



*L'atelier d'urbanisme de l'île-Saint-Martin*

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
*ELABORATION*

# MUIDES SUR LOIRE (41)

Rapport de Présentation

n°1

SARL URBAN'ism  
9 rue du Picard  
37140 BOURGUEIL  
tel 02 47 95 57 06  
fax 02 47 95 57 16  
e.mail urban-ism@wanadoo.fr

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

en date du 16 décembre 2008

approuvant l'élaboration du P.L.U.

Le Maire,

## Première partie : Diagnostic et état initial de l'environnement

<b>1. Le positionnement de la commune</b>	<b>1</b>
1.1 Le contexte environnant	2
1.2 Le profil général de la commune	3
<b>2. Le contexte naturel</b>	<b>5</b>
2.1 Le relief et l'hydrographie	6
2.2 Le risque naturel d'inondation	6
2.3 Le contexte géologique	6
2.4 Le contexte pédologique	7
2.5 Le contexte hydrogéologique	7
2.6 Les milieux naturels	8
2.7 Les paysages	10
<b>3. Les espaces urbanisés</b>	<b>12</b>
3.1 Le patrimoine bâti et ses caractéristiques architecturales	13
3.2 La structuration et la morphologie urbaine	14
3.3 Le fonctionnement urbain	15
3.4 Les paysages urbains	17
<b>4. La population</b>	<b>18</b>
4.1 La dynamique démographique	20
4.2 La structure par âge de la population	22
4.3 La composition des ménages	23
<b>5. Le logement</b>	<b>25</b>
5.1 La structure du parc de logements	26
5.2 Le rythme de construction	26
5.3 Le statut d'occupation des résidences principales	27
5.4 L'utilisation de la production neuve	28
<b>6. Le dynamisme de la vie locale</b>	<b>30</b>
6.1 La population active	31
6.2 Le tissu économique	32
6.3 Les commerces, services et équipements	33

## Deuxième partie : Explication des choix retenus pour l'établissement du P.A.D.D. et la délimitation des zones

<b>1. Les enjeux de l'élaboration du P.L.U.</b>	<b>36</b>
1.1 L'enjeu démographique	37
1.2 L'enjeu économique	37
1.3 L'enjeu urbain	37
1.4 L'enjeu patrimonial	37
<b>2. La détermination des besoins</b>	<b>39</b>
2.1 Les besoins en matière d'accueil de population	40
2.2 Les besoins en matière d'accueil d'activités	41
2.3 Les besoins en matière d'accueil d'équipements	41
<b>3. La confrontation avec les contraintes du site et les objectifs de protection</b>	<b>42</b>
<b>4. Les choix effectués en matière de zonage</b>	<b>46</b>

## Troisième partie : Les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement

<b>1. La nomenclature des zones du P.L.U. et la justification des secteurs créés</b>	<b>49</b>
1.1 Les zones urbaines	50
1.2 Les zones à urbaniser	51
1.3 La zone agricole	52
1.4 La zone naturelle et forestière	52
<b>2. Les mesures de protection</b>	<b>54</b>
2.1 La protection des boisements au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme	55
2.2 La protection des boisements au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme	55
2.3 La restriction du caractère constructible aux abords d'un bâtiment d'élevage	55
2.4 La protection des entités archéologiques	56

3. Les emplacements réservés	57
------------------------------	----

4. La prise en compte de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme	59
---	----

5. Le tableau récapitulatif des zones du P.L.U.	63
---	----

**Quatrième partie : L'évaluation des incidences de  
l'élaboration du P.L.U. sur l'environnement**

1. La prise en compte des enjeux agricoles	66
--	----

2. La prise en compte de la ressource en eau	66
--	----

3. La prise en compte des risques et des nuisances	67
--	----

4. La prise en compte des paysages	67
------------------------------------	----

5. L'évaluation environnementale	68
----------------------------------	----

DIAGNOSTIC  
ET  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

**1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE**

*1.1 Le contexte environnant*

*1.2 Le profil général de la commune*

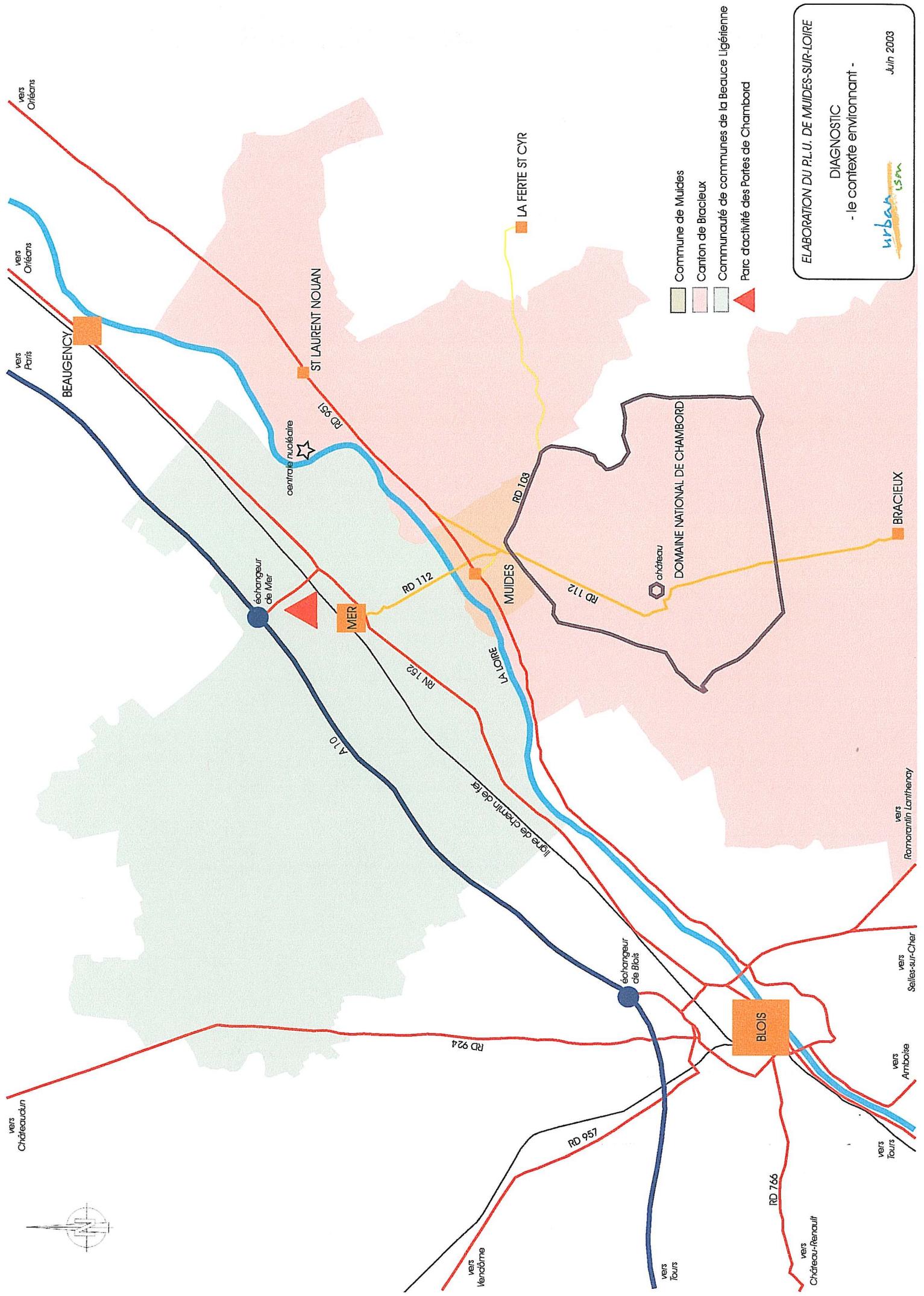
2. LE CONTEXTE NATUREL

3. LES ESPACES URBANISÉS

4. LA POPULATION

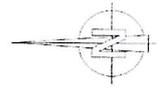
5. LE LOGEMENT

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE



- Commune de Muides
- Canton de Bracieux
- Communauté de communes de la Beauce Ligérienne
- Parc d'activité des Portes de Chambord

ELABORATION DU P.L.U. DE MUIDES-SUR-LOIRE  
 DIAGNOSTIC  
 - le contexte environnant -  
 urban USA  
 Juin 2003



## 1.1 Le contexte environnant

Située aux confins de la Beauce et de la Sologne, la commune de Muides-sur-Loire appartient au Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO<sup>1</sup>.

Rattachée administrativement au canton de Bracieux, elle est assez peu tournée vers son chef-lieu distant de 17 kilomètres.

L'essentiel des échanges s'opèrent au sein de l'axe ligérien, Mer étant la commune la plus fréquentée du fait de sa proximité (4 kilomètres seulement séparent les deux communes reliées par un pont enjambant la Loire long de 330 mètres) et de son niveau d'équipement<sup>2</sup>.

Il s'agit également de la première commune d'accueil pour les actifs travaillant hors commune : 63 sorties en direction de Mer lors du recensement de la population en 1999. L'importance des échanges avec Mer devrait s'accroître avec l'aménagement du Parc d'Activités des Portes de Chambord aux abords de l'échangeur de Mer (120 ha disponibles sur une superficie totale de 170 ha).

Distante de 19 kilomètres, la ville de Blois arrive en deuxième position (62 sorties dans cette direction en 1999). La préfecture de département est la ville de plus de 10 000 habitants la plus fréquentée ; en effet, la commune de Muides étant située dans les 15 kilomètres de l'agglomération blésoise, cette dernière exerce une attraction forte tant en terme d'offre d'emplois<sup>3</sup> que d'équipements absents localement : hypermarché, cinéma, hôpital, laboratoire d'analyses médicales, etc.

Pôle d'emploi bénéficiant de l'implantation de la centrale nucléaire, Saint-Laurent-Nouan est la troisième destination des actifs occupés (59 sorties en 1999). La commune est également fréquentée du fait notamment de l'implantation du collège public.

L'importance des relations avec la ville de Mer explique sans doute le choix opéré par la municipalité de se tourner vers la communauté de communes de la Beauce ligérienne<sup>4</sup>.

La vallée de la Loire constitue donc l'axe de communication majeur, tous les réseaux de transport importants étant parallèle au fleuve royal : autoroute A10 « l'Aquitaine », RN 152 et ligne de chemin de fer « Tours – Paris » en rive droite, RD 951 en rive gauche.

Non reliée à Mer par les transports en commun, la commune de Muides-sur-Loire est desservie par la ligne 1 des transports du Loir-et-Cher qui relie Blois à Beaugency par Saint-Laurent-Nouan. Cette ligne assure ainsi la desserte du collège public ainsi que du lycée d'enseignement général implanté à Beaugency, ville du Loiret distante de 17 kilomètres.

<sup>1</sup> Le 30 novembre 2000, l'UNESCO a inscrit le Val de Loire sur la liste du Patrimoine Mondial au titre des paysages culturels, reconnaissant ainsi la qualité du site et les efforts déployés pour sa préservation et sa valorisation. Il s'agit du site le plus vaste jamais inscrit en France ; il s'étend en effet sur 800 km<sup>2</sup>, pour un linéaire de 280 km.

<sup>2</sup> La ville de Mer est avant tout fréquentée par les habitants de Muides en raison principalement de l'implantation d'un supermarché, de la présence de la plupart des commerces spécialisés non alimentaires ainsi que d'un certain nombre de services absents à Muides (banque ou caisse d'épargne, notaire, etc.).

<sup>3</sup> Blois, la Chaussée Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil accueillent 91 actifs de Muides travaillant hors commune en 1999, soit 28% des sorties.

<sup>4</sup> La communauté de communes de la Beauce ligérienne s'étend sur les 12 communes suivantes : Avaray, la Chapelle Saint-Martin, Courbouzon, Cour-sur-Loire, Lestiu, Maves, Mer, Muides-sur-Loire, Mulsans, Suèvres, Talcy et Villexanton.

Parcourue par le sentier de grande randonnée GR3 de Tours à Orléans, Muides est la porte d'accès principale au Domaine de Chambord, une dizaine de kilomètres à peine séparant l'échangeur de Mer de la porte de Muides. Cet itinéraire le plus fréquenté est aussi l'un des plus anciens.

## 1.2 Le profil général de la commune

D'une superficie de 915 ha, la commune de Muides-sur-Loire est calée entre la Loire et le mur d'enceinte du parc de Chambord. Elle présente approximativement une forme rectangulaire orientée sud-ouest / nord-est, avec une façade ligérienne longue d'environ 3 700 mètres et une excroissance solognote dans la partie sud-est en direction de Thoury essentiellement boisée (bois Fandoux).

Situé entre le val d'Avaray en aval et le val d'Ardoux en amont, le territoire communal est protégé des crues de la Loire par un coteau abrupt, seul un diverticule lié au débouché du ru de Berry dans le fleuve étant exposé au risque d'inondation.

L'occupation humaine est très ancienne puisque des fouilles archéologiques ont révélé un site important du Bronze final, déjà occupé antérieurement au Néolithique.

La partie la plus ancienne du bourg qui subsiste aujourd'hui se situe en bordure de Loire autour de l'église Saint-Lubin. Elle se situe à l'écart des principaux axes de communication : RD 951 de Blois à Orléans par la rive gauche de la Loire (classée route à grande circulation depuis le 20/12/1967) et RD 112 de Mer à Bracieux par Chambord.



En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 951 en dehors des espaces urbanisés de la commune (à moins de définir dans le PLU des règles justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, cette interdiction ne s'appliquant pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les RD 112 et 951 figurent par ailleurs à l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ; dans les secteurs affectés par le bruit, l'arrêté fixe des normes d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs qui s'imposent aux constructeurs.

Cette situation à l'écart de la route principale a conduit au développement d'un nouveau groupe d'habitations au long de la RD 951. Cet axe parallèle à la Loire n'a cessé depuis de guider le développement urbain.

Profitant de la proximité de Mer, de l'agglomération blésoise ainsi que du pôle d'emploi de Saint-Laurent-Nouan, et d'un cadre de vie privilégié entre le fleuve royal et le Domaine National de Chambord (classé Monument Historique depuis le 02/04/1997), la commune s'avère particulièrement attractive sur le plan résidentiel.

Depuis une quarantaine d'années, la population ne cesse de croître : elle a en effet plus que doublé, passant de 551 habitants en 1962 à 1 157 en 1999.

Cette forte croissance démographique s'accompagne d'un rythme de construction élevé : plus des deux tiers des logements ont été construits depuis la dernière guerre.

L'urbanisation s'étire dorénavant sur près de 2 800 m de part et d'autre de la RD 951, grignotant progressivement l'espace agricole<sup>5</sup> et les terroirs viticoles dont l'intérêt est reconnu par un classement en AOC Cheverny<sup>6</sup>. Elle gagne également progressivement les abords du château de Colliers, édifice construit dans la seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 31/10/1991.

Commune rurale entre fleuve et châteaux, Muides valorise également sa localisation sur le plan touristique avec la présence d'un syndicat d'initiative, de deux campings, de plusieurs restaurants ainsi que de plusieurs gîtes ou chambres d'hôtes.

Située hors périmètre de SCoT, mais dans les 15 km de l'agglomération blésoise, la commune de Muides n'est cependant pas concernée par le principe de la « constructibilité limitée » en application de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme dans la mesure où la saisine du préfet concernant l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou de zones d'urbanisation future ne s'effectue pas dans le cadre d'une élaboration de PLU.

---

<sup>5</sup> Au recensement général agricole de 2000, la superficie agricole utilisée communale couvrait 337 ha, soit 36.8% de la superficie communale.

<sup>6</sup> La superficie délimitée en AOC s'élève à 173 ha, soit 18.9% de la superficie communale. Cette appellation reconnue depuis 1993 a conservé l'intégralité des terroirs de l'appellation initiale VDQS.

DIAGNOSTIC  
ET  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

2. LE CONTEXTE NATUREL

- 2.1 *Le relief et l'hydrographie*
- 2.2 *Le risque naturel d'inondation*
- 2.3 *Le contexte géologique*
- 2.4 *Le contexte pédologique*
- 2.5 *Le contexte hydrogéologique*
- 2.6 *Les milieux naturels*
- 2.7 *Les paysages*

3. LES ESPACES URBANISÉS

4. LA POPULATION

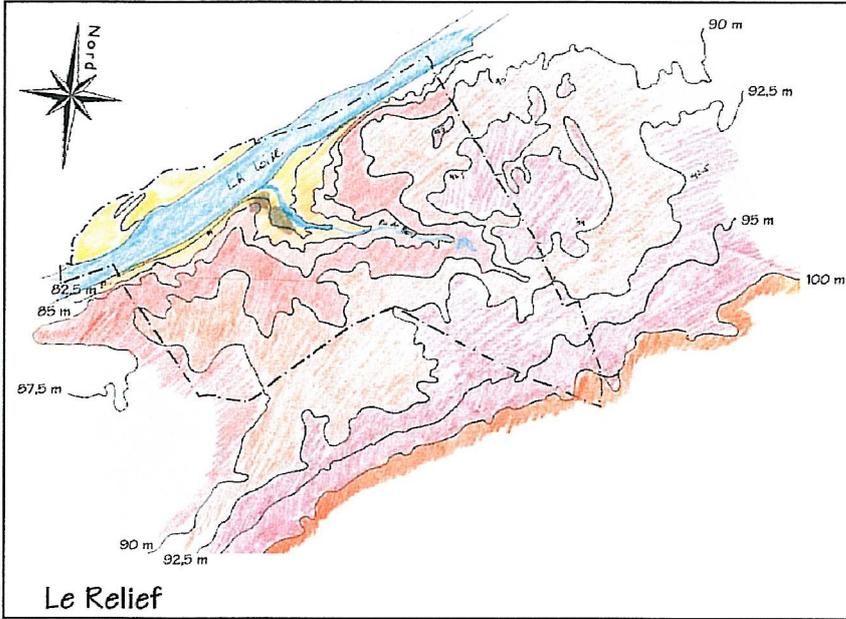
5. LE LOGEMENT

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

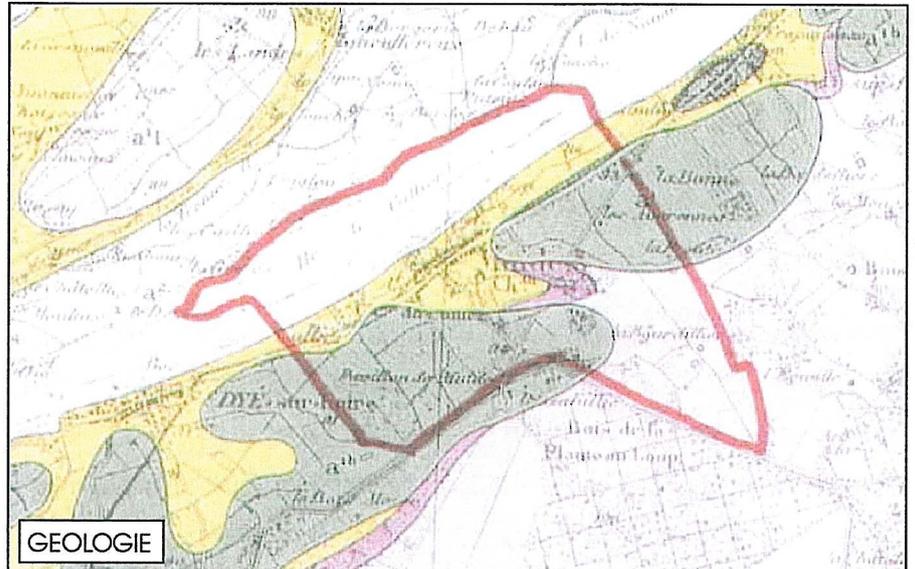
DIAGNOSTIC  
- le contexte physique -



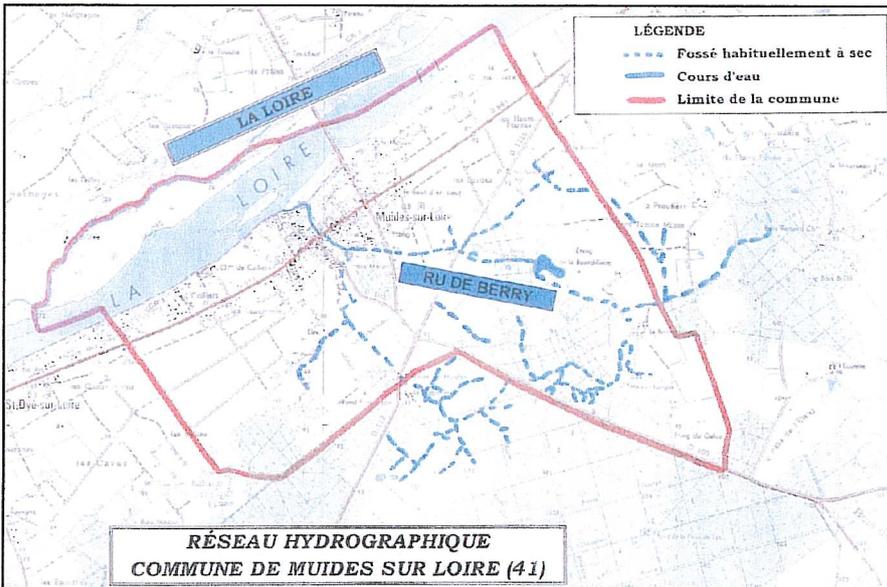
Juin 2003



Extrait de la réflexion préalable à l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme, CAUE de Loir-et-Cher

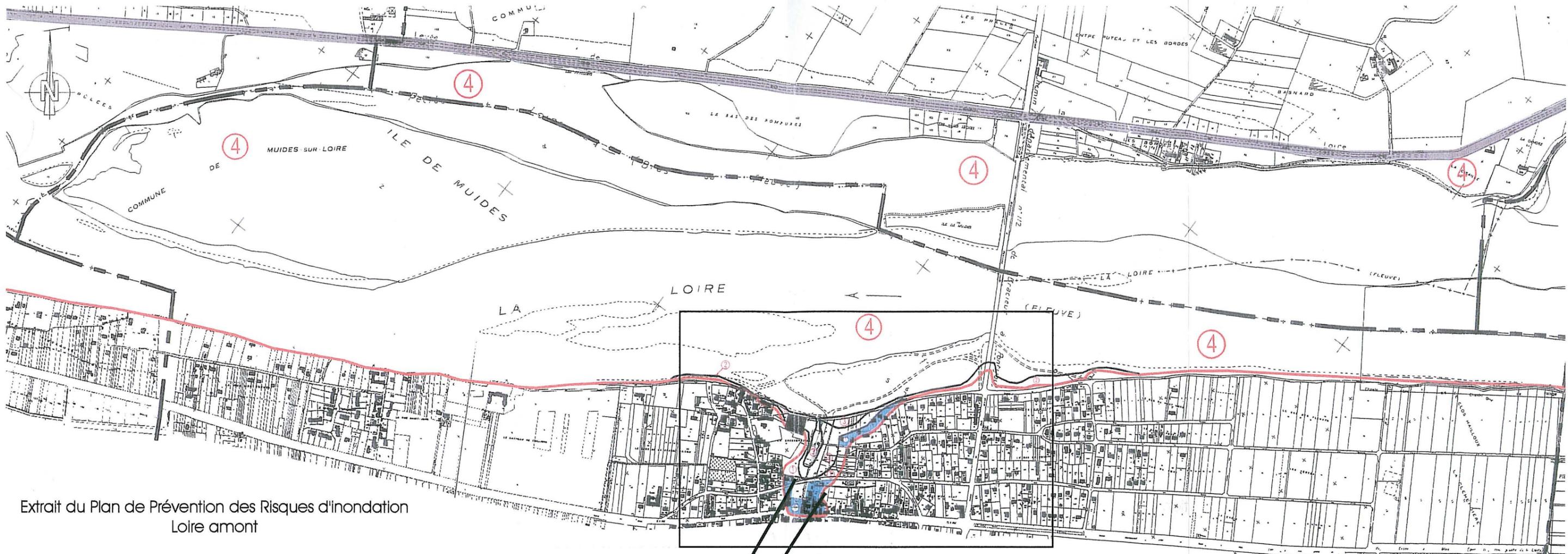


Extrait de l'étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'assainissement, SESAER



Extrait de l'étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'assainissement, SESAER

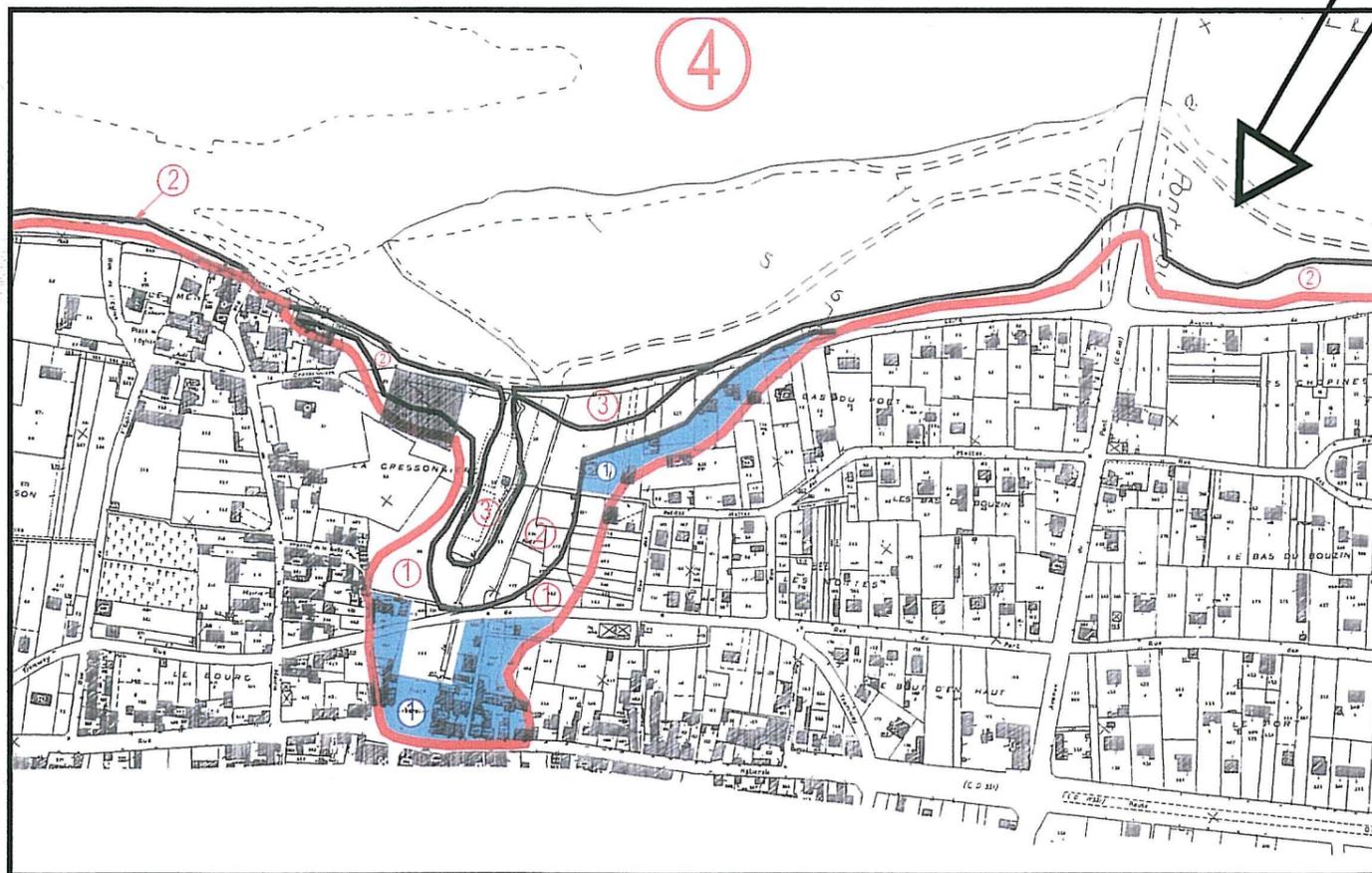
Alluvions modernes	m <sup>1</sup>
m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
m <sup>4</sup> Très basse terrasse	m <sup>5</sup> Sables d'Herbault
m <sup>5</sup> Basse terrasse	m <sup>6</sup> Caillottes de Saologne
m <sup>7</sup> Calcaire de la Beauce (Argenteau)	m <sup>8</sup> Sables de la Saologne
m <sup>9</sup>	m <sup>10</sup> Marnes et Sables de Blois (Bourçay)



Extrait du Plan de Prévention des Risques d'inondation Loire amont

ZONAGE REGLEMENTAIRE

Echelle : 1/10000e



Echelle : 1/5000e

LEGENDE

- Limite communale
- Limite de la zone inondable réglementée
- Zone inondable A :
  - Limite d'un secteur d'aléa
  - Secteur hors d'eau
  - ① Secteur d'aléa 1
  - ② Secteur d'aléa 2
  - ③ Secteur d'aléa 3
  - ④ Secteur d'aléa 4
- Zone inondable B :
  - Limite d'un secteur d'aléa
  - ① Secteur d'aléa 1
  - ② Secteur d'aléa 2
  - ③ Secteur d'aléa 3

**Aléa 1 :**  
Aléa faible : profondeur de submersion < 1 m sans vitesse marquée

**Aléa 2 :**  
Aléa moyen : profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle ou faible ou < 1 m mais avec vitesse moyenne ou forte

**Aléa 3 :**  
Aléa fort : profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne ou forte ou secteur situé en arrière de levée (300 m)

**Aléa 4 :**  
Aléa très fort : profondeur > 2 m avec vitesse moyenne à forte, danger particulier (aval déversoir, débouché d'ouvrage...)

ELABORATION DU P.L.U. DE MUIDES-SUR-LOIRE

DIAGNOSTIC  
- le risque d'inondation -



Juin 2003

## 2.1 Le relief et l'hydrographie

Le relief est localement peu marqué, la pente générale étant orientée du sud-est au nord-ouest. Les altitudes varient ainsi de 103 mètres à l'extrémité sud-est du territoire communal à 72 mètres à l'aval de l'île de Muides. Le coteau de la Loire en rive gauche s'élève à une douzaine de mètres au-dessus du niveau du fleuve à l'étiage.

De légères nuances de relief apparaissent à la faveur du drainage naturel des terres, la principale étant liée au vallon du ru de Berry, exutoire de l'étang de la Bourdillière en direction de la Loire.

L'article L. 215-18 du Code de l'environnement reprend, dans les mêmes termes, les dispositions de l'actuel article L. 215-19. Son dispositif oblige les propriétaires, pendant la durée des travaux, à laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre du ru de Berry. Toutefois, les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

## 2.2 Le risque naturel d'inondation

Le territoire communal étant protégé des crues de la Loire par un coteau abrupt, seul un diverticule lié au débouché du ru de Berry dans le fleuve est exposé au risque d'inondation, la confluence du ru de Berry dans la Loire dessinant une légère dépression au sein de laquelle s'engouffrent les crues de la Loire jusqu'à la rue Nationale.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire amont approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 février 2002 expose les dispositions réglementaires qui s'appliquent au sein de la zone inondable selon le niveau d'aléa et qui s'imposent au document d'urbanisme.

## 2.3 Le contexte géologique

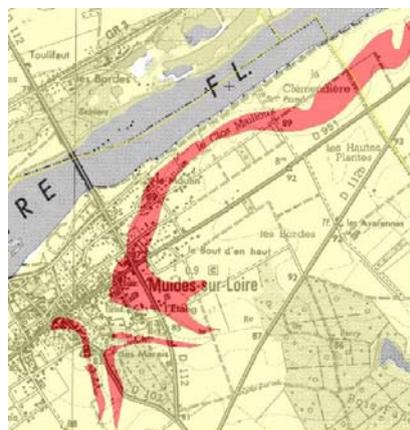
Les formations géologiques sont principalement représentées par :

- les *alluvions modernes* dans le lit de la Loire généralement formées de sables plus ou moins limoneux,
- les *calcaires et marnes de Beauce*, qui affleurent du coteau de la Loire à la RD 951 ainsi que plus en amont dans le vallon du ru de Berry jusqu'à la route du Maréchal de Saxe (RD 112b), constituent le substratum sur lequel reposent les alluvions anciennes de la Loire ; représentés par des bancs de calcaires séparés par des lits marneux avec de nombreux accidents siliceux, ils sont en partie masqués par les terrasses alluviales anciennes,
- les *basses terrasses alluviales anciennes* reposant sur les calcaires de Beauce, qui affleurent au sud de la RD 951 jusqu'au mur d'enceinte de Chambord (exceptée l'excroissance du territoire communal au sud-est) ; il s'agit pour l'essentiel de sables +/- grossiers,
- enfin, les *sables et argiles de Sologne*, qui affleurent au sud-est, se caractérisent par une alternance de niveaux argileux et de niveaux sableux.

Muides-sur-Loire fait partie des communes sinistrées par le phénomène de retrait/gonflement des sols argileux.



Une étude sur ce phénomène réalisée par le BRGM fait état d'un aléa qualifié de faible sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception de quelques pastilles d'aléa fort aux franges du bourg ancien (cf. extrait de la carte mise en ligne par le BRGM sur le site <http://www.argiles.fr>).



## 2.4 Le contexte pédologique

On distingue quatre grands types de sols, en fonction de la nature de la roche mère, ayant chacun des caractères spécifiques vis-à-vis de l'aptitude à l'assainissement autonome :

- les sols bruns sur sables et argiles de Sologne, sols acides à caractère hydromorphe (présence d'eau sur niveaux argileux à faible profondeur), ne permettant pas la mise en œuvre de dispositifs non collectifs incluant une dispersion in-situ,
- les sols bruns calcaires sur calcaires et marnes de Beauce se rencontrent particulièrement dans le centre-bourg ainsi qu'au long des bords de Loire ; il s'agit de sols très hétérogènes, +/- hydromorphes et imperméables selon les cas, qui selon l'apparition de facteurs limitants (faible profondeur du sol ou présence de niveaux marneux +/- importants localement) ne permettent pas la mise en œuvre de dispositifs non collectifs incluant une dispersion in-situ,
- les sols bruns sur terrasses, +/- perméables selon la nature +/- argileuse des sols en place, peuvent présenter un caractère hydromorphe ne permettant pas localement la mise en œuvre de dispositifs non collectifs incluant une dispersion in-situ,
- les sols d'alluvions, dont l'extension est limitée au fond du vallon du ru de Berry, sont soumis aux fluctuations de la nappe alluviale ; ils présentent donc en général des signes d'excès d'eau importants.

Le caractère sableux des terrasses alluviales convient particulièrement à la culture de la vigne, qui durant des siècles et jusqu'aux ravages du vignoble par le phylloxéra faisait la prospérité de la commune.

De nos jours, si la superficie plantée s'est considérablement restreinte, le potentiel agronomique subsiste. Les meilleurs terroirs sont dorénavant identifiés par une délimitation parcellaire et protégés au titre de l'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.) Cheverny.

## 2.5 Le contexte hydrogéologique

La commune de Muides-sur-Loire est inscrite en zone de répartition des eaux (décret du 11 septembre 2003, arrêté préfectoral du 20 décembre 2006).

Il s'agit d'une zone où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans cette zone, est instauré un régime particulier où les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements et des installations de prélèvements sont abaissés. Ce classement concerne la nappe du Cénomanién, dont la baisse régulière depuis trente ans prouve l'existence d'un déséquilibre persistant entre les prélèvements et la réalimentation de la nappe.

La commune de Muides-sur-Loire est alimentée en eau potable par le SMIAEP de St-Dyé-sur-Loire grâce à l'exploitation de deux forages atteignant la nappe inférieure du calcaire d'Etampes à partir de 30 mètres de profondeur :

- un forage situé au réservoir de St-Dyé, les Anes Fleurs (forage n°1) à Saint-Dyé-sur-Loire (débit nominal de 53 m<sup>3</sup>/h),
- un forage aux Bellêmes (forage n°2) à Saint-Dyé-sur-Loire (débit nominal de 58 m<sup>3</sup>/h).

Dépourvu de gros consommateurs de type industriel, et disposant d'une ressource abondante, le Syndicat peut subvenir sans problème à ses besoins d'approvisionnement en eau (de l'ordre de 3 000 habitants pour 1 500 abonnés environ).

Cependant, la commune est inscrite en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole ainsi qu'en zone sensible (zone dont des masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions et sujettes à l'eutrophisation, et dans lesquelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits).

Ces classements impliquent donc une vigilance accrue sur les risques d'atteinte à la qualité de la ressource en eau.

## 2.6 Les milieux naturels

A l'échelle du territoire communal, les secteurs d'intérêt écologique se rencontrent essentiellement dans la vallée de la Loire qui fait l'objet de nombreux inventaires biologiques et de mesures de protection.

Le régime hydrologique de la Loire, caractérisé par des crues importantes et des étiages très bas lorsque le niveau d'eau n'est pas artificiellement soutenu, contribue de manière importante au maintien des milieux spécifiques du val.

En particulier, la végétation du val endigué soumise au régime des crues montre un étagement des communautés végétales en fonction du gradient hydrique. Ces formations sont plus ou moins pérennes selon le niveau de terrain, la force et la fréquence des crues :

- végétation annuelle des vases exondées, des pieds de berge et des sables mobiles,
- mégaphorbiaies de niveau moyen des eaux,
- saulaies arbustives et saulaies peupleraies de bord des eaux,
- pelouses sèches, landes à armoise et chiendent, fruticées, friches et prairies mésophiles des sables stabilisés,
- lambeaux de forêt de bois durs (à frêne et chêne) des niveaux les moins submersibles.

Cette diversité se retrouve dans la faune associée au fleuve et dont les éléments les plus particuliers ont bien souvent une valeur patrimoniale :

- poissons migrateurs (grand alose, alose feinte, saumon, lamproies ...),
- castor d'Europe réimplanté depuis les années 1970 sur le cours de la Loire et les ruisseaux affluents,
- nidification de sternes naines et sternes pierregarins sur les îles,
- fréquentation du fleuve par le balbuzard pêcheur, l'aigrette garzette,
- hivernage de nombreux oiseaux d'eau.

Nom : VALLEE DE LA LOIRE DE LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR A MUIDES

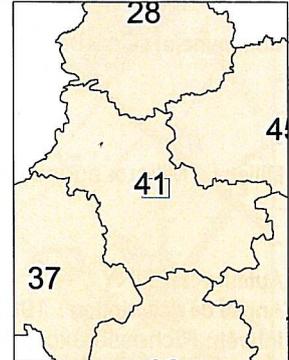
Commune(s) : La-Chaussée-Saint-Victor, Cour-sur-Loire, Courbouzon, Maslives, Menars, Montlivault, Muides-sur-Loire, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan, Suèvres, Vineuil

Milieux : Milieux aquatiques et palustres variés

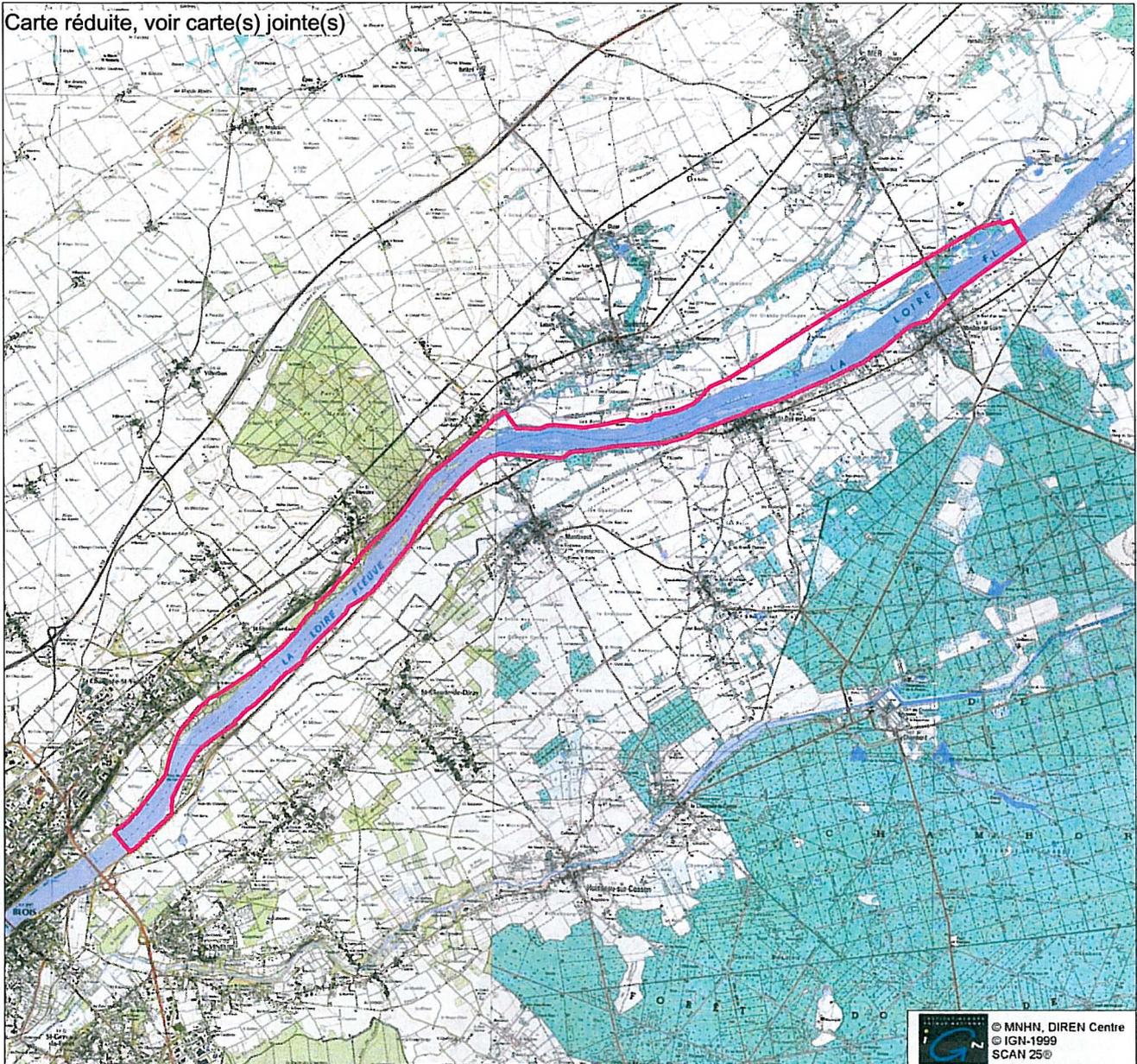
Auteurs : HENRY

Année de description : 1980 et 1985

Intérêt : Richesse exceptionnelle de la flore et de l'avifaune migratrice et hivernante



Carte réduite, voir carte(s) jointe(s)



Date impression : 20/06/2002

Echelle :

CENTRE  
LOIR-ET-CHER

INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES  
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

N° de zone : 50260002

Type : ZNIEFF 1

Nom : VALLEE DE LA LOIRE DE SAINT-DYE-SUR-LOIRE A MUIDES-SUR-LOIRE

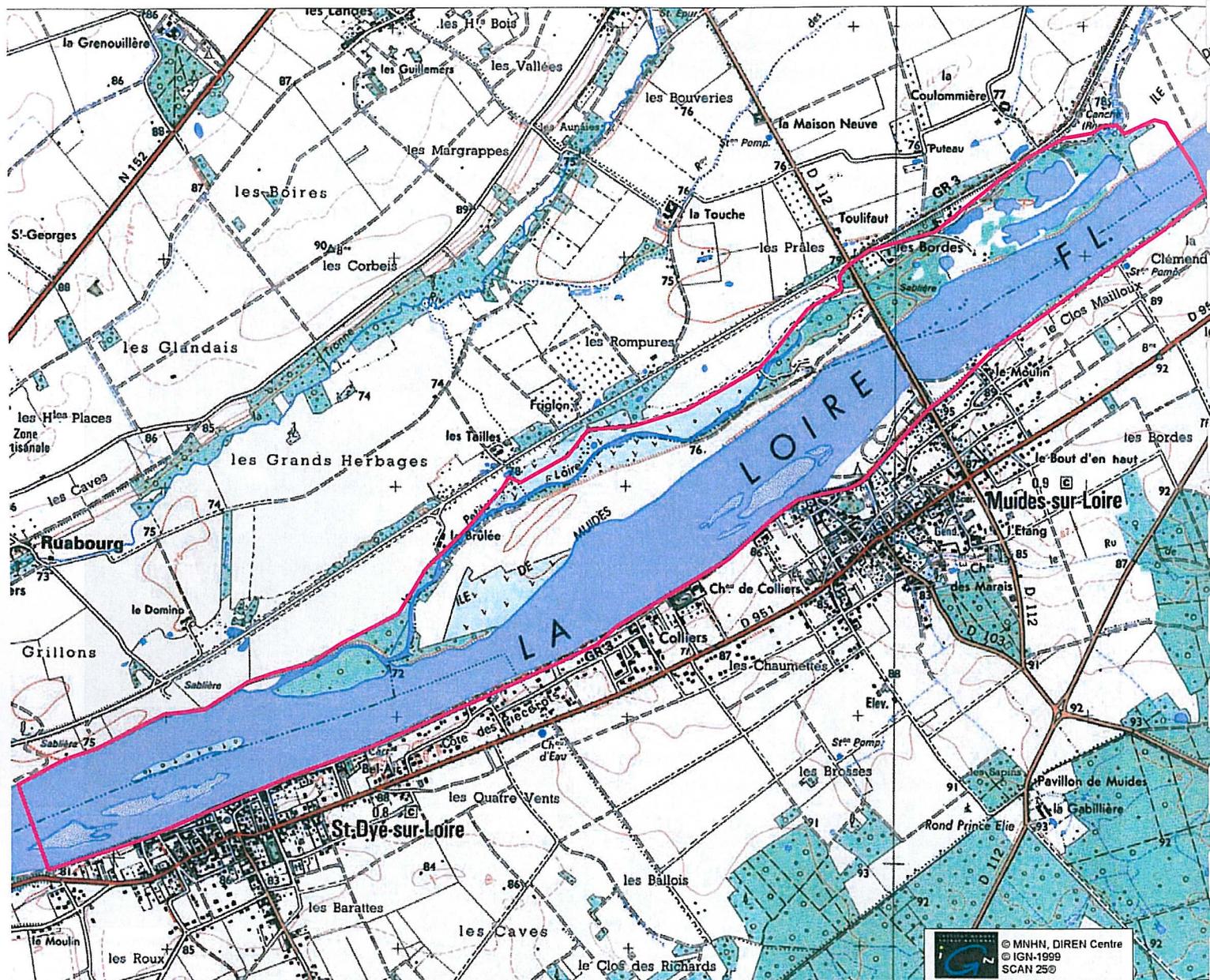
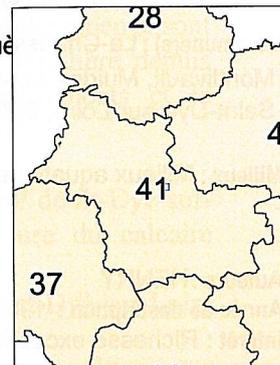
Commune(s) : Courbouzon, Muides-sur-Loire, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan, Suèvres

Milieux : Milieux aquatiques et palustres variés

Auteurs : HENRY

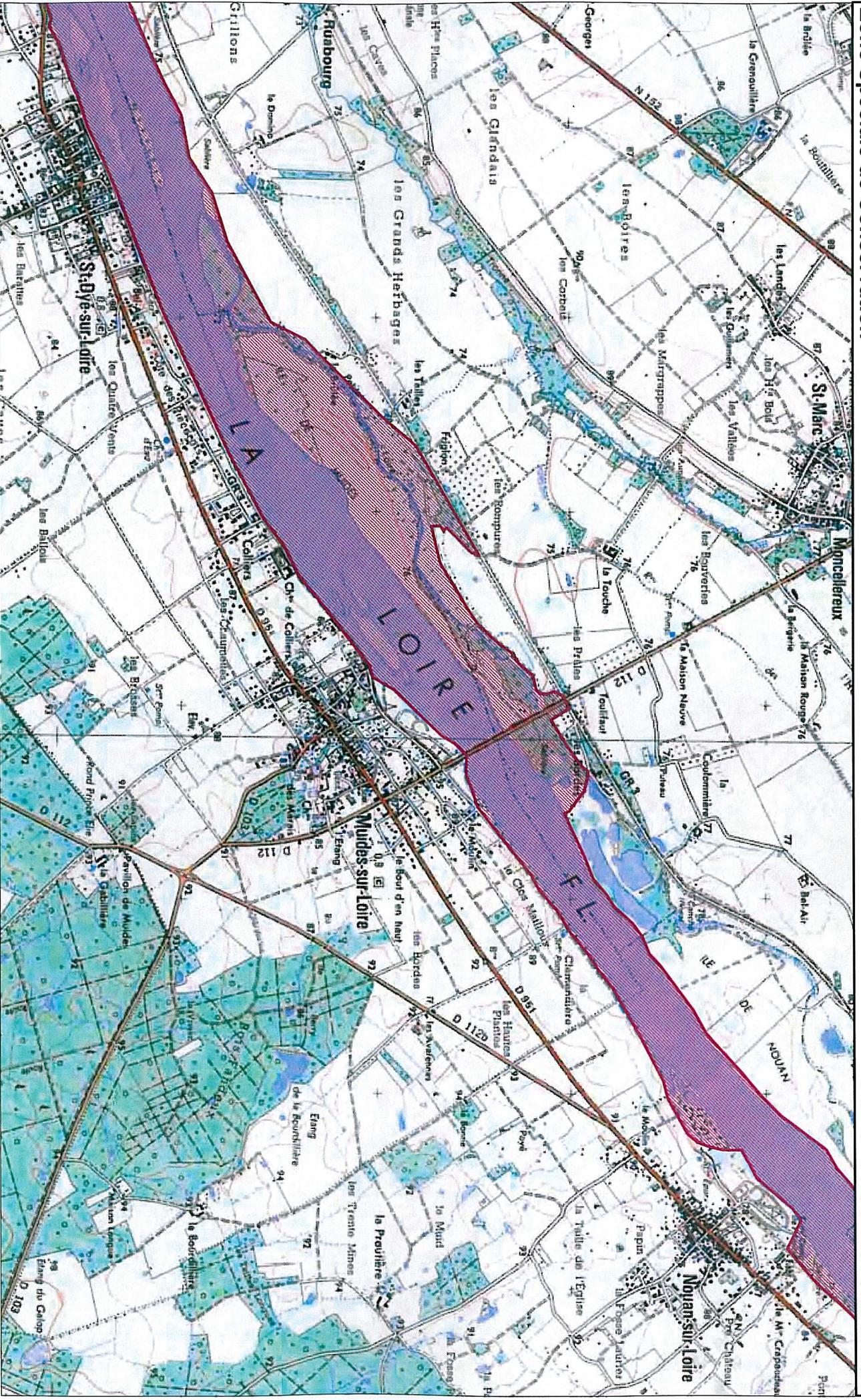
Année de description : 1980 et 1985

Intérêt : Richesse exceptionnelle de la flore et de l'avifaune migratrice et hivernante



Date impression : 20/06/2002

Echelle 1/25000



**CENTRE  
LOIR-ET-CHER**

**DIREN CENTRE** 5, avenue Bulfin - BP 6407 - 45064 Orléans Cedex 2 - Tél. : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00  
Email : [diren@centre.ecologie.gouv.fr](mailto:diren@centre.ecologie.gouv.fr) - Site Internet : [www.centre.ecologie.gouv.fr](http://www.centre.ecologie.gouv.fr)

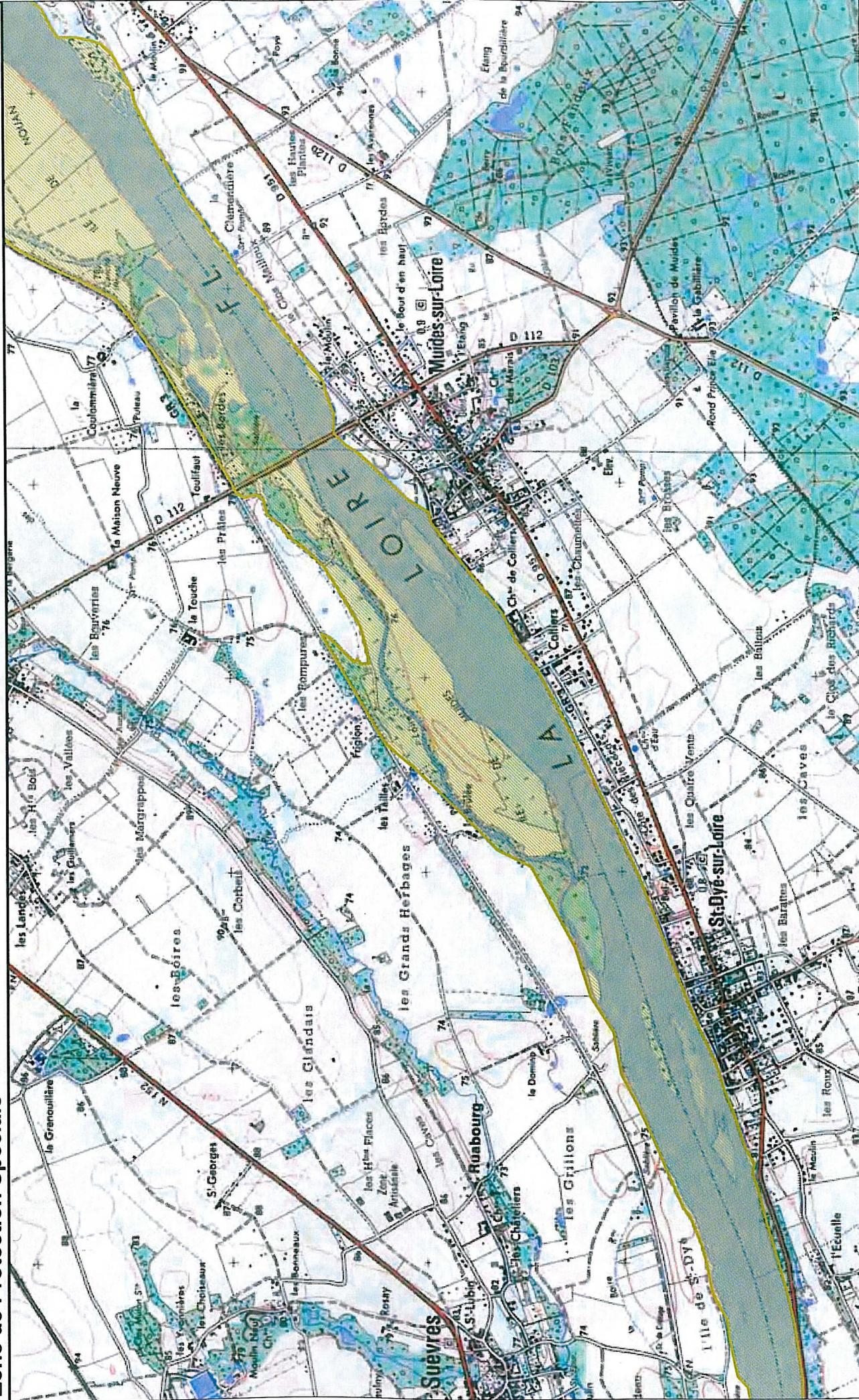
Carte N°7

Echelle : 1 / 25 000  
Fond cartographique - IGN® - PARIS 1999  
Données : MANNH®/DIREN Centre®  
Juin 2007



**NATURA 2000 - Directive "Oiseaux"**  
**Zone de Protection Spéciale**

**VALLÉE DE LA LOIRE DU LOIR-ET-CHER**  
**N° FR2410001**



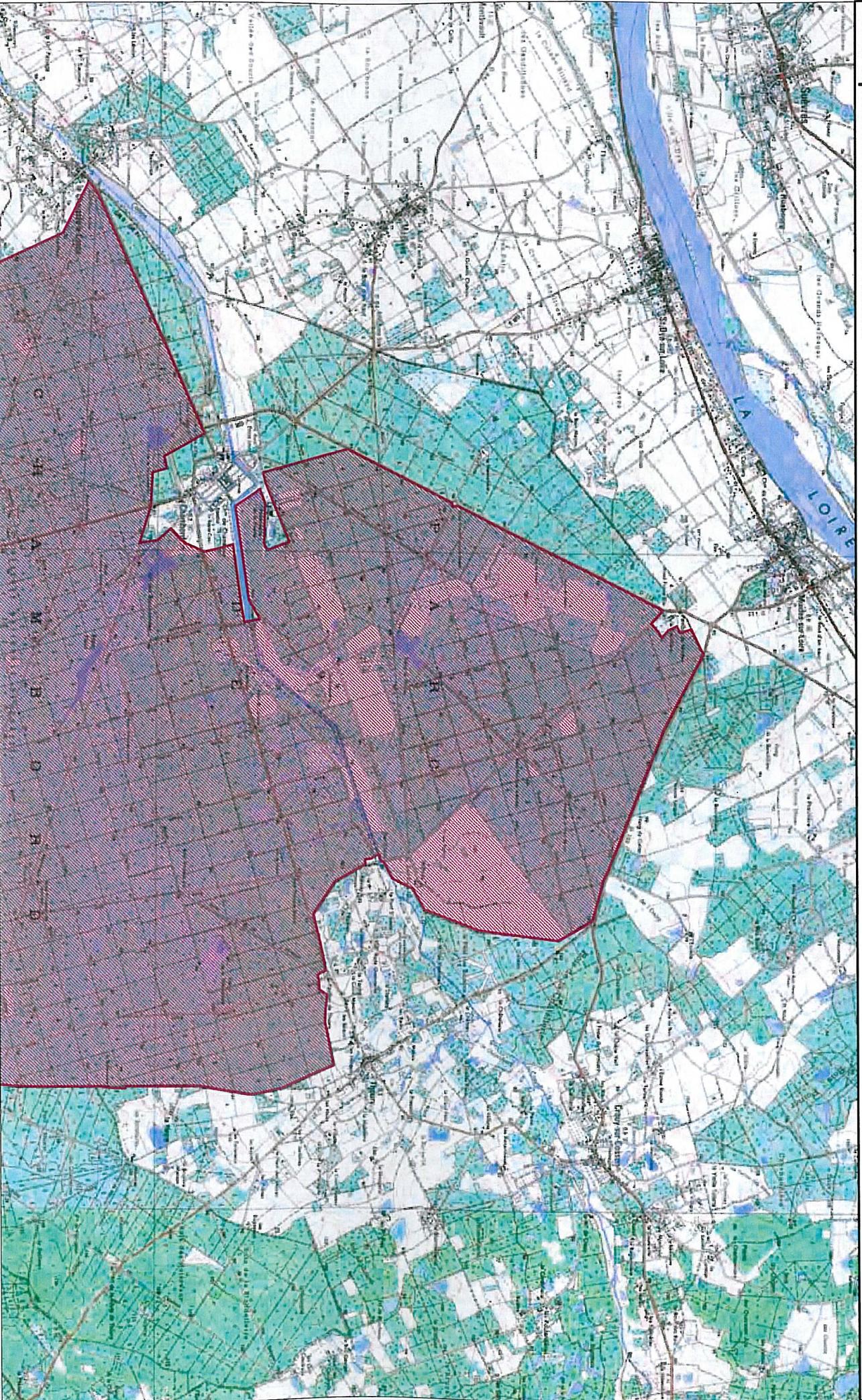
Echelle : 1 / 25 000  
Fond scan250 - IGN® - PARIS 1999  
Données : MNHN®, DIREN Centre®  
Juillet 2005

Carte N°7

DIREN CENTRE  
5, avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans Cedex 2 - Tél. : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00  
E-mail : [diren@centre.ecologie.gouv.fr](mailto:diren@centre.ecologie.gouv.fr) - Site Internet : [www.centre.ecologie.gouv.fr](http://www.centre.ecologie.gouv.fr)



**CENTRE**  
**LOIR-ET-CHER**



**CENTRE**  
**Loir-et-Cher**

**DIREN CENTRE**

5, avenue Buisson - BP 6407 - 45064 Orléans Cedex 2 - Tél. : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00  
Email : [diren@centrerep.gouv.fr](mailto:diren@centrerep.gouv.fr) - Site Internet : [www.centrerep.gouv.fr](http://www.centrerep.gouv.fr)

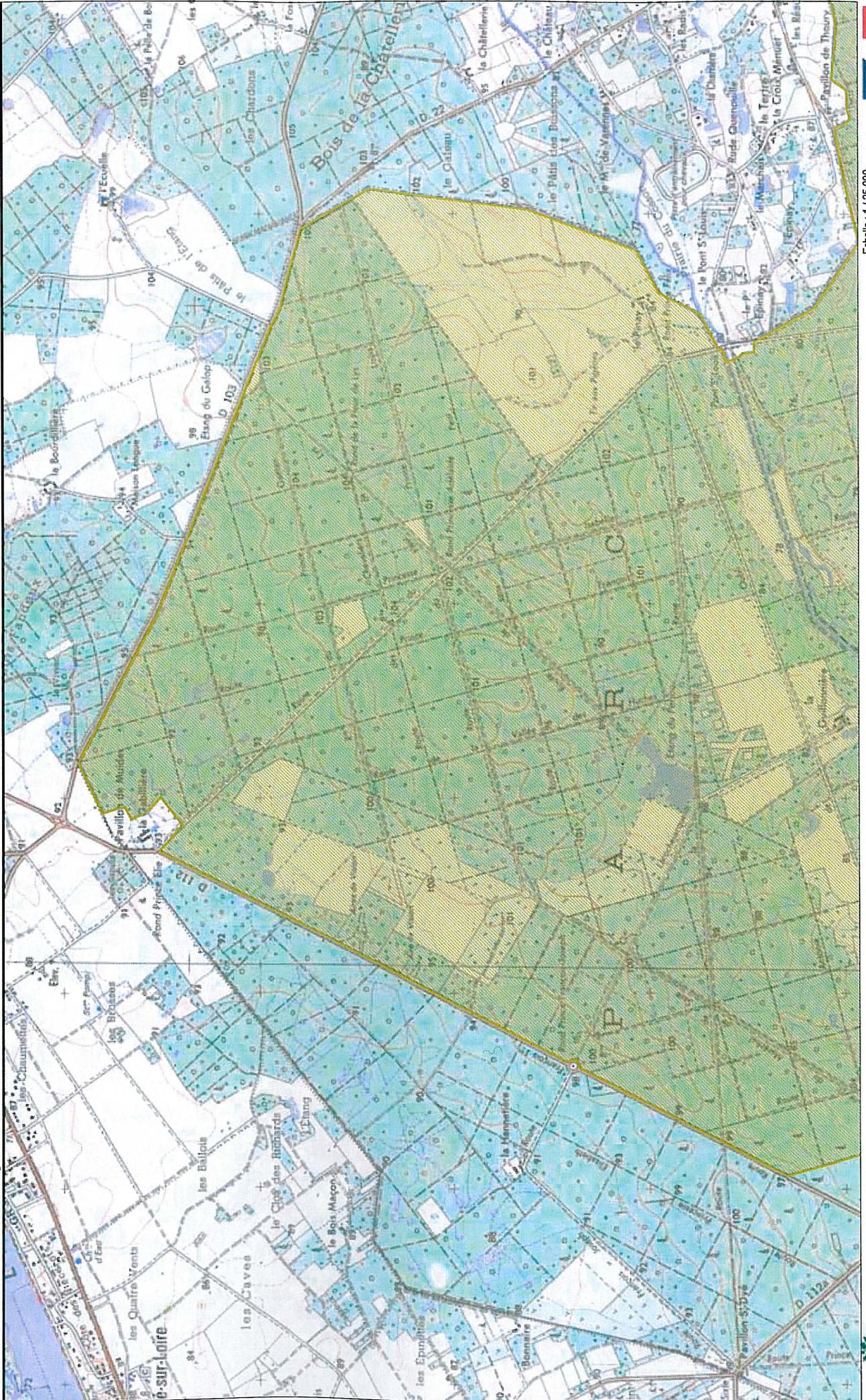
Carte N°1

Echelle : 1 / 50 000  
Fond scan250 - IGN® - PARIS 1999  
Données : MMHN®, DIREN Centre®  
Mai 2007



**NATURA 2000 - Directive "Oiseaux"**  
**Zone de Protection Spéciale**

**DOMAINE DE CHAMBORD**  
**N° FR2410024**



Tous ces milieux remarquables sont répertoriés dans des programmes d'inventaires ou de protection de niveaux régional à européen.

Ainsi la « Vallée de la Loire de la Chaussée St-Victor à Muides » figure à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique en tant que grand ensemble naturel riche et peu modifié ou qui offre des potentialités biologiques importantes (ZNIEFF de type II n° 5026).

La portion de « St-Dyé à Muides », où se rencontrent des milieux aquatiques et palustres variés, présente un intérêt écologique majeur en raison de la richesse exceptionnelle de la flore et l'avifaune migratrice et hivernante (ZNIEFF de type I n° 5026002).

Constituant un document d'alerte scientifique recensant les territoires particulièrement remarquables d'un point de vue écologique, la ZNIEFF n'a pas d'effet juridique direct, ce qui peut expliquer le maintien d'une sablière (installation classé par la protection de l'environnement) à l'intérieur du lit endigué de la Loire.

La « Vallée de la Loire aux environs de Blois » est également concernée par une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO n° CE01). L'intérêt ornithologique de cet ensemble est dû, entre autres, à la présence au long du lit mineur d'îles et îlots sur lesquels nichent des colonies de sternes naines et de sternes pierregarins. Cette zone a servi de base de travail pour la délimitation de la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

La commune de Muides est également concernée par deux sites NATURA 2000 :

- la zone spéciale de conservation (ZSC) « vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (n° FR2400565), désignée par arrêté ministérielle du 13 avril 2007 au titre de la directive « habitats »,
- la zone de protection spéciale (ZPS) « vallée de la Loire de Loir-et-Cher » (n° FR2410001), désignée par arrêté ministérielle du 5 juillet 2005, au titre de la directive « oiseaux ».

Ces protections ont pour objectif de maintenir la diversité biologique du couloir ligérien caractérisé par des milieux naturels incontournables tels que les habitats d'eaux courantes et stagnantes accueillant de nombreux poissons migrateurs (alose, lamproie, saumon) et autres animaux de l'annexe II de la Directive Habitats (castor), les pelouses, les prairies de grèves, zones inondables et forêts alluviales.

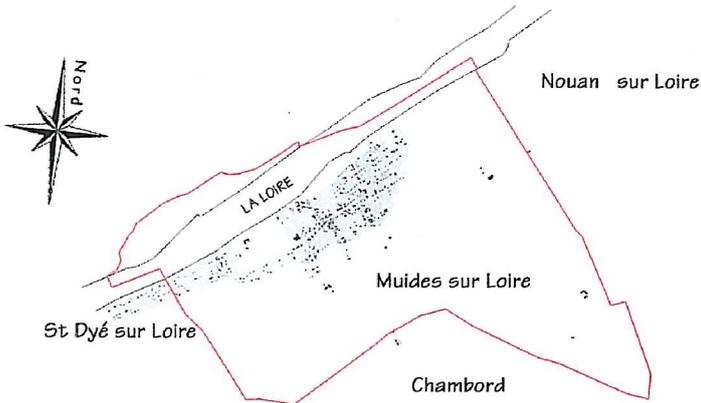
Cependant, ces milieux naturels remarquables ont déjà été partiellement amputés par l'Homme avec l'implantation sur la berge, au niveau du bourg, d'équipements sportifs, touristiques ou de loisirs (camping municipal et terrain de football notamment).

Par ailleurs, isolés du parc de Chambord par un mur d'enceinte infranchissable, les bois périphériques abritent une chênaie acidophile servant de refuge à la faune sauvage au sein de la terrasse agricole.

Inaccessibles en raison de leur caractère privé, ces espaces renferment des étangs alimentés par les eaux de ruissellement d'un bassin versant qui contribuent à la diversité biologique des milieux forestiers. De nombreux oiseaux nicheurs, hivernants ou migrateurs viennent y trouver refuge.

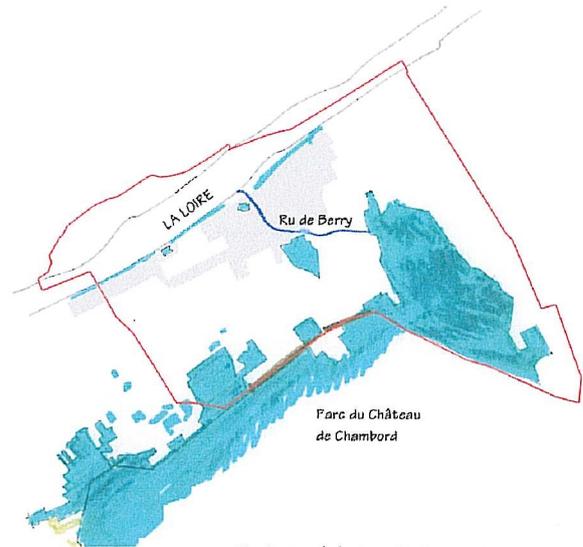
La commune est ainsi limitrophe du domaine de Chambord, lequel est désigné en zone spéciale de conservation n° FR2400558 (arrêté ministériel du 13 avril 2007) et en zone de protection spéciale n° FR 2410024 (arrêté ministériel du 7 mars 2006).

D'une manière générale, la ZPS recouvre soit des habitats naturels d'intérêt européen représentatifs d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit des habitats abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.



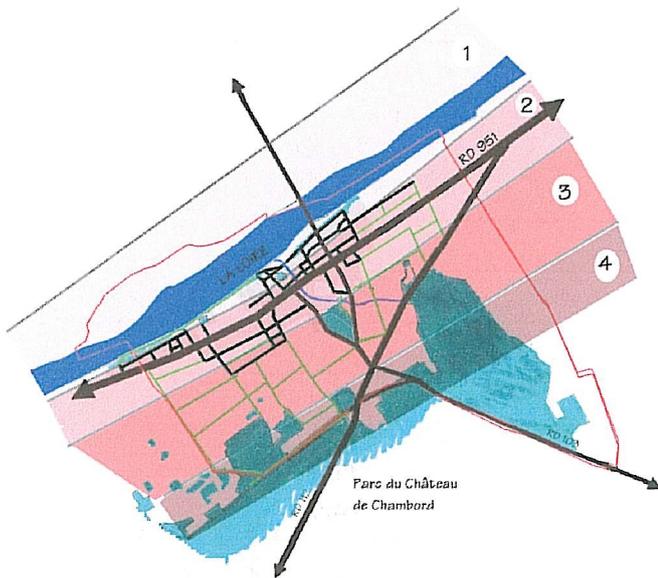
### L'Urbanisation

Un centre bourg ancien, autour de l'église, en bord de Loire  
Un développement linéaire, ancien, le long de la RD 951  
Des extensions plus récentes :  
de part et d'autre de la RD 112, route de Mer  
le long de la RD 951, urbanisation continue vers St. Dyé  
Quelques fermes (3 ou 4) au Sud de la RD 951



### La Végétation

Une limite végétale au Nord : rypisylve, en bordure de la Loire  
Un front boisé au Sud, marquant la présence du parc de Chambord  
Une grande partie du territoire utilisée pour l'agriculture  
Quelques vignes au Sud Ouest



### Les Entités

- 1 - La Loire et le rebord du Val bâti
- 2 - La RD 951 et son espace urbanisé de part et d'autre
- 3 - Les espaces agricoles
- 4 - La frange boisée, limite Sud de la commune, annonce du parc de Chambord

La ZPS est quant à elle établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

## 2.7 Les paysages

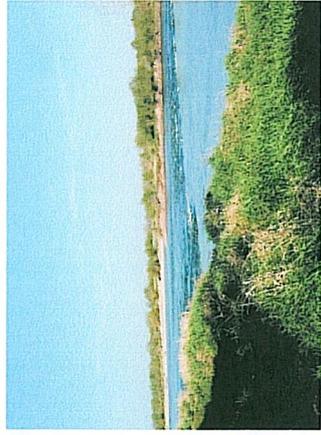
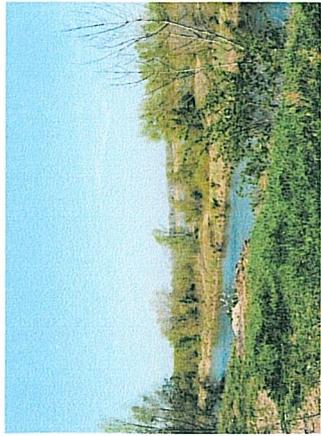
Du nord-ouest au sud-est, quatre entités paysagères se succèdent, correspondant approximativement aux différentes natures de la roche mère affleurant :

- la vallée de la Loire,  
Longeant le coteau abrupt boisé de la rive gauche, la Loire, fleuve sauvage, imprévisible et indomptable, suscite des motivations ambivalentes d'admiration et de crainte révérencielle. Ses grands motifs d'intérêt paysager tiennent aussi bien de la masse fluviale elle-même, en mouvement permanent mais sur des rythmes différents selon les saisons, que des étendues sableuses des grèves et des îles, dont le caractère changeant et parfois éphémère redouble l'intérêt.  
En provenance de Mer, la traversée de la Loire passe pratiquement inaperçue, les superstructures blanches et massives du pont faisant obstacle au panorama.  
Depuis la côte ou le chemin de halage, les ouvertures sur le fleuve sont limitées, ces visions furtives n'en prenant que plus de relief.
- la côte,  
Au temps de la carte de Cassini (fin XVIII<sup>ème</sup>), la côte était entièrement couverte de vigne en dehors d'un petit ensemble bâti autour de l'église Saint-Lubin.  
Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'amélioration des communications terrestres, avec notamment l'aménagement de l'actuelle RD 951 et la construction d'un pont sur la Loire, s'est traduite par une translation du centre-bourg au long de la rue Nationale et la construction en bordure de Loire du château de Colliers, 500 mètres à l'écart du bourg ancien.

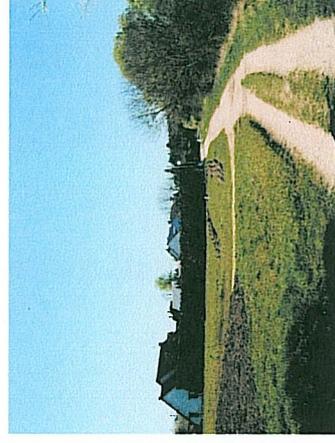
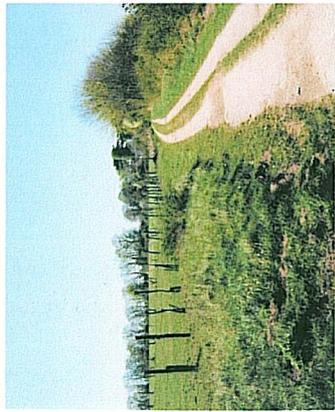
Depuis lors, mais surtout depuis la dernière guerre, on assiste à une évolution radicale du paysage, la côte viticole se transformant progressivement en un couloir urbanisé en continu, seulement interrompu aux abords du château de Colliers. Les quelques arpents de vigne qui subsistent en direction de Saint-Laurent témoignent de la qualité du terroir classé en AOC.  
Ce phénomène modifie radicalement la perception des paysages environnants, qu'on les appréhende depuis les voies de communication ou à partir de l'espace agricole ou naturel environnant.

A partir de la voirie, cette urbanisation en continu fait écran à la perception des paysages naturels ou agricoles. Inversement, considérée à partir de l'espace naturel environnant, elle brouille par son caractère pavillonnaire banalisant les horizons naturels sur lesquels elle se détache linéairement et en altère l'identité.

- la terrasse agricole,  
Soulignée par la plantation d'arbres d'alignement sur l'ensemble du linéaire, la RD 951 marque approximativement la transition avec l'entité paysagère suivante.  
La terrasse cultivée, jadis partagée entre le vignoble et les autres cultures ou prairies, forme un espace ouvert ponctué de quelques boisements en limite sud annonçant le parc de Chambord ainsi que par le bois des Marais qui fait horizon à la campagne qui précède la Porte de Muides.  
Cet espace à vocation essentiellement céréalière est agrémenté de cultures spécialisées : des pépinières aux abords du bourg et des vignes principalement dans le secteur du Croc du Merle.

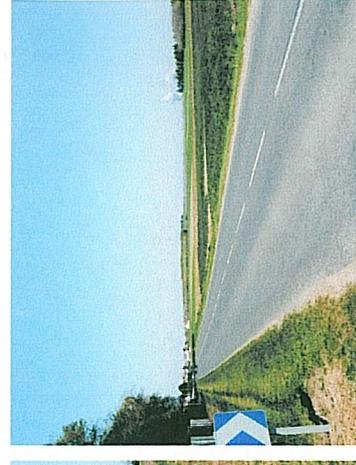


La Loire, ses îles boisées, ses grèves sableuses, son coteau abrupt, son pont, et ses implantations sportives et de loisirs à proximité du camping municipal "Bellevue"

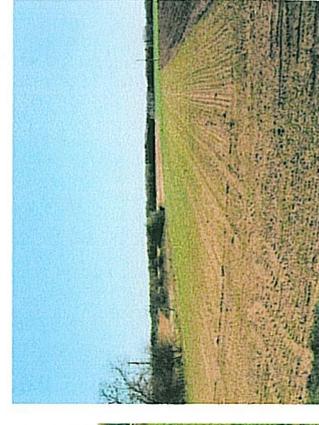
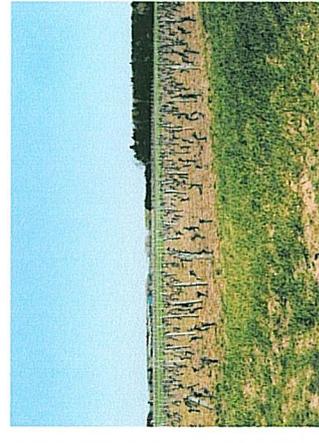
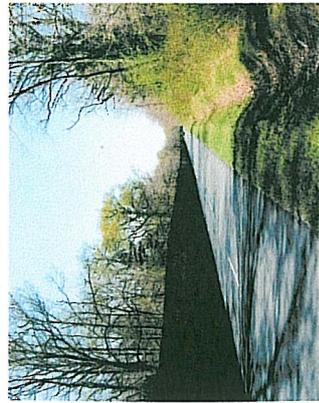


Le chemin de halage en direction du château de Colliers, un lieu de promenade apprécié

Extension de l'urbanisation altérant le caractère naturel des lieux



Terrasse jadis exclusivement viticole gagnée progressivement par l'urbanisation



Mur d'enceinte de Chambord

Clairière agricole au sein de la forêt

Quelques arpentés de vigne au sein de la plaine agricole, espace ouvert jusqu'au front boisé du parc de Chambord

Gagné progressivement par l'urbanisation qui là aussi se détache linéairement altérant l'intérêt paysager, cet espace accueille maintenant quelques sites d'exploitations agricoles. Il s'agit de transferts d'exploitations qui ont quitté l'agglomération.

- le plateau solognot,

L'excroissance du territoire communal au sud-est, qui repose sur les sables et argiles de Sologne, appartient aux paysages solognots. Contrastant avec le caractère très ouvert des espaces précédents, le territoire apparaît ici plus intimiste et secret, formé d'une clairière agricole au sein du vaste massif forestier, impression renforcée par le caractère privatif affirmé des terres.

DIAGNOSTIC  
ET  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

2. LE CONTEXTE NATUREL

**3. LES ESPACES URBANISÉS**

*3.1 Le patrimoine bâti et ses caractéristiques architecturales*

*3.2 La structuration et la morphologie urbaine*

*3.3 Le fonctionnement urbain*

*3.4 Les paysages urbains*

4. LA POPULATION

5. LE LOGEMENT

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE



### 3.1 Le patrimoine bâti et ses caractéristiques architecturales

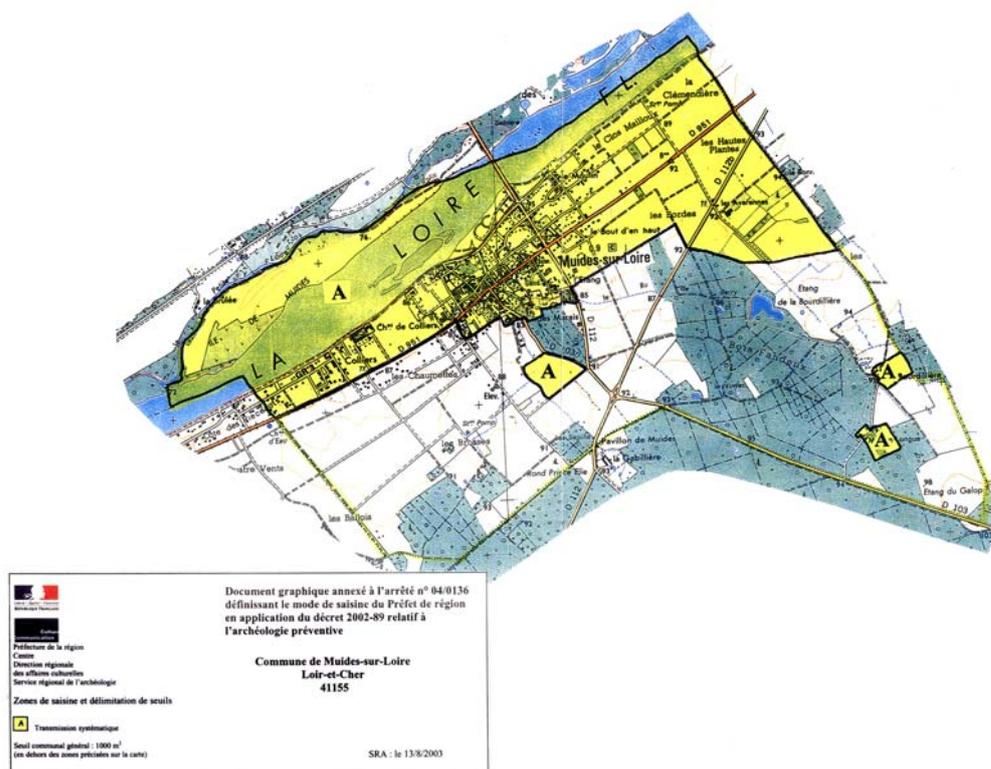
L'ancienneté de l'occupation humaine du territoire communal est révélée par la présence de 25 sites archéologiques (cf. carte ci-contre).

Compte tenu de l'intérêt historique et archéologique de la commune de Muides dont le terroir comporte des traces d'occupations paléolithique, néolithique, de l'Age du Bronze, de l'époque gallo-romaine à l'époque moderne, en particulier autour de trois pôles d'occupation humaine :

- un site occupé de la période paléolithique à la période moderne, dont un village néolithique particulièrement remarquable au Bas du Port Nord,
- le bourg attesté dans les archives au moins dès 1144, avec découverte d'un sarcophage carolingien,
- un site néolithique avec réoccupation à l'époque gallo-romaine, médiévale et moderne, aux lieux-dits Colliers et Château de Colliers,

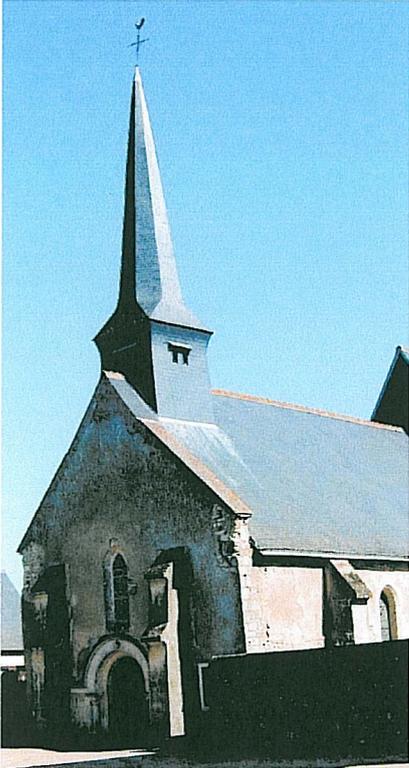
et de la présence de la vallée de la Loire, zone archéologiquement sensible pour toutes les époques, à l'intérieur de laquelle ont été découverts des vestiges d'aménagements fluviaux anciens, un arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2004 définit le mode de saisine du Préfet de Région en application de l'article L. 522-5 2° alinéa du Code du patrimoine et du décret n° 2002-89 du 16/01/2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

- dans la zone géographique « A », toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et de travaux divers devront être transmises au Préfet de région (DRAC, service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles,
- sur le reste de la commune, les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et de travaux divers devront être transmises au Préfet de région (DRAC, service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des parcelles est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.





La rue de l'Église vue depuis la rue des Ecoles



L'église Saint-Lubin



La rue de la Cressonnière



Le bourg ancien en bord de Loire



Le château des Marais



Le parc de la Cressonnière



Le château de Collers (Inv. sup. MH)



La porte de Muises et le mur d'enceinte du Domaine National de Chambord classé Monument Historique

Par ailleurs, conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toute découverte fortuite à l'occasion de travaux doit obligatoirement être déclarée.

#### ☒ Le patrimoine bâti

La commune de Muides abrite un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, à savoir le château de Colliers qui date de la seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

Outre la servitude de protection des abords concernant ce château, la commune de Muides-sur-Loire est couverte en partie par les servitudes du Domaine National de Chambord classé Monument Historique.

Par ailleurs, la commune recèle un certain nombre d'édifices présentant un intérêt architectural ou patrimonial certain comme l'église paroissiale Saint-Lubin, le château des Marais (XVI<sup>ème</sup> siècle mais remanié au XIX<sup>ème</sup> siècle), ainsi que plusieurs maisons anciennes +/- remaniées construites à partir de moellons calcaires enduits et couvertes de tuiles plates.

#### ☒ Les caractéristiques architecturales du bâti

Le calcaire de Beauce, qui affleure à flanc de coteau des deux côtés de la Loire et qui a été abondamment exploité, est le plus souvent employé comme matériau de construction dans le bâti ancien, la brique ne faisant que de timides apparitions. Il s'agit alors de moellons simplement équarris enduits d'un mortier de chaux (teintes gris sable et ocre), laissant ou non apparaître les têtes des moellons.

Les chaînages d'angle comme les entourages des portes et des fenêtres sont en pierre de taille apparente. On peut également noter l'utilisation ponctuelle de la brique que ce soit pour les encadrements des ouvertures, ou les conduits et les souches de cheminées.

La couverture traditionnelle est en tuiles plates à crochets ; cependant l'ardoise apparue au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle couvre dorénavant de nombreuses constructions au sein du bourg.

Les toitures sont en très grande majorité à deux pans, mais on peut cependant trouver à l'angle des rues des toitures à 3 ou 4 pans.

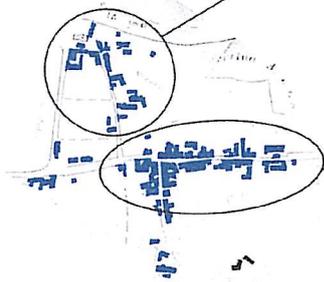
Les moellons calcaires sont également utilisés pour l'édification de murs de clôture parfois très hauts, ce qui génère une ambiance très minérale dans les rues les plus anciennes.

Ces caractéristiques du bâti traditionnel se s'observent finalement qu'assez ponctuellement, la plupart des maisons construites après-guerre s'en affranchissant largement, que ce soit dans le mode d'implantation des constructions (en retrait de la voie), dans le choix des matériaux de construction (matériaux de couverture très diversifiés, enduits généralement plus clairs), dans le traitement de la façade sur rue (très grande diversité des clôtures).

### **3.2 La structuration et la morphologie urbaine**

Profitant d'un réseau relativement dense de routes et chemins parallèles à la Loire et d'une trame parcellaire étroite et perpendiculaire à ces voies (persistance sans doute d'un parcellaire viticole morcelé), la commune de Muides s'est développé rapidement, l'urbanisation s'étirant aujourd'hui sur plus de 2 800 mètres de part et d'autre de la RD 951.

Un centre bourg ancien d'abord  
développé autour de l'église



Extrait du Cadastre Napoléonien

Une première  
extension, ancienne,  
le long de la RD 951



Extrait Cadastre actuel

## Evolution du bâti

**Centre bourg**  
Parcelles étroites perpendiculaires à la voie  
1 - bâti implanté à l'alignement  
2 - bâti implanté parallèlement à la voie,  
en retrait

**Extension "récante"**  
Lotissement "le Clos de l'Épargne"  
Maison individuelle accolée  
Espace public de qualité

**Extension "récente"**  
La rue du Port  
Maison individuelle implantée au milieu  
de sa parcelle

Extrait de la réflexion préalable à l'élaboration d'un nouveau  
document d'urbanisme, CAUE de Loir-et-Cher



Centre bourg, alignement bâti, RD 951



Caractère minéral de la rue Nationale



La cité EDF, une extension urbaine sous forme organisée



Absence d'intégration paysagère des extensions urbaines diffuses



Une grande diversité de clôtures

Cette tendance est en réalité ancienne puisqu'à l'époque du Cadastre Napoléonien, le centre bourg d'abord développé autour de l'église s'était déjà déplacé, s'étendant le long de l'actuelle rue Nationale entre la rue de la Mairie et la rue des Mottes. Cette implantation ancienne de bâti à l'alignement explique le resserrement de la voie dans cette portion et, par conséquent, l'étroitesse des trottoirs.

Rapidement contraint dans son développement vers l'ouest par la protection des abords du château de Colliers et au sud par l'emprise du château des Marais, le bourg s'est étendu vers l'est en direction de l'avenue du Pont (RD 112).

Ces extensions urbaines diffuses, au coup par coup, menés à grande échelle sont particulièrement consommatrices d'espace, la densité des constructions étant très faible.

Très vite, l'urbanisation a franchi la RD 112, qui représente pourtant une « frontière » du fait de son emprise et du trafic qu'elle supporte. Progressant vers l'est, elle est actuellement rendue 600 mètres au-delà de l'avenue du Pont, consommant allègrement des terroirs AOC.

A l'ouest du château de Colliers, l'urbanisation ancienne étirée au long de la rue de Colliers a été confortée par l'implantation d'un lotissement EDF d'une vingtaine de lots. Cette extension génère une forme urbaine plus satisfaisante, moins consommatrice d'espace (maisons individuelles accolées), autour d'espaces publics de qualité faisant une place importante aux espaces verts de proximité (placette, aire de jeux pour les enfants).

Ce trop rare exemple de développement urbain sous forme organisée s'est ensuite prolongé jusqu'en limite communale sous forme diffuse, avec de nouveau une succession de maisons individuelles au milieu de leur parcelle.

Au sud de la RD 951, l'urbanisation diffuse se développe aussi bien vers l'est que l'ouest.

Particulièrement consommatrice d'espace, cette forme urbaine s'avère coûteuse pour la collectivité sur le long terme, les nouveaux résidents ne manquant pas de réclamer, tôt ou tard, l'éclairage public, des bordures de trottoirs ou l'extension du réseau d'assainissement, travaux peu rentable du fait de la faible densité des constructions.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation diffuse conduit souvent à une remise en cause de la lisibilité de la limite entre espaces naturels et espaces urbanisés, ce qui a un impact fort sur la qualité des paysages périurbains et sur la structuration des exploitations agricoles.

Enfin, l'étirement de l'urbanisation ne favorise pas les circulations douces, d'autant plus que l'épine dorsale de ce développement est une route à fort trafic et donc bruyante.

Dernière conséquence négative à souligner, quand l'urbanisation diffuse se développe le long d'axes très fréquentés : la multiplication des accès sur la voie qui accentue la dangerosité de cette dernière en terme de sécurité routière.

### 3.3 Le fonctionnement urbain

#### ☒ Les déplacements

Véritable épine dorsale au long de laquelle s'étire l'urbanisation sur plus de 2 800 mètres, la RD 951 est une route classée à grande circulation supportant un trafic moyen de l'ordre de 5 500 véhicules par jour.

Son tracé rectiligne et son emprise relativement large engendrent des vitesses élevées, cause de nombreux accidents. La situation s'est néanmoins améliorée ces dernières années :

- Du 01/01/1997 au 31/12/2001 : 18 accidents corporels faisant 25 victimes, dont un mort et 10 blessés graves,
- Du 01/01/2002 au 31/12/2006 : 5 accidents corporels ayant fait 7 victimes, dont seulement 1 blessé hospitalisé et 6 blessés non hospitalisés.

Equipée d'une piste cyclable séparée de la chaussée depuis la cité EDF (rue de la Mandonnière) jusqu'à la rue de l'Ancien Moulin, la RD 951 ne s'avère pourtant guère propice aux circulations douces du fait du bruit et des turbulences générés par le trafic automobile. Par ailleurs, pour les habitants venant de l'est, la configuration des trottoirs de la rue Nationale entre la place de la Libération et la rue des Mottes n'incite guère à s'y hasarder.

Le mode de développement urbain observé jusqu'alors encourage par conséquent les déplacements automobiles.

L'accès automobile aux équipements ne semble cependant pas poser de problèmes particuliers dans la mesure où ceux-ci disposent tous d'aires de stationnement suffisantes à leurs abords, à l'exception peut-être de la salle des associations dans l'ancienne mairie.

L'obtention d'une vingtaine de places de stationnement à proximité des commerces a cependant nécessité de donner à la place de la Libération la seule vocation de parking.

Hormis la portion de la rue Nationale déjà évoquée, les circulations douces au sein du bourg entre l'école, à l'ouest, et l'avenue du Pont, à l'est, sont relativement aisées, du fait d'un trafic automobile restreint sur les axes de circulation et de l'importance du réseau de venelles (ou ruelles) reliant les différents équipements entre eux.

#### La cohabitation entre habitat et certaines activités ou équipements

La mixité des usages au sein des espaces urbanisés fait partie du fonctionnement traditionnel des bourgs ruraux. Cependant, aujourd'hui, la cohabitation entre certaines activités, certains équipements ou infrastructures et de l'habitat peut engendrer des dysfonctionnements : nuisances pour les riverains, possibilités d'extension réduites pour les activités ou équipements en place, problèmes de desserte.

##### *Activités agricoles*

Trois sites d'exploitation sont implantés au sein de l'agglomération et trois autres aux abords du bourg. L'élevage de chèvres du GAEC Lemey ne pouvant s'étendre, faute de place, un second site d'exploitation a été réalisé légèrement à l'écart de l'agglomération, à une centaine de mètres des habitations de la rue des Acacias. Il conviendra donc de préserver des possibilités d'évolution de l'exploitation autour de ce site.

Il en va de même pour l'exploitation Hahusseau qui a construit un second site d'exploitation au sud du premier, rue de la Chaumette, les habitations les plus proches se situant à 160 mètres à peine alors qu'une activité artisanale est limitrophe des bâtiments accueillant le troupeau de vaches laitières.

La dernière exploitation susceptible d'être dérangée par l'extension urbaine est le pépiniériste Amiot, dont le siège d'exploitation touche les dernières habitations de la rue de Sologne. Cette exploitation valorise principalement les terres qui ceignent l'agglomération dans sa partie est.

*Activités artisanales*

La commune héberge un certain nombre d'activités artisanales, mais la plupart n'exercent pas directement sur place. Leur situation au contact direct de zones habitées ne pose donc pas de problèmes majeurs dans la mesure où il n'y a pas d'activités nuisantes. L'accès à ces activités ne pose pas non plus de problème particulier car il s'agit de petites implantations ne générant pas trop de mouvements de véhicules.

A cela, une voire deux exceptions cependant : tout d'abord le garage de réparation automobile implanté route d'Orléans mais surtout la scierie, située entre les rues de Sologne et de l'Etang, en zone habitée, dont l'activité est au minimum source de nuisances sonores importantes. Cependant ces nuisances ne freinent pas la construction à proximité, l'activité maintenant cernée d'habitations étant antérieure aux habitations.

*Equipements*

La station d'épuration, qui constitue une source importante de nuisances au niveau d'une commune, a dans le cas présent été implantée dans la partie est du parc de la Cressonnière, à proximité de la salle polyvalente et des courts de tennis se situe à 30 mètres à peine de l'habitation la plus proche.

Ne répondant plus aux besoins de traitement des eaux usées de la commune, la station a été transformée en poste de transfert des effluents collectés au niveau du bourg, ces derniers étant dorénavant traités à la nouvelle station mise en service sur la commune de St-Dyé.

Concernant la salle polyvalente, sa localisation au sein du parc de la Cressonnière, dans un secteur peu bâti, limite les problèmes de cohabitation avec l'habitat.

**☒ Le risque nucléaire**

Compte tenu de la proximité de la centrale nucléaire de St-Laurent-des-Eaux, Muides appartient au périmètre de danger (rayon de 10 km autour du site). En cas d'accident majeur, la population serait exposée au risque de contamination par les poussières radioactives dans l'air respiré (nuage) ou le sol (aliments frais, objets ...) dont les conséquences seraient fonction de la dose absorbée (durée d'exposition, proximité de la source radioactive ...)

Le confinement est la seule protection possible contre le risque de contamination.

**3.4 Les paysages urbains**

La perception du bourg de Muides est très contrastée selon qu'on l'aborde depuis la RD 951 ou d'ailleurs.

En effet, malgré des vitesses élevées et la présence d'arbres d'alignements l'essentiel du temps qui canalise l'attention, la RD 951 véhicule une impression assez négative de la commune. D'une part l'étirement de l'urbanisation au long de l'axe limite les ouvertures visuelles sur la Loire comme sur la campagne. D'autre part la traverse du centre-bourg (rue Nationale) n'est pas valorisante : aspect routier, réseaux aériens omniprésents, façades noircies par les gaz d'échappement, ombre propagée par du bâtiment à l'alignement relativement haut, etc.

Seule la perception dégagée du parc et de l'allée arborée menant au château de Colliers est gratifiante, au même titre que la perception du moulin cavier de Nouan ou des abords du domaine de Chambord.

Si les extensions urbaines récentes sont des plus banales, le bourg ancien réserve en revanche d'agréables surprises liées principalement à la mise en valeur du parc de la Cressonnière, à la richesse du patrimoine bâti aux environs de la place de l'Eglise (une dissimulation des réseaux aériens conforterait encore le caractère bucolique des lieux), à l'entretien des jardins traversés par des ruelles piétonnes à l'est du ru de Berry, ainsi qu'au caractère majestueux du chemin de halage entre l'avenue de la Loire et le château de Colliers ou encore à la masse boisée du château des Marais.

DIAGNOSTIC  
ET  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

2. LE CONTEXTE NATUREL

3. LES ESPACES URBANISÉS

**4. LA POPULATION**

*4.1 La dynamique démographique*

*4.2 La structure par âge de la population*

*4.3 La composition des ménages*

5. LE LOGEMENT

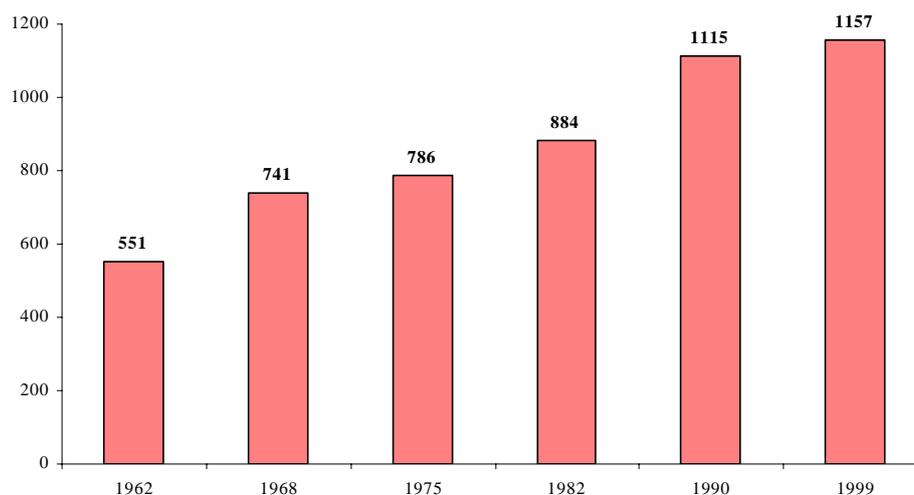
6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

## 4.1 La dynamique démographique

### ☒ Tendance générale de la population depuis 1962

La population sans doubles comptes est utilisée pour la présentation des statistiques. Elle peut différer de la population totale qui sert de référence pour les textes législatifs et réglementaires (indemnité des élus, DGF, etc.).

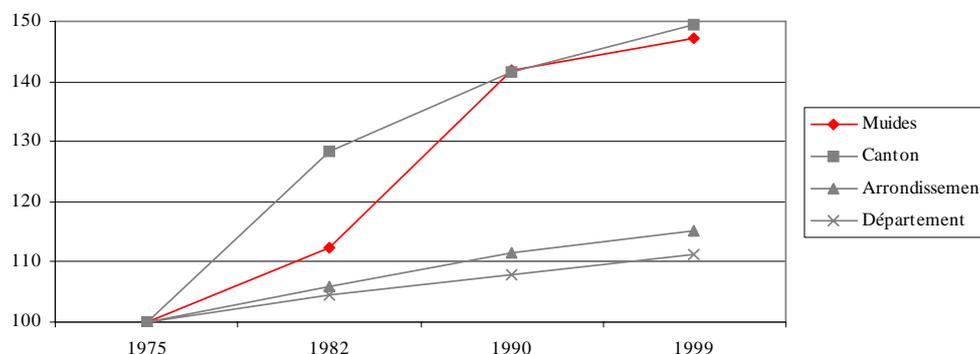
**Evolution de la population depuis 1962**  
(population sans doubles comptes)



Depuis 1962, la population de Muides a plus que doublé, atteignant 1 157 habitants lors du dernier recensement général de la population en mars 1999.

La construction de 57 logements supplémentaires ayant été autorisée entre le 1<sup>er</sup> janvier 1998 et le 31 décembre 2002, une cinquantaine de ménages nouveaux sont vraisemblablement venus s'installer dans la commune depuis mars 1999. La population actuelle avoisinerait donc les 1 300 habitants.

**Evolution démographique comparée**  
(base 100 en 1975)

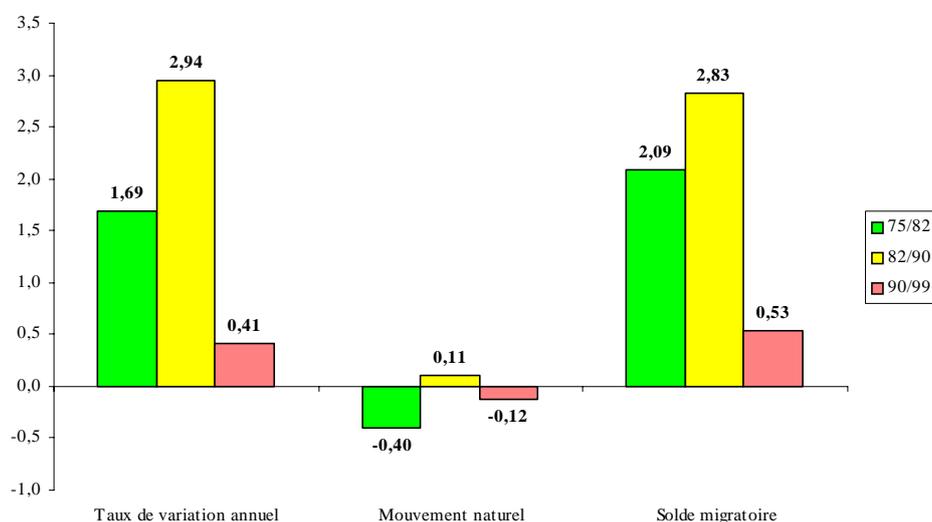


Depuis 1975, la population de Muides croît à un rythme analogue à celui du canton de Bracieux.

### ☒ Facteurs d'évolution de la population

Les facteurs d'évolution démographique se composent du mouvement naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre la variation de la population et le mouvement naturel).

#### Taux de variation annuel de la population

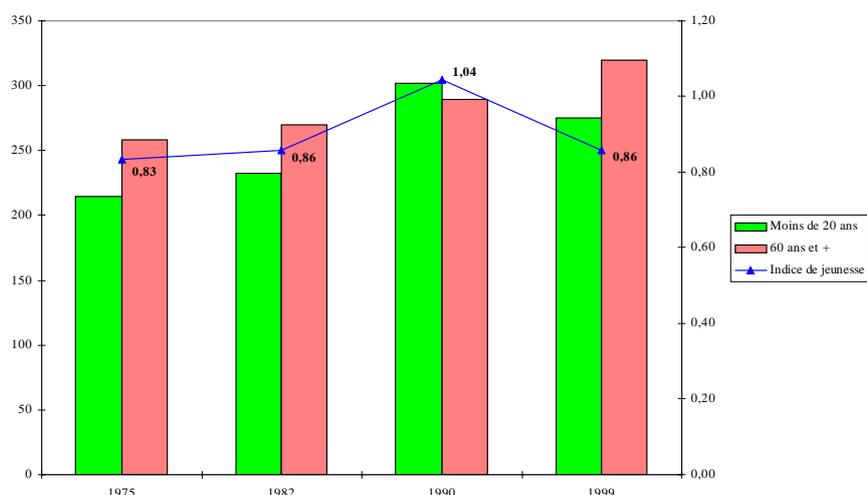


Depuis 1962, la population ne cesse de croître ; cependant le rythme observé au cours des années 90 est le plus faible jamais enregistré en raison d'une très nette détérioration de l'excédent migratoire (solde apparent de + 54 habitants entre 1990 et 1999 contre + 222 entre 1982 et 1990) et le retour du déficit naturel, la commune ayant connu davantage de décès (103) que de naissances (91).

L'amélioration constante du taux de mortalité (10.08‰ en 1999) n'a pas compensé au cours des années 90 la détérioration rapide du taux de natalité (de 12.99‰ en 1990 à 8.91‰ en 1999).

Depuis 1999, la commune a retrouvé un rythme de croissance analogue à celui observé entre 1982 et 1990, profitant vraisemblablement d'un nouvel afflux migratoire. En effet de nombreux ménages viennent construire à Muides en raison de son environnement attractif et d'un coût du foncier plus abordable qu'aux environs de Blois.

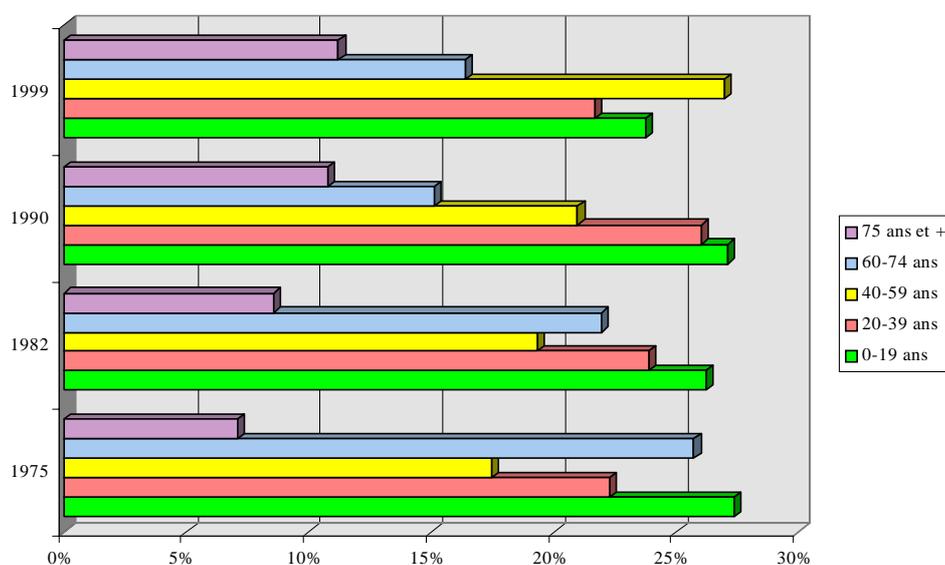
## 4.2 La structure par âge de la population

**Evolution de l'indice de jeunesse**

Entre 1975 et 1990, l'indice de jeunesse qui appréhende le poids relatif des jeunes de moins de 20 ans par rapport aux personnes âgées de 60 ans et plus, s'est amélioré, la population des moins de 20 ans (+ 87 jeunes) progressant plus rapidement que celle des 60 ans et plus (+ 31 seniors). La forte croissance démographique a donc contribué au renouvellement de la population avec l'arrivée de nombreux jeunes et le retour d'un excédent naturel.

Depuis 1990, on observe une inversion de tendance, l'indice de jeunesse reculant du fait d'une réduction des effectifs des moins de 20 ans (- 27 jeunes) conjuguée à une progression plus rapide que par le passé des effectifs des 60 ans et plus (+ 31 seniors). Cette évolution fait suite à un tassement de la croissance démographique.

En 1999, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, Muides accueille 120 personnes âgées de 60 ans et plus (contre 114 sur l'ensemble du département et 92 seulement dans le canton). La proportion de personnes âgées est donc un peu plus forte que dans le reste du département.

**Evolution de la structure par âge de la population**

Entre 1975 et 1990, la croissance démographique rapide s'est traduite par l'installation de nombreuses familles avec enfant(s) permettant de maintenir relativement constante la part des jeunes de moins de 20 ans et d'améliorer la part des jeunes adultes (20-39 ans).

Le renouvellement important de la population lié à l'installation de ménages nouveaux compensait donc le vieillissement de la population en place, ce qui s'est traduit par l'amélioration d'indicateurs tels que le mouvement naturel ou l'indice de jeunesse.

Depuis 1990, le ralentissement de la croissance démographique n'assure plus un renouvellement suffisant de la population, d'où le recul rapide de la part des moins de 20 ans comme des 20-39 ans.

Entre 1990 et 1999, la commune a perdu 27 jeunes de moins de 20 ans, mais surtout 42 enfants de moins de 10 ans.

L'installation de nombreux ménages depuis 1999 a enrayé cette évolution, en témoigne l'évolution des effectifs scolaires : 150 enfants scolarisés à Muides à la rentrée 2002/2003 contre 104 seulement à la rentrée 1999/2000, soit une hausse des effectifs de 44.2% en l'espace de 3 ans (de l'ordre de 170 enfants en 2007). La progression a été particulièrement forte en primaire (+ 67.9%, soit 38 élèves supplémentaires) alors qu'elle n'a été que de 16.7% en maternelle (+ 8 enfants).

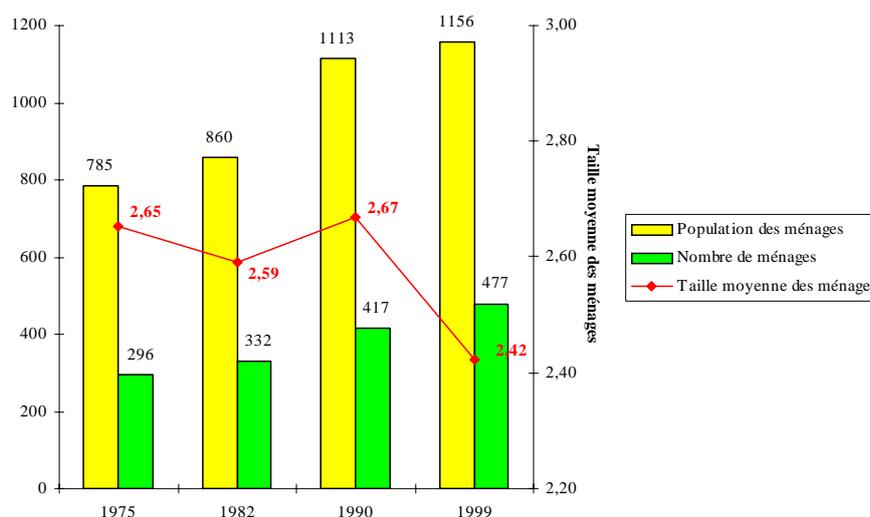
### 4.3 La composition des ménages

#### Une baisse de la taille moyenne des ménages

*Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne seule.*

*Le nombre de ménages est donc égal au nombre de résidences principales.*

**Evolution de la taille moyenne des ménages**



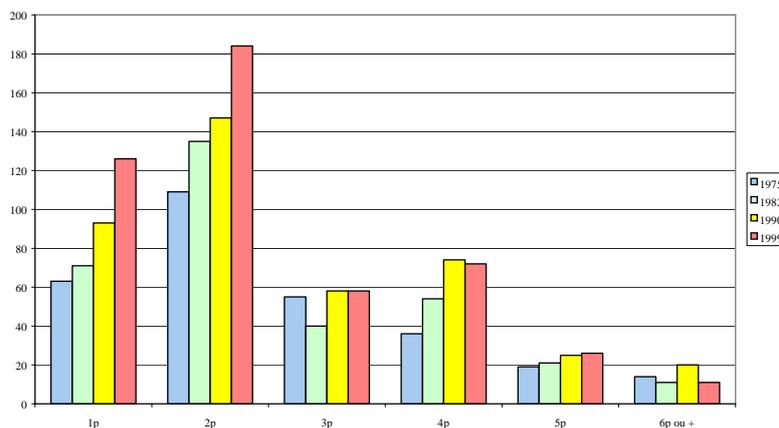
En raison notamment de l'allongement de l'espérance de vie ou de la multiplication des familles monoparentales, on constate un peu partout une baisse du taux d'occupation des logements. C'est le cas précisément de la commune de Muides où la taille moyenne des ménages est passée de 2.65 personnes par ménage en 1975 à 2.42 en 1999.

Cependant cette évolution n'est pas linéaire, l'installation de nombreuses familles avec enfant(s) entre 1982 et 1990 ayant permis une amélioration sensible de cet indicateur.

Entre 1990 et 1999, le taux d'occupation des logements a chuté rapidement, passant de 2.67 personnes par ménage à 2.42. Ceci s'explique par la progression rapide de la part des ménages de 40-59 ans au sein desquels on assiste à un phénomène de décohabitation (départ des enfants).

Depuis 1975, le nombre de petits ménages composés d'une ou deux personnes ne cesse

Evolution des ménages selon le nombre de personnes



d'augmenter, passant de 172 ménages en 1975 à 310 en 1999.

La progression a été particulièrement rapide au cours des années 90, si bien qu'en 1999 les petits ménages représentaient 65.0% de l'ensemble des ménages. Cette proportion analogue à celle observée sur l'ensemble du département n'est cependant que de 57.7% dans le canton.

Après avoir sensiblement augmenté entre 1982 et 1990, passant de 126 à 177, le nombre de ménages de 3 personnes et plus a légèrement diminué au cours des années 90 (- 10 ménages), cette baisse touchant essentiellement les ménages les plus grands.

DIAGNOSTIC  
ET  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

2. LE CONTEXTE NATUREL

3. LES ESPACES URBANISÉS

4. LA POPULATION

**5. LE LOGEMENT**

*5.1 La structure du parc de logements*

*5.2 Le rythme de construction*

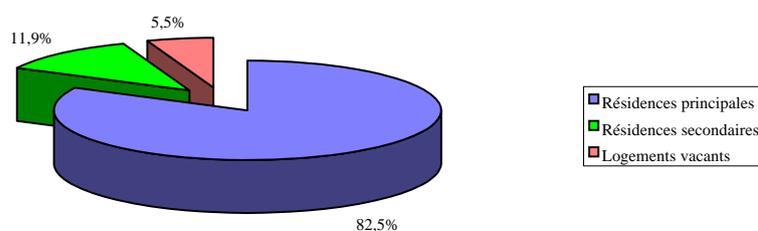
*5.3 Le statut d'occupation des résidences principales*

*5.4 L'utilisation de la production neuve*

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

## 5.1 La structure du parc de logements

**Structure du parc de logements**  
(RGP 1999)



En mars 1999, la commune de Muides comprenait 578 logements : 477 résidences principales, 69 résidences secondaires ou occasionnelles et 32 logements déclarés vacants.

Au cours des années 90, on a constaté une relative stabilité de la part des logements vacants qui ont augmenté de 7 unités et un recul assez sensible de la part des résidences secondaires (- 5 points) dont le nombre a baissé de 21 unités.

Si la chute du nombre de résidences secondaires illustre l'attractivité résidentielle de Muides, l'augmentation du nombre de logements vacants suscite davantage d'interrogations. Ayant baissé notablement grâce à l'efficacité d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale entre 1989 et 1991, la vacance qui progresse à nouveau concerne principalement les logements anciens construits avant 1948.

Les nuisances sonores dans la traverse de l'agglomération pourraient en être la cause.

Le parc de logements est plutôt récent : 391 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 67.6%.

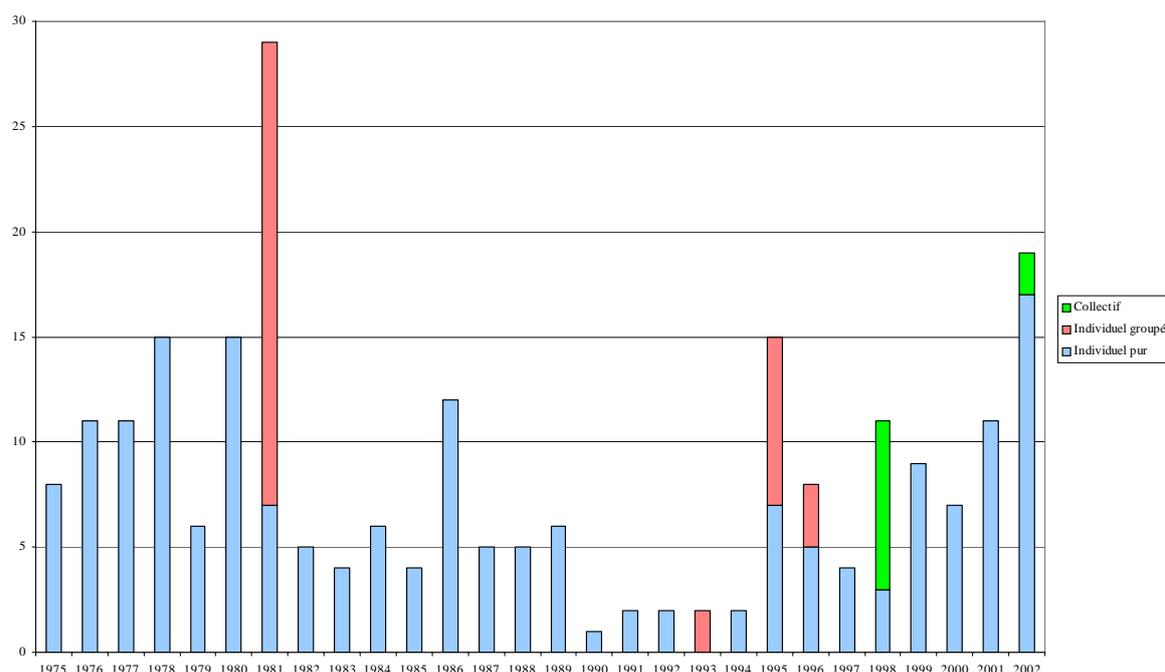
Il est marqué par la part prépondérante occupé par la maison individuelle, ce type de logement représentant 95.8% des résidences principales.

## 5.2 Le rythme de construction

Entre 1975 et 1999, le parc de résidences principales s'est accru de 181 logements, soit une progression de 61.1% en l'espace d'un quart de siècle seulement ; ceci représente un gain moyen de 7.5 résidences principales chaque année.

La croissance rapide du parc de résidences principales résulte avant tout d'un rythme de construction soutenu.

Entre 1975 et 2002, la commune a enregistré 235 autorisations pour la construction de logements neufs, soit un rythme moyen de 8.4 permis de construire chaque année.

Evolution de la construction neuve

La commune se développe essentiellement sous forme « individuel pur » qui représente plus de 80% des autorisations de construire depuis 1975.

Le rythme des mises en chantier n'est pas linéaire avec en moyenne :

- 13.6 logements par an entre 1975 et 1981,
- 5.2 logements entre 1982 et 1997,
- 11.4 logements depuis 1998.

Après une période morose entre 1990 et 1994, la construction neuve a été soutenue par la réalisation d'opérations sous forme « individuel groupé » en 1995 et 1996 avant le retour d'une demande privée à un niveau élevé, comparable à celle enregistrée à la fin des années 70.

Un foncier plus abordable qu'aux abords de l'agglomération blésoise ainsi qu'un environnement agréable et la proximité de pôles d'emplois et de petites villes correctement équipées expliquent l'attractivité résidentielle de Muides-sur-Loire.

### 5.3 Le statut d'occupation des résidences principales

Dans leur très grande majorité les ménages sont propriétaires de leur logement avec un taux de 75.3% de propriétaires occupants en 1999, contre seulement 17.8% de locataires (85 logements) et 6.9% de ménages logés gratuitement (33 logements).

La proportion de locataires est la plus forte dans le parc ancien, construit avant 1948, avec un taux de 22.1%. Elle est également relativement plus importante dans le parc plus récent (21.4% dans les immeubles construits depuis 1982).

Ainsi au cours des années 90, le nombre de locataires a progressé de 25 unités (soit une hausse de + 41.7%) contre 35 propriétaires de plus de leur résidence principale ; il en résulte une augmentation de 3.4 points du taux des ménages locataires de leur résidence principale.

La part relativement faible du locatif ne favorise pas la rotation des ménages, ce qui explique la tendance au vieillissement rapide de la population dès lors que le solde migratoire faiblit.

Le parc locatif social est davantage présent à Muides que sur d'autres communes alentours puisque l'on recensait déjà 26 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2001.

L'effort régulier de construction de logements sociaux, complétant le parc locatif de la commune ne saurait suffire à satisfaire la demande.

Dans le PAC, le préfet précisait donc que l'offre de logements aidés en acquisition-amélioration devait être une priorité, d'une part pour lutter contre la vacance, et d'autre part pour augmenter l'offre locative.

Conséquence de la baisse de la taille moyenne des ménages, le parc de résidences principales était notoirement sous-occupé en 1999 (52% de logements sous-occupés), c'est-à-dire que dans 248 résidences principales, le nombre d'occupants est inférieur au nombre de pièces du logement moins deux (ménage de deux personnes occupant un logement de 5 pièces par exemple).

#### 5.4 L'utilisation de la production neuve

La production de logements neufs permet d'une part, l'accroissement de la population ("effet démographique") et doit d'autre part, couvrir les besoins en logements dits "non démographiques" qui sont liés :

- au remplacement des logements détruits ou désaffectés, il s'agit du renouvellement,
- à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- à la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale appelé desserrement.

**Une production de logements égale au total de ces besoins en logements dits "non démographiques" ou "point mort" permet une stabilisation de la population.**

Autrement dit, lorsque la production de logements est égale au "point mort", la commune est à son seuil d'équilibre de population.

<b>besoin = offre <math>\Rightarrow</math> population constante</b>
---

Lorsque le "point mort" est inférieur à la production de logements, la commune gagne de la population ; lorsqu'il est supérieur, elle en perd.

#### Détermination du seuil d'équilibre

	1990	1999
Population des résidences principales	1 113	1 156
Résidences principales	417	477
Taux d'occupation	2.67	2.42
Résidences secondaires	90	69
Logements vacants	25	32
Parc de logements	532	578

**Utilisation de la construction neuve**

	90-99
Renouvellement	+ 1
Variation des logements vacants et résidences secondaires	- 14
Desserrement	+ 42
POINT MORT	+ 29
Effet démographique	+ 18
Construction neuve	47

Au cours des années 90, les besoins en logements dits « non démographiques » se sont élevés à 29 logements, les besoins importants causés par le desserrement des ménages (besoin de 42 supplémentaires pour loger en 1999 la population de 1990) et dans une moindre mesure par la progression de la vacance (7) et le renouvellement du parc ancien (1) n'étant que partiellement compensés par la diminution du nombre de résidences secondaires (- 21).

La construction neuve (47 logements commencés durant la période) ayant été supérieure aux besoins en logements dits « non démographiques », il est resté 18 logements disponibles pour satisfaire la croissance démographique.

A l'avenir, les besoins en logements dits « non démographiques » devraient diminuer du fait principalement du renouvellement démographique observé ces dernières années qui a dû enrayer la détérioration du taux d'occupation des logements.

DIAGNOSTIC  
ET  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE
2. LE CONTEXTE NATUREL
3. LES ESPACES URBANISÉS
4. LA POPULATION
5. LE LOGEMENT

**6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE**

*6.1 La population active*

*6.2 Le tissu économique*

*6.3 Les commerces, services et équipements*

## 6.1 La population active

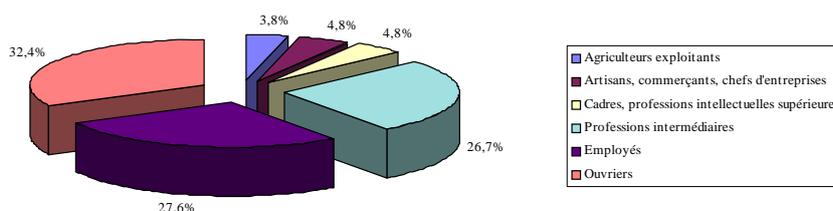
### ☒ Une commune de plus en plus résidentielle

En mars 1999, parmi les 1 157 habitants que comptait la commune, 489 personnes étaient actives<sup>7</sup> : 282 hommes et 207 femmes, soit 42.3% de la population.

Au moment du recensement, 60 de ces actifs cherchaient un emploi et 426 exerçaient une activité (56 personnes à leur compte ou aidant leur conjoint, 370 actifs salariés).

La population active ayant un emploi<sup>8</sup> a diminué au cours des années 90 (- 2 unités) alors que la population active progressait (+ 32 unités). Il en a résulté une forte progression du chômage, qui est passé de 5.7% de la population active en 1990 à 12.3% en 1999, soit un taux légèrement supérieur à celui observé dans le canton (8.8%) ou le département (11.5%).

Répartition de la population active occupée par CSP



La répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle en 1999 montre une sous-représentation des catégories les plus aisées (4.8% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise ainsi que de cadres et professions intellectuelles supérieures contre une moyenne respectivement de 7.0% et 8.4% dans le département de Loir-et-Cher), au profit des professions intermédiaires (26.7% à Muides contre 19.7% sur l'ensemble du département).

Alors que Muides accueillait de nouveaux actifs au cours des années 90, le nombre d'emplois dans la commune reculait : 149 emplois en 1999 contre 177 en 1990.

Le taux d'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents occupés, poursuit donc son déclin, passant de 0.41 en 1990 à 0.35 seulement en 1999.

### ☒ Davantage de déplacements domicile – travail

De moins en moins d'actifs résidents travaillent dans la commune : 101 actifs en 1999 (soit 23.7% de la population active ayant un emploi), contre 140 en 1990 (soit 32.7%) et 125 en 1982 (soit 40.8%).

<sup>7</sup> La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un, et des jeunes gens qui effectuent leur service national.

<sup>8</sup> Les apprentis et stagiaires en entreprise sont comptés dans la population active ayant un emploi.

De plus en plus d'actifs résidents travaillent donc à l'extérieur : 325 actifs en 1999, dont 49 hors du département, contre 288 en 1990 et 181 en 1982.

Les sorties s'opèrent principalement en direction de Blois (63 sorties), Mer (62) et Saint-Laurent-Nouan (59).

## 6.2 Le tissu économique

### ☒ L'agriculture

Le territoire de la commune est situé dans la région agricole de la vallée et des coteaux de la Loire. Du fait de l'ampleur du lit mineur de la Loire et de l'importance de la couverture boisée aux abords de Chambord (178 ha de bois et forêts selon l'Inventaire communal 1998), la Surface Agricole Utilisée (SAU) communale (337 ha) représente à peine plus du tiers du territoire communal (915 ha).

La SAU communale est sensiblement différente de la SAU des exploitations (620 ha), les exploitants ayant leur siège à Muides travaillant des terres sur d'autres communes.

D'après le recensement agricole 2000, la commune accueille un total de 8 exploitations dont 5 exploitations professionnelles<sup>9</sup>.

La commune en recense 6, dont un pépiniériste exclusif. Outre la production de céréales et oléagineux, les autres exploitations ont diversifié leur activité : présence d'élevages bovin (1 exploitation tournée vers la production de viande, 1 autre dans la production laitière), d'un élevage caprin, d'un maraîcher (activité pratiquée hors commune) et de 2 exploitations se consacrant à la viticulture.

Le nombre d'exploitations professionnelles a reculé de 44.4% par rapport à 1988. Ceci s'accompagne d'une forte augmentation de la taille moyenne des exploitations professionnelles : 123 ha en 2000 contre 50 ha en 1988, si bien que la SAU des exploitations augmente à nouveau : 620 ha en 2000 contre 519 ha en 1988 (+ 19.5%).

On compte 3 exploitations atteignant 100 ha et plus ; la SAU moyenne de ces 3 exploitations s'élève à 193 ha.

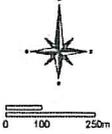
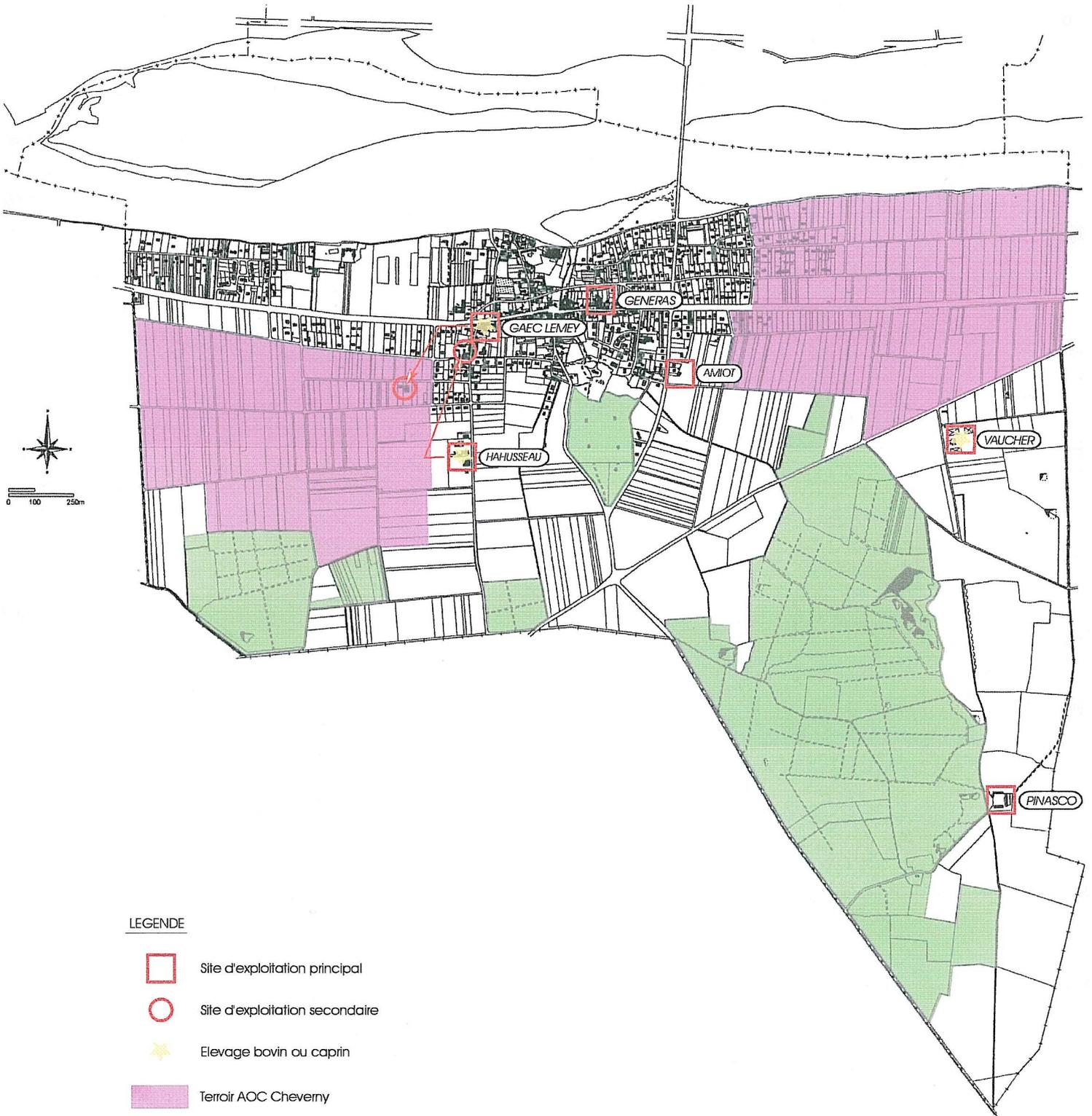
En termes d'occupation des sols, les terres labourables représentent 71.1% de la SAU des exploitations, les céréales n'intéressant que 39.2% des terres labourables (27.9% de la SAU). Les fourrages et prairies permanentes occupent 48.9% de la SAU des exploitations alors que la superficie plantée en vignes des exploitations ayant leur siège sur la commune représente 13 ha, soit 2.1% seulement de la SAU des exploitations.

L'activité agricole fait travailler l'équivalent de 16 personnes à temps complet pendant une année, dont 6 salariés.

Deux des sept chefs d'exploitations et coexploitants à temps complet sont aujourd'hui âgés de 55 ans et plus. Les perspectives de reprise de ces exploitations s'avèrent incertaines.

Sur la commune, les superficies agricoles reculent sous la poussée de l'urbanisation. Depuis peu, cette dernière a même tendance à grignoter rapidement des terroirs en AOC Cheverny, entre la Loire et la RD 951 en direction de Nouan.

<sup>9</sup> Exploitations dont le nombre d'unités de travail annuel (UTA ou quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année) est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha équivalent blé.



LEGENDE

-  Site d'exploitation principal
-  Site d'exploitation secondaire
-  Elevage bovin ou caprin
-  Terrain AOC Cheverny
-  Bois

Jadis implantées dans l'agglomération, certaines exploitations se sont délocalisées à l'écart de l'agglomération afin de pouvoir évoluer plus aisément ; cependant l'expansion urbaine est telle que les constructions nouvelles se rapprochent à nouveau dangereusement ...

#### Les activités artisanales et industrielles

D'après le Registre du Commerce et des Sociétés (Chambre de Commerce et d'Industrie, octobre 2001), la commune accueille 4 établissements à caractère industriel, 2 entreprises de la construction, 7 commerces et 9 services marchands. Le Répertoire des Métiers (Chambre de Métiers, 31/12/2001) recense quant à lui 17 entreprises artisanales appartenant aux secteurs d'activité suivants : alimentation (5), bois et ameublement (1), autres fabrications (1), bâtiment (7), transport, réparation, autres services (3). 9 entreprises bénéficient d'une double inscription. Au cours des dernières années, plusieurs entreprises artisanales des métiers du bâtiment ont cessé leur activité, notamment deux peintres, un maçon et un menuisier.

Ces différentes activités sont dispersées au sein de l'agglomération, ce qui pour certaines activités génératrices de nuisances peut poser des problèmes de voisinage. C'est le cas notamment de la scierie implantée en zone d'habitat au long de la rue de Sologne, dont l'avenir paraît compromis du fait notamment de sa localisation.

La commune dispose pourtant depuis 1992 d'une petite zone artisanale « la Chaumette » d'une superficie totale de 17 770 m<sup>2</sup>, dont seulement 1 250 m<sup>2</sup> sont aujourd'hui occupés (implantation de l'entreprise de plomberie chauffage Darmony Gervaise). La superficie libre mais non équipée restante (16 520 m<sup>2</sup>) se situe cependant à proximité immédiate de l'exploitation agricole Hahusseau (présence de vaches laitières).

### **6.3 Les commerces, services et équipements**

#### Les commerces et services

Malgré la proximité de Mer et Saint-Laurent ainsi que l'accès relativement aisé à Blois, Beaugency et Orléans, la commune de Muides conserve la plupart des commerces et services nécessaires à la satisfaction des besoins quotidiens de la population : commerces de proximité alimentaires (épicerie, boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, charcuterie traiteur), un bar tabac presse, un bureau de poste, une station service, ainsi qu'au niveau des professions liées à la santé, un médecin généraliste, une infirmière à domicile, un cabinet de rééducation et une pharmacie.

Il manque cependant encore quelques services de proximité tels que photocopie, télécopie, cordonnerie, pressing, distributeur de billets ou un salon de coiffure.

A l'exception du cabinet médical implanté à l'écart de la RD 951, à proximité de l'église, et de la pharmacie située dans un tronçon dilaté de la rue Nationale, les commerces et services restent groupés aux abords de la place de la Libération.

#### Les équipements

##### Les services publics

Outre la Mairie, la commune dispose d'un bureau de poste, d'un centre de secours, d'une gendarmerie, d'une église et d'un cimetière.

Elle est également desservie quotidiennement par les transports en commun grâce aux transports du Loir-et-Cher, ligne 1 « Blois – Beaugency », avec 3 arrêts sur la commune : le Bout d'en Haut (à proximité du carrefour avec la RD 112), place de la Libération et le Collier.

DIAGNOSTIC

- localisation des activités -

Juin 2003



0 100m



- Activité artisanale
- 1 Scierie
- 2 Garage Station service
- 3 Entrepise de maçonnerie
- Commerce
- 1 Epicerie
- 2 Boucherie charcuterie
- 3 Bar tabac presse
- 4 Charcuterie traiteur
- 5 Boulangerie pâtisserie
- 6 Pharmacie
- 7 Photographe
- Service
- 1 La Poste
- 2 Syndicat d'initatives
- 3 Médecin
- 4 Kinésithérapeute
- 5 Infirmière à domicile
- Restaurant
- 1 La Charterelle
- 2 La Halle de Chambord
- 3 Auberge du Bon Terroir
- Equipement
- 1 Mairie
- 2 Ecole
- 3 Bibliothèque Salle réunions
- 4 Centre de secours
- 5 Salle polyvalente / EDF
- 6 Gendarmerie

Les équipements scolaires

La commune possède une école publique comprenant 2 classes de maternelle et 4 classes de primaire. L'école assure également la demi-pension ainsi que la garderie périscolaire.

La présence d'un plateau sportif sur place ne dispense pas les enfants de fréquenter très régulièrement le gymnase distant d'environ 500 mètres.

Du fait de la croissance des effectifs, une quatrième classe de primaire a dû être ouverte à la rentrée 2002. Manquant de place, l'école a de nouveau fait l'objet depuis de travaux de rénovation et d'extension (salle de restauration, garderie périscolaire, salle de psychomotricité, bibliothèque).

Les enfants de Muides ne fréquentent pas tous l'école communale, quelques familles scolarisant leurs enfants dans les écoles privées de Mer ou de Saint-Laurent.

Les équipements sportifs

Dans le domaine des activités sportives et de plein air, la commune possède une salle polyvalente dont le gymnase permet la pratique de sports collectifs (volley-ball, handball, basket-ball), de sports de raquette (tennis, badminton) ainsi que de la gymnastique et du modern jazz.

Elle dispose également d'un terrain de football en bordure de Loire et de deux courts de tennis dans le parc de la Cressonnière.

Elle est par ailleurs traversée par le sentier de grande randonnée GR 3, par plusieurs circuits inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (P.D.I.P.R.) du Loir-et-Cher, suite aux délibérations du Conseil Municipal des 6 mai 1997, 26 mai 2000 et 3 septembre 2020 ainsi que par des itinéraires cyclables réalisés dans le cadre du projet « Loire à Vélo » : Loire à Vélo de Muides à Cour-sur-Loire et Boucles de Beauce.

Les équipements sanitaires

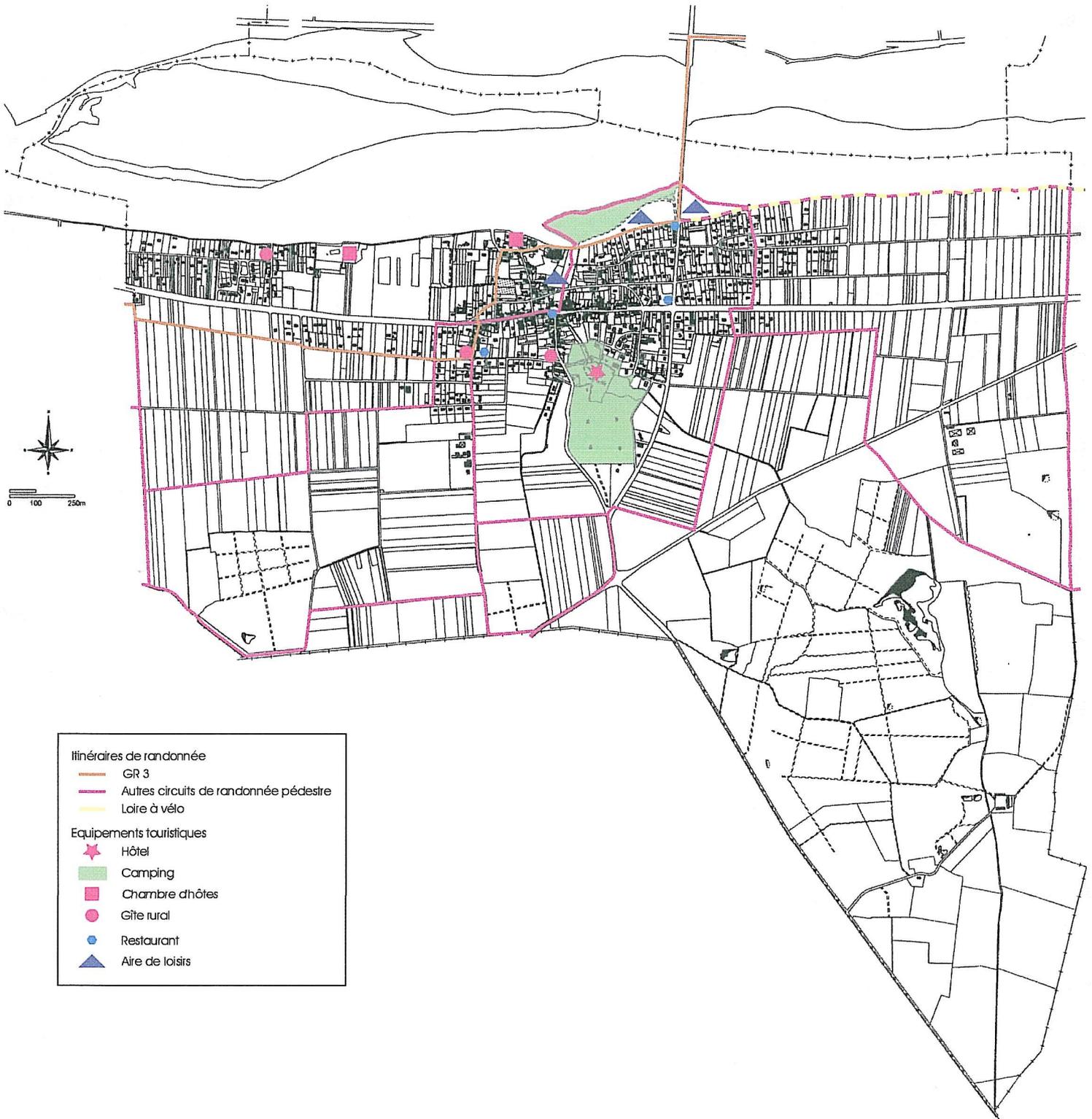
- eau potable : distribution gravitaire à partir du réservoir de St-Dyé alimenté par deux forages situés sur St-Dyé également (à l'exception de 3 écarts alimentés par ailleurs) ;
- défense incendie : à partir de 36 poteaux d'incendie répondant aux normes actuelles, à 3 exceptions près : rue des Flénats Ø 100, route du Maréchal / croisement chemin des Avarenes Ø 70, chantier des Avarenes Ø 70, en raison de débits insuffisants ;
- assainissement : l'ancienne station d'épuration de Muides a été transformée en poste de transfert refoulant les effluents collectés au niveau du bourg à la nouvelle station d'épuration de St-Dyé dimensionnée pour traiter une pollution équivalente à celle produite par 7 500 habitants ;
- déchets : collecte en porte à porte des ordures ménagères et des emballages ménagers, apports volontaires dans deux conteneurs proches du terrain de tennis du verre et du papier, accès aux déchetteries de Mer et de St-Laurent-Nouan.

Les équipements touristiques, de loisirs ou culturels

Outre la salle polyvalente déjà citée, la commune possède aussi sur le plan culturel une bibliothèque, implantée dans l'ancienne mairie, bâtiment accueillant également des salles de réunion et, à l'occasion, l'école intercommunale de musique.

Le centre archéologique jusqu'alors implanté dans le parc de la Cressonnière a quitté les lieux ; il est à la recherche d'un autre site d'accueil.

Des besoins subsistent dans ce domaine, les nombreuses associations qui animent la vie locale (Syndicat intercommunal d'enseignement de la musique, Paysages et Patrimoine Muidois, « Médiaval », J.A.M.) semblant manquer de salles de réunion. La création d'un centre de loisirs sans hébergement serait également le bienvenue.



Itinéraires de randonnée

- GR 3
- Autres circuits de randonnée pédestre
- Loire à vélo

Equipements touristiques

- Hôtel
- Camping
- Chambre d'hôtes
- Gîte rural
- Restaurant
- Aire de loisirs

Concernant les loisirs de plein air, en plus des itinéraires de randonnée déjà évoqués, la commune dispose de plusieurs aires de détente avec le parc de la Cressonnière et les bords de Loire aménagés avec aire de pique-nique et des jeux pour enfants.

Enfin, la situation géographique de la commune est mise à profit sur le plan touristique avec l'implantation de structures d'hébergement permettant aux visiteurs de séjourner à Muides : hôtel 4\* des Marais, camping municipal Bellevue 2\* (100 emplacements) et camping 4\* des Marais (300 emplacements), 2 structures de chambres d'hôtes (5 chambres 4\* au château de Colliers, 1 chambre 3\* à la Arnaudière), et 3 gîtes ruraux.

Cependant, la commune a enregistré la disparition de 3 hôtels, ces petites structures n'étant plus viables eu égard aux travaux de rénovation et de mise aux normes nécessaires.

**EXPLICATION DES CHOIX RETENUS  
POUR L'ÉTABLISSEMENT DU P.A.D.D.  
ET LA DÉLIMITATION DES ZONES**

**1. LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.**

*1.1 L'enjeu démographique*

*1.2 L'enjeu économique*

*1.3 L'enjeu urbain*

*1.4 L'enjeu patrimonial*

**2. LA DÉTERMINATION DES BESOINS**

**3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE  
ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION**

**4. LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE**

### **1.1 L'enjeu démographique**

---

La commune de Muides a connu une évolution démographique rapide ces dernières années profitant de l'installation de nouveaux ménages, le plus souvent en accession à la propriété au long des voies desservies par les réseaux.

Dépourvue de document d'urbanisme, elle a donc subi le rythme de développement imposé et dû faire face à des besoins en équipements supplémentaires.

L'élaboration du P.L.U. est donc l'occasion pour la municipalité de se positionner sur le rythme d'évolution qu'elle souhaite pour les dix à quinze prochaines années et de réfléchir aux moyens de parvenir à un équilibre entre la satisfaction d'une demande réelle pour construire et le maintien d'un développement harmonieux, adapté au niveau d'équipements de la commune.

### **1.2 L'enjeu économique**

---

Appartenant à la communauté de communes de la Beauce ligérienne qui dispose d'une forte capacité d'accueil d'activités au sein du Parc d'Activités des Portes de Chambord, la commune de Muides a sans doute d'autres atouts à valoriser que l'accueil d'activités à caractère industriel ou artisanal.

Le maintien de la zone artisanale « la Chaumette » mérite même réflexion compte tenu de sa desserte viaire, d'autant plus qu'une exploitation agricole s'est implantée depuis sa création à proximité immédiate.

L'économie locale repose sur le maintien de commerces et services à la population, ainsi que de quelques activités agricoles contribuant à l'entretien et à la mise en valeur de l'espace rural, et aussi et surtout sur le tourisme compte tenu de la façade ligérienne de la commune et de son positionnement aux portes du Domaine de Chambord.

L'élaboration du PLU est donc l'occasion pour la municipalité de rechercher les conditions propices au maintien des activités en place, mais aussi de contribuer à leur développement voire de permettre l'installation d'entreprises nouvelles susceptibles de répondre à des besoins croissants de services à la population.

### **1.3 L'enjeu urbain**

---

L'agglomération ne cesse de s'étirer d'est en ouest, aux abords de la RD 951, voie classée à grande circulation à l'origine de nuisances et de dangers dès lors qu'il faut la traverser.

L'élaboration du PLU est donc l'occasion pour la municipalité de réfléchir à d'autres modalités d'extension urbaine et de mettre en œuvre des aménagements contribuant à l'amélioration des déplacements.

### **1.4 L'enjeu patrimonial**

---

Village implanté au débouché du ru de Berry dans la Loire, en limite de la zone inondable de la vallée de la Loire, Muides présente un bâti ancien de caractère qu'il convient de préserver, voire de mettre en valeur aux abords de la RD 951.

Cependant, l'urbanisation récente, qui consomme allègrement les terres agricoles, altère la perception d'ensemble, l'urbanisation linéaire d'est en ouest dissimulant la perception de la façade ligérienne comme des espaces boisés annonçant le Domaine National de Chambord.

L'élaboration du PLU est donc l'occasion pour la municipalité de chercher à rompre avec le mode de développement résidentiel qu'a connue la commune depuis une quarantaine d'années, en veillant notamment à mieux affirmer la protection des sites contribuant à son attrait : val de Loire dont l'intérêt biologique est reconnu par deux sites NATURA 2000, château de Colliers protégé au titre des monuments historiques, parcs de la Cressonnière et du château des Marais, ouvertures sur le Domaine National de Chambord ...

Ces préoccupations invitent donc à prendre en compte les fonctions essentielles des espaces naturels et ruraux telles que définies au schéma des espaces naturels et ruraux.

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU P.A.D.D. ET LA DÉLIMITATION DES ZONES

## 1. LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

## 2. LA DÉTERMINATION DES BESOINS

*2.1 Les besoins en matière d'accueil de population*

*2.2 Les besoins en matière d'accueil d'activités*

*2.3 Les besoins en matière d'accueil d'équipements*

## 3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

## 4. LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

## 2.1 Les besoins en matière d'accueil de population

Ayant connu une évolution démographique rapide au cours de la période récente, la municipalité souhaite avoir davantage de maîtrise à l'avenir sur le rythme de croissance de manière à être en mesure d'adapter le niveau d'équipements de la commune au gré des besoins.

L'objectif poursuivi par la municipalité consiste à freiner quelque peu l'accueil de nouveaux ménages de telle sorte que la population ne dépasse pas le seuil de 1 600 habitants avant 2020, ce qui donnera le temps nécessaire à l'amélioration du niveau d'équipement de la commune, et notamment l'extension du réseau collectif d'assainissement en direction des zones à urbaniser.

Compte tenu de la diminution attendue du stock de résidences secondaires et de logements vacants ainsi que du resserrement des ménages du fait de l'accueil de jeunes ménages avec enfants, cet objectif requiert au maximum la mise en chantier de 5 à 7 logements par an en moyenne, soit de l'ordre de 70 logements durant la décennie à venir.

Compte tenu des disponibilités foncières qui subsistent au sein des parties actuellement urbanisées et des possibilités de densification de certaines propriétés, mais aussi de la rétention foncière possible difficile à quantifier, il a été estimé qu'il se construirait de l'ordre de 25 logements nouveaux au sein des zones urbaines d'ici 2020, si bien qu'il ne resterait à construire au sein des extensions urbaines sous forme organisée pas plus de 45 logements environ.

C'est donc une superficie maximale de l'ordre de 5 hectares supplémentaires qu'il faudrait ouvrir à l'urbanisation dans les 10 ans à venir, sur la base d'un ratio moyen de 10 logements à l'hectare dans la mesure où de l'ordre de 30% de la surface doit être affectée aux espaces publics (voie, cheminement pédestre, stationnement, espaces verts ...).

Compte tenu de la rétention foncière toujours possible, et pour permettre à la commune d'acquérir le foncier nécessaire à son développement futur, il est dans les habitudes de prévoir un potentiel urbanisable supérieur aux besoins, selon un coefficient multiplicateur généralement voisin de deux.

C'est pourquoi il a été décidé d'affecter à l'urbanisation future sous forme organisée une superficie voisine de 8.5 hectares, dont un hectare seulement ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat dans la mesure où les équipements d'infrastructures existants à la périphérie des extensions urbaines envisagées sont insuffisants.

Concernant la diversité de l'habitat, la commune estime disposer d'une offre importante en logements locatifs sociaux (26 logements), comparativement à d'autres communes alentours ; néanmoins, étant idéalement desservie par les voies de communication et située à proximité du pôle d'emplois de Mer, la commune de Muides s'engage à relancer l'offre de logements aidés pour maintenir le pourcentage de logements sociaux autour de 5% environ des résidences principales, les deux derniers logements financés remontant à 2002.

Il est donc prévu la réhabilitation d'ici 2014 de 6 logements locatifs sociaux au sein de bâtiments communaux aux abords de la mairie ainsi qu'après acquisition de bâtiments en centre bourg. En outre, d'autres logements seront construits dans d'autres quartiers de la commune, notamment au sein des extensions urbaines à réaliser.

Par ailleurs, bien que le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté le 5 février 2002 souligne que l'axe de la vallée de la Loire entre Tours et Orléans est un secteur fortement fréquenté par les gens du voyage depuis de nombreuses générations et qu'il recommande que soit prévu sur chaque commune un terrain d'accueil ou soit créée une aire de petits passages afin de répondre aux obligations de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

Il n'a pas été jugé opportun de prévoir d'accueil particulier sur la commune du fait de la réalisation d'aires d'accueil et de passage sur les communes de Mer et de St-Laurent-Nouan.

---

## 2.2 Les besoins en matière d'accueil d'activités

---

Sur le plan agricole, la pérennité et le développement des exploitations agricoles requièrent le maintien d'espaces cohérents et suffisamment étendus correspondant à la réalité du fonctionnement des activités agricoles et de leur organisation spatiale : préserver l'espace agricole de tout mitage par des constructions à usage non agricole diffuses, préserver les abords des sites d'exploitation.

Concernant le secteur secondaire, la proximité de la ville de Mer et du Parc d'activités des Portes de Chambord ne permet pas d'envisager de projet particulier, si ce n'est de favoriser le maintien des activités existantes, en permettant leur évolution sur place, voire l'implantation d'activités nouvelles au sein du bâti existant dans la mesure où l'implantation de ces activités reste compatible avec la proximité d'habitations.

L'existence même de la zone artisanale des Chaumettes, qui ne s'est guère remplie depuis sa création compte tenu de son implantation confidentielle, est remise en cause.

Enfin, la commune a réfléchi avec la collaboration du CAUE au moyen de conforter l'activité commerciale et de services en centre-bourg ; ce travail s'est déjà traduit par l'installation d'entreprises nouvelles sur la place de la Libération.

---

## 2.3 Les besoins en matière d'équipements

---

Malgré la proximité de Mer ou de St-Laurent-Nouan, villes limitrophes disposant d'un large éventail d'équipements, Muides dispose déjà d'un niveau d'équipement très correct eu égard à son importance démographique. Néanmoins, le désir de la municipalité est d'améliorer encore cette offre de manière à favoriser l'intégration des futurs habitants à la vie locale.

Cependant, les interventions les plus lourdes dans les prochaines années porteront sans doute sur les équipements d'infrastructures, avec la poursuite du programme d'investissements en matière d'assainissement (extension du réseau collectif eaux usées) et des aménagements du réseau viaire pour sécuriser la traverse du bourg (aménagements de carrefours, aménagements de liaisons douces ...).

En outre, il y a lieu également de prévoir, dans la mesure du possible, une extension du cimetière.

Bien que n'ayant pas exprimée de besoins très précis, la municipalité pourrait lancer dans les années à venir un audit d'aménagement en vue de valoriser davantage les bâtiments communaux actuellement sous-exploités ; elle souhaite également acquérir du foncier supplémentaire au cœur du bourg pour permettre l'implantation d'équipements nouveaux, à destination notamment de personnes âgées.

**EXPLICATION DES CHOIX RETENUS  
POUR L'ÉTABLISSEMENT DU P.A.D.D.  
ET LA DÉLIMITATION DES ZONES**

1. LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.
2. LA DÉTERMINATION DES BESOINS

**3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE  
ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION**

4. LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

Conformément à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 dite loi SRU, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dans la mesure où il n'existe pas d'espace susceptible de faire l'objet prochainement d'une opération de renouvellement urbain, le P.L.U. doit prévoir des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, tout en recherchant un développement urbain maîtrisé de manière à préserver de l'urbanisation les espaces affectés aux espaces agricoles, les milieux naturels et les paysages, les espaces exposés à des risques naturels prévisibles ...

La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Les espaces boisés, implantés pour l'essentiel aux abords du Domaine National de Chambord, sont situés à l'écart des espaces urbanisés de la commune ; ils ne paraissent donc pas menacés par le développement urbain.

Des dispositions pourraient être prises pour garantir leur protection vis-à-vis d'une menace de défrichement par exemple. En outre, le parc de la Cressonnière et les abords des châteaux de Colliers et des Marais méritent une protection particulière pour conserver l'attrait paysager et patrimonial de ces espaces.

Concernant la préservation du caractère agricole de la commune, il y a lieu de protéger le potentiel agronomique des terres agricoles ainsi que de préserver des possibilités de développement aux abords des sites d'exploitation qui subsistent encore.

Ainsi, il y a lieu de tenir compte du potentiel viticole de la commune reconnu au travers de l'importance des espaces en appellation d'origine (cf. délimitation de l'AOC Cheverny dans la première partie du rapport) ainsi que de la présence d'exploitations agricoles aux franges de l'agglomération, dont certains sites résultent déjà d'une délocalisation de sites d'activités jadis installés au sein du bourg (il est vivement recommandé de préserver un espace tampon d'au moins 100 mètres de rayon autour des installations d'élevage).

☒ La prise en compte des risques et des nuisances

Concernant le risque nucléaire majeur (fusion du cœur du réacteur de la centrale de St-Laurent), le PLU paraît bien démuni vis-à-vis du risque de contamination.

En revanche, concernant les risques naturels prévisibles, il y a lieu de préserver de toute urbanisation nouvelle la zone inondable (cf. PPRi), à l'exception des terrains reconnus comme appartenant aux espaces urbanisés de la commune pour lesquels des prescriptions particulières doivent être respectées.

En outre, pour les terrains argileux, un aléa de retrait – gonflement expose les constructions à des dégâts qui peuvent être importants du fait de tassements différentiels des sols en période de sécheresse.

Dans les secteurs argileux, il est donc vivement conseillé de réaliser une étude des sols préalable à toute construction de manière à réaliser les fondations adéquates selon le niveau d'aléa (cf. recommandations sur le site <http://www.argiles.fr>).

Par ailleurs, la commune est exposée à certaines nuisances, en particulier sonores.

Si les abords immédiats de la scierie sont maintenant entièrement urbanisés, il s'avère nécessaire d'endiguer le développement linéaire de l'urbanisation aux abords de la RD 951 concernée par l'arrêté préfectoral de classement au bruit des infrastructures de transport terrestre.

De manière plus générale, hors agglomération, le développement d'une urbanisation linéaire le long des routes, et notamment des routes départementales, est à éviter pour divers motifs : exposition au bruit, sécurité routière, contact avec les terres agricoles ...

En outre, un développement plus concentrique contribue à la maîtrise des besoins de déplacement et favorise les déplacements à pied ou à vélo, du fait de distances moins importantes en direction des générateurs de flux.

Cela dit, il est prévu de conforter l'entrée ouest du bourg de manière à mieux identifier l'entrée dans l'agglomération et tirer profit des aménagements sécuritaires à venir. Cette extension urbaine aux abords d'une voie classée à grande circulation prenant place en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, un projet urbain répondant aux attentes de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme a été étudié puis traduit réglementairement.

☒ La protection des milieux naturels et des espaces verts

La façade ligérienne de la commune de Muides est concernée par deux sites d'intérêt communautaire « NATURA 2000 » qui ont été définis dans le but de maintenir la diversité biologique des milieux.

Dans la mesure où les espaces concernés se limitent à des espaces naturels dépourvus de toute construction et installation pouvant en affecter la pérennité, et que leur situation en zone d'aléa très fort au PPRi interdit toute activité nouvelle susceptible de leur porter préjudice, le PLU ne saurait avoir d'effets défavorables les concernant.

Par ailleurs, du fait d'un développement résidentiel sous forme diffuse offrant peu de maîtrise à la collectivité, la commune de Muides dispose d'assez peu d'espaces verts.

La préservation du parc de la Cressonnière, poumon vert au cœur du bourg rassemblant des équipements sportifs et des jeux pour enfants, n'en revêt donc que plus d'importance.

☒ La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

Les espaces urbanisés anciens de la commune méritent une attention particulière compte tenu du caractère identitaire des lieux (caractère minéral lié à l'implantation du bâti à l'alignement et à la présence de murs en moellons ...).

La satisfaction des objectifs de développement doit tenir compte également de la préservation de la perception des édifices majeurs de la commune, qu'ils soient ou non protégés au titre des monuments historiques (château de Colliers, porte de Muides et mur d'enceinte du Domaine National de Chambord, église St-Lubin, château des Marais ...).

**EXPLICATION DES CHOIX RETENUS  
POUR L'ÉTABLISSEMENT DU P.A.D.D.  
ET LA DÉLIMITATION DES ZONES**

1. LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.
2. LA DÉTERMINATION DES BESOINS
3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE  
ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

**4. LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE**

Au regard des besoins exprimés et de la confrontation avec les contraintes du site et les objectifs de protection, les choix suivants en matière de zonage ont été effectués :

☒ Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs suffisamment équipés pour permettre de desservir les constructions à implanter.

Au nord de la RD 951, les zones urbaines englobent l'ensemble des terrains jusqu'au chemin de halage des bords de Loire depuis la limite communale de St-Dyé-sur-Loire à l'ouest jusqu'au chemin des Vallées à l'est, à l'exception :

- des abords de la RD 951 en dehors des espaces urbanisés de la commune au sein desquels les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie (bande de 350 mètres environ entre la limite communale avec St-Dyé jusqu'à la rue de la Mondonnière, bande de 350 mètres environ à l'est de la rue de l'Ancien Moulin),
- des abords du château de Colliers.

Au sud de la RD 951, les zones urbaines englobent :

- à l'ouest de la rue des Acacias, les terrains situés entre la route de Blois et la rue du 11 Novembre 1914, à l'exception d'une fenêtre où est préservée une ouverture en direction du Domaine National de Chambord de manière à conserver un lien entre Chambord et la Loire et dont la bande de 75 mètres au long de la route de Blois est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme,
- entre la rue des Acacias et la rue de la Chaumette, l'ensemble des terrains jusqu'à l'ancienne zone artisanale de la Chaumette,
- entre la rue de la Chaumette et la rue de Chambord, l'ensemble des terrains situés entre la route de Blois et la rue du 8 Mai 1945 ainsi que les parcelles déjà bâties au sud de la rue du 8 Mai 1945, sans aucune extension de manière à préserver les abords de l'exploitation agricole de la Chaumette et à tenir compte du caractère humide des terrains à cet endroit (le Petit Marais),
- entre la rue de Chambord et la rue de Sologne, l'ensemble des terrains situés entre la route de Blois et le camping des Marais ainsi qu'une extension linéaire au sud de la rue de l'Etang entre la rue de Sologne et le camping des Marais, à l'exception d'une parcelle basse attenante au ru de Berry susceptible d'être exposée à un risque d'inondation,
- à l'est de la rue de Sologne, les abords bâtis au long de la rue de Sologne (à l'exception des bâtiments occupés par un pépiniériste rattachés à la zone agricole) ainsi que les parcelles déjà urbanisées entre la route d'Orléans et la rue des Boulats.

☒ Les zones à urbaniser

Il s'agit des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du PLU, soit immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone.

Tous à vocation dominante d'habitat, ces secteurs correspondent :

- aux terrains libres à l'ouest des Ecoles qu'il convient d'urbaniser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble compte tenu de la nécessité d'aménager une voie d'accès et d'apporter les réseaux nécessaires à l'implantation d'habitations nouvelles,

- à la bande de terres située à l'est de la rue de l'ancien moulin, sur une longueur de 370 mètres environ, entre la route d'Orléans et la rue des Rêdes, pour permettre de s'affranchir du recul de 75 mètres au long de la route d'Orléans en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme au travers d'un projet urbain attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- à la bande de terres sur une profondeur d'une soixantaine de mètres environ à l'est du chemin des Vallées afin de tirer profit de l'arrivée des réseaux à proximité et d'affirmer l'arrêt des extensions urbaines en direction Nouan au travers d'un aménagement paysager des franges de l'opération avec l'espace agricole (cette bande ne peut être classée en zone urbaine dans la mesure où le chemin des Vallées n'est pas équipé),
- aux parcelles situées au sud de la rue des Boullats, à l'arrière de la rue de Sologne jusqu'au chemin des Bordes, sur une profondeur de 125 mètres environ afin de préserver les abords de la pépinière implantée au long de la rue de Sologne (l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est programmé en dernier compte tenu de la proximité de l'exploitation agricole).

Les zones agricoles

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles correspondent :

- à l'est de la rue de Sologne, aux terroirs AOC en dehors des espaces urbains ou à urbaniser au nord de la route d'Orléans jusqu'en limite communale avec Nouan, et au sud de la RD 951, aux terrains délimités au sud par le ru de Berry et la route du Maréchal de Saxe ainsi que la bande cultivée en limite communale à l'est des parties boisées,
- à l'ouest de la rue de Chambord, globalement aux terroirs AOC au sud de la route de Blois ainsi qu'aux terrains situés aux abords de l'exploitation agricole implantée rue de la Chaumette.

Les zones naturelles et forestières

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

Les zones naturelles et forestières correspondent au reste du territoire communal.

Il s'agit donc principalement :

- de la Loire et de l'Île de Muides au nord du territoire communal, à protéger en raison de son intérêt majeur sur le plan écologique et paysager,
- des espaces boisés au sud du territoire communal ainsi que des abords de la Porte de Muides donnant accès au Domaine National de Chambord,
- des abords du château de Colliers,
- des abords du ru de Berry au sud de la route de Blois,
- des campings (camping municipal et camping des Marais),
- des espaces bâtis n'ayant pas de lien avec une activité agricole au sein des zones agricoles.

**LES MOTIFS  
DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES  
A L'UTILISATION DES SOLS  
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

**1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS**

*1.1 Les zones urbaines*

*1.2 Les zones à urbaniser*

*1.3 La zone agricole*

*1.4 La zone naturelle et forestière*

**2. LES MESURES DE PROTECTION**

**3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

**4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU  
CODE DE L'URBANISME**

**5. LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.**

## 1.1 Les zones urbaines

---

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

**UA** : zone à vocation principale d'habitat accueillant également des commerces et services, des équipements, des activités artisanales et agricoles ..., correspondant au centre ancien de l'agglomération et à la rue de Colliers ;

☞ secteur **UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif (rue de Colliers), dans la mesure où le zonage d'assainissement n'y prévoit pas l'extension du réseau d'eaux usées ;

**UB** : zone à vocation principale d'habitat accueillant également des commerces et services, des équipements, des activités artisanales ..., à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions urbaines d'après-guerre ;

☞ secteur **UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif, dans la mesure où le zonage d'assainissement n'y prévoit pas l'extension du réseau d'eaux usées ;

☞ sous-secteur **UBac** au sein duquel les clôtures sont réglementées plus strictement ;

**UE** : zone à vocation d'accueil d'équipements correspondant au Parc de la Cressonnière ainsi qu'à l'ancienne zone artisanale de la Chaumette reconvertie en vue d'y implanter un bâtiment technique municipal ;

☞ secteur **UEs** restreignant les constructions autorisées aux équipements n'accueillant pas de personnes de façon permanente compte tenu de la proximité d'un élevage bovin et afin de ne pas entraver l'évolution possible de l'activité agricole limitrophe.

La zone **UA** correspond aux espaces urbanisés anciens du bourg de Muides, caractérisés par une forme urbaine spécifique dont il convient de conserver l'harmonie au gré de l'implantation de nouvelles constructions : constructions édifiées à l'alignement des voies, continuité bâti sur la rue assurée par des murs, matériaux de construction traditionnels.

Cette zone est desservie par les équipements publics suffisants pour y autoriser des constructions nouvelles (eau potable, électricité, assainissement mis à part rue Colliers).

La mixité des fonctions s'y exprime à travers la présence d'équipements publics, de services et d'activités artisanales ou agricoles associés à l'habitat.

Le règlement de la zone **UA** s'attache à conserver cette diversité de fonctions ainsi que les composantes de la forme urbaine : implantation des constructions nouvelles à l'alignement des voies, sur au moins une limite séparative en façade sur rue, clôtures minérales sur voie, toitures des constructions en ardoises ou petites tuiles plates de pays ...

Afin de préserver le caractère architectural des espaces anciens, tout projet de destruction est soumis à autorisation préalable.

La zone **UB** correspond aux extensions récentes du bourg, caractérisées par une plus grande diversité dans l'implantation des constructions et dans le choix des matériaux de construction.

Cette zone est desservie par les équipements publics suffisants pour y autoriser des constructions nouvelles (eau potable, électricité, assainissement), à l'exception de quelques secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit le maintien en zone d'assainissement non collectif. Ces endroits sont identifiés par un secteur **UBa**.

Un sous-secteur **UBac** est défini au sud du ru de Berry, entre la rue de Sologne et le chemin dit « chaussée de l'Etang », afin de limiter l'éventail des clôtures possibles au long du chemin pédestre aux grillages doublés d'une haie champêtre sur voie dans le but de préserver son caractère rural et bucolique.

La zone UB est destinée à l'accueil d'habitat, mais aussi d'activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement dans ce sens en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Compte tenu de l'ampleur des zones UB inhérentes à un mode de développement pavillonnaire, des dispositions ont été prises pour y maîtriser la densité des constructions (emprise au sol et coefficient d'occupation du sol) afin de conférer à ces zones un caractère verdoyant contribuant à l'intégration paysagère des constructions mais aussi et surtout, de maîtriser le nombre de constructions nouvelles au regard du niveau d'équipement de la commune.

La zone **UE** est quant à elle une zone dite « spécialisée » destinée à l'implantation d'équipements collectifs.

Les limites administratives à l'utilisation des sols portent donc principalement sur la nature des occupations et utilisations des sols autorisées.

La zone UE correspond au Parc de la Cressonnière, qui rassemble outre la mairie, des équipements sportifs, de loisirs et de détente, ainsi qu'à l'ancienne zone artisanale de la Chaumette, qui fait l'objet d'un secteur spécifique **UEs** dans la mesure où la proximité de l'élevage bovin ne permet pas l'accueil permanent de personnel.

## 1.2 Les zones à urbaniser

---

Les zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Afin de permettre à la commune de maîtriser son évolution, on distingue deux types de zones à urbaniser :

- les zones à urbaniser au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées IAU*) lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (abords de l'école en direction de Colliers) ;
- les zones à urbaniser « strictes » (*appelées 2AU*) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme dans l'attente de la pose du réseau collectif d'assainissement jusqu'à la périphérie immédiate des secteurs concernés (entre la rue des Rêdes et la route d'Orléans, à l'est du chemin des Vallées et au sud de la rue des Boulats).

La zone **1AU** affecte des espaces actuellement vierges de toute construction, voués à répondre aux besoins de développement de la commune à court ou moyen termes.

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une opération d'aménagement d'ensemble de ce secteur compatible avec les orientations d'aménagement.

Avec de tenir compte de sa situation en entrée de bourg, en dehors des parties actuellement urbanisées du bourg, un projet urbain a été étudié sur cet espace répondant aux 5 critères de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. En outre du fait de la proximité des équipements du centre bourg, cette zone semble toute indiquée pour intégrer la réalisation de logements locatifs aidés conformément aux objectifs de mixité sociale. C'est pourquoi la réalisation de cette opération devra comporter un programme de logements comptant un minimum de 30% de locatifs sociaux.

La zone **2AU** a quant à elle pour finalité d'indiquer dès maintenant l'orientation du développement urbain à moyen ou long terme de la commune, afin de permettre à la fois aux exploitants agricoles directement concernés d'intégrer cette évolution et à la commune d'exercer son droit de préemption lors de ventes.

Cette zone est donc « gelée » dans l'immédiat pour éviter toute occupation ou utilisation du sol qui remettrait en cause un développement urbain cohérent à plus long terme. C'est donc la rédaction des articles 1 et 2 du règlement qui est très restrictive. Dans ces conditions, les autres articles du règlement sont réglementés au minimum.

Les principes d'aménagement de ces secteurs figurent dans le rapport de présentation afin de pouvoir être repris dans les orientations d'aménagement lors de leur ouverture effective à l'urbanisation.

### **1.3 La zone agricole**

---

La zone agricole, dite zone **A**, est à la fois, au regard du Code de l'urbanisme, une zone protégée et une zone spécialisée.

Dans ces conditions les occupations et utilisations du sol qui y sont autorisées sont limitées aux seules constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité agricole, et aux services publics et d'intérêt général.

Les autres règles édictées visent ensuite principalement les deux thématiques suivantes :

- la sécurité (routière ou incendie) avec la définition de marges de recul en terme d'implantation des constructions,
- l'intégration des nouvelles constructions agricoles dans le paysage, avec une réglementation des teintes des matériaux de couverture et des matériaux employés en façade et l'obligation d'un accompagnement végétal.

### **1.4 La zone naturelle et forestière**

---

La zone naturelle et forestière, dite zone **N**, est au regard du Code de l'urbanisme une zone protégée puisqu'elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N « générique » correspond principalement aux espaces ligériens, aux principaux boisements de la commune ainsi qu'aux abords du château de Colliers, espaces dépourvus de toute construction. Dans ces conditions, les occupations et utilisations du sol autorisées sont réduites au strict minimum afin de garantir la préservation de ces milieux.

En outre, deux secteurs singuliers ont été créés :

- un secteur **Nh** individualisant les habitations existantes sans lien avec l'activité agricole au sein des espaces agricole ou naturel afin d'y autoriser l'évolution du bâti existant (extension modérée et changement de destination) dans un souci de préservation de l'intérêt architectural et patrimonial ;
- un secteur **Nl** correspondant aux secteurs à vocation touristique, de détente ou de loisirs des bords de Loire ainsi qu'au camping des Marais afin d'y autoriser l'évolution des activités existantes ; le site des bords de Loire qui se trouve en zone inondable fait l'objet d'un sous-secteur **Nls** pour intégrer les restrictions imposées par le PPRi.

**LES MOTIFS  
DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES  
A L'UTILISATION DES SOLS  
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS

<b>2. LES MESURES DE PROTECTION</b>
-------------------------------------

3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU  
CODE DE L'URBANISME

5. LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.

---

## **2.1 La protection des boisements au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme**

---

Certains boisements font l'objet d'une protection en tant qu'espace boisé classé soit au titre de leur intérêt écologique soit de leur intérêt paysager.

Ces espaces sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Cette protection vise essentiellement à conserver les bois ceinturant le Domaine National de Chambord dans la partie sud du territoire communal.

Elle concerne également le double alignement d'arbres bordant l'entrée du château de Colliers depuis la RD 951.

Par ailleurs, au long du chemin dit « chaussée de l'Etang » du côté du camping des Marais, une bande de 3 mètres de large est défini en vue d'y imposer la plantation d'un écran végétal permettant de dissimuler au regard les bungalows implantés à proximité au titre des espaces boisés classés à créer.

---

## **2.2 La protection des boisements au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme**

---

L'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme précise que les P.L.U. peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Cet outil a servi pour protéger les arbres majestueux du Parc de la Cressonnière ainsi que les arbres offrant ombrage au sein du camping des Marais et les boisements plus au sud en direction de la Porte de Muides.

Dans ces secteurs, l'abattage d'un arbre n'est autorisé que si son état sanitaire l'impose ; de plus, tout arbre abattu doit être remplacé par un jeune arbre ayant à maturité un port équivalent.

En outre, les alignements d'arbres de part et d'autre de la RD 951, éléments naturels structurant le paysage, ont également été protégés en application de la loi paysage. Ils doivent donc être préservés, l'abattage d'un arbre n'étant autorisé que si son état sanitaire l'impose ou s'il y a lieu de dégager un carrefour en vue d'améliorer la sécurité routière (aménagement de carrefour ou amélioration de la visibilité).

---

## **2.3 La restriction du caractère constructible aux abords d'un bâtiment d'élevage**

---

Des restrictions du caractère constructible des fonds de parcelles des habitations implantées coté sud du chemin de Corbigny ont été imposées en application de la règle de réciprocité des contraintes (loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999).

Ainsi, dans la bande située à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole, seules sont admises les annexes à l'habitation, les abris de jardin et les piscines, mais en aucun cas une habitation nouvelle.

---

## **2.4 La protection des entités archéologiques**

---

Compte tenu de l'intérêt historique et archéologique de la commune, le règlement de chacune des zones du P.L.U. fait référence aux dispositions applicables en matière d'archéologie préventive conformément à l'arrêté du 19 juillet 2004 définissant le mode de saisine du Préfet de Région.

**LES MOTIFS  
DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES  
A L'UTILISATION DES SOLS  
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS
2. LES MESURES DE PROTECTION

**3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE  
L'URBANISME
5. LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, quatre emplacements réservés ont été définis au profit de la commune pour lesquels les dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme s'appliquent (le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants).

Ces emplacements réservés sont destinés :

- à l'extension du cimetière (ER n° 1), sur le seul espace libre subsistant à proximité,
- à l'implantation d'un équipement public a priori à destination de personnes âgées de manière à profiter de la proximité du centre-bourg et d'un accès sécurisé à la place de la Libération par le sentier rural de la Guinguette (ER n° 2),
- à l'élargissement de la rue des Boulats afin de disposer d'une emprise suffisante pour y réaliser un cheminement piétonnier sécurisé (ER n° 3).

**LES MOTIFS  
DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES  
A L'UTILISATION DES SOLS  
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS
2. LES MESURES DE PROTECTION
3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVES

**4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE  
L'URBANISME**

5. LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 951 classée à grande circulation, cette interdiction ne s'appliquant pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Afin d'éviter l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole trop près de la RD 951, il a néanmoins été imposé un retrait minimum de 35 mètres de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus dès lors que des règles concernant ces zones contenues dans le P.L.U. sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone à urbaniser située entre la rue des Rèdes et la route d'Orléans étant concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, une étude d'entrée de bourg dans le cadre de la loi Barnier a été réalisée.

Cependant l'ouverture à l'urbanisation de cet espace ayant été différée dans l'attente de l'extension du réseau collectif d'assainissement, il ne sera dérogé à l'application de cet article qu'au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Une étude similaire a été réalisée à l'entrée ouest de l'agglomération, sur un secteur de moindre superficie, délimité d'un côté par le parc du château de Colliers et de l'autre par l'école (cf ci-après).

L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme résulte de l'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier. Cette disposition n'a pas pour objet d'interdire la construction, mais d'inciter les communes à engager une réflexion préalable sur l'aménagement futur des abords des voies qu'elle vise afin d'améliorer la qualité de l'urbanisme et par conséquent endiguer l'étalement urbain pratiqué par de nombreuses communes desservies par cette infrastructure entre Blois et Orléans.

Entre St-Dyé et Muides, l'urbanisation étant toujours présente d'un côté ou l'autre de la voie, l'automobiliste peut ne pas prêter attention à l'entrée dans l'agglomération de Muides et par conséquent, ne pas respecter la limitation de vitesse aux abords de l'école ...

Afin de remédier à cette situation, la Municipalité souhaite donner corps à l'entrée ouest du bourg et aménager un premier évènement au carrefour avec la rue des Acacias.

**Ainsi, dans le cadre de la qualification et de la valorisation de l'entrée de ville, afin que le développement du nouveau quartier des abords de l'école en direction de Colliers s'inscrive en cohérence avec l'urbanisation existante, la Municipalité a décidé de déroger à l'article L.111-1-4 en édictant des règles au regard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**



La RD 951 au niveau de l'entrée du Château de Colliers : accotements larges, enherbés et animés d'un double alignement de Tilleuls



La RD 951 en approche des panneaux d'agglomération : mitage en rive sud - liaison douce sécurisée par l'accotement nord



Perception du site 1AU depuis la RD 951 en entrée d'agglomération

**1 - Diagnostic fonctionnel, urbain et paysager :**

La RD 951 est le support d'une urbanisation diffuse linéaire depuis le Château de Colliers jusqu'à l'entrée d'agglomération. La voie est caractérisée par une emprise très large et des accotements plus ou moins qualifiés. Le registre paysager utilisé est sobre et rural : larges banquettes engazonnées animées par un double alignement d'arbres (Tilleuls). L'accotement nord est bordé par le parc agricole du château, le parc arboré s'inscrivant légèrement en contrebas.

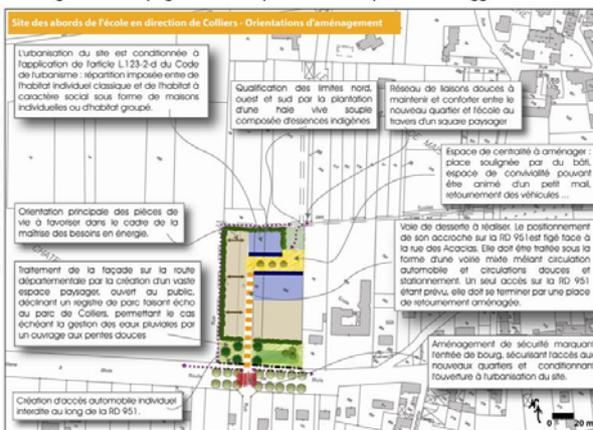
L'entrée de bourg n'est à ce jour pas facilement identifiable. En effet, en dehors de panneaux d'agglomération et de l'urbanisation diffuse puis plus dense qui s'inscrit au nord, la voie conserve son profil très large, aucun événement marquant ne venant casser la vitesse en entrée de bourg et ce malgré le débouché de la rue des Acacias. Les constructions au nord de la RD sont implantées avec un recul minimal de 36 m par rapport à l'axe de la voie. La municipalité étudie l'aménagement d'un événement à l'articulation entre la rue des Acacias et la RD 951.

Le site retenu par la municipalité pour accueillir un nouveau quartier de faible ampleur (de l'ordre d'une dizaine de logements) fait face à la rue des Acacias et contribuera nettement à renforcer la perception de l'entrée de bourg

**2 - Le projet envisagé :**

Le PLU identifie donc un secteur 1AU pour lequel l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'aménagement du carrefour avec la rue des Acacias, marquant ainsi l'entrée du bourg et s'accompagnant d'un déplacement des panneaux d'agglomération vers l'ouest en amont de l'aménagement en cours de définition avec l'assistance de la DDEA—UTC.

Ce carrefour sécurisé marquant l'entrée du bourg facilitera l'accès à la zone par la création d'une voie de desserte secondaire en impasse. Afin de conserver le caractère rural de cette entrée, d'intégrer les futures constructions tout en limitant le champ visuel des automobilistes, le projet table sur la réalisation d'une bande paysagée plantée de parc afin de faire écho au parc arboré du château de Colliers à l'ouest.

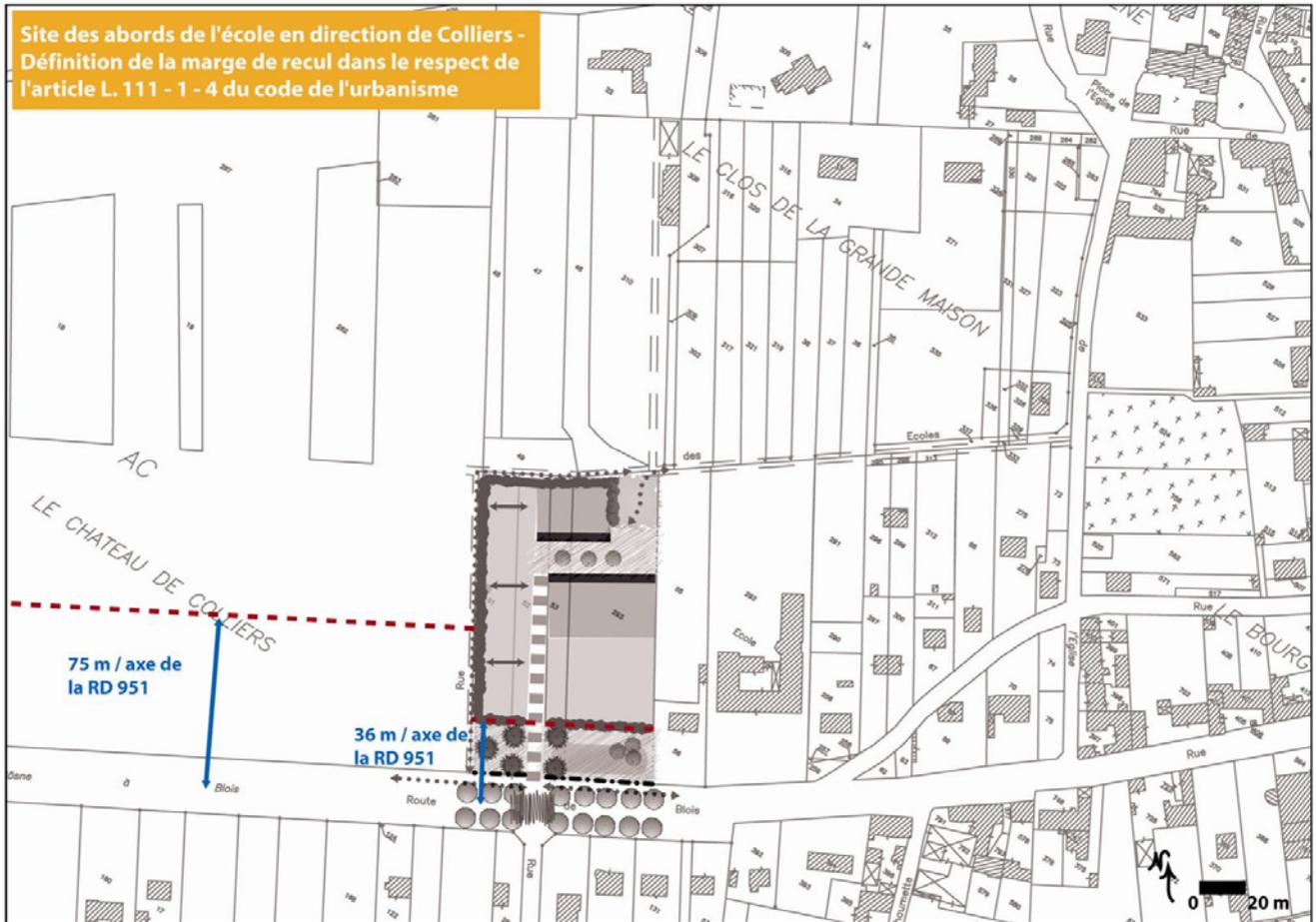


**3 - Examen du projet au regard des critères de la Loi Barnier :**

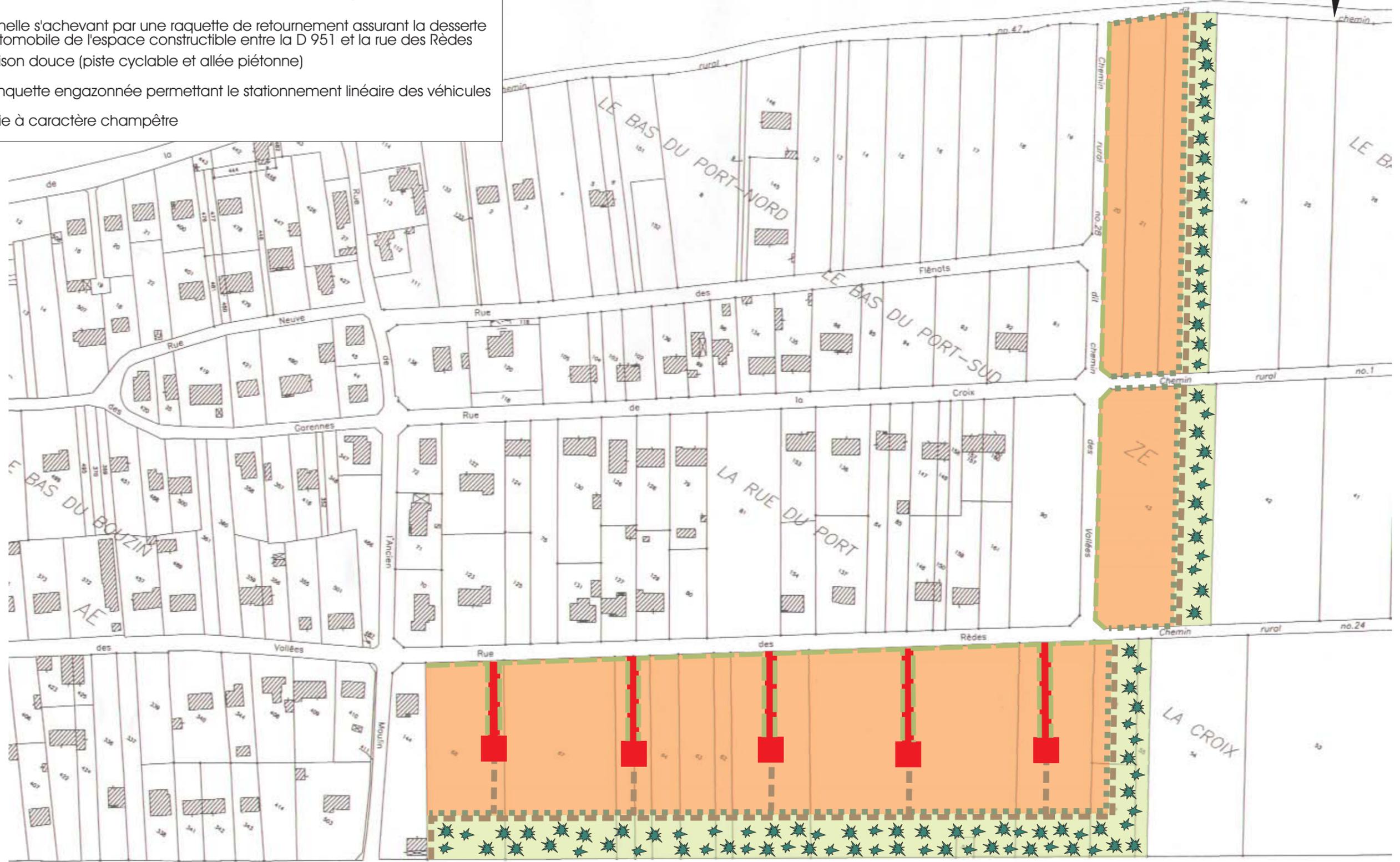
- **Les nuisances :** Le bruit généré par le trafic sur la RD 951 (trafic de l'ordre de 5 000 véhicules par jour) aura de fait un impact sur les nouvelles constructions. Cependant l'aménagement structurant d'entrée de bourg permettra de casser la vitesse qui sera alors réduite à 50 km/h, voire 30 km/h en fonction du type d'aménagement retenu. Par ailleurs les impacts sonores seront amoindris par les plantations envisagées en bordure de voie. Par ailleurs, les maisons situées dans la bande affectée par le bruit des infrastructures de transport terrestre devront prendre en compte les normes d'isolement acoustique définis dans l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000.
- **La sécurité :** Le développement de cette petite zone d'habitat s'accompagnera obligatoirement d'une augmentation du trafic sur la RD 951 mais uniquement pour la desserte de la dizaine de logements, aucune connexion routière n'étant envisagée avec la rue de l'école en raison de son étroitesse. Il s'accompagnera surtout d'une augmentation des échanges (entrée/sortie de zone) pouvant être source de ralentissements et de danger. Cependant le projet s'inscrit dans le cadre de la sécurisation de la traverse du bourg avec la réalisation de l'aménagement de l'entrée de bourg sécurisant par ailleurs la sortie de la rue des Acacias. Par ailleurs, le projet envisagé n'augmente pas le nombre d'accès sur la RD 951. L'ensemble des échanges sera en effet géré du carrefour commun avec la rue des Acacias, dans la mesure où le projet interdit réglementairement la création de nouveaux accès directs sur la départementale. Par ailleurs, il est important de noter qu'il n'y a aucun problème de visibilité sur ce point de connexion, qui se situera dans la zone agglomérée où la vitesse est limitée à 50 km/h maximum.
- **L'urbanisme :** L'urbanisation de cette zone répond à une volonté de donner davantage corps à l'entrée de bourg afin de permettre à l'automobiliste de mieux percevoir l'entrée en zone agglomérée et le besoin de ralentir, d'autant plus que l'école est très proche de l'entrée de bourg. Elle permettra donc d'étoffer le développement résidentiel à proximité immédiate du centre historique et d'un équipement structurant (l'école) et de qualifier la frange ouest. Le programme de logements intégrera les préoccupations de mixité sociale, la réalisation d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux étant imposé par le biais de l'application de l'article L. 123-2-d du Code de l'urbanisme.
- **Le paysage :** Le site ne présente pas de contrainte spécifique en terme de topographie. Les vues sont aujourd'hui largement ouvertes et mettent en évidence une juxtaposition de volume sans cohérence. La frange urbaine ouest du bourg au nord de la RD 951 n'est pas très qualitative. Le projet impose un certain nombre d'aménagements paysagers qui devront être préalables ou concomitants à toute urbanisation, ils sont imposés réglementairement :
  - Plantation d'une haie arbustive vive et souple, composée d'essences indigènes assurant la création d'un équilibre végétal / bâti harmonieux qualifiant la frange urbaine,
  - Création d'une large bande paysagère (de l'ordre de 23 m de profondeur) en front de départementale, animée par des plantations arborées déclinant un registre de parc faisant écho au parc de Colliers et pouvant accueillir la gestion des eaux pluviales. Cette bande paysagère s'appuie sur le recul actuel des maisons et constructions implantées sur la rive nord de la départementale pour créer un ensemble cohérent à l'échelle de l'entrée d'agglomération.
- **L'architecture :** L'analyse de la trame bâtie sur le territoire a mis en exergue un certain nombre d'éléments caractéristiques en terme d'architecture et notamment dans le centre bourg. Il ne s'agit pas d'imposer ici de construire "à l'ancienne" mais de s'inspirer des typologies bâties traditionnelles pour guider les constructions récentes, notamment en ce qui concerne les matériaux, les hauteurs, les toitures ...

**4 - Définition de la marge de recul :**

Considérant la faible ampleur du projet envisagé, l'interdiction réglementaire de créer de nouveaux accès automobiles directs sur la RD 951, l'impact relatif du projet au regard des cinq critères de la Loi Barnier, la marge de recul est ramenée à 36 mètres de l'axe de la RD 951 au niveau de la zone 1AU, respectant ainsi le recul des constructions existantes.



-  Espace constructible
-  Espace vert ponctué de bosquets d'arbres de haute tige
-  Venelle s'achevant par une raquette de retournement assurant la desserte automobile de l'espace constructible entre la D 951 et la rue des Rêdes
-  Liaison douce (piste cyclable et allée piétonne)
-  Banquette engazonnée permettant le stationnement linéaire des véhicules
-  Haie à caractère champêtre



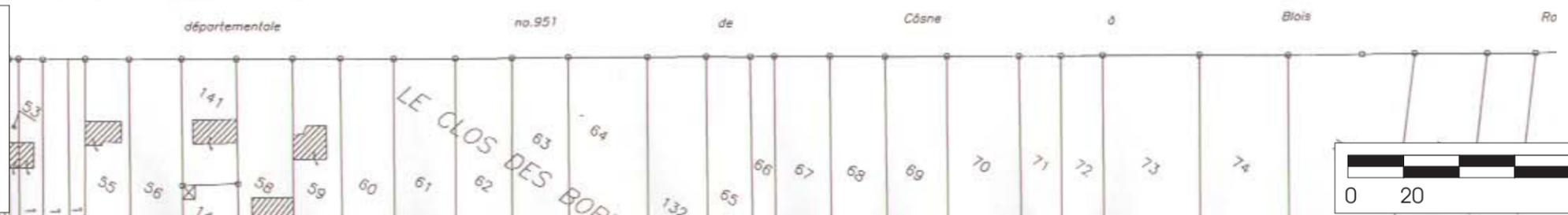
ELABORATION DU P.L.U. DE MUIDES-SUR-LOIRE

Principes d'Aménagement

- L'entrée est de l'agglomération -



mai 2006



**LES MOTIFS  
DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES  
A L'UTILISATION DES SOLS  
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS
2. LES MESURES DE PROTECTION
3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVES
4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE  
L'URBANISME

<b>5. LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U</b>
---

---

LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.

---

<b>ZONE UA</b>	<b>18.0 ha</b>
<i>dont UAa</i>	<i>2.0 ha</i>
<b>ZONE UB</b>	<b>75.5 ha</b>
<i>dont UBa</i>	<i>15.1 ha</i>
<i>dont UBac</i>	<i>1.6 ha</i>
<b>ZONE UE</b>	<b>3.8 ha</b>
<i>dont UEs</i>	<i>1.1 ha</i>
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>97.3 ha</b>
<b>ZONE IAU</b>	<b>1.0 ha</b>
<b>ZONE 2AU</b>	<b>8.4 ha</b>
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>9.4 ha</b>
<b>ZONE A</b>	<b>347.3 ha</b>
<b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>	<b>347.3 ha</b>
<b>ZONE N</b>	<b>472.7 ha</b>
<i>dont Nh</i>	<i>16.8 ha</i>
<i>dont Nl</i>	<i>19.3 ha</i>
<i>dont Nls</i>	<i>8.2 ha</i>
<b>TOTAL ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>472.7 ha</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>926.7 ha</b>

La superficie mesurée des zones du P.L.U. diffère d'un peu plus de 10 hectares de la superficie communale officielle (915 ha).

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES  
DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.  
SUR L'ENVIRONNEMENT

Les grands principes et objectifs fixés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme obligent les P.L.U. à permettre, notamment, d'assurer les équilibres entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles, la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, ainsi qu'une utilisation économe des espaces naturels et urbains.

En ce sens, le P.L.U. va permettre à la commune de maîtriser son développement en définissant des règles permettant une meilleure intégration des extensions urbaines dans leur environnement et répondant aux enjeux de protection révélés dans l'état initial de l'environnement.

Comparativement à l'étalement urbain qu'a connu la commune jusqu'alors, la mise en place du P.L.U. se traduira par une meilleure prise en compte de l'environnement, en affirmant aussi bien une protection stricte des milieux naturels remarquables que la préservation du potentiel agronomique des terres ou la prise en compte des risques et nuisances.

## **1. La prise en compte des enjeux agricoles**

---

Les abords des bâtiments à usage agricole sont préservés par des dispositions permettant de garantir un éloignement suffisant des bâtiments à usage d'habitation ou professionnel.

A proximité du site d'implantation du pépiniériste est définie une petite zone à urbaniser qui n'est pas ouverte à l'urbanisation et qu'il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation de sitôt, cet espace n'étant pas la priorité de la commune.

Les terroirs AOC qui ceignent l'agglomération sont relativement épargnés de l'urbanisation future (notamment la partie sud de la rue du 11 novembre 1918).

A l'est du bourg, les extensions urbaines portent atteintes aux terroirs AOC non plantés en vigne enclavés entre la RD 951 et la rue des Rêdes, et par conséquent peu valorisable compte tenu de la proximité d'habitations existantes.

Ces extensions urbaines ne s'arrêtent pas à la limite physique constitué du chemin des Rêdes, une bande d'urbanisation future étant définie au long de ce chemin. Cependant, au travers des principes d'aménagement qui ont pu être étudiés, il est prévu de rétablir une transition nette avec l'espace agricole lors de l'aménagement de cet espace avec une bande réservée aux espaces verts et aux cheminements pédestres à l'arrière de l'urbanisation.

## **2. La prise en compte de la ressource en eau**

---

Bien que située en zone de répartition des eaux, zone où est constatée une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins. Concernant la nappe du Cénomaniens, cette mesure n'affecte pas la commune qui est alimentée par des captages situés à St-Dyé-sur-Loire qui exploitent la nappe des calcaires de Beauce.

Disposant d'une ressource abondante, le SMIAEP peut subvenir sans difficulté à ses besoins d'approvisionnement en eau :

- population à l'échelle du Syndicat estimée à 3 000 habitants environ, soit un besoin journalier moyen de l'ordre de 510 m<sup>3</sup> environ,
- capacité de production de 110 m<sup>3</sup>/h environ.

L'exploitation des deux forages existant sur une durée moyenne de 5 heures environ permet de couvrir les besoins en eau potable.

S'agissant du traitement des eaux usées, la commune de Muides-sur-Loire s'est associée à d'autres communes voisines rencontrant comme elle des difficultés à traiter convenablement leurs eaux usées pour construire une nouvelle station d'épuration intercommunale.

Mis en service courant 2008, cet équipement nouveau dimensionné pour traiter une pollution équivalente à 7500 habitants, dont 2500 habitants en provenance de Muides, permet à la commune de traiter les eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Cette nouvelle station permet également d'améliorer le traitement de l'azote et du phosphore et par conséquent de réduire les rejets de phosphore et d'azote comme l'exige sa situation en zone sensible.

Concernant les eaux pluviales, le zonage d'assainissement n'aborde pas cette thématique. Le règlement prévient donc une évacuation des eaux pluviales qui dépasserait les débits du ruissellement naturel par une maîtrise de l'écoulement, notamment par une rétention des eaux de pluie et si possible leur infiltration.

Les extensions urbaines étant pour leur très grande majorité fermées à l'urbanisation dans l'immédiat, il conviendra de définir au moment de leur ouverture à l'urbanisation des dispositions prescriptives permettant de prévenir les risques de pollution de la nappe lors de l'infiltration des eaux de ruissellement.

### **3. La prise en compte des risques et des nuisances**

---

S'agissant du risque nucléaire, le PLU ne dispose guère de moyens pour prévenir le danger. En revanche, concernant les autres risques et nuisances susceptibles d'affecter la commune, des dispositions ont été prises pour assurer la protection des personnes et des biens :

- prise en compte de la servitude PPRi,
- précautions prises aux abords du ru de Berry en l'absence de document réglementaire spécifiant l'ampleur du risque d'inondation sur la base de la mémoire locale d'évènements passés,
- rappel des précautions à prendre lors de constructions sur des terrains argileux,
- renforcement de la sécurité routière d'une part par une interdiction des créations d'accès nouveaux sur la RD 951 hors agglomération, et d'autre part par l'expression d'un projet communal de mise en sécurité de la traverse du bourg et de poursuite des itinéraires à pied ou à vélo notamment au niveau des nouvelles zones à urbaniser.

### **4. La prise en compte des paysages**

---

La commune de Muides-sur-Loire appartient au Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre des paysages culturels.

En ce sens, plusieurs actions ont été mises en œuvre pour respecter la richesse patrimoniale révélée par l'inscription UNESCO :

- instauration du permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA de manière à préserver le patrimoine bâti ancien de qualité non couvert par les périmètres de protection des monuments historiques,
- classement en zone UA des abords de la rue de l'Eglise de manière à préserver le caractère de la rue entre l'église et le cimetière par des mesures réglementaires adaptées,
- protection des boisements et alignements d'arbres contribuant à la structuration du paysage,
- mise en valeur des abords du chemin de l'Etang,

- définition d'orientations d'aménagement encourageant des formes urbaines alternatives au pavillon au milieu de sa parcelle,
- maintien d'un lien visuel depuis la Loire jusqu'au domaine de Chambord,
- de manière plus globale, affirmation de coupures d'urbanisation franches par un traitement des limites entre l'urbanisation et l'espace agricole permettant d'enrayer la tendance à relier St-Dyé à St-Laurent-Nouan,
- protection stricte de la vallée de la Loire, des abords du domaine de Chambord et du château de Colliers ainsi que du parc urbain de la Cressonnière.

## 5. L'évaluation environnementale

---

La commune de Muides-sur-Loire est concernée par l'obligation d'une évaluation appropriée des incidences environnementales des PLU susceptibles d'affecter un site Natura 2000, compte tenu des travaux, ouvrages ou aménagements permis.

Par rapport au domaine de Chambord, il semble a priori exclu que le PLU puisse avoir un impact potentiel aussi bien sur la ZSC que sur la ZPS dans la mesure où le domaine est isolé de la plaine agricole par un mur infranchissable par les grands mammifères et que la porte d'entrée est équipée d'un dispositif retenant ces mêmes grands mammifères. En outre les boisements bordant le domaine de Chambord font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés et les terrains non boisés sont classés en zone naturelle protégée où pratiquement toute occupation des sols est interdite.

Côté Loire, que ce soit la ZSC « la Loire de Mosnes à Tavers » ou la ZPS « vallée de la Loire de Loir-et-Cher », les sites Natura 2000 concernent le fleuve proprement dit et des îles au caractère naturel. Dans la mesure où ces territoires sont régulièrement exposés aux crues de la Loire, et dans la mesure où la commune souhaite préserver leur caractère naturel, les terrains ont été classés en zone naturelle protégée où pratiquement toute occupation des sols est interdite.

L'évolution de ces milieux dépendra grandement de la politique poursuivie par le Plan Loire Grandeur Nature dans la gestion du reboisement actuel des îles de Loire ...

En outre, à proximité de ces sites Natura 2000, la commune de Muides ne prévoit pas d'évolution de l'occupation des sols actuels ; quand bien même elle le souhaiterait, elle en serait privée par les dispositions du PPRi.

Quoiqu'il en soit, il est bon de conclure en rappelant que tout projet soumis à étude d'impact, notice d'impact ou étude « loi sur l'eau » devra faire l'objet d'une étude d'incidence particulière s'il est situé à l'intérieur d'un site Natura 2000 ou, s'il est susceptible de l'affecter de façon notable, à proximité. De même, toute révision simplifiée ou modification du PLU, affectant les règles de constructibilité à l'intérieur d'un des sites Natura 2000 présents sur la commune, devra faire l'objet d'une nouvelle évaluation appropriée de ses incidences.

En outre, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard dans dix ans à compter de son approbation.