la création de secteurs spécifiques : un secteur Ns dédié à l'exploitation du site et un STECAL Ne dédié aux infrastructures et équipements nécessaires à l'exploitation du site (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.).

On précisera que ces projets ont déclenché une évaluation environnementale du document d'urbanisme. **Ainsi, la déclinaison de cette partie C1 dans le document d'urbanisme est plus longuement décrite et analysée dans le Rapport de Présentation – Volume 3 « Evaluation Environnementale ».**



## Objectif C2 : Maintenir et développer les activités de proximité

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- Favoriser le développement et le maintien des commerces et activités de proximité sur la commune (notamment les commerces et cases commerciales situés dans le bourg) ;
- Développer le tourisme vert en valorisant les atouts de la commune (gîtes, chambres d'hôtes, mettre en valeur le Château Robert le Diable, l'église Saint-Jacques, le lavoir communal, etc.) ;
- Identifier la Place de la Mairie comme point de départ des randonneurs (informations, conservation des capacités de stationnement) ;
- Appréhender le devenir de l'ancien terrain de football comme un potentiel touristique (aire de camping-cars, aire de pique-nique, etc.) ;
- Développer les infrastructures de déplacements à des fins touristiques en lien avec l'histoire et les atouts environnementaux de la commune (piste cyclable, chemins de randonnée, etc.).

La commune compte quelques commerces de proximité sur son territoire (épicerie, salon de coiffure, restaurants, toiletteur pour animaux). Ces derniers ont été volontairement intégrés aux secteurs Urbain Central (Ua) et Urbain Périphérique (Up) du PLU ; secteurs qui autorisent la vocation commerciale. De plus, les cases commerciales ont été identifiées sur le plan de zonage règlementaire.

Le développement de l'activité touristique constitue également un axe majeur du projet communal. Moulineaux possède des atouts paysagers et patrimoniaux susceptibles d'être valorisés dans le cadre du tourisme vert. Ainsi, dans les secteurs urbains, le changement de destination en hébergement hôtelier est autorisé. Cela permettra éventuellement de développer de nouveaux gîtes touristiques sur la commune.

Par ailleurs, les chemins de randonnée, ou autre piste cyclable, ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien, notamment ceux qui mènent au belvédère, récemment installé sur les bords de Seine.

Finalement, l'ancien terrain de football a été intégré à un secteur dédié uniquement aux équipements publics ; cela en vue d'y développer un projet en lien avec le développement touristique de la boucle de Roumare. Les réflexions sont entamées et pourraient se poursuivre dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



## 1-4- Paysage et patrimoine

### Objectif D1 : Conforter l'identité rurale d'une commune du bord de Seine

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conserver et valoriser les éléments du petit patrimoine bâti identitaires de la commune (belles demeures, château, église, chapelle, lavoir communal, etc.) ;**
- **Préserver les ambiances remarquables du Village (notamment Rue du Lieutenant Jacques Hergault et Allée des Sources) ;**
- **Préserver le caractère remarquable des parcs d'intérêt patrimonial (bâti, petit patrimoine, alignements boisés, etc.) ;**
- **Permettre le changement de destination des bâtiments de caractère patrimonial en habitation, même à la périphérie du bourg ;**
- **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et naturel et bâti ;**
- **Valoriser les entrées de village par un traitement paysager soigné (notamment les entrées par la RD.3 et l'entrée Ouest sur la RD.67).**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme définit la qualité urbaine, architecturale et paysagère comme un objectif de développement durable à rechercher dans les documents d'urbanisme. Plusieurs orientations ont donc été définies dans ce sens dans le PADD du PLU de Mouligneaux. En voici quelques exemples de traduction réglementaire :

- Les éléments du patrimoine bâti, caractéristiques de l'identité moulinaise, ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (belles demeures, ambiances urbaines remarquables, parcs, etc.) ;
- Des prescriptions d'aspect extérieur des constructions ont été définies dans toutes les zones du PLU afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Etc.

### Objectif D2 : Ménager la qualité paysagère et les éléments identitaires du paysage

Sept orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Affirmer les principaux réservoirs et corridors écologiques (notamment les coteaux boisés, les zones humides, ruisseaux, etc.) ;**
- **Porter une attention particulière à l'interface ville/forêt, notamment sur toute la frange Sud du bourg ;**
- **Protéger l'interface ville/port, sur toute la frange Nord du bourg ;**
- **Protéger les éléments du patrimoine naturel participant au paysage identitaire de Mouligneaux (alignements boisés, mares, boisements, ruisseaux, berges) ;**
- **Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation (notamment à l'extrémité Ouest de la tache urbaine du bourg, intégrer les logiques de covisibilité avec la commune de Sahurs dans les projets de développement portuaire) ;**
- **Mettre en valeur et affirmer le panorama identifié par le SCoT aux abords du Château Robert le Diable ;**
- **Imposer les plantations en essences locales.**

Cet objectif et les orientations qui y sont liées s'inscrivent dans la continuité du précédent. Plusieurs traductions réglementaires sont à retenir :

- Un recensement du patrimoine naturel a été réalisé pour identifier et préserver les alignements boisés, mares et zones humides ;

- Les massifs forestiers ont été classés en Espaces Boisés Classés (hormis ceux identifiés comme Forêt de Protection) ;
- Une liste des essences locales est annexée au règlement du PLU et un article impose les plantations en essences locales ;
- La préservation des lisières forestières est assurée par un recul de 30 mètres pour les nouvelles constructions implantées hors des espaces urbanisés constitués, conformément aux dispositions du SCoT ;
- La valorisation d'une ceinture verte sur plus de 40 ha à Moulineaux entre les espaces résidentiels moulinais et les secteurs d'activité économique, sur une profondeur de 160 à 300 mètres ;
- La reconstitution d'une trame bocagère, dans les Est – Ouest et Sud – Nord, matérialisée par l'identification d'alignements boisés sur talus à créer ou à préserver à la périphérie des emprises du projet RVSL aval et de la station de transit ;
- Etc.

*Cette thématique est également complétée dans le cadre des Incidences du Plan sur l'Environnement (cf. Rapport de Présentation – Vol 3)*

## **1-5- Environnement**

### **Objectif E1 : Préserver et valoriser les ressources**

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés lors des futures opérations d'aménagement ;**
- **Préserver les corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité dans un souci de continuité de la trame verte et bleue (espaces boisés, prairies humides, ruisseaux, la Seine, etc.) ;**
- **Eviter les pollutions de sites (prise en compte des périmètres rapprochés et éloignés de captage, etc.) ;**
- **Anticiper le débusage et le reprofilage du ruisseau des Fontaines ;**
- **Définir les conditions de gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement (conditions et lieux de stockage, accès, conditions de desserte) ;**
- **Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables et à une gestion économe de l'eau.**

Les documents d'urbanisme doivent, entre autres, assurer « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme). Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été retenues, notamment :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent la prise en compte des ruissellements générés par l'urbanisation des secteurs à enjeux ;
- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, massifs boisés, etc.) ont été intégrés en zone naturelle du PLU. Les choix réglementaires (règlement écrit et zonage) doivent permettre de préserver la continuité de la trame verte et bleue, et éventuellement de contribuer à sa restauration ;
- Les zones humides ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- L'article 15 de toutes les zones du règlement écrit incite à la prise en compte des objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique ;
- Etc.

*Cette thématique est également complétée dans le cadre des Incidences du Plan sur l'Environnement (cf. Rapport de Présentation – Vol 3).*

## Objectif E2 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Tenir à distance les zones résidentielles des sources de risque (ruissellement et remontées de nappes alluviales, bruit, transport de matières dangereuses, risques technologiques) ;**
- **Conserver et créer dès que possible les talus, les alignements boisés et les prairies naturelles, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;**
- **Interdire les activités dangereuses ou générant d'importantes nuisances à proximité des secteurs d'habitat (bruit, odeur, circulation, etc.) ;**
- **Informersur les futurs projets industriels.**

La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature est prise en compte dans le projet communal dans le cadre de ce deuxième objectif de la thématique « environnement ». Moulineaux est principalement concernée par le risque d'inondation. Les prescriptions relatives au risque d'inondation (ruissellement, débordement du cours d'eau) ont été travaillées dans le cadre du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, commandité par la Métropole Rouen Normandie (aléa ruissellement) et du Plan de Prévention du Risque Inondation Vallée de Seine – Boucle de Rouen (aléa débordement de cours d'eau).

Moulineaux est concernée par les risques technologiques, qui engendrent des zones de dangers reportées dans le document d'urbanisme (transport de matières dangereuses, zones d'effets des ICPE).

Finalement, plusieurs zones de bruit, liées à la présence de l'autoroute au Sud de la commune et à plusieurs routes départementales traversant la commune (notamment les RD.3 et RD.438), sont reportées sur le plan de zonage.

*Cette thématique est également complétée dans le cadre des Incidences du Plan sur l'Environnement (cf. Rapport de Présentation – Vol 3).*



## 2- Les justifications des pièces réglementaires

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Moulineaux a identifié **les zones urbaines, à urbaniser et forestières**. La commune ne comprend aucun espace agricole. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, pour définir des prescriptions d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Moulineaux sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

### 2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

#### 2-1-1- La zone Urbaine

*« 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. »*

*(R.123-5 du code de l'urbanisme)*

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Moulineaux correspond aux ensembles urbains du Village, du Petit Grésil, de la Chesnaye, du Moulin, des Fontaines, de la Côte Catinot et de la Maison Brulée.

La zone urbaine comprend 5 secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain Central (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Périphérique (Up) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'Équipements Publics (Ue) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'Activités Économiques Portuaires (Uy) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'Activités Économiques (Uy').**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- ✓ de renforcer les centralités urbaines existantes ;
- ✓ de conserver l'offre en équipements publics d'intérêt général ;
- ✓ de favoriser la densité des formes urbaines dans les secteurs structurés ;
- ✓ de maintenir le cadre rural et périurbain de la commune ;
- ✓ de garantir la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- ✓ de maintenir les activités économiques, locales et portuaires ;
- ✓ d'intégrer les problèmes de risques naturels et technologiques (inondations, ICPE) ;
- ✓ d'encadrer tout nouveau mitage de l'espace.

#### **2-1-1-1- Le secteur Urbain Central (Ua)**

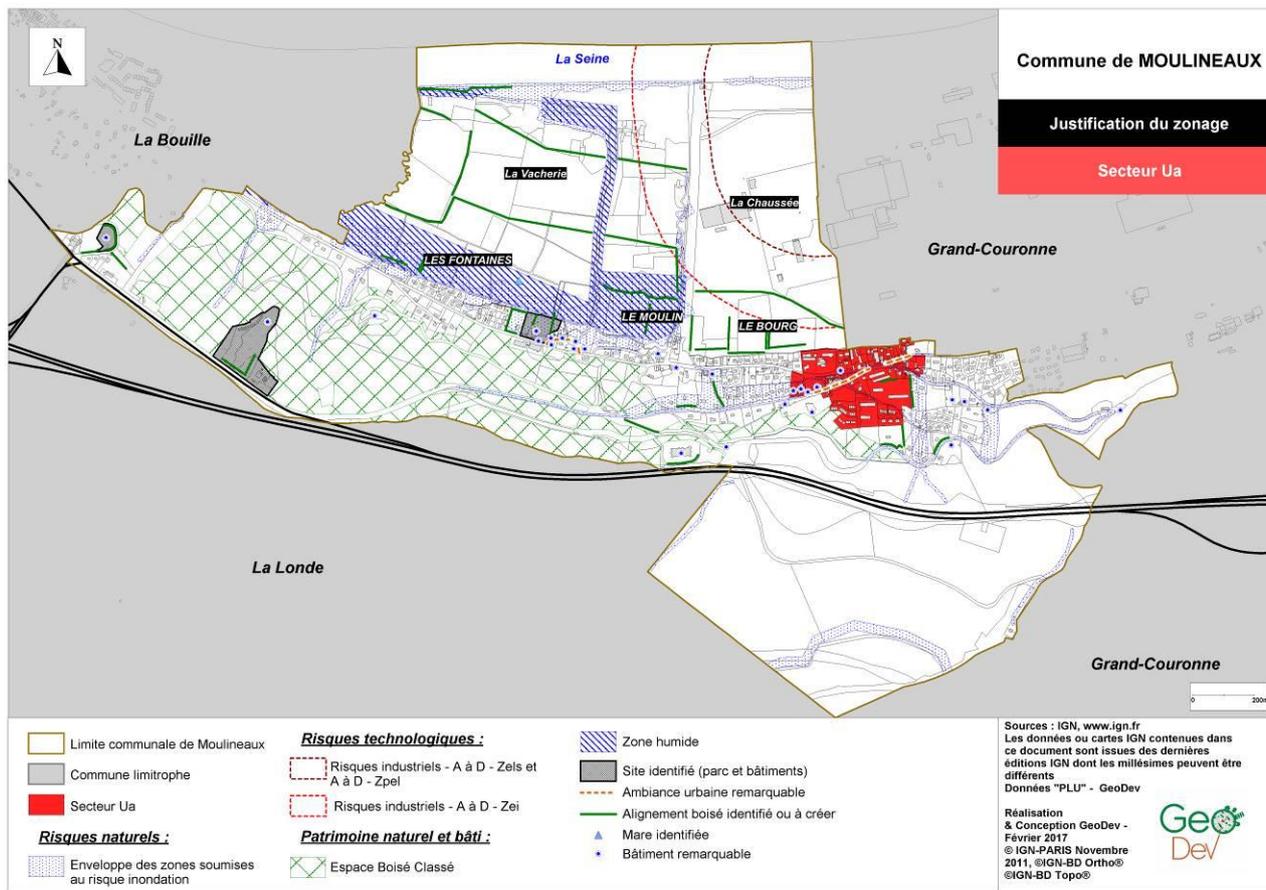
##### **1 - Caractère de la zone :**

Le secteur Urbain Central, noté Ua, correspond aux espaces urbains du centre-bourg de forte densité, caractérisés par la mixité des fonctions urbaines représentées : habitat, commerces, équipements, services, etc. Ce secteur comprend le cœur de village ancien, ainsi que les secteurs de collectifs (résidence la Chesnaye, etc.), situés principalement le long des rues Louis Moguen et du Lieutenant Jacques Hergault.

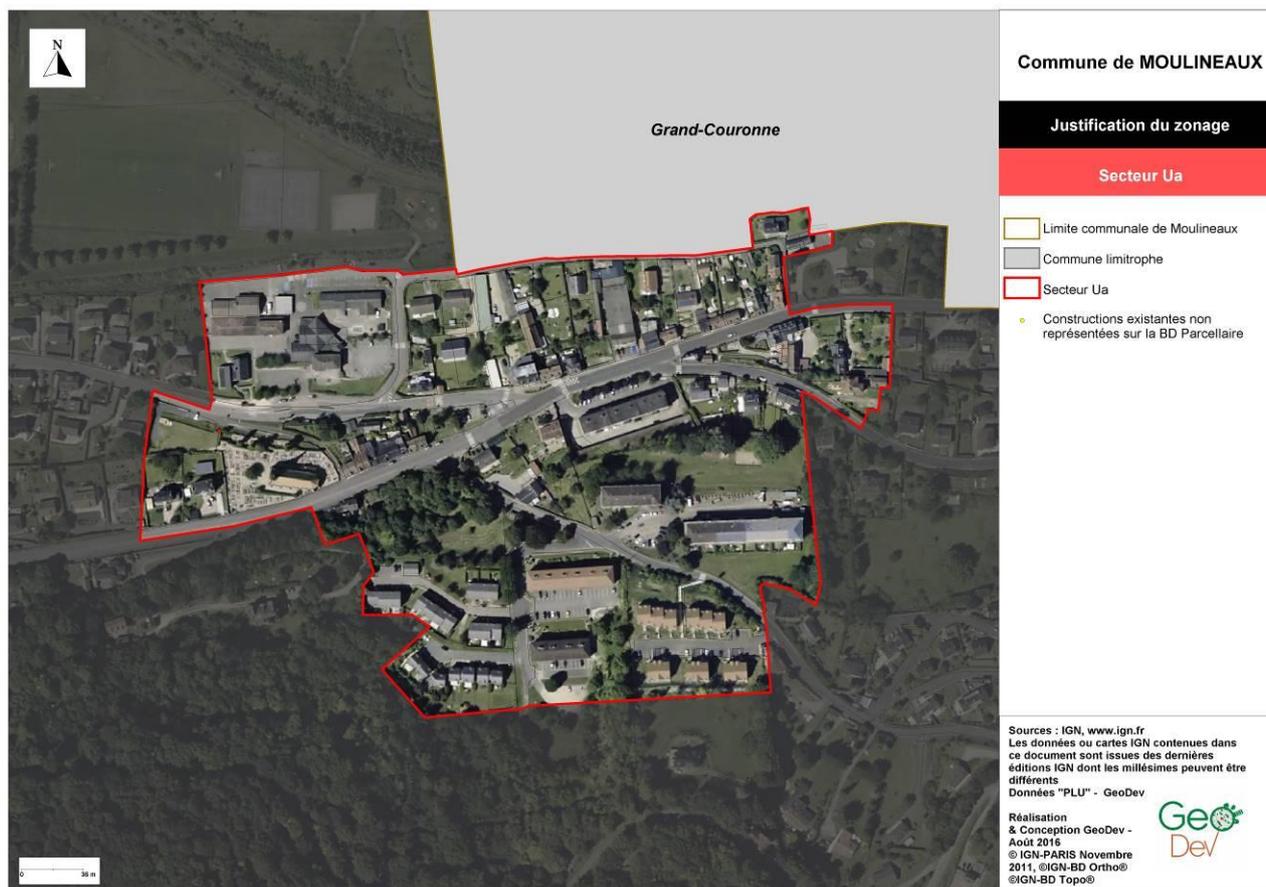
##### **2 - Présence des réseaux :**

Tout le secteur Urbain Central (Ua) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de téléphone.

**Figure 4 : Le secteur Urbain Central (Ua)**



**Figure 5 : Le secteur Urbain Central (Ua) – zoom**



### 3 - Potentiel de densifications du secteur Ua :

Le secteur Urbain Central de Moulineaux est caractérisé principalement par son tissu bâti compact. De ce fait, le potentiel de densifications est très limité, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur devraient permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions.

Toutefois, deux terrains ont été identifiés comme sites stratégiques pour le développement urbain à Moulineaux. Il s'agit notamment d'une friche commerciale et d'un terrain non bâti, qui pourraient permettre de satisfaire une partie des besoins en logements.

**Ainsi, un potentiel maximal de 20 densifications a été identifié dans le secteur Ua sur une surface de 5 500 m<sup>2</sup>.** Au vu **des difficultés de réalisation** du **projet A**, l'hypothèse de travail fixée par le maître d'ouvrage relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,6 sur ce site. Pour **le site B**, aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué (un projet à court terme pourrait voir le jour).

**Une hypothèse de 16 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Ua pour les 10 prochaines années. A cela s'ajoute, un objectif de remise sur le marché de 5 à 10 logements vacants.** Ce dernier s'inscrit avec les dispositifs mis en œuvre par la Métropole Rouen Normandie pour reconquérir ces logements inoccupés (soutien financier et technique, politique fiscale,...), est également retenu pour permettre une croissance démographique mesurée d'ici 10 ans.

**Figure 6 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua**

Synthèse du potentiel de densifications à Moulineaux - secteur Ua						
Id	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Potentiel maximal de densification	Hypothèse retenue	Type d'assainissement	Justifications	Secteur du PLU
A	1 500	6	3	Collectif	Repenser une friche commerciale	Ua
B	4 000	13 à 14	13	Collectif	Combler un espace interstitiel majeur	Ua
<b>TOTAL</b>		<b>19 à 20</b>	<b>16</b>			

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaille les grands principes d'urbanisation pour chacun de ces deux secteurs.** Une fiche diagnostic intégré à chaque OAP décrit les atouts et les enjeux d'urbanisation de ces sites stratégiques pour le développement de l'habitat sur Moulineaux sur la période 2017-2027.

**Cf. cartographies présentées dans la partie 2-1-4**

**On précisera que les deux sites évoqués précédemment correspondent aux deux seuls véritables potentiels de développement du centre-bourg de Moulineaux (densification pour le site B ou réhabilitation pour le site A). Les conditions d'évolution de ces deux secteurs sont donc stratégiques pour l'aménagement de Moulineaux dans les futures décennies. Cet argument a justifié la réalisation de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui ont permis notamment de concrétiser le PADD.**

**Pour le site A, Les enjeux d'aménagement du site sont les suivants :**

- **Combler un espace interstitiel majeur situé au cœur du centre-bourg**

**Pour le site B, Les enjeux d'aménagement du site sont les suivants :**

- **Combler un espace interstitiel majeur situé au cœur du centre-bourg**

**Précisions :** les deux OAP précisées précédemment permettront de développer une offre locative ou des programmes mixtes (accession à la propriété / location) sur des petites parcelles. Il s'agira ainsi d'impulser la réalisation de logements plus petits permettant, entre autre, de **créer une offre pour les ménages modestes et ainsi assurer la mixité sociale.**

### 4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Renforcer le rôle de la centralité en y affirmant le principe de diversités des fonctions urbaines (habitat, activités, services, équipements) ;
- ✓ Renforcer la tache bâtie dense, pour préserver le caractère rural et naturel des marges ;

- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;
- ✓ Diversifier le parc de logements ;
- ✓ Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des zones d'activités existantes proches de la commune.

## **5 - Evolution POS-PLU :**

Les emprises du secteur Ua s'appuient quasiment sur celles des secteurs UD et UE du POS. Quelques ajustements ont été réalisés au vu des prospections terrains. On notera toutefois, que le secteur UD du POS, qui correspondait aux secteurs des « collectifs » (parfois en R+4), a été volontairement intégré au secteur Ua ; l'équipe municipale ne souhaitant plus permettre ce type de constructions dans le centre-bourg.

### **2-1-1-2- Le secteur Urbain Périphérique (Up)**

#### **1 - Caractère de la zone :**

Le secteur Urbain Périphérique, noté Up, correspond aux espaces urbains de moyenne densité, développés à l'Est et à l'Ouest du cœur de bourg ancien de Moulineaux. Il s'agit d'un secteur principalement à vocation résidentielle qui intègre le développement urbain en lotissement des dernières décennies.

*Précisions :* le PADD mentionne dans la partie A.1, l'action suivante : « **Maitriser le développement du secteur périphérique de Maison Brûlée** ».

*Cet espace urbanisé, à cheval sur quatre communes, au carrefour d'un trafic dense a été intégré au secteur Up, pour les raisons suivantes :*

- *Le secteur Uy' permet de règlementer l'évolution de plusieurs activités économiques situées sur Moulineaux ;*
- *Le secteur Up correspond à **trois pavillons et un manoir** enclavé dans une tache urbaine composée de plusieurs activités économiques.*

*Ainsi, les 3 pavillons et le Château (lui-même identifié comme un parc remarquable à préserver) ne nécessitent pas la mise en place d'un nouveau secteur et d'un règlement différent du secteur Up. Néanmoins, la délimitation du secteur Up et Uy', au niveau de ce hameau, **permettra d'éviter tout développement de la tache bâtie et ainsi de répondre précisément à l'action déclinée dans le PADD.***

Figure 7 : Le secteur Urbain Périphérique (Up)

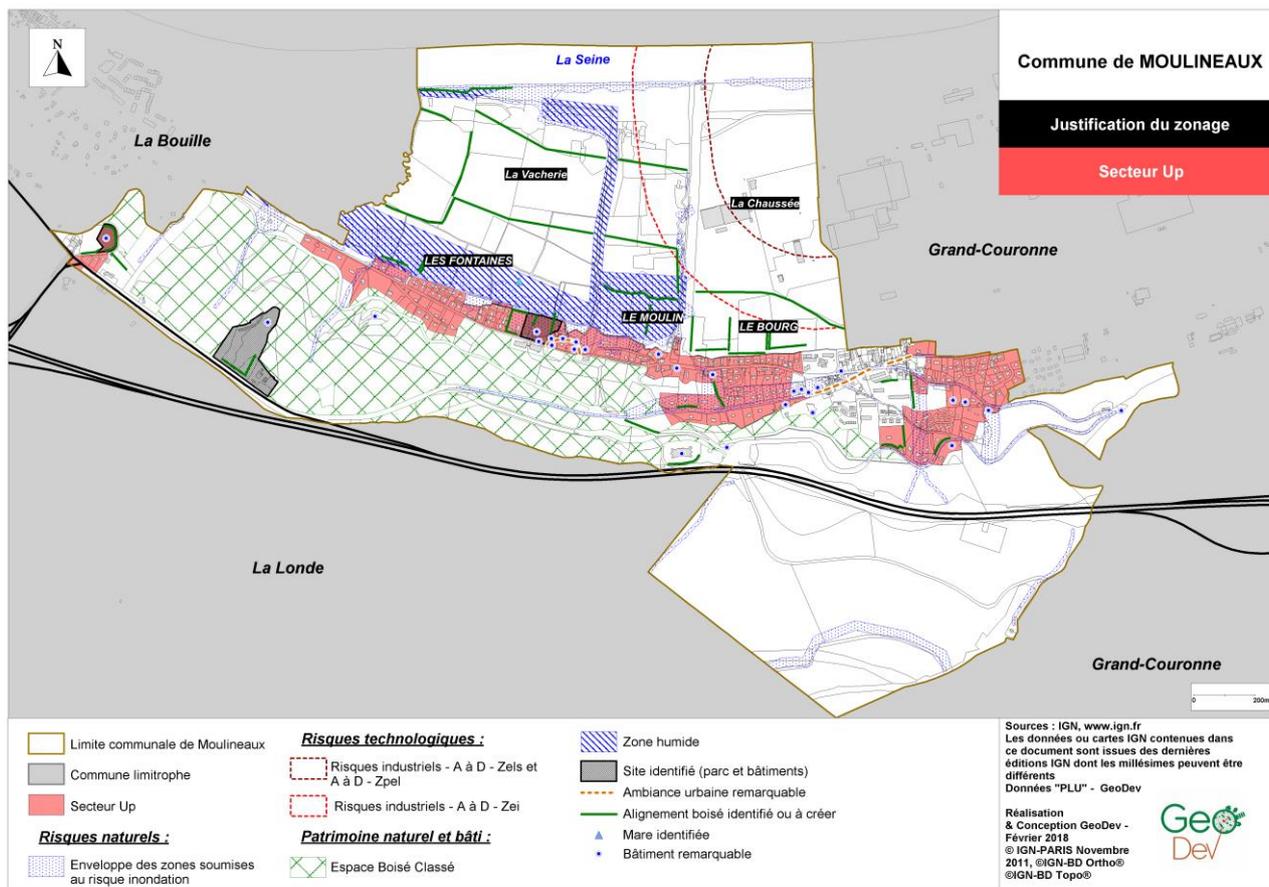
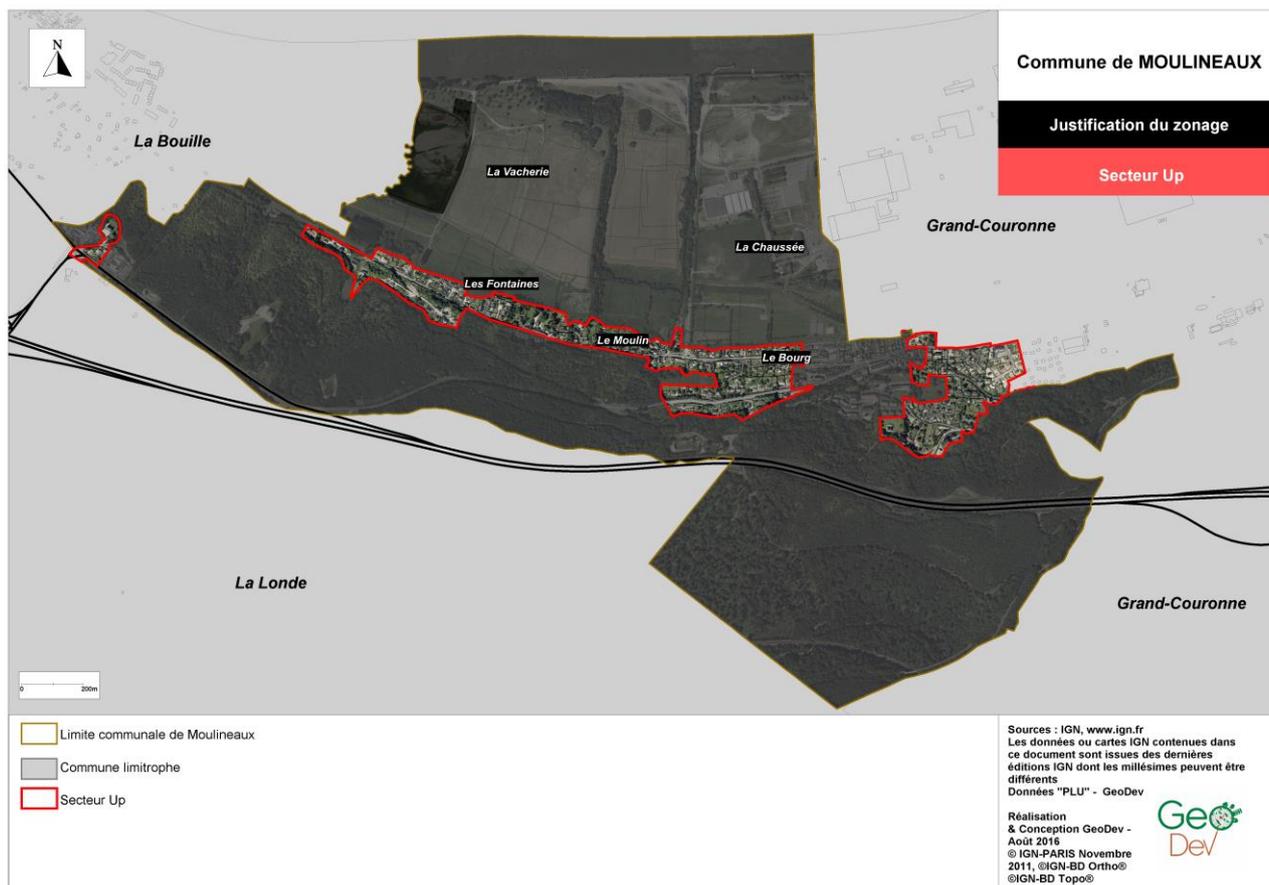


Figure 8 : Le secteur Urbain Périphérique (Up)



## **2 - Présence des réseaux :**

Tout le secteur Urbain Périphérique (Up) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone. La majorité du secteur Up est assainie en collectif, seul le secteur de Maison Brûlée et quelques habitations éparses sont assainies par un système autonome (Impasse de la Laiterie, secteur Sud de la Rue Pierre Gosselin, etc.).

## **3 - Potentiel de densifications du secteur Up :**

L'objectif est de permettre l'évolution de ce secteur **sans permettre d'extension urbaine**. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir l'enveloppe bâtie existante** de ces ensembles.

Certes, ce zonage pourra générer des déplacements motorisés supplémentaires, mais il présente l'avantage de ne pas consommer davantage de terrains naturels. De plus, des mesures sont prises pour conserver le caractère aéré et verdoyant de ces ensembles ; notamment l'encadrement de l'emprise au sol, des prescriptions relatives aux reculs des constructions, la préservation des éléments du patrimoine naturel (mares, alignements boisés, etc.), etc.

Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Ainsi, ce secteur présente un **potentiel maximal de 16 nouvelles constructions**. L'hypothèse de travail fixée par le maître d'ouvrage relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis des hameaux urbains. **Une hypothèse de 10 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Up pour les 10 prochaines années.**

**Figure 9 : Le potentiel de densifications dans le secteur Up**

Synthèse du potentiel de densifications à Moulineaux - secteur Up				
Id	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Secteur du PLU
1	1508,53	1	Collectif	Up
2	708,19	1	Collectif	Up
3	1174,84	1	Collectif	Up
4	1135,56	1	Collectif	Up
5	1885,18	2	Collectif	Up
6	556,35	1	Collectif	Up
7	706,93	1	Collectif	Up
8	1406,98	2	Collectif	Up
9	999,15	1	Collectif	Up
10	1326,95	1	Collectif	Up
11	1860,45	2	Collectif	Up
12	3347,58	2	Collectif	Up
<b>TOTAL</b>		<b>16</b>		

**Cf. cartographies présentées dans la partie 2-1-4**

## **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ *Permettre l'évolution des secteurs périphériques structurés en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;*
- ✓ *Préserver le caractère aéré et verdoyant de ces ensembles ;*
- ✓ *Limiter l'étalement urbain dans les secteurs en retrait du bourg ;*
- ✓ *Optimiser le foncier disponible sans grignoter des espaces à forte valeur patrimoniale et environnementale.*

## **5 - Evolution POS-PLU :**

Les emprises du secteur Up s'appuient quasiment sur celles des secteurs UF, UG et NB du POS. Quelques ajustements ont été réalisés au vu des prospections terrains et en vue de détourner la zone urbaine au plus près des constructions. En effet, ces emprises sont bien souvent au contact d'espaces à forte valeur environnementale (boisement, prairie). On notera que le fait d'assembler ces trois secteurs en un seul, permettra de simplifier la compréhension du document d'urbanisme (ex : entre UF et UG, seule une différence de 5 % d'emprise au sol justifiait la création de deux secteurs).

### 2-1-1-3- Le secteur Urbain d'Equipements Publics (Ue)

#### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain d'Equipements Publics, noté Ue, correspond au secteur d'équipements sportifs et de loisirs, situé au Nord du bourg. Il comprend plusieurs terrains de football, un vestiaire, un city stade, des terrains de tennis, un terrain de pétanque, un espace de jeux pour les enfants, etc.

#### 2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain d'Equipements Publics (Ue) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de téléphone.

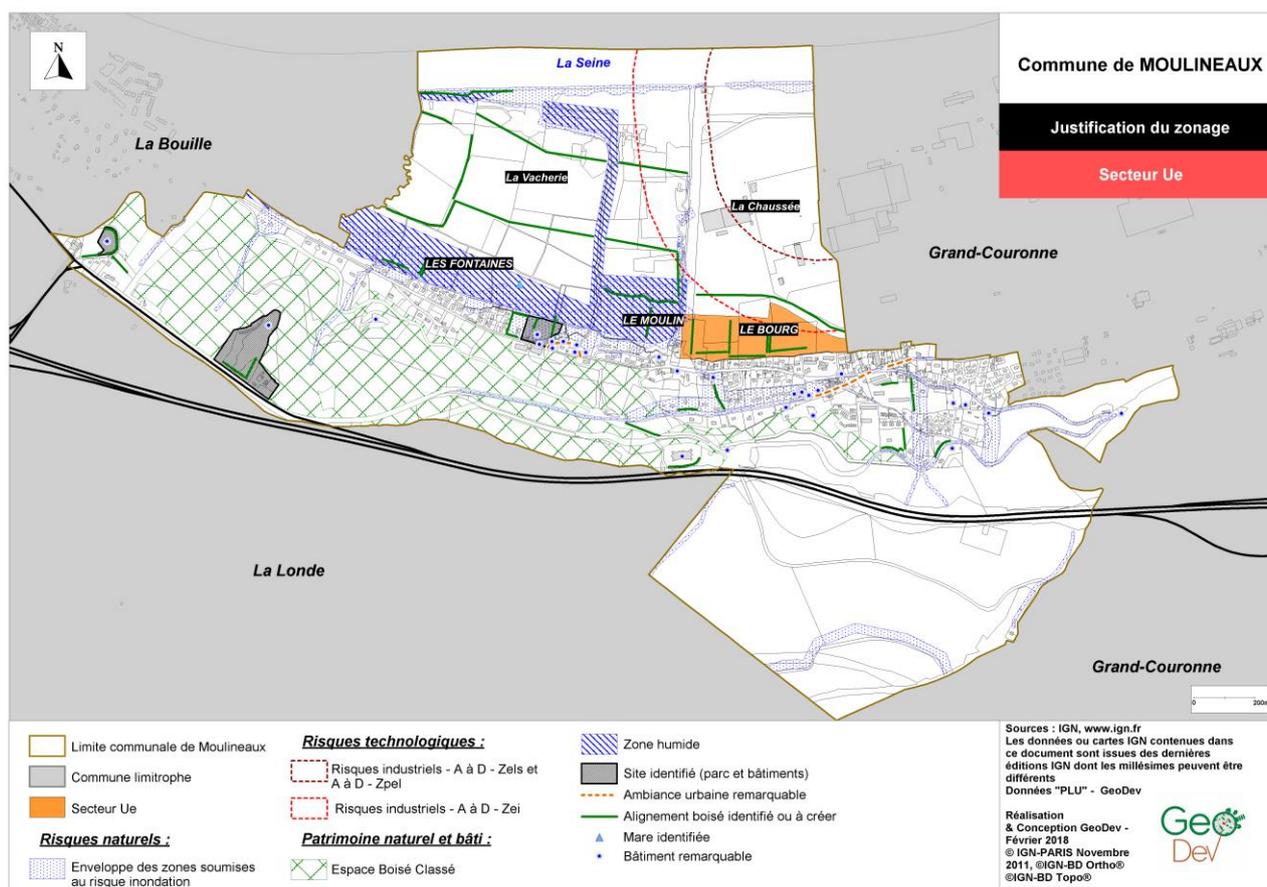
#### 3 - Potentiel de densifications du secteur Ue :

Aucun potentiel de densification à vocation d'habitation n'est identifié car le règlement écrit ne le permet pas.

#### 4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Maintenir et pérenniser le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de Moulineaux ;
- ✓ Encadrer l'évolution de ce secteur en l'intégrant dans un zonage spécifique ;
- ✓ Envisager le devenir l'ancien terrain de football.

Figure 10 : Le secteur Urbain d'Equipements Publics (Ue)



#### 5 - Evolution POS-PLU :

Les emprises du secteur Ue s'appuient sur celles du secteur NDa du POS. Ces dernières ont été étendues au Nord-Ouest pour y intégrer les ouvrages hydrauliques, réalisés récemment par le GPMR.

**Figure 11 : Le secteur Urbain d'Equipements Publics (Ue) –zoom**



### **2-1-1-4- Le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires (Uy) et Urbain d'Activités Economiques (Uy')**

#### **1 - Caractère de la zone :**

Le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires, noté Uy, correspond aux activités économiques existantes situées le long de la Seine, à l'Est du ruisseau de Moulineaux. Le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires comprend un sous-secteur Uy' qui intègre quelques entreprises situées au niveau de Maison Brûlée (casse automobile, station-service, etc.).

#### **2 - Présence des réseaux :**

Tout le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires (Uy) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de téléphone. Les constructions de Maison Brûlée sont cependant assainies en individuel.

#### **3 - Potentiel de densifications du secteur Ua :**

On notera que le secteur Uy, qui correspond aux activités portuaires, est composé d'un tissu bâti relativement lâche. Ainsi, certains secteurs sont encore mobilisables en vue densifier ce secteur d'activités économiques, déjà intégré à la zone Urbaine (et donc constructible) du Plan d'Occupation des Sols.

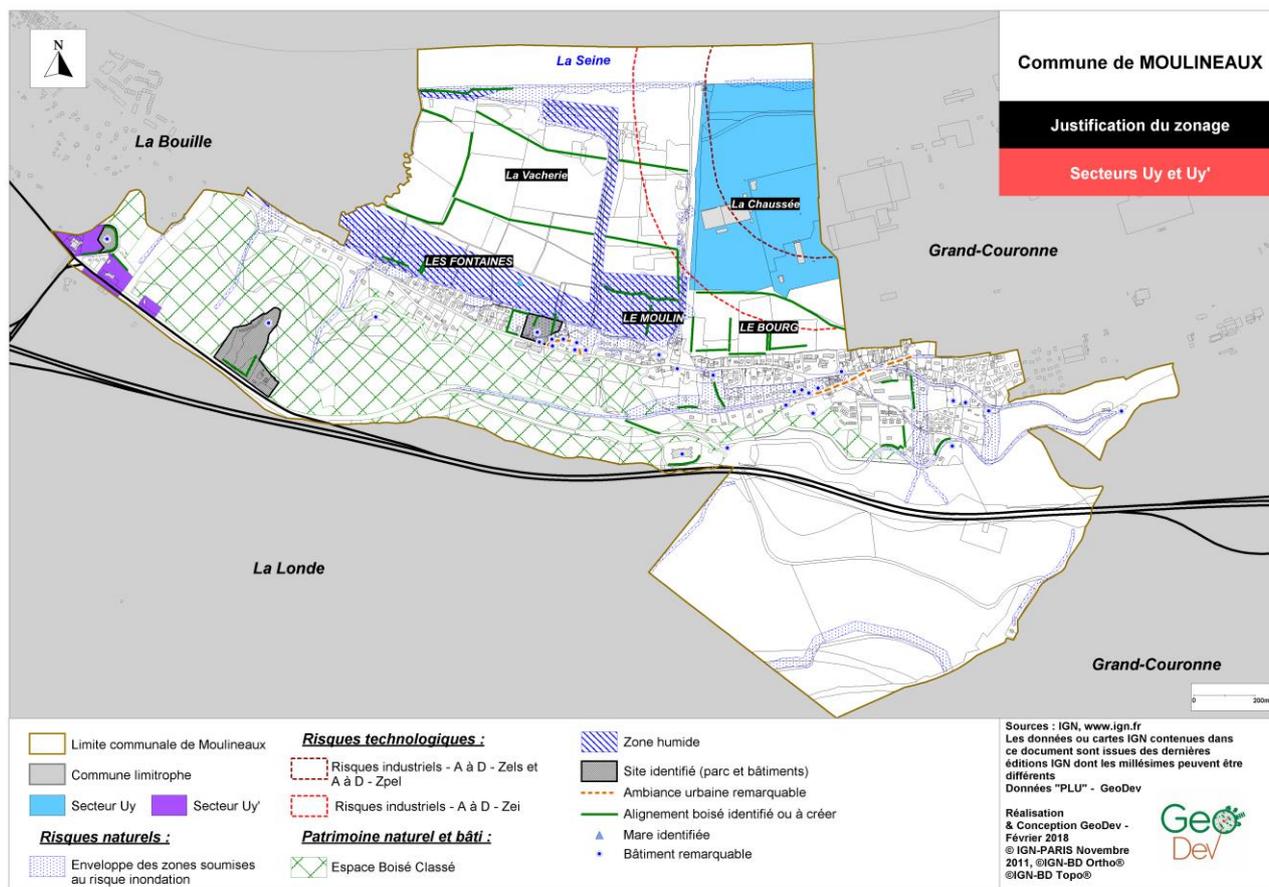
#### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Permettre le maintien et l'évolution des activités économiques.

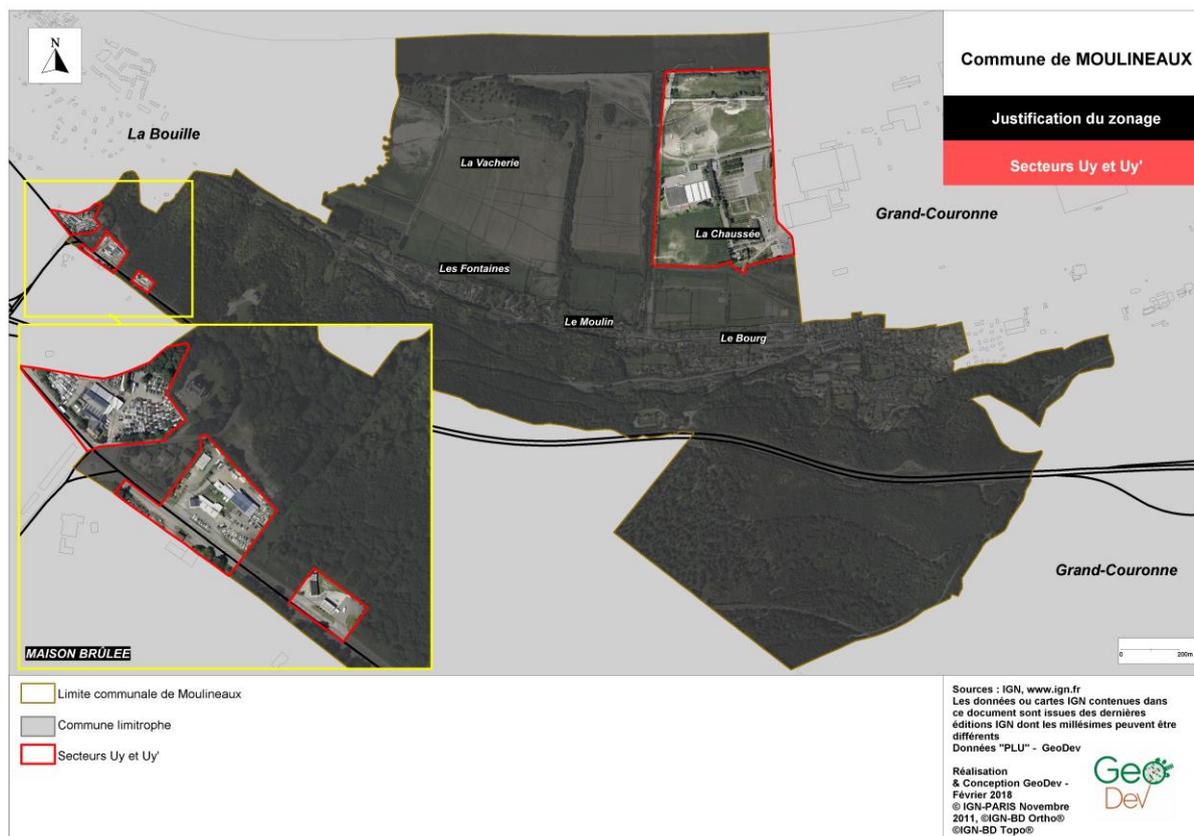
#### **5 - Evolution POS-PLU :**

Les emprises du secteur Uy s'appuient exactement sur celles du secteur UY du POS (sauf ouvrages hydrauliques récemment réalisés à l'extrémité Sud Est du site). Les trois entreprises situées à la Maison Brûlée (secteur Uy' du PLU) étaient auparavant intégrées à un secteur NB du POS.

**Figure 12 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires (Uy) et Urbain d'Activités Economiques (Uy')**



**Figure 13 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires (Uy) et Urbain d'Activités Economiques (Uy') – zoom**



## 2-1-2- La zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". **Peuvent être classés 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

(R.123-6 du code de l'urbanisme)

La zone A urbaniser comprend 3 secteurs :

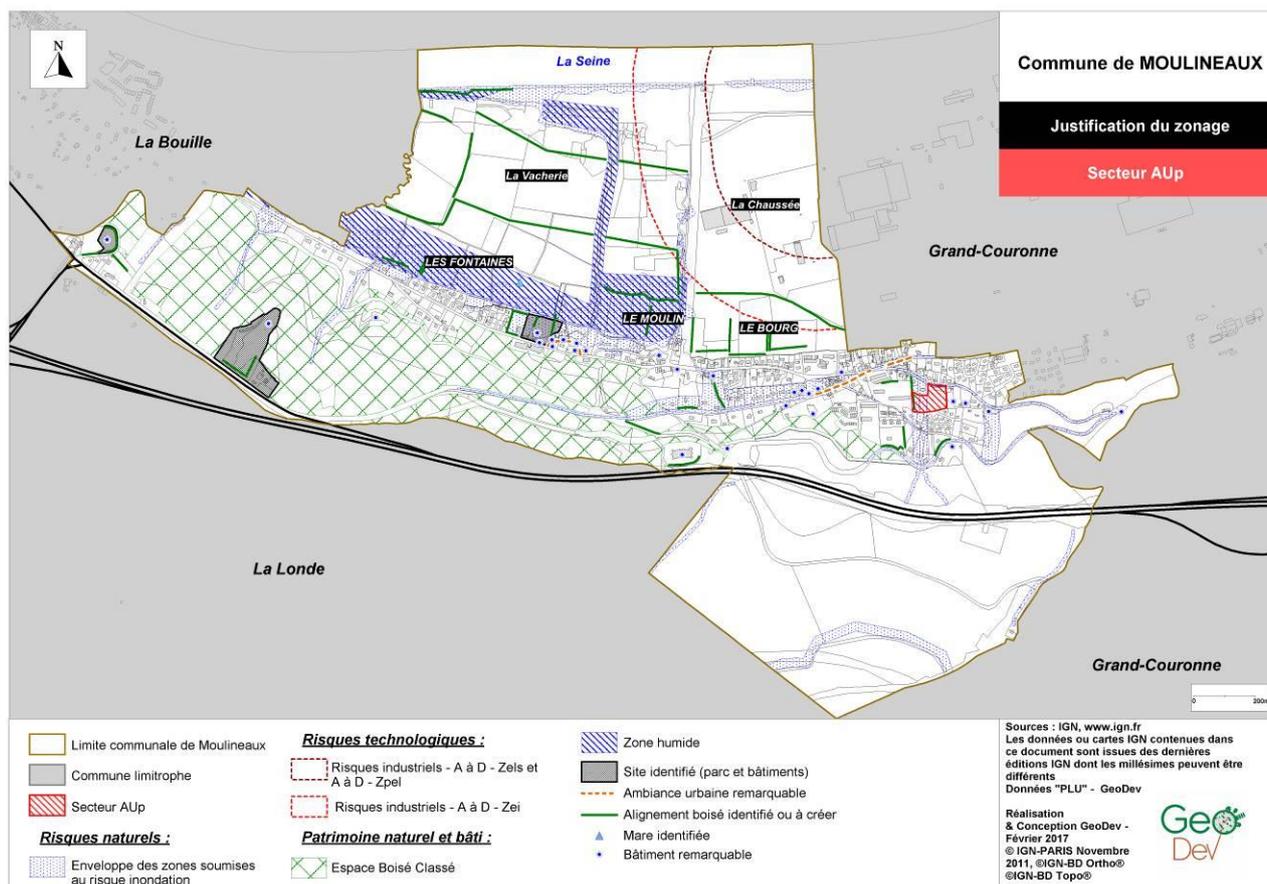
- ✓ **Le secteur A Urbaniser Périphérique (AUp) ;**
- ✓ **Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires (AUy) ;**
- ✓ **Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires à long terme (2AUy).**

### 2-1-2-1- Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUa)

#### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur A Urbaniser Périphérique, noté AUp, correspond à un secteur de développement urbain de moyenne densité, localisé en continuité du cœur de bourg, entre la Rue Pierre Gosselin et le Rue Pierre Varenne, sur une surface d'environ 0,7 ha.

**Figure 14 : Le secteur A Urbaniser Périphérique (AUp)**







### **3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :**

Le secteur A Urbaniser Périphérique (AUp) est localisé à proximité immédiate du centre-bourg, au plus près des équipements (notamment de l'école). Son urbanisation doit permettre de conforter les équipements de la commune et de diversifier l'offre de logements souhaitée par l'équipe municipale.

**On précisera que ce site correspond à la dernière dent creuse de superficie notable, située à proximité immédiate des équipements publics et commerces de Moulineaux. Les conditions d'évolution de ce site sont donc stratégiques pour l'aménagement de la commune dans les futures décennies. Cet argument a justifié la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui a permis notamment de concrétiser le PADD.**

**Les enjeux d'aménagement du site sont les suivants :**

- **Comblé un espace interstitiel majeur situé au cœur du centre-bourg**
- **Diversifier l'offre en logements**
- **Favoriser le développement du parc de logements sur la commune**
- **Faciliter les déplacements doux au sein du centre-bourg et développer les nouveaux tronçons**
- **Développer l'offre de stationnement rue Pierre Gosselin**

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaille les grands principes d'urbanisation de ce secteur**, au sein duquel la municipalité souhaite impulser le développement de l'habitat pavillonnaire. Une fiche diagnostic intégré à cette OAP décrit les atouts et les enjeux d'urbanisation de ce site stratégique pour le développement de l'habitat sur Moulineaux sur la période 2017-2027.

Le potentiel de logements a été identifié en fonction des prescriptions définies dans le règlement écrit et en répondant aux objectifs de densité du SCoT de la Métropole Rouen Normandie qui s'imposent au document d'urbanisme de Moulineaux (15 à 20 logements/ ha). **Ainsi, sur la base d'au moins 15 logements/ha, le potentiel de logements envisagé sur ce secteur AUp est estimé à environ 10 à 11 logements.**

### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ *Veiller à la qualité architecturale des constructions afin de préserver l'identité du centre-bourg ;*
- ✓ *Raccorder les nouvelles constructions aux lieux de vie de la commune ;*
- ✓ *Structurer le développement urbain autour du bourg ;*
- ✓ *Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;*
- ✓ *Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des zones d'activités existantes proches de la commune.*

## **5 - Evolution POS-PLU :**

Les emprises du secteur AU<sub>p</sub> étaient intégrées dans le POS au secteur UE, qui correspondait à une zone urbaine centrale de moyenne densité.

### **2-1-2-2- Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires (AU<sub>y</sub>)**

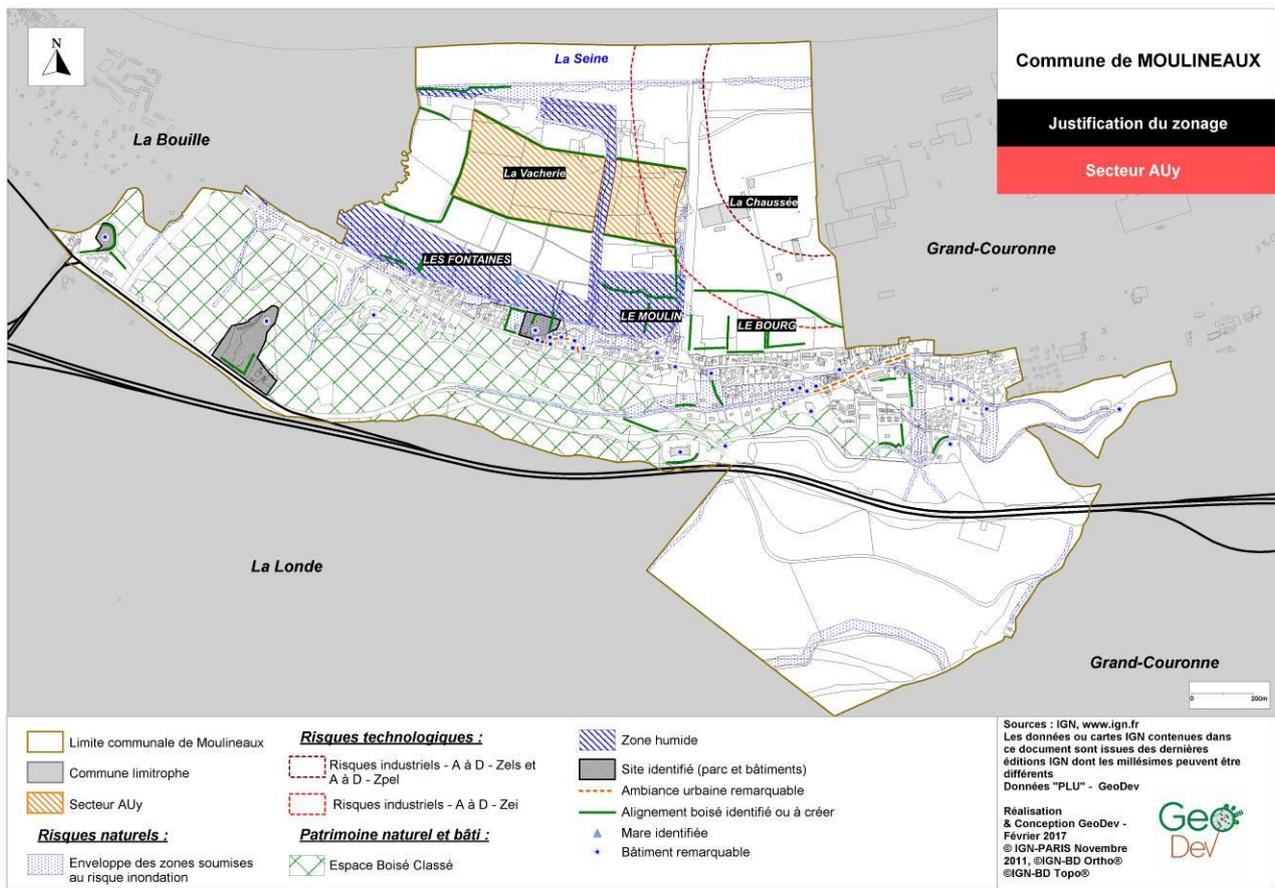
#### **1 - Caractère de la zone :**

Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires, noté AU<sub>y</sub>, correspond au projet de développement RVSL Aval. Ce secteur, situé en retrait de la berge de la Seine, sera dédiée à l'accueil d'entrepôts logistiques.

**On précisera que ce site correspond à un projet d'intérêt national, identifié dans la DTA notamment. Les conditions d'évolution de ce site sont donc stratégiques pour l'avenir de la Boucle de Roumare. Cet argument a justifié à lui-seul la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, élargie d'ailleurs à toute la plaine alluviale. Ainsi cette OAP concerne plusieurs secteurs en plus de ce secteur AU<sub>y</sub> ; tout particulièrement : 2AU<sub>y</sub>, Ne, Ns, Nj et N.**

**Ce projet est largement décrit et analysé dans l'Evaluation Environnementale réalisée dans le cadre de cette révision du POS en PLU. Les choix qui ont été retenus pour établir cette OAP sont notamment évoqués dans la partie 7.2.2 de ce RP Vol 3.**

**Figure 17 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires (AUy)**



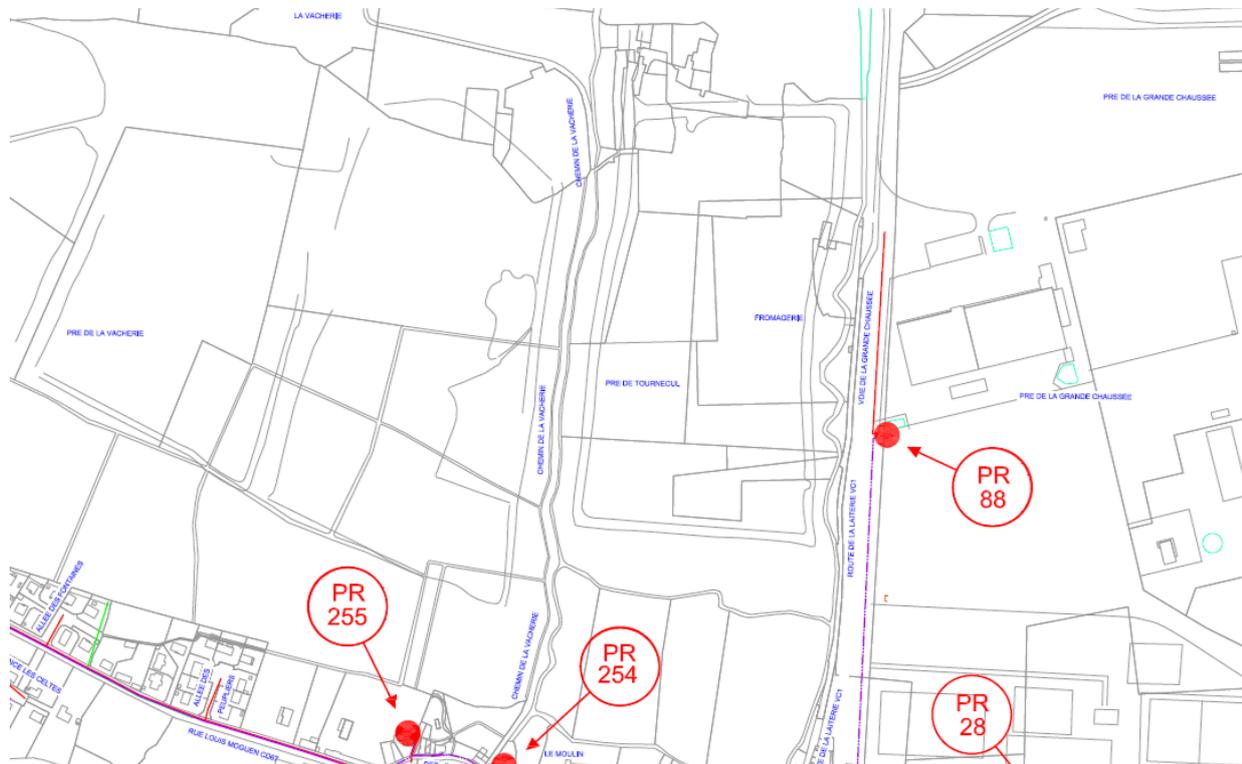
**Figure 18 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires (AUy) – zoom**



## **2 - Présence des réseaux :**

Les réseaux d'assainissement des eaux usées sont présents en entrée de zone.  
Le site est également desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

**Figure 19 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUp**



**Figure 20 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUp**



### **3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :**

Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires (AUy) est localisé à proximité immédiate des activités portuaires existantes sur la commune de Moulineaux. Son développement doit permettre d'offrir de nouvelles opportunités de commercialisation pour l'accueil d'activités logistiques du pôle RVSL Aval.

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les principes de développement des activités portuaires.** Le secteur AUy n'a pas vocation à accueillir des habitations.

### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Permettre le maintien et l'évolution des activités économiques portuaires ;
- ✓ Entrevoir le développement de la zone logistique portuaire.

### **5 - Evolution POS-PLU :**

Les emprises du secteur AUy s'appuient sur une partie du secteur 2NA et une partie du secteur 2NAy.

## **2-1-2-3- Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires à long terme (2AUy)**

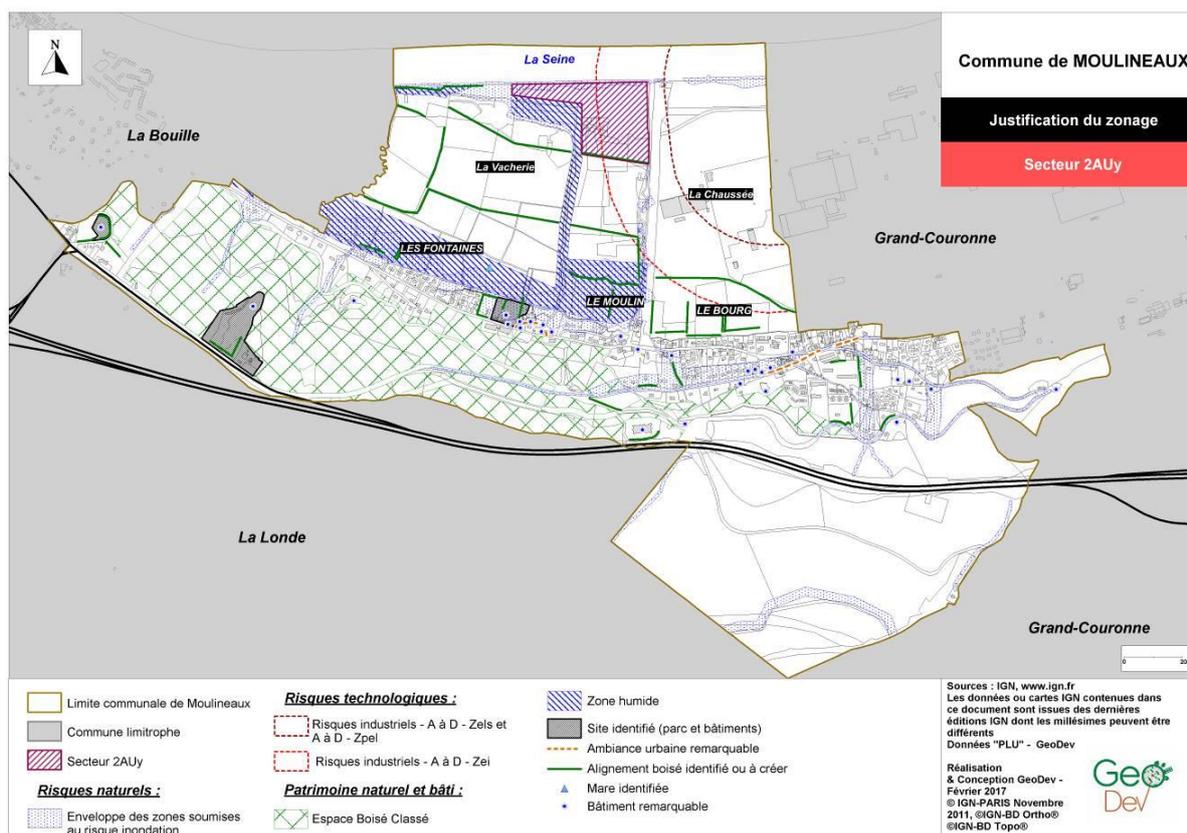
### **1 - Caractère de la zone :**

Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires à long terme, noté 2AUy, correspond à un secteur de développement à long terme. Etant donné sa vocation et son classement en 2AU, **aucun règlement n'a été rédigé pour ce site. Son urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou une révision du document d'urbanisme**, lorsque la zone sera notamment desservie de façon **suffisante** par les réseaux (assainissement, eau potable et énergie).

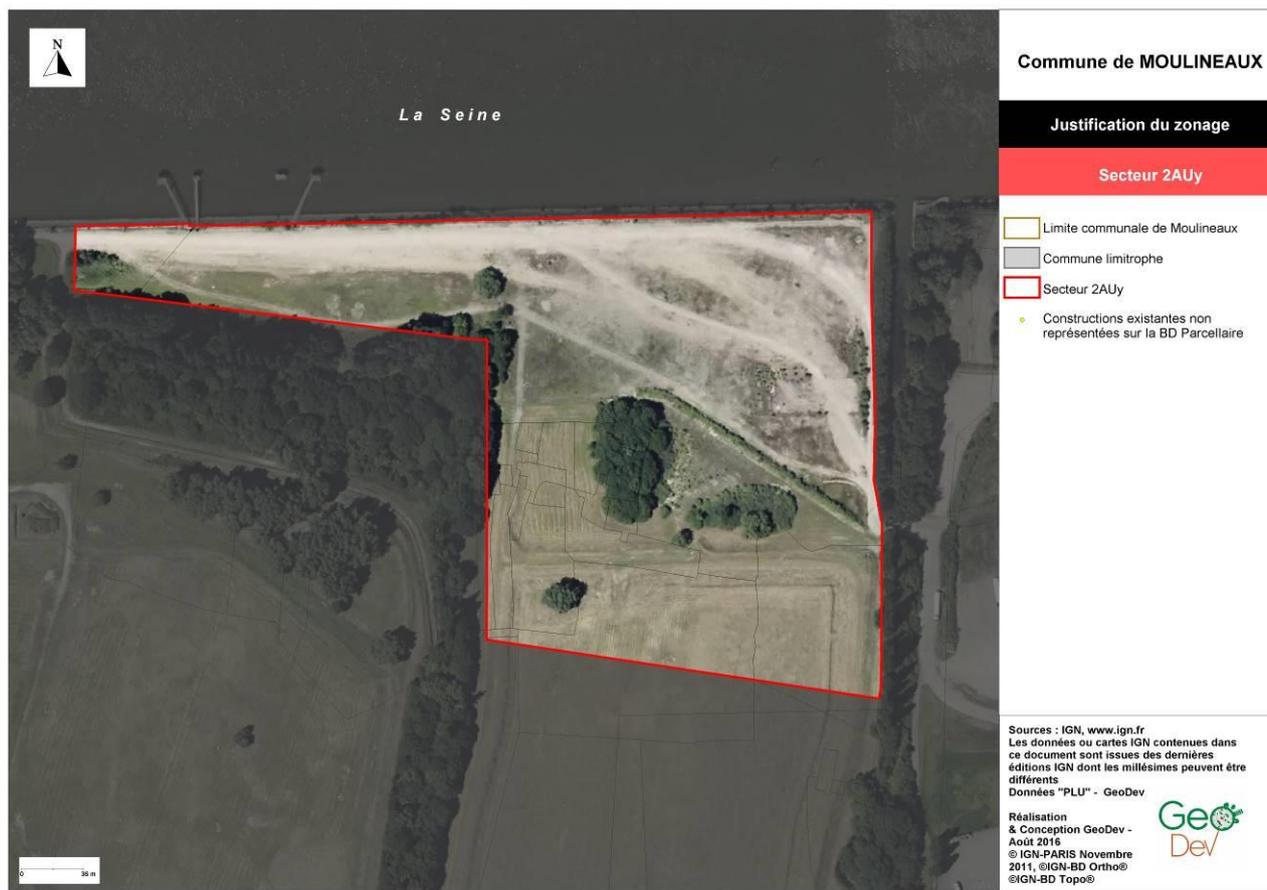
### **2 - Présence des réseaux :**

Le site n'est actuellement pas desservi par les réseaux.

**Figure 21 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires à long terme (2AUy)**



**Figure 22 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires à long terme (2AUy) – zoom**



### **3 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :**

La vocation de cet espace reste à préciser en fonction des évolutions économiques ; ce qui justifie un classement à long terme sur le plan de zonage.

Des procédures d'évolution du document d'urbanisme devront être engagées dans les prochaines années pour poursuivre l'aménagement du site.

#### **Précisions : ce classement en zone 2AUy se justifie par le fait :**

- que le site n'est pas desservi par les réseaux,
- que plusieurs options concernant le type d'occupations admises sur ce site sont encore en cours d'étude,
- qu'avant de définir plus précisément les activités qui s'installeront sur ces parcelles, il convient de prendre en compte, dans une logique de complémentarité, le projet en cours de finalisation de réoccupation par des activités logistiques et des plateformes multimodales d'une partie de l'ancien site Pétroplus de Petit-Couronne,
- qu'il sera possible de préciser la programmation économique de ce site dans le cadre du PLU métropolitain en cours d'élaboration.

### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Conforter l'interface mer/fleuve ;
- ✓ Préserver le site pour l'activité portuaire sur le long terme.

### **5 - Evolution POS-PLU :**

Les emprises du secteur 2AUy étaient intégrées, en partie dans le secteur UYa (décrit comme zone urbaine d'activités économiques et industrielles concernée par un périmètre de protection rapproché de captage) et en partie dans le secteur 2NA (zone naturelle d'urbanisation future, à vocation d'activités économiques et industrielles, pouvant éventuellement être réalisée dès à présent sous conditions).

## 2-1-3- La zone Naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". **Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger** en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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. »

(R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

La zone Naturelle de Moulineaux comprend 4 secteurs :

- ✓ **La zone Naturelle stricte (N) ;**
- ✓ **Le secteur Naturel de Jardins (Nj) ;**
- ✓ **Le secteur Naturel Equipé de Station de Transit (Ne) ;**
- ✓ **Le secteur Naturel de Station de Transit (Ns).**

### 2-1-3-1- La zone Naturelle stricte (N)

#### 1 - Caractère de la zone :

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Moulineaux : prairies, plaines alluviales humides, fleuve et boisements, etc.

Quelques constructions à vocation d'habitation et un restaurant, isolées dans un plus vaste ensemble naturel, sont également comprises dans la zone Naturelle stricte, notamment sur le coteau. On notera également que le site du Château Robert le Diable est intégré à la zone Naturelle stricte.

Précisions : le restaurant en activité, situé au Petit Grésil, n'a pas fait l'objet d'un secteur spécifique (de type STECAL), puisque la parcelle sur laquelle ce dernier est installé rend quasiment impossible tout projet de développement de type extension.

Le règlement écrit vise donc à préserver les grands ensembles naturels sur le territoire de Moulineaux et à gérer l'évolution du bâti diffus.

#### 2 - Présence des réseaux :

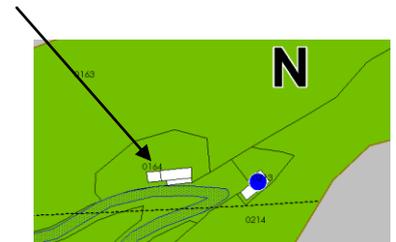
Cette zone est principalement assainie en individuel.

#### 3 - Potentiel de densifications :

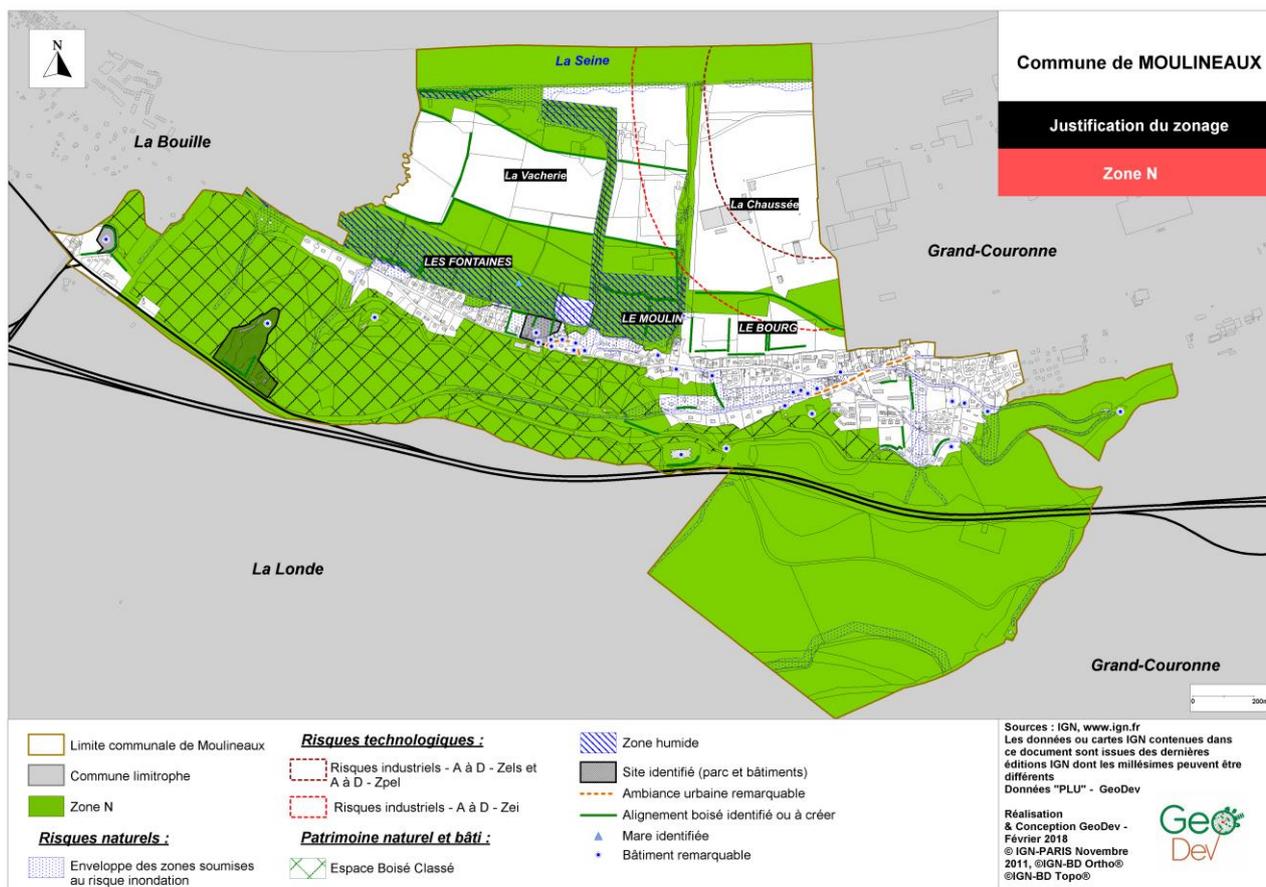
Aucun potentiel de densification n'est identifié en zone Naturelle.

#### 4 - Objectifs recherchés :

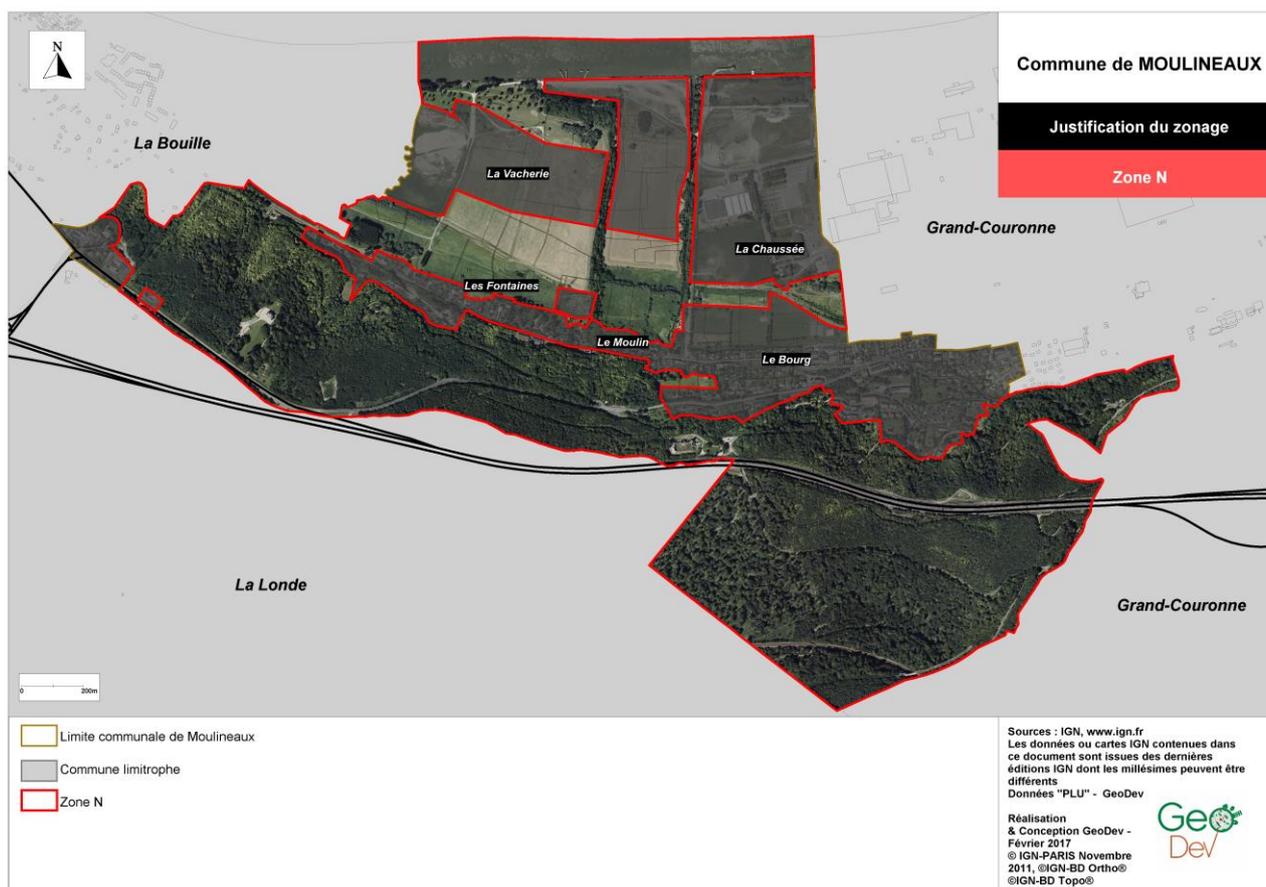
- ✓ Préserver les grandes entités naturelles et paysagères recensées sur la commune ;
- ✓ Garantir le maintien de la biodiversité ;
- ✓ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage des espaces naturels.



**Figure 23 : La zone Naturelle stricte (N)**



**Figure 24 : La zone Naturelle stricte (N) – zoom**



## 5 – Principales évolutions POS-PLU :

La zone Naturelle stricte correspond à la zone ND du POS. Quelques ajustements sur le contour de cette zone ont été réalisés au vu du travail de terrain réalisé lors de cette révision de POS en PLU. L'ensemble de ces légères modifications ne sont pas toutes listées. On notera toutefois, que l'intégration du projet RVSL Aval, accompagné de la valorisation d'une ceinture verte sur plus de 40 ha à Moulineaux entre les espaces résidentiels moulinais et les secteurs d'activité économique, ainsi que le long des ruisseaux et sur une partie des bords de Seine, a redéfini les contours de la zone N sur le secteur de la plaine alluviale. Finalement, le Château de Robert le Diable et le Manoir du Rouvray ont été intégrés à la zone N stricte du fait de l'absence de projet clairement défini. Ils faisaient l'objet d'un secteur particulier dans le POS, intitulé NDb – les installations et constructions liées à une activité hôtelière de restauration, d'accueil de séminaires y étaient autorisées.

### 2-1-3-2- Le secteur Naturel de Jardins (Nj)

#### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur Naturel de Jardins, notée Nj, correspond au site des jardins familiaux situé sur la frange Nord du village, à proximité de l'Allée des sources.

#### 2 - Présence des réseaux :

Ce secteur est assaini en individuel.

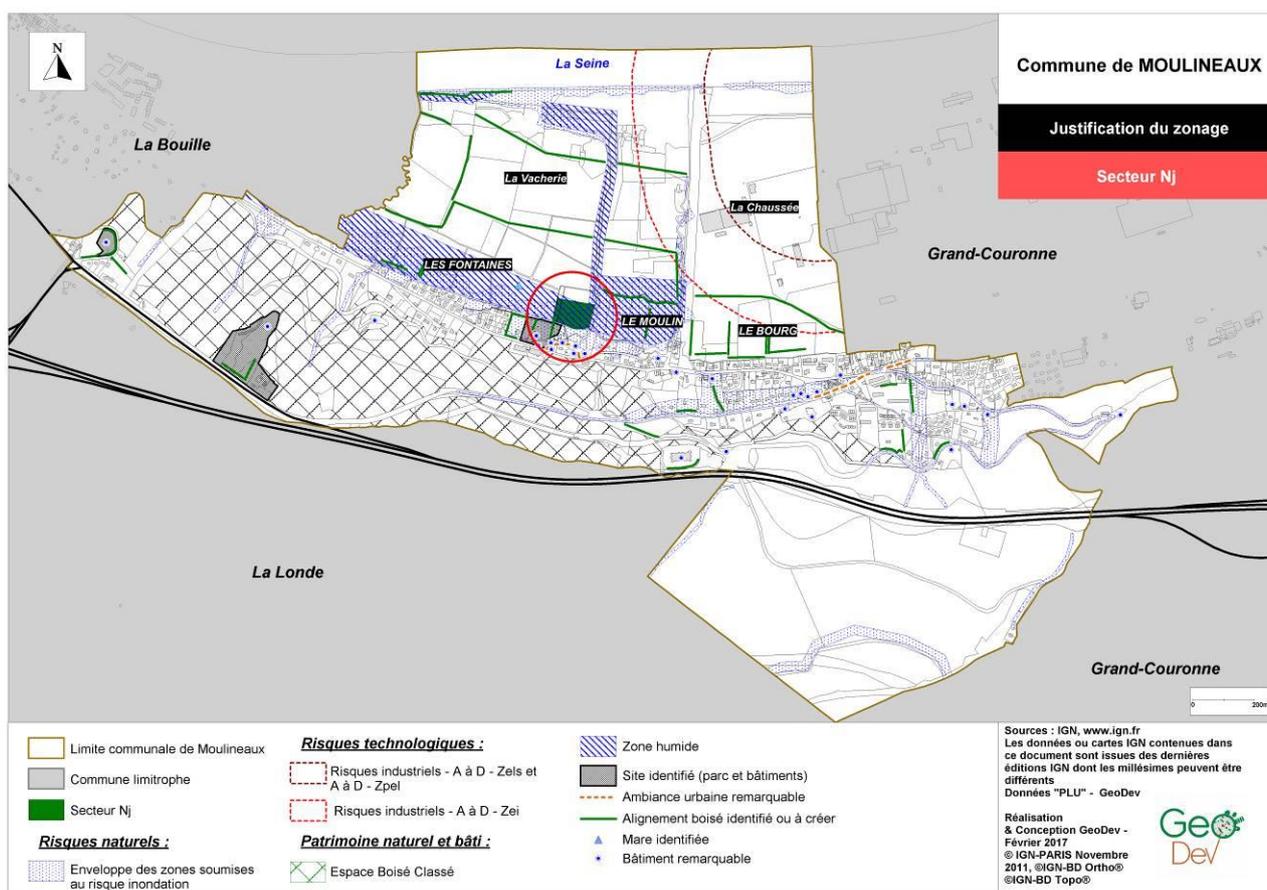
#### 3 - Potentiel de densifications :

Aucun potentiel de densification n'est identifié en secteur Nj.

#### 4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Pérenniser l'espace des jardins familiaux sur la commune.

Figure 25 : Le secteur Naturel de Jardins (Nj)



**Figure 26 : Le secteur Naturel de Jardins (Nj) – zoom**



### **5 – Principales évolutions POS-PLU :**

Le secteur Nj était compris dans la zone ND. Cet équipement n'était pas clairement identifié par le POS.

### **2-1-3-3- Le secteur Naturel Equipé de Station de Transit (Ns)**

#### **1 - Caractère de la zone :**

Le secteur Naturel de Station de transit, notée Ns, correspond à l'emprise exploitée comme station de transit (hors secteurs équipés).

#### **2 - Présence des réseaux :**

Ce secteur est principalement assaini en individuel.

#### **3 - Potentiel de densifications :**

Aucun potentiel de densification n'est identifié en secteur Ne.

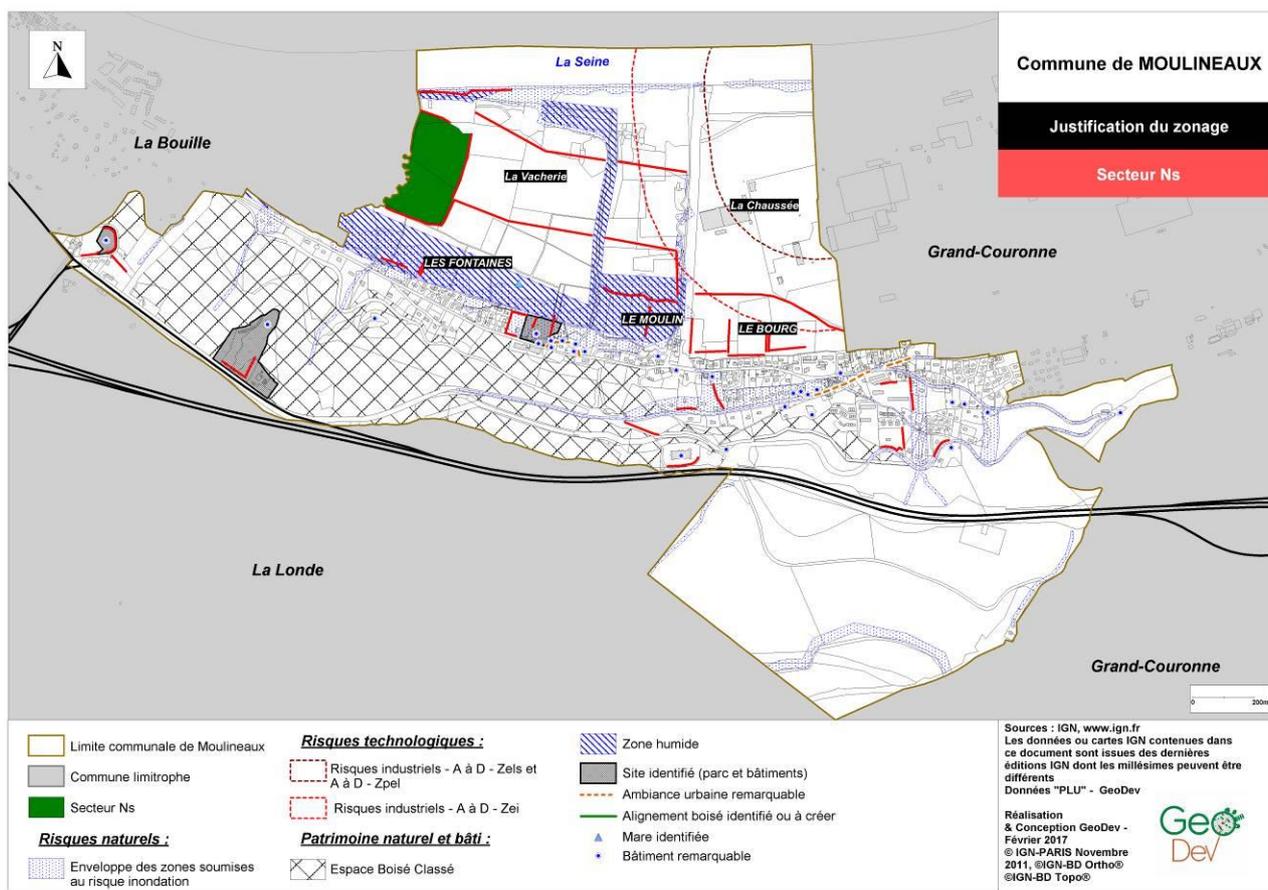
#### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Permettre l'exploitation de la station de transit en vue de valoriser les sédiments qui y sont déposés.

### **5 – Principales évolutions POS-PLU :**

Le secteur Ns était compris dans les zones ND et 2NA. Cet activité n'était pas clairement identifiée et règlementée par le POS.

**Figure 27 : Le secteur Naturel de Station de Transit (Ns)**



**Figure 28 : Le secteur Naturel de Station de Transit (Ns) et Ne (cf. partie 2-1-3-3) – zoom**



## 2-1-3-4- Le secteur Naturel Equipé de Station de Transit (Ne)

### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur Naturel Equipé de station de transit, notée Ne, correspond à l'emprise des infrastructures et équipements nécessaires à l'exploitation du site (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.).

### 2 - Présence des réseaux :

Ce secteur est principalement assaini en individuel à l'heure actuel.

### 3 - Potentiel de densifications :

Aucun potentiel de densification n'est identifié en secteur Ne.

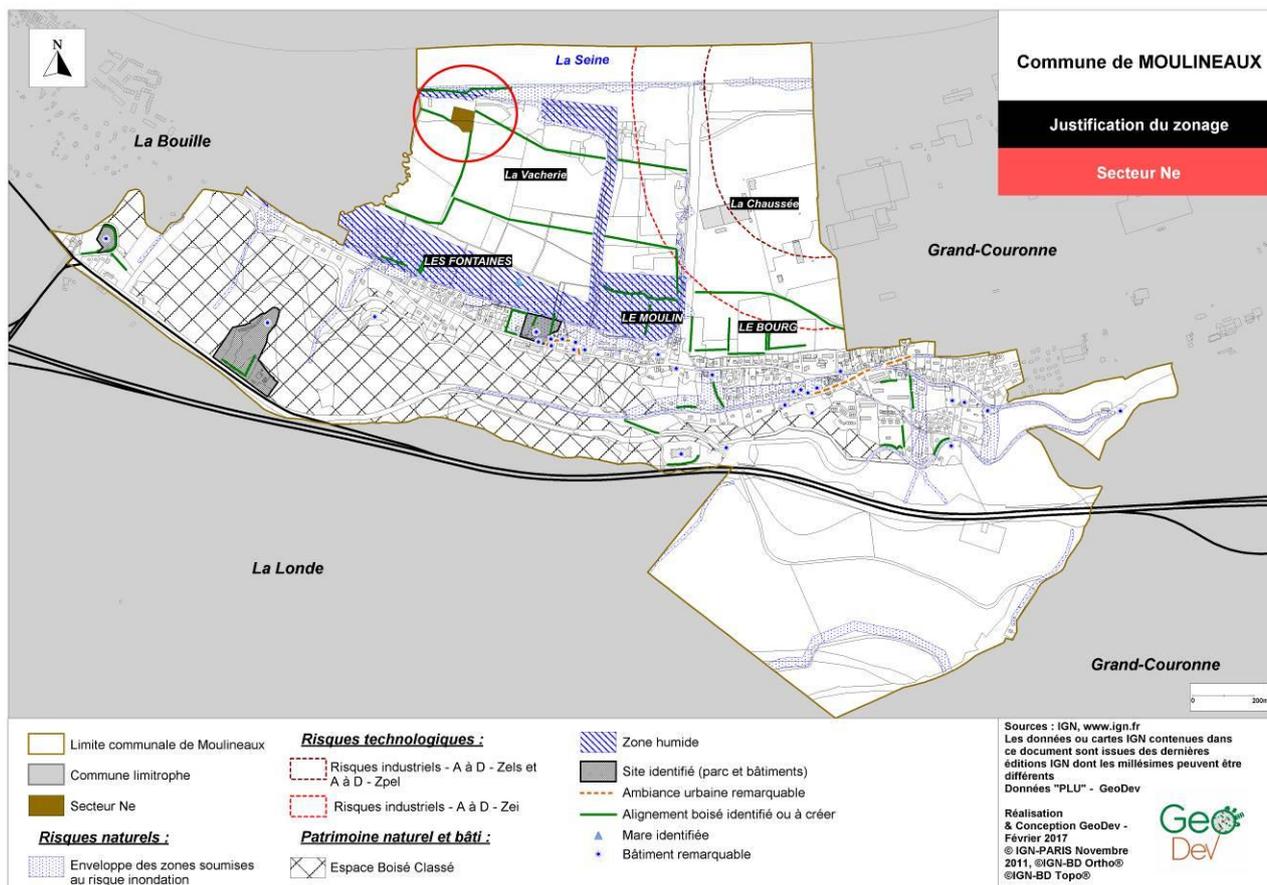
### 4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Gérer l'exploitation du site de la station de transit.

### 5 – Principales évolutions POS-PLU :

Le secteur Ne était compris dans la zone 2NA. Cet activité n'était pas clairement identifiée et règlementée par le POS.

**Figure 29 : Le secteur Naturel Equipé de Station de Transit (Ne)**



## 2-1-4- Synthèse du potentiel de développement de l'habitat identifié

Pour rappel, le projet d'urbanisme de Moulineaux vise à permettre l'accueil d'environ 50 habitants sur la période 2017 – 2027, soit une **augmentation annuelle de 0,5 % de la population**. En s'appuyant sur une hypothèse de taux d'occupation des logements de 2,35 sur la période 2017 – 2027, cela reviendrait à **construire ou réhabiliter environ 40 logements sur la commune** (dont 19 constructions pour maintenir le niveau de population de 2017 et environ 20 à 25 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux Moulineais).

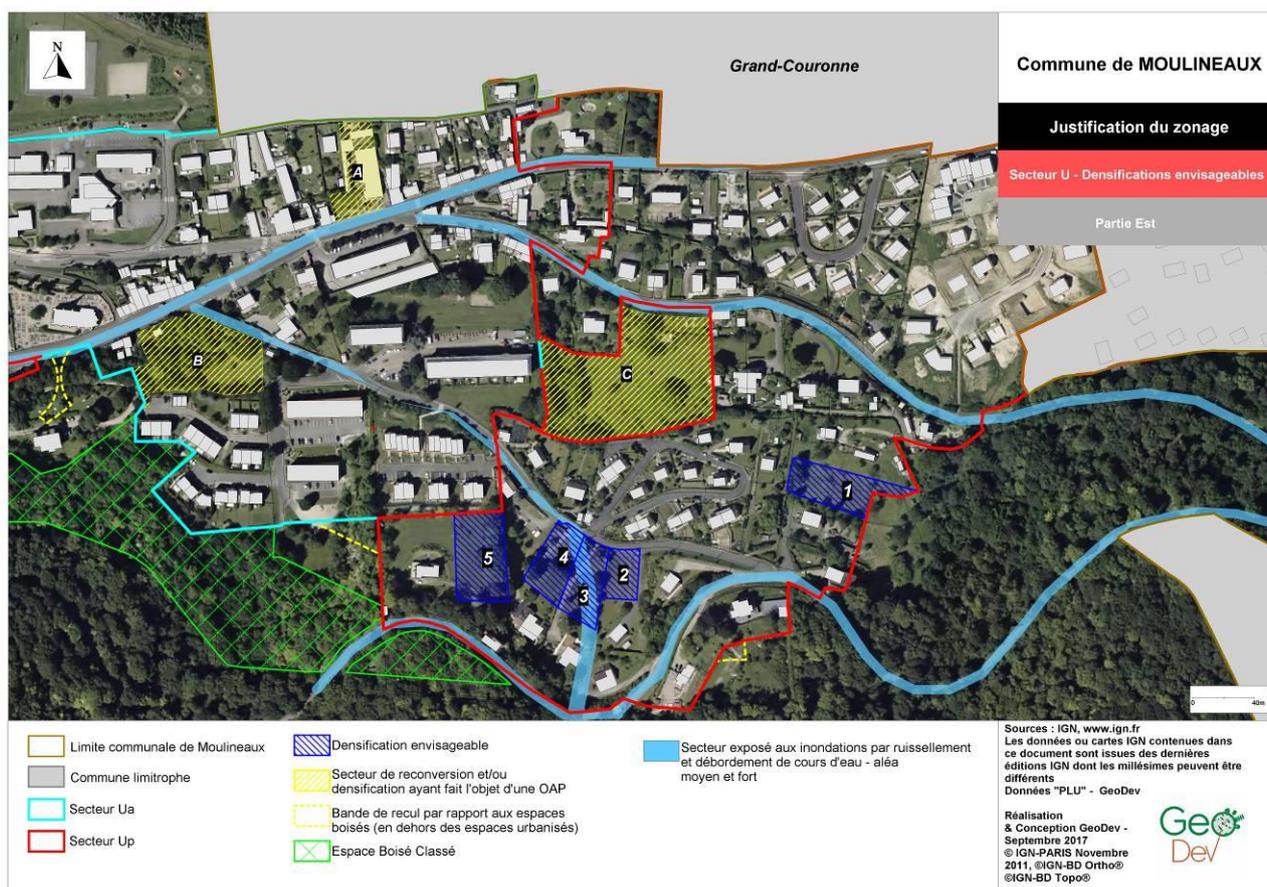
Il s'agit de s'assurer que les objectifs démographiques et de production de logements sont cohérents, au regard des capacités du règlement graphique présenté. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU.

En fonction du coefficient de rétention foncière utilisé (0,4 dans le cas de Moulineaux), ce potentiel est transformé en hypothèse de réalisation effective d'ici 10 ans. **Ainsi, sur un potentiel maximal de 16 logements, 10 devraient être réalisés en densification à l'horizon temporel du PLU.**

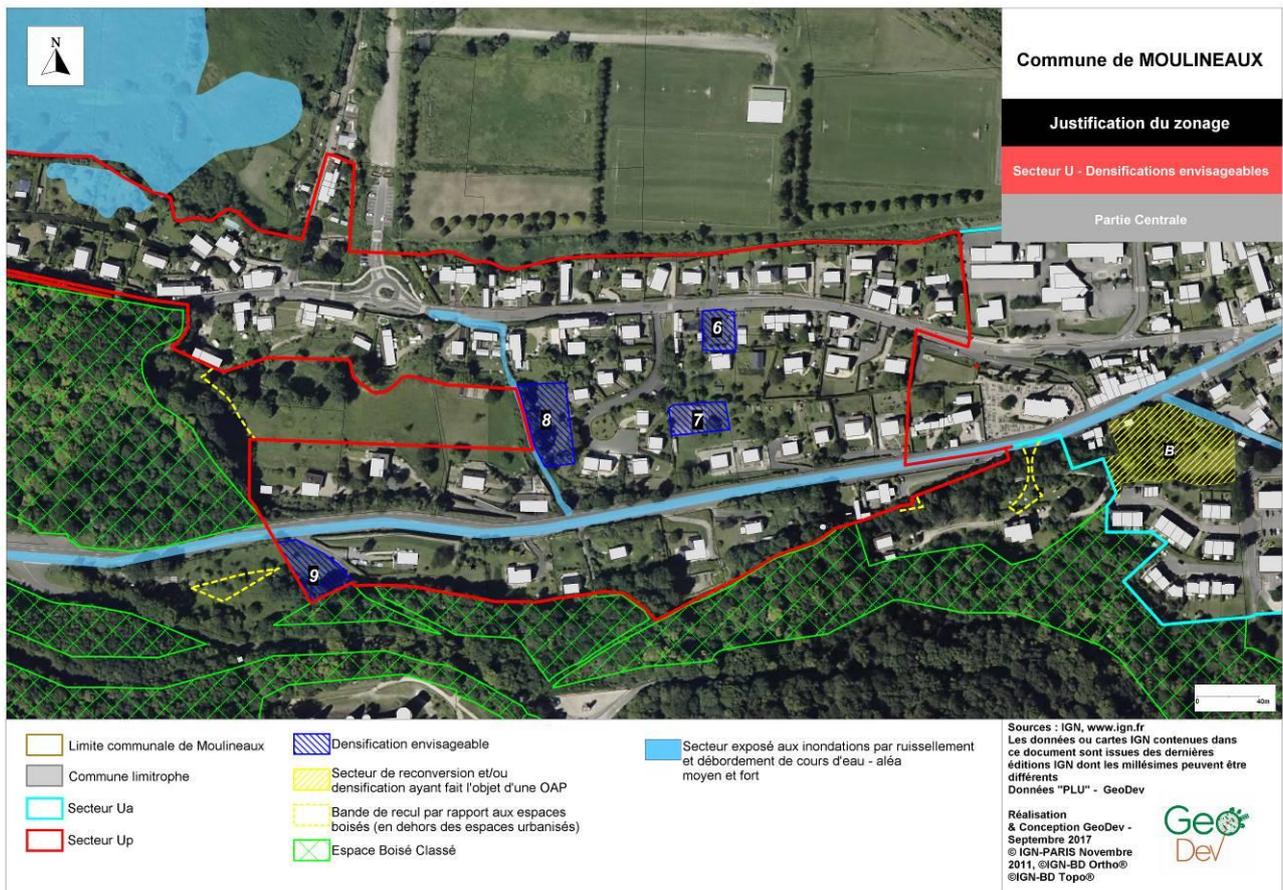
Un potentiel maximal de **20 logements (hypothèse de 16 dans le PLU)** est également identifié au sein du tissu bâti du centre-bourg ancien (en Ua) – lié aux dents creuses qui ont fait l'objet chacune d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation. Un **objectif de remise sur le marché des logements vacants** a également été appliqué dans ce secteur Ua où de l'habitat vétuste est recensé.

Finalement, il est envisagé d'accueillir **10 nouveaux logements** sur le secteur AUp, également encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

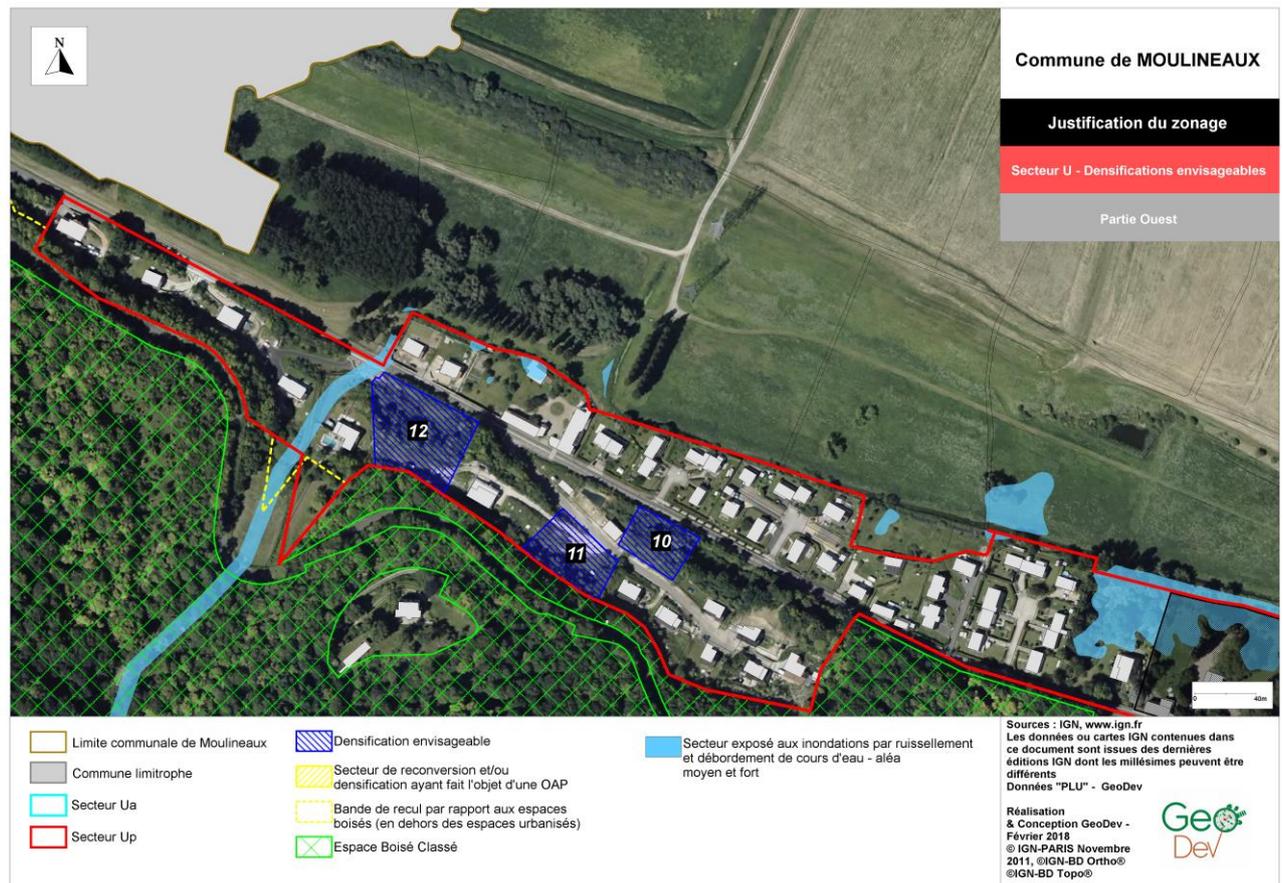
**Figure 30 : Le potentiel de densifications à Moulineaux – partie Est**



**Figure 31 : Le potentiel de densifications à Moulineaux – partie Centrale**



**Figure 32 : Le potentiel de densifications à Moulineaux – partie Ouest**



**Figure 33 : Synthèse du potentiel de construction**

		Nouvelles constructions à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
<b>Zone U</b>	Secteur Ua	20	16
	Secteur Up	16	10
	Secteur Ue	0	0
	Secteur Uy	0	0
	Secteur Uy'	0	0
<b>Zone AU</b>	Secteur AUp	11	10
	Secteur AUy	0	0
	Secteur 2AUy	0	0
<b>Zone N</b>	Zone N stricte	0	0
	Secteur Nj	0	0
	Secteur Ns	0	0
	Secteur Ns	0	0
		47	36
<b>Objectif de remise sur le marché des logements vacants retenu</b>			6
<b>Hypothèse de logements d'ici 10 ans à Moulineaux</b>			<b>42</b>

Ainsi, selon l'hypothèse haute, **47 logements** sont réalisables à l'échelle temporelle du PLU. L'hypothèse retenue par la commune tourne autour de 40 logements, ce qui reviendrait à accueillir environ 50 habitants sur 10 ans.

**Au vu des chiffres présentés dans le tableau ci-dessus, le zonage apparaît ainsi en adéquation avec les objectifs avancés dans le PLU.**

### **2-1-5- Les éléments de superposition**

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** (les éléments du petit patrimoine bâti, les cases commerciales, etc.) **linéaires** (les alignements boisés, les ambiances urbaines remarquables, etc.) ou **surfaciens** (périmètres d'inconstructibilité liés aux risques naturels et technologiques, etc.).

#### **2-1-5-1- Les zones soumises au risque inondation**

La **Métropole Rouen Normandie** a fait réaliser par le bureau d'études Ingetec, un **Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** sur les communes de Saint-Pierre de Manneville, Sahurs, Val-de-la-Haye, Moulineaux, La Bouille et Moulineaux. Les premiers résultats ont été validés en novembre 2016. Cette étude a permis de caractériser les différents niveaux d'aléas pour les phénomènes de ruissellement et de débordement de cours d'eau. Un tramage spécifique a donc été reporté sur le plan de zonage afin de traduire ce risque dans le document d'urbanisme et une annexe qui distingue les différents niveaux d'aléas intitulé « zones de risque liées au ruissellement et au débordement de cours d'eau » est jointe au projet de PLU. Le règlement écrit intègre des prescriptions réglementaires plus ou moins contraignantes en fonction du niveau d'aléa (titre IV).

### **2-1-5-2- Les zones d'effets des ICPE**

Moulineaux est impactée par les zones de dangers du **terminal portuaire de Grand-Couronne / Moulineaux**, sis à Grand-Couronne et appartenant au Grand Port Maritime de Rouen (GPMR). Ce quai est dédié au chargement / déchargement de marchandises (dangereuses ou non).

Un tramage spécifique a donc été reporté sur le plan de zonage afin de traduire ce risque dans le document d'urbanisme :

- ✓ Zone d'effets des ICPE "A" (A-D) - Zone d'effets létaux significatifs (A à D - Zels) et zone des premiers effets létaux (A à D - Zpel) ;
- ✓ Zone d'effets des ICPE "A" (A-D) - Zone d'effets irréversibles - A à D – Zei.

Les zones de dangers sont susceptibles d'évoluer dans le temps, dans la mesure où les études de dangers sont des documents qui peuvent être réexaminés et que le travail de l'inspection s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la sécurité (Cf. *partie 4-4-2 du Rapport de présentation – Volume 1*).

### **2-1-5-3- Les zones de bruit**

Plusieurs zones de bruit, liées à la présence de l'autoroute au Sud de la commune et à plusieurs routes départementales traversant la commune (notamment les RD.3 et RD.438), sont reportées sur le plan de zonage. Les projets de constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustiques listées dans l'arrêté du 27 mai 2016 :

- ✓ La **RD.3** engendre une zone de bruit de **catégorie 4**, soit une bande de **30 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route ;
- ✓ La **RD.438** engendre une zone de bruit de **catégorie 3**, soit une bande de **100 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route ;
- ✓ L'**A.13** engendre une zone de bruit de **catégorie 1**, soit une bande de **300 mètres** de part et d'autre de l'axe de la route.

### **2-1-5-4- Les périmètres de protection des captages de Moulineaux**

La partie Nord-Ouest du territoire moulinais est comprise dans le périmètre de protection rapproché des captages de Moulineaux. Le périmètre de protection éloigné des captages de Moulineaux s'étend au Sud du précédent.

A ce titre, les projets de construction dans ces périmètres devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des captages de Moulineaux, annexée dans le volume « Annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique ».

### **2-1-5-5- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti**

#### **Le patrimoine naturel :**

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés et les zones humides sont identifiés sur le plan de zonage et des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Pour les alignements boisés, tout abattage implique une nouvelle plantation en essence locale à proximité de l'arbre abattu.

Les zones humides de la plaine alluviale sont donc identifiées au titre du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction ou installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite. Les exhaussements et affouillements y sont uniquement autorisés en cas de travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau desdites zones humides. La végétation caractéristique d'une zone humide doit y être préservée.

Enfin, les grands ensembles forestiers localisés à Moulineaux sont repris en Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (hormis les massifs forestiers concernés

par le statut de « forêt de protection »). Un tramage particulier a été adopté sur le plan de zonage du PLU.

#### **Le patrimoine bâti :**

28 éléments ponctuels du patrimoine bâti, 2 éléments linéaires et 3 éléments surfaciques ont également été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées (cf. Volume 1).

#### **2-1-5-6- Les cases commerciales**

**6 cases commerciales**, qui contribuent au dynamisme de l'activité commerciale de proximité, ont été identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, afin de favoriser leur maintien sur le territoire à Moulineaux. Les prescriptions particulières qui s'appliquent à ces éléments sont déclinées dans le titre VII du Règlement écrit.

#### **2-1-5-7- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver**

**Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ou à créer** ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Comme indiqué dans le titre VI du Règlement écrit, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

### **2-2- Les principes généraux du règlement écrit**

Les justifications du règlement écrit de Moulineaux sont présentées par article afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

Par ailleurs, il s'agit de préciser qu'un chapeau de zone a été systématiquement rédigé pour chaque secteur. Ce chapeau de zone présente le caractère du secteur et les éléments de superposition présents dans le secteur.

Il est à noter que le **secteur 2AUy** correspond à un secteur de développement **à long terme**. Aucun règlement n'a été rédigé pour ce site. Son urbanisation est subordonnée à une **procédure de modification ou une révision du présent document d'urbanisme**, lorsque la zone sera desservie de façon suffisante par les réseaux (assainissement, eau potable et énergie) et qu'un besoin plus concret sera projeté.

#### **2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites**

La rédaction des articles 1 du PLU de Moulineaux a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Il s'agit alors de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Les deux façons de procéder ont été mises à profit selon le type de zone :

- ✓ **Dans les secteurs Ue, Uy, AUy, Nj, Ns et Ne et la zone N : l'article 1 prévoit d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2, afin de limiter précisément les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol ;**
- ✓ **Dans les secteurs Ua, Up et AUp : l'article 1 décline les principales occupations et utilisations du sol interdites dans chaque secteur.**

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones naturelles et les secteurs d'équipements et d'activités économiques, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

### **2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans **la zone naturelle (N, Nj, Ns et Ne) et les secteurs Ue, Uy et AUy**, seules les occupations et utilisations du sol listées dans cet article 2 sont autorisées par le règlement écrit du PLU (compte-tenu de la rédaction de l'article 1).

Tout ce qui n'est pas interdit dans le règlement écrit du PLU est autorisé. Les articles 2 des secteurs Ua, Up et AUp dressent une liste explicite des occupations et utilisations du sol autorisées, à condition de respecter les autres articles du règlement écrit du PLU.

#### **Les dispositions communes à toutes les zones :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination est autorisé dans tous les secteurs urbains.

**Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser**, l'article 2 précise les conditions d'insertion environnementale lors de la réalisation d'une aire de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

Dans les secteurs concernés par les zones d'effets des ICPE, les constructions autorisées dans ces zones sont déclinées.

#### **Les secteurs Ua, Up et AUp :**

Y sont autorisées les constructions, leurs extensions et leurs annexes, en lien avec l'habitat afin de favoriser la vocation principale de ces secteurs. Les activités économiques de type bureaux, commerces, hébergements hôteliers, artisanat ainsi que les équipements publics sont également autorisées pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette rédaction permet d'envisager l'installation de services compatibles avec la vocation résidentielle de ces espaces.

#### **Le secteur Ue :**

Y sont principalement autorisés les équipements publics.

#### **Les secteurs Uy et AUy :**

Y sont principalement autorisées les constructions à vocation de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les infrastructures nécessaires à l'activité portuaire. Les logements liés et nécessaires au fonctionnement et activités des bâtiments économiques sont également autorisés, à condition d'être situés dans le bâtiment lié à la direction ou au gardiennage du site d'activités.

#### **Les zones naturelles (N, Nj, Ns et Ne) :**

Les zones naturelles ont pour vocation de permettre le maintien et le développement des espaces naturels et forestiers sur la commune de Moulinaux.

En zone N stricte, l'évolution des habitations est autorisée : extensions et annexes d'habitation sont donc envisageables, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Les infrastructures nécessaires à la sécurité

de la navigation et à l'exploitation de la voie d'eau sont également autorisées en bordure de Seine.

Dans la plaine alluviale, ce choix est motivé par les enjeux environnementaux et paysagers particulièrement prégnants (zones humides, zones inondables, perspectives vers les espaces ouverts, etc.).

Afin de permettre l'évolution du site des jardins familiaux, les constructions légères et démontables à destination des jardins familiaux sont autorisées en secteur Nj, dès lors que ces dernières sont installées sur une dalle perméable.

Les dépôts et décharges de sédiments, en lien avec le fonctionnement de la station de transit sont autorisés dans les secteurs Ns et Ne. Ce dernier permet également les constructions nécessaires à l'exploitation du site de la station de transit (base de vie, pont bascule, cabine de pesage, etc.).

### **2-2-3- Accès et voirie**

De façon générale, les articles 3 sont rédigés de manière identique pour les différentes zones, à quelques exceptions près. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été portée sur les accès entre les terrains privés et la voirie, que ce soit pour la sécurité des usagers ou pour faciliter l'accès des véhicules de protection civile.

Les **entrées charretières sont imposées le long des RD.3 et RD.67 (Ua et Up), dans le secteur AUp et dans la zone N, avec un recul du portail d'au moins 5 mètres**, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

Dans toutes les zones, il est précisé que la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **2-2-4- Desserte par les réseaux**

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Des prescriptions relatives aux réseaux d'énergies et de télécommunications et à la collecte des déchets sont également précisées dans le règlement écrit.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, les **prescriptions de la Métropole Rouen Normandie**, selon les types d'opérations, ont été intégrées dans le règlement écrit.

Le règlement écrit prévoit également que la gestion collective des déchets doit être envisagée dans **toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat**.

### **2-2-5- Caractéristiques des terrains**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions suivantes visent à encadrer l'implantation en limite d'emprise publique, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers. Les

nouvelles constructions devront donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Dispositions communes à toutes les zones :**

Les prescriptions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics (sauf en Ue) et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière destination étant la seule autorisée en secteur Ns, l'article 6 du secteur Naturel de Station de transit n'est pas règlementé.

#### **Dans les secteurs Ua, Up :**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit en respectant un recul minimum de 2 mètres en Ua ou de 3 mètres en Up par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées ;

Le long des RD.3 et RD.67, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

L'opportunité de s'implanter en respectant un alignement de façade permet notamment de réaliser des extensions et des annexes dans le prolongement d'une construction existante, même si cette dernière ne respecte pas le recul réglementaire du PLU.

#### **Dans le secteur AUp :**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

#### **Dans le secteur Ue :**

Toute nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.

#### **Dans le secteur Uy :**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Toutefois, les constructions de guérites et de bureaux de gardiens et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.), dans le cas de contraintes techniques justifiées, les murs et clôtures sur voies et emprises publiques peuvent également être implantées en limite d'emprise publique.

#### **Dans le secteur AUy :**

Toute nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

Comme dans le secteur Uy, les constructions de guérites et de bureaux de gardiens et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées, les murs et clôtures sur voies et emprises publiques peuvent également être implantées en limite d'emprise publique.

Dans les secteurs Ua, Up et AUp, les annexes de type garage, attenant ou non à la construction principale, doivent s'implanter à plus de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

#### **Dans la zone N stricte :**

Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

Toutefois, les annexes et les extensions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD.438 et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A.13, l'exception de quelques occupations listées dans l'article 2.

**Dans les secteurs Nj et Ne :**

Toute nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.

### **2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les mêmes principes de reculs proportionnels à la densité bâtie sont déclinés pour les reculs par rapport aux limites séparatives.

**Dispositions communes :**

Les prescriptions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics (sauf en Ue) et aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière destination étant la seule autorisée en secteur Ns, l'article 6 du secteur Naturel de Station de transit n'est pas règlementé.

**Dans les secteurs Ua, Up :**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur AUp :**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur Ue :**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans les secteurs Uy et AUy :**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs Ua, Up et AUp, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter en limite séparative.

**Dans la zone N stricte :**

Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'alignement de façade s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans les secteurs Nj et Ne :**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de l'emprise des secteurs Nj et Ne.

### 2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la majeure partie des secteurs, cet article n'a pas été réglementé dans le PLU de Moulinaux. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointure entre les constructions.

Il est toutefois règlementé dans les secteurs Uy et AUy. Il prévoit que la distance entre les constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passage du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours.

L'article est aussi règlementé pour les **annexes des constructions à vocation d'habitation dans la zone Naturelle**, en application de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Il est prévu que les annexes d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale, en tout point de l'annexe. Cette disposition vise à limiter la dispersion des constructions dans les secteurs à dominante naturelle ou agricole.

Dans le secteur Nj, les constructions légères à destination des jardins familiaux doivent être accolées par deux, pour faciliter la récupération des eaux pluviales. Une dérogation s'applique en cas d'impossibilité technique liée à la configuration des jardins.

Dans le secteur Ne, il est précisé que les constructions implantées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas jointives, respecter un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

### 2-2-9- L'emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée dans tous les secteurs, selon les formes urbaines existantes :

Ua	Up	Ue	Uy	AUp	AUy	N	Nj	Ns	Ne
50%	30%	-	70%	30%	50%	20%	10 m <sup>2</sup>	-	20%

L'emprise au sol tient compte de la morphologie urbaine des secteurs.

Dans les secteurs Ua et AUp et dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, **mixant différents types de logements** (logements locatifs, logements seniors, etc.) **ou promouvant des formes d'habitat groupé**, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol n'est pas calculée par rapport à la surface des terrains mais correspond à une surface maximale autorisée par jardin.

Dans toutes les zones, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Dans la zone N stricte, l'emprise au sol est règlementée pour les constructions à vocation d'habitation. De plus, l'emprise au sol des annexes et des extensions est spécifiquement règlementée.

Les extensions sont limitées à :

- ✓ 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> ;
- ✓ 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions existantes de moins de 100 m<sup>2</sup>.

Les annexes sont limitées à :

- ✓ 40 m<sup>2</sup> ;
- ✓ 100 m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines non couvertes.

## 2-2-10- La hauteur des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, selon le type et selon la zone. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs de la commune.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

Dans le secteur **Ua**, la hauteur maximale autorisée est de **9 mètres à l'égout de toiture** afin de permettre les constructions en R+2+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés sur ce secteur.

Dans les secteurs **Up** et **AUp**, la hauteur maximale autorisée est de **6,5 mètres à l'égout de toiture** afin de permettre les constructions en R+1+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés sur ce secteur.

Dans le secteur **Uy**, la hauteur maximale autorisée est de **16 mètres au faîtage ou à l'acrotère** afin de permettre l'évolution des activités économiques, conformément aux volumes bâtis généralement observés sur ce secteur. Dans le sous-secteur **Uy'** (secteur de Maison Brûlée), la hauteur est limitée à **10 mètres au faîtage ou à l'acrotère**, compte-tenu des constructions présentes sur le secteur et de la proximité avec les habitations existantes du hameau.

Dans le secteur **AUy**, la hauteur maximale autorisée est de **12 mètres au faîtage ou à l'acrotère**. Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les pour les équipements publics, compte-tenu des besoins spécifiques qui peuvent être liés à ces vocations. Toutefois, les équipements publics sont limités à **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère dans le secteur **Ue**.

La hauteur des annexes et des extensions est réglementée dans tous les secteurs, à l'exception du secteur **Uy**. La hauteur des annexes jointives et des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Les annexes non jointives qui ne devront pas dépasser 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En **zone Naturelle stricte**, les annexes non jointives d'habitation sont limitées à 3,5 mètres de hauteur, afin de permettre la réalisation d'un garage. La hauteur des annexes jointives et des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

Dans le secteur **Nj**, la hauteur maximale de toute construction légère à destination des jardins familiaux est limitée à **2,5 mètres au faîtage** de la construction.

Dans le secteur **Ne**, la hauteur maximale des constructions et installations en lien avec l'exploitation de la station de transit est limitée à **3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère** de la construction.

Compte-tenu des constructions limitées dans le secteur **Ns**, la hauteur maximale autorisée n'est pas réglementée.

## 2-2-11- L'aspect extérieur

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. L'article rappelle des dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Pour plus de lisibilité, cet article a été organisé en plusieurs rubriques :

- ✓ Toitures ;

- ✓ Façades ;
- ✓ Clôtures.

### **Les toitures :**

L'équipe municipale n'a pas souhaité rédiger un règlement écrit qui soit très détaillé sur l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, le règlement écrit impose les couleurs de toiture des constructions en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les toitures devront avoir au moins deux pentes.

Les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, en vue de développer les techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie, pour les faibles volumes (sans excéder 30% de la surface totale des toitures) ou encore pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales, les extensions et les annexes, il est demandé que les couleurs de toiture des extensions et des annexes soient en harmonie avec la toiture de la construction principale. Globalement les couleurs vives et criardes et les aspects brillants ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal.

### **Les façades :**

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les matériaux bruts ne devront pas être laissés apparents au contraire des constructions en matériaux nobles. Il est également précisé que les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne devront pas être couvertes d'enduit ou de peinture, à l'exception des façades dégradées ou de très médiocre facture. Ici, l'objectif est de conserver le caractère des lieux.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales, les extensions et les annexes, il est demandé que les couleurs des extensions et des annexes soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale. Le blanc pur, les couleurs vives et criardes, qui ne sont pas représentatives de l'architecture locale, ne sont pas autorisées (sauf par petites touches afin de souligner le parti architectural).

### **Les clôtures :**

La réglementation sur les clôtures a pour ambition de répondre à plusieurs enjeux sur la commune. La réglementation des clôtures contribue à la valorisation et à la qualité du cadre de vie et des espaces urbains. Ainsi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur, le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue. Dans l'ensemble, la hauteur des clôtures est fixée à 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

D'autre part, il s'agit de se prémunir contre le risque ruissellement. Ainsi, les clôtures doivent être installées de manière à tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent constituer un obstacle. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 30 centimètres (un dispositif à claire-voie doit être installé à partir de 30 centimètres). Elles peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales. On notera qu'en zone Naturelle stricte les clôtures pleines sont interdites.

La reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques, etc.) ou leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, etc.) sont toutefois autorisés.

Dans les secteurs d'équipements publics et d'activités économiques, les règles sont plus souples, à condition que les constructions respectent l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

## 2-2-12- Le stationnement

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes périurbaines, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article 12 fait l'objet de prescriptions générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les **constructions à vocation d'habitation**, le nombre de places de stationnement est lié à la surface de plancher (notamment 1 place en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-dessus de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher). De plus, dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées à raison de 2 places pour 5 logements.

Dans les **secteurs urbains et à urbaniser**, le règlement précise que le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité pour les constructions à vocation d'activités, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.

Aucune obligation de stationnement n'est imposée pour les constructions à vocation de commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans les **secteurs Uy et AUy**, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond) pour les constructions à usage d'activités tertiaires autorisées. Pour les établissements industriels ou artisanaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les établissements de transport et de logistique, il est exigé :

- ✓ 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'espace de bureaux et d'administration ;
- ✓ 1 place pour 160 m<sup>2</sup> d'entrepôt jusqu'à 3000 m<sup>2</sup> ;
- ✓ 1 place pour 250 m<sup>2</sup> d'entrepôt au-delà de 3000 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, le stationnement PMR doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

## 2-2-13- Les espaces libres et plantations

Dans le PLU, l'article 13 impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Les espaces verts ont vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de la région.

Dans les **secteurs Uy**, une **proportion d'espaces verts de 10 %** est imposée par unité foncière, afin de favoriser l'intégration des bâtiments à vocation économique dans le paysage communal, de gérer les eaux pluviales et de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. Ce coefficient de biodiversité se révèle être un outil pour encadrer la densification excessive et l'imperméabilisation des sols. Une obligation de planter **un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup>** d'unité foncière a également été instauré.

Il faut noter que ces règles sont complétées par des mesures de protection du patrimoine naturel, classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ou identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, précisées dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

La commune de Moulineaux est concernée par **la forêt de protection du massif forestier du Rouvray** (*Protection par décret du 18 mars 1993 – à enjeu d'accueil du public et de préservation environnementale*). Cette protection interdit tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Ainsi, la forêt de Roumare n'a pas été classée au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

### **2-2-14- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans **toutes les zones** (à l'exception du secteur Ns), cet article incite les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique dans **un souci de développement durable et d'efficacité énergétique**. Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également explicitées dans cet article.

L'article 15 autorise également les panneaux solaires sur les toitures des constructions, à condition d'être intégrés dans les pentes de toit, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

### **2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le règlement écrit des **secteurs urbains** et de la **zone AU** impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique ; ceci en vue de **prévoir une mise en œuvre opérationnelle efficace sur la commune**.

### 3- Les indicateurs de suivi du plan

Comme énoncé à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être complété par des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs de suivi du PLU devront permettre à la commune de faire un bilan de l'évolution du développement de son territoire. Ils auront pour but de vérifier le respect des objectifs fixés par le PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces indicateurs, définis selon les objectifs visés dans le document d'urbanisme, sont au nombre de 18 et répartis selon les 5 thématiques du PADD :

- Habitat et fonctionnement urbain ;
- **Transport et déplacements ;**
- **Activités économiques ;**
- **Paysage et patrimoine ;**
- **Environnement.**

**Remarque :** Cette liste de 18 indicateurs n'est pas exhaustive. Elle regroupe les indicateurs les plus représentatifs du développement de la commune de Molineaux attendu à l'issue du PLU. La commune pourra se doter de nouveaux indicateurs le cas échéant, afin de répondre aux besoins identifiés par l'équipe municipale.

Il est recommandé de mettre en place ces indicateurs de suivi **3 ans, 6 ans et 10 ans après l'approbation du PLU**. Cela permettra de faire **une évaluation régulière**, en vue d'analyser l'évolution du territoire. Il sera également possible de définir de nouveaux objectifs par rapport à ces résultats pour l'échéance temporelle du prochain PLU.

Après une présentation des 18 indicateurs de suivi du PLU, un état de référence (**année 0**) est **présenté afin de faciliter l'évaluation future du document**. **L'année 0 correspond à l'année d'approbation du document**, c'est-à-dire l'année à partir de laquelle des objectifs d'évolution ont été définis pour les 10 prochaines années.



### 3-1- Habitat et fonctionnement urbain

Les indicateurs proposés, liés à l'habitat et au fonctionnement urbain, sont **au nombre de 7**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité**
- ✓ **A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune**
- ✓ **A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics**

#### A1 – Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

##### Indicateur n°1 : Croissance démographique

**Objectifs :** recenser **le nombre de nouveaux habitants** sur le territoire de Moulineaux depuis l'approbation du PLU. Il s'agira également de calculer la **densité moyenne d'habitants** par km<sup>2</sup> sur la commune.

**Etat de référence :** d'après les données communales, il y a **962 habitants** à Moulineaux en 2017. La densité actuelle de la commune est donc de **128,61 habitants par km<sup>2</sup>**. Pour rappel, les élus ont opté pour **le scénario démographique**, qui consisterait à accueillir, sur une période de 10 ans, environ 50 habitants supplémentaires sur Moulineaux.

##### Indicateur n°2 : densité de logements à l'hectare

**Objectif :** comparer la densité de logements à l'hectare entre les opérations existantes et les nouvelles opérations. Il s'agira de respecter les objectifs de densité annoncés par le SCoT de la Métropole Rouen Normandie, soit une densité de 15-20 logements par hectare ce qui amène à produire un parcellaire moyen de 500-700 m<sup>2</sup>.

**Etat de référence :** Les trois sites de développement de l'habitat, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, prévoient une densité de logements conforme aux objectifs du SCoT. **Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.**

##### Indicateur n°3 : Consommation de l'espace pour l'habitat

**Objectifs :** présenter **la surface des nouvelles parcelles urbanisées en extension de la tache urbaine pour le développement de l'habitat**, et donc la surface consommée pour le développement urbain de la commune, au détriment des espaces naturels.

**Etat de référence :** le projet de PLU (notamment le PADD) fixe **un objectif de non consommation d'espaces naturels pour l'habitat**. Il s'agira de s'assurer de la réalisation de cet objectif.

#### A2 – Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune

##### Indicateur n°4 : Production de logements

**Objectifs :** recenser **le nombre de nouveaux logements** sur le territoire de Moulineaux depuis l'approbation du PLU.

**Etat de référence :** le projet de PLU, tel qu'il est construit, prévoit la réalisation globale d'environ **40 logements**, en cohérence avec les objectifs démographiques et de constructions retenus au PADD. Ce chiffre de référence devra être utilisé pour évaluer le PLU.

#### Indicateur n°5 : Type de logements

**Objectifs :** recenser le nombre de logements en petit collectif ou de type appartement réalisé sur Moulineaux, en vue d'**apprécier le principe de mixité des formes urbaines** et de vérifier que l'accès au logement pour tous est facilité.

**Etat de référence :** en 2013, le parc de logements de Moulineaux était composé de **147 appartements pour 285 maisons**.

#### Indicateur n°6 : Statut d'occupation des logements

**Objectifs :** présenter le nombre de logements en accession à la propriété, le nombre de logements en location ainsi que la part du logement social sur la commune en vue d'**apprécier le principe de mixité sociale** et de vérifier que les besoins des ménages sont pris en compte.

**Etat de référence :** en 2013, on dénombrait **61% de ménages propriétaires** et **39% de ménages locataires** sur la commune.

### **A3 – Conforter l'offre en équipements et services publics**

#### Indicateur n°7 : Mixité fonctionnelle du village

**Objectifs :** identifier le **nombre d'équipements, infrastructures et services publics voire associatifs pour mesurer l'attractivité du village**.

**Etat de référence :** en 2016, le Rapport de présentation du PLU fait la liste des associations (23 associations en 2015), des équipements et services du village :

- la mairie
- l'agence postale
- le CCAS
- le groupe scolaire (école pré-élémentaire et école élémentaire)
- plusieurs terrains de football avec vestiaires
- le city-stade
- plusieurs terrains de tennis
- le terrain de pétanque
- l'espace de jeux pour les enfants
- la salle des fêtes
- le foyer polyvalent (comprenant aussi la bibliothèque et la cantine)
- l'atelier culturel (salle de dessin, sculpture)
- le local de l'Association « Malice » - Moulineaux Association de Loisirs Inventifs Créatifs et Educatifs
- l'église Saint-Jacques-le-Majeur
- le cimetière



## 3-2- Transport et déplacements

Les indicateurs liés au transport et aux déplacements sont au **nombre de 3**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **B1 – Encourager le développement des transports collectifs**
- ✓ **B2 – Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel**
- ✓ **B3 – Compléter le réseau de cheminements doux**

### B1 – Encourager le développement des transports collectifs

#### **Indicateur n°8 : Evolution de la desserte en transports en commun**

**Objectifs** : mesurer l'évolution de la desserte, des fréquences et des trajets sur le territoire. Ce chiffre pourra aussi être mis en corrélation avec le taux de multimotorisation des ménages.

**Etat de référence** : La commune est desservie par la ligne n°39 du réseau Astuce (environ 16 allers-retours par jour). On recense 6 arrêts sur Moulineaux.

Un service de ramassage scolaire (2 lignes) est assuré sur la commune ainsi qu'un service de transport à la demande (Filo'R).

En 2013, **46%** des ménages ont 2 voitures ou plus.

### B2 – Encadrer l'évolution du réseau viaire actuel

#### **Indicateur n°9 : Travaux de voirie**

**Objectifs** : identifier les travaux de voirie visant à améliorer la voirie pour remédier à des difficultés de stationnement et de circulation.

**Etat de référence** : les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent des prescriptions en matière d'organisation de la desserte et des déplacements sur les différents sites de développement urbaine (habitat + activités économiques) à Moulineaux. Il s'agira de vérifier que les opérations futures respectent ces prescriptions.

### B3 – Compléter le réseau de cheminements doux

#### **Indicateur n°10 : Réseaux de cheminements doux**

**Objectifs** : indiquer les travaux réalisés pour l'aménagement de trottoirs, chemins de randonnée ou autres cheminements doux.

**Etat de référence** : des aménagements de voirie ont déjà été réalisés sur la commune afin d'**élargir la voirie** et de **sécuriser les déplacements des piétons**. Il s'agira de poursuivre ces aménagements et de s'assurer de l'avancée de réalisation des nouveaux cheminements doux, notamment impulsée par les OAP.

### 3-3- Activités économiques

Les indicateurs liés au volet « activités économiques » sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les trois orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **C1 – Intégrer les projets de développements portuaires**
- ✓ **C2 – Maintenir et développer les activités de proximité**

#### C1 – Intégrer les projets de développements portuaires

##### Indicateur n°11 : Activité portuaire

**Objectifs :** préciser le nombre d'entreprises implantées sur la zone portuaire (sur la commune de Moulineaux).

**Etat de référence :** Il s'agira de se rapprocher de la CCI Rouen Métropole.

#### C2 – Maintenir et développer les activités de proximité

##### Indicateur n°12 : Nombre de cases commerciales recensées sur la commune

**Objectifs :** recenser le nombre de cases commerciales présentes sur la commune.

**Etat de référence :** La commune compte **3-4 commerces de proximité** en activité sur son territoire et 6 cases commerciales identifiées sur le plan de zonage règlementaire.

##### Indicateur n°13 : Nombre d'hébergements touristiques

**Objectifs :** recenser le nombre d'hébergements touristiques présents sur la commune.

**Etat de référence :** Moulineaux dispose de **deux structures d'hébergement touristique** pouvant accueillir des visiteurs (accueil pour évènements professionnels ou particuliers, studios, chambres).



### 3-4- Paysage et patrimoine

Les indicateurs liés à l'environnement sont **au nombre de 3**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **D1 – Conforter l'identité rurale d'une commune du bord de Seine**
- ✓ **D2 – Ménager la qualité paysagère et les éléments identitaires du paysage**

#### D1 – Conforter l'identité rurale d'une commune du bord de Seine

##### Indicateur n°14 : Evolution du patrimoine bâti remarquable

**Objectifs :** apprécier la **valeur patrimoniale** de la commune. Il s'agira de **vérifier** si les éléments du patrimoine bâti (belles bâtisses, châteaux, murs, etc.) identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme possèdent toujours leur qualité architecturale exposée dans le PLU.

**Etat de référence :** **33 éléments bâtis (dont 28 ponctuels, 2 linéaires et 3 surfaciques) ont été identifiés comme éléments remarquables** au titre de l'article L.151-23 du CU.

#### D2 – Ménager la qualité paysagère et les éléments identitaires du paysage

##### Indicateur n°15 : Préservation de la trame verte

**Objectifs :** **vérifier la longueur des alignements boisés** de la commune identifiés au titre de l'article L.151-23. Il s'agira également de **déterminer la surface des Espaces Boisés Classés** (EBC) non détériorée depuis l'approbation du PLU.

**Etat de référence :** la longueur des alignements boisés identifiée au titre de l'article L.151-23 s'élève à **1,4 km**. **59,9 hectares d'Espaces Boisés Classés** (EBC) ont été classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. **2,6 km d'alignements boisés à créer** ont également été identifiés.

##### Indicateur n°16 : Préservation de la trame bleue

**Objectifs :** **vérifier le nombre de mares et la surface de zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme non comblées.

**Etat de référence :** **20,7 ha de zones humides** ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. 1 mare a été identifiée à ce jour sur la commune au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



### 3-5- Environnement

Les indicateurs liés à la thématique « environnement » sont **au nombre de 2**. Ils sont répartis selon les deux orientations présentées dans le PADD, à savoir :

- ✓ **E1 – Préserver et valoriser les ressources**
- ✓ **E2 – Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**

#### E1 - Préserver et valoriser les ressources

Cf. indicateurs n°15 & 16

#### E2 - Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

##### Indicateur n°17 : Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement

**Objectifs :** recenser le nombre d'équipements prévus sur la commune pour lutter contre le risque « ruissellement ».

**Etat de référence :** 1 mare a été recensée à ce jour sur la commune.

##### Indicateur n°118 : Catastrophe naturelle

**Objectifs :** recenser le nombre d'habitations ayant subi une détérioration liée à un risque identifié dans le Rapport de Présentation.

**Etat de référence :** le Plan Local d'Urbanisme reprend les axes de ruissellement et les parcelles concernées par le risque « remontée de nappe » ou « débordement de cour d'eau ».

Tous ces indicateurs sont prédéfinis pour **l'année 0**, correspondant à la date d'approbation du PLU.

**Les différents tableaux suivants permettront aux élus de suivre de manière régulière l'évolution de leur territoire et d'évaluer à l'issue des 10 ans de leur PLU le respect de ces objectifs chiffrés dans le document d'urbanisme. Les résultats à 10 ans doivent tendre vers les résultats « PLU ».**

### 3-6- Application des indicateurs de suivi au court et moyen terme

#### Habitat et fonctionnement urbain

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Croissance démographique (données INSEE 2013)	Nombre de nouveaux habitants (scénario retenu - +50 hab sur 10 ans)	-			
	Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	128,61			
Densité de logements	Densité moyenne des logements produits à l'hectare	-			
Consommation de l'espace (données communales)	Consommation d'espaces pour l'habitat (pas d'extension urbaine autorisée dans le PADD pour l'habitat)	-			
Production de logements	Nombre de logements neufs construits (scénario retenu – 40 logements sur 10 ans)	-			
Type de logements (données INSEE 2013)	Proportion de « maisons »	65,9% Soit 285			
	Proportion d' « appartements »	34,1% Soit 147			
Statut d'occupation des logements (données INSEE 2013)	Proportion de propriétaires	61%			
	Proportion de locataires	39%			
Mixité fonctionnelle du village	Nombre d'équipements présents dans le village	23 associations et une quinzaine d'équipements/services			

## Transport & déplacements

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution de la desserte	Nombre d'arrêts de transports en commun sur le territoire communal	6			
	Nombre de services quotidiens	16			
	Taux de multi-motorisation	46%			
Travaux et voirie (données communales)	Aménagement de voirie réalisé	-			
Réseau de cheminements doux (données communales)	Aménagement de voirie réalisé	-			

## Activités économiques

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Activités portuaires (données communales)	Nombre d'entreprises implantées sur la zone portuaire	Cf. CCI			
Commerces et entreprises (données INSEE 2015)	Nombre de commerce de proximité et d'activités de services sur la commune	3-4 commerces de proximité en activité 6 cases commerciales recensées			
Activité touristique (données communales 2016)	Nombre d'hébergements touristiques sur la commune	2 structures			

## Paysage et patrimoine

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Evolution du patrimoine bâti remarquable (données communales)	Nombre d'éléments classés qui ont préservé leur qualité architecturale	33			
Préservation de la trame verte	Longueur des alignements boisés (km) classés non détériorés	3			
	Surface des EBC (ha) non détériorés	59,9			
Préservation de la trame bleue	Nombre des mares classées et de zones humides non détériorés	1 mare 20,7 ha de zones humides			

## Environnement

Indicateurs		Année 0	Année 3	Année 6	Année 10
Niveau d'équipements de lutte contre le ruissellement	Nombre d'équipements pour lutter contre les risques de ruissellement	1 mare			
Catastrophe naturelle (risque inondation, effondrement, technologique)	Nombre d'habitations ayant subi une détérioration	-			

Ces tableaux sont des outils qui peuvent être adaptés pour faciliter l'évaluation du PLU.

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Les secteurs soumis à contraintes.....	6
Figure 2 : Les contraintes à l'urbanisation .....	7
Figure 3 : Les contraintes d'inconstructibilité.....	8
Figure 4 : Le secteur Urbain Central (Ua).....	19
Figure 5 : Le secteur Urbain Central (Ua) – zoom.....	19
Figure 6 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua.....	20
Figure 7 : Le secteur Urbain Périphérique (Up).....	22
Figure 8 : Le secteur Urbain Périphérique (Up) - zoom.....	22
Figure 9 : Le potentiel de densifications dans le secteur Up.....	23
Figure 10 : Le secteur Urbain d'Equipements Publics (Ue) .....	24
Figure 11 : Le secteur Urbain d'Equipements Publics (Ue) –zoom .....	25
Figure 12 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires (Uy) et Urbain d'Activités Economiques (Uy') .....	26
Figure 13 : Le secteur Urbain d'Activités Economiques Portuaires (Uy) et Urbain d'Activités Economiques (Uy') – zoom.....	26
Figure 14 : Le secteur A Urbaniser Périphérique (AUp).....	27
Figure 15 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUp.....	28
Figure 16 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUp.....	28
Figure 17 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires (AUy) .....	31
Figure 18 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires (AUy) – zoom.....	31
Figure 19 : Le réseau d'assainissement collectif du secteur AUp.....	32
Figure 20 : Le réseau d'eau potable au sein du secteur AUp.....	32
Figure 21 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires à long terme (2AUy) .....	33
Figure 22 : Le secteur A Urbaniser d'Activités Economiques Portuaires à long terme (2AUy) – zoom.....	33
Figure 23 : La zone Naturelle stricte (N) .....	36
Figure 24 : La zone Naturelle stricte (N) – zoom.....	36
Figure 25 : Le secteur Naturel de Jardins (Nj) .....	37
Figure 26 : Le secteur Naturel de Jardins (Nj) – zoom .....	38
Figure 27 : Le secteur Naturel de Station de Transit (Ns) .....	39
Figure 28 : Le secteur Naturel de Station de Transit (Ns) et Ne (cf. partie 2-1-3-3) – zoom...	39
Figure 29 : Le secteur Naturel Equipé de Station de Transit (Ne) .....	40
Figure 30 : Le potentiel de densifications à Moulineaux – partie Est.....	41
Figure 31 : Le potentiel de densifications à Moulineaux – partie Centrale .....	42
Figure 32 : Le potentiel de densifications à Moulineaux – partie Ouest .....	42
Figure 33 : Synthèse du potentiel de construction.....	43