

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE HUISSEAU-SUR-MAUVES



**REVISION
DU PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS
/
ELABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**



3

**Rapport
de Présentation**

**Approbation du
Conseil Municipal**

Février 2008

ESPACE APUI
23, Boulevard Henri IV
75 004 PARIS

SOMMAIRE

Préambule p.3

CHAPITRE 1 : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT p.5

I. ACCESSIBILITE ET DESSERTE p.7
II. MILIEU PHYSIQUE p.11
III. STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE p.16
IV. RICHESSES NATURELLES p.26
V. ENVIRONNEMENT BATI p.28

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE p.45

I. DÉMOGRAPHIE P.48
 1 - Population p.48
 2 - Structure par âge p.49
 3 – Ménages p.50

II. LOGEMENTS p.51

III. ACTIVITES p.53
 1 - Population active totale p.53
 2 – Population active ayant un emploi p.54
 3 – Emplois p.55

IV. EQUIPEMENTS p.57

CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE ET ENJEUX p.58

**CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE** p.60

I. LES BESOINS P.61

II. LES OBJECTIFS	p.64
III. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	p.66

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	p.69
--	-------------

I. CARACTÈRES GÉNÉRAUX DES ZONES	P.70
1 - Les zones urbaines	p.70
2 - Les zones à urbaniser	p.77
3 - Les zones agricoles	p.85
4 - Les zones naturelles et forestières	p.86
II. PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT	P.87

CHAPITRE 6 : PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	p.88
--	-------------

I. COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'URBANISME	P.89
II. PLANIFICATION RÉGIONALE	p.90
III. SERVIUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	p.91
IV. AUTRES PRESCRITPIONS	p.93

CHAPITRE 7 : INCIDENCES DU PLU	p.99
---------------------------------------	-------------

I. SUR L'ENVIRONNEMENT BÂTI	P.100
II. SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL	p.101

CHAPITRE 8 : TABLEAUX DES SUPERFICIES	p.102
--	--------------

I. ZONES URBAINES	P.103
II. ZONES À URBANISER	p.105
III. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	p.106
IV. ZONES AGRICOLES	p.108
V. LES ESPACES BOISES CLASSES - E.B.C.	p.109
IV. TABLEAU RÉCAPITULATIF	p.110

CHAPITRE 9 : ANNEXES INFORMATIONS	p.111
--	--------------

PREAMBULE

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Huisseau-sur-Mauves se situe à une quinzaine de kilomètres au Nord-Ouest de l'agglomération d'Orléans et à 7 kilomètres au Nord de Meung-sur-Loire, chef-lieu de canton du département du Loiret.

Elle se localise aux confins de trois grandes régions naturelles : la Petite Beauce, la Forêt d'Orléans et le Val de Loire.

Le ban communal couvre une superficie de 3716 hectares essentiellement occupés par les terres agricoles et des massifs boisés.

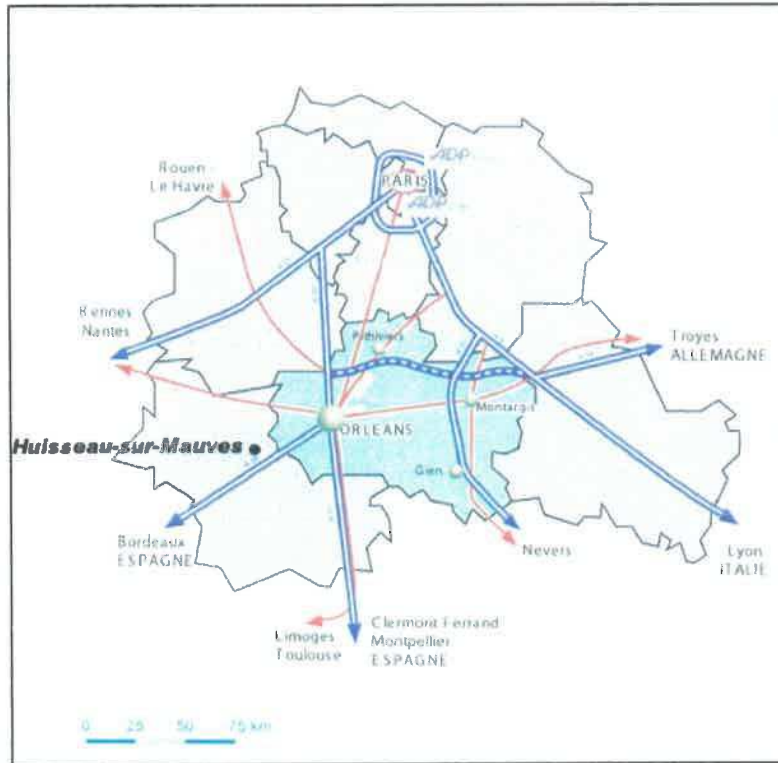
Au dernier recensement de 1999, Huisseau-sur-Mauves comptait 1648 habitants et présentait une densité de 44 habitants au km².

La commune est limitée : - au Nord par Rozières-en-Beauce, Coulmiers et Bucy-Saint-Liphard,
- à l'Est par Chaingy et Saint-Ay,
- au Sud par Meung-sur-Loire,
- à l'Ouest par Baccon.

Huisseau-sur-Mauves participe aux structures intercommunales suivantes :

- Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple pour l'aménagement et l'équipement de la Région de Meung-sur-Loire/Beaugency,
- Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Beaugency,
- Syndicat Intercommunal à Vocation Unique d'aménagement du canton de Meung-sur-Loire,
- Syndicat des Eaux de la Région de Huisseau/Gémigny,
- Syndicat Intercommunal du Regroupement d'Intérêt Scolaire,
- Syndicat Intercommunal du bassin des Mauves et ses affluents,
- Syndicat Intercommunal du secteur scolaire de Meung-sur-Loire,
- Syndicat de Pays - aménagement du Pays Loire / Beauce,
- Syndicat Intercommunal des Communes pour l'Aménagement de la Loire et de ses Affluents.

LOCALISATION GENERALE



2 - QUELQUES ELEMENTS HISTORIQUES

Source : Huisseau-sur-Mauves – Histoire d'un village – Abbé Jean Contant - 1973

Monsieur le baron de Witte dans son livre sur la châtellenie de Montpipeau en 1911, donne à Huisseau le sens d'un diminutif de « Huis », porte, qui pourrait signifier que notre pays est un passage de la Beauce au Val de Loire, ou peut être la porte de l'eau des Mauves qui, sorties de la « Détourbe » ? se perdent dans la Loire.

En fait, cette interprétation aujourd'hui est abandonnée ; Huisseau est désigné : Oscellum dans la charte d'Agius évêque d'Orléans en 824, Vicaria Oscellensi dans un charte de Robert le Pieux, en 1028, Ussellum super malvam en 1932 ou encore Uxeau sur une carte de 1653.

L'origine du nom vient d'un mot celtique « Uxellum » ou « Uxellos » qui veut dire : lieu élevé, lieu fortifié. On trouve ainsi près de Cléry : Huisseau St André ; en Sologne : Huisseau-sur-Cosson. C'est donc le château qui est à l'origine du bourg. Cette ancienne forteresse bâtie sur une motte protégeait les régions défrichées, face à la forêt toute proche.



Carte postale ancienne

CHAPITRE 1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

I. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

■ Infrastructures routières

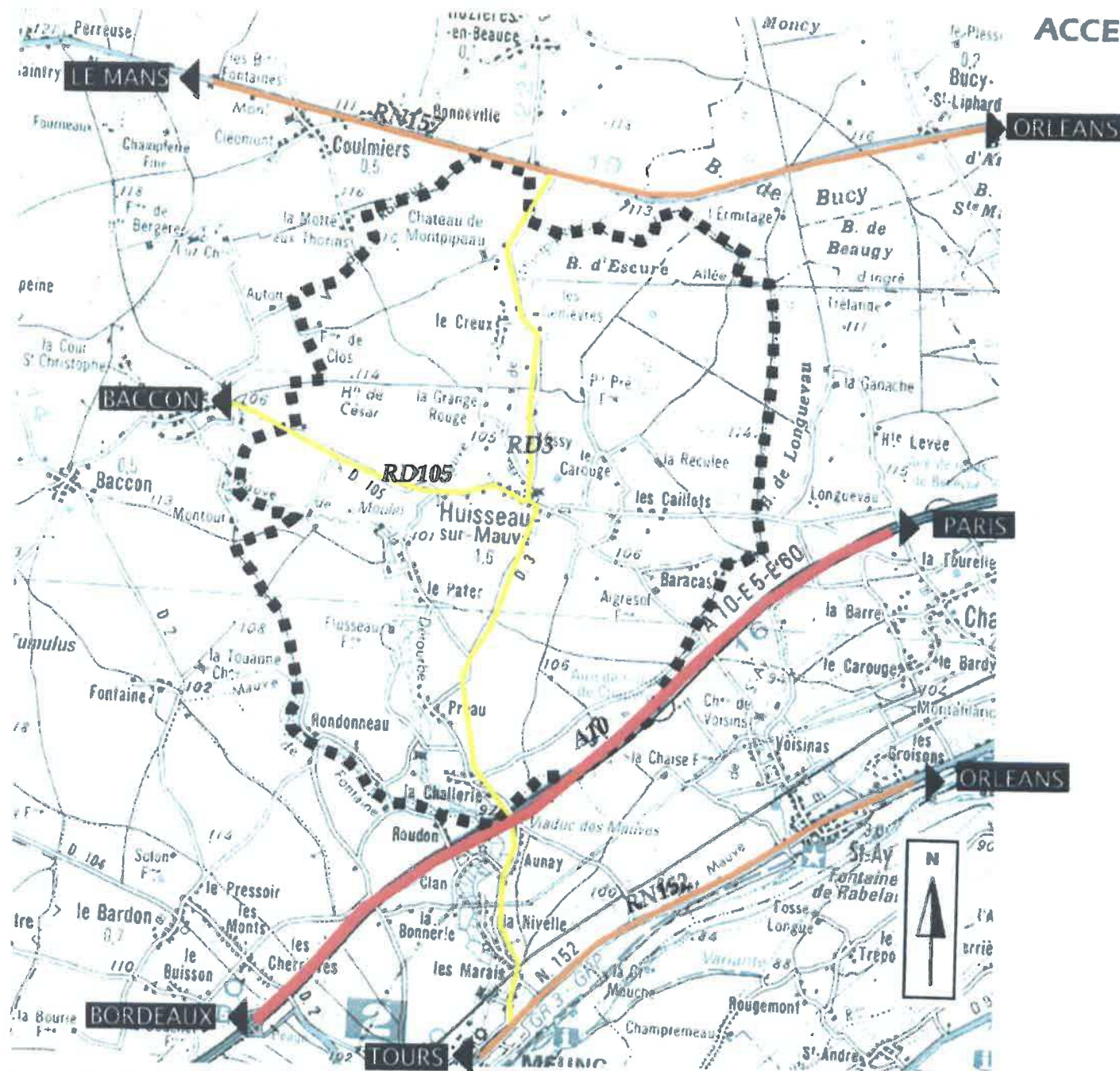
La commune bénéficie de bonnes conditions d'accessibilité depuis les pôles locaux :

. la RN157 reliant Orléans au Mans longe la partie Nord du ban communal et permet d'accéder à Huisseau-sur-Mauves via la RD3. Son trafic moyen journalier est d'environ 6000 véhicules dont 18% de poids lourds ; ce trafic a augmenté ces dernières années selon un rythme moyen de 2%. Notons que la RN157 est limitée aux transports exceptionnels de 3èmes catégorie (70t).

. le réseau viaire local (RD3) se branche au Sud sur l'autoroute A10 Paris/Bordeaux et la RN152 Orléans/Tours.

. la RD3 traverse le centre du territoire communal selon axe Nord/Sud et joue le rôle de véritable épine dorsale : l'ensemble du réseau viaire secondaire se greffe sur cette voie. Son trafic moyen en février 2002 atteignait 3298 véhicules/jour en entrée Nord et 889 véhicules/jour en entrée Sud.

. la RD105 relie l'Est du ban communal à la commune limitrophe de Baccon et supportait un trafic moyen journalier de 675 véhicules en mars 2005 (dont 3.5% de poids lourds).

ORLEANS

■ Transports en commun

▪ les lignes d'autobus

Une liaison vers Orléans est assurée deux fois par jour le matin et le soir par les rapides du Val de Loire.

▪ l'accessibilité par voie ferrée

Les gares les plus proches sont celles de Chaingy (desserte limitée) et de Meung-sur-Loire.

■ Autres modes de déplacement

▪ par avion

Orléans dispose d'un aérodrome.

L'aéroport le plus proche est celui de Paris-Orly ; il se situe à environ 135 de kilomètres (temps de parcours estimé à 1h30) au Nord-Est de Huisseau-sur-Mauves.

▪ circulations douces

Deux itinéraires de randonnées sillonnent le ban communal : le P.R. de Montpipeau et le PR des Mauves (cf. carte page suivante).

FFRP

Fédération Française
de la Randonnée Pédestre

D'après carte I.G.N. Série bleue
N° 2149 E et 2120 E au 1/25 000

Description :

Départ Place de l'église

P.R. de Montpipien
Balisage : Rouge
Durée : 3 h 15
Longueur : 13 km

P.R. des Mauves
Balisage : Jaune

4 parcours possibles.

A voir...

A Huisseau :

- Château XV^e siècle.

Aux alentours :

- Moulin de Bix.

A Meung-sur-Loire :

- Jardin d'Alex (herbier).

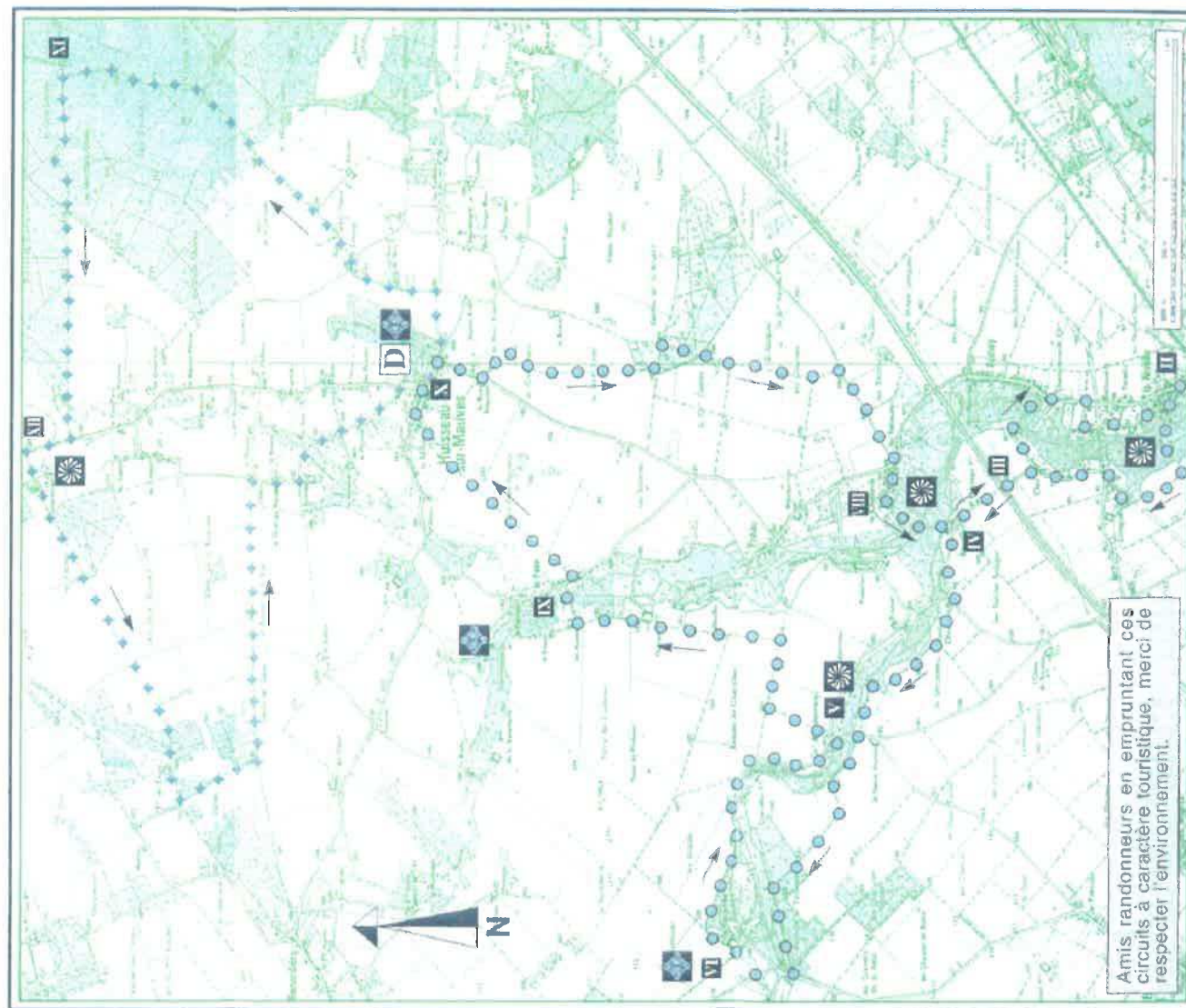
- Château XII, XIII, XVIII^e siècles.

- Collège de Saint-Liphard.

- Porte d'Amont.

- Relais Louis XI.

- Fontaine Saint-Liphard.



Amis randonneurs en empruntant ces
circuits à caractère touristique, merci de
respecter l'environnement.

L'Édition I.G.N. Paris 1990 - Autorisation N° 42-6013

II. MILIEU PHYSIQUE

Source : carte IGN, relevés de terrain, schéma directeur d'assainissement

■ Topographie

Le territoire communal s'inscrit dans un site de plaine, formé de quatre principales unités topographiques :

- ↳ le bassin versant de la Dourdaigne à l'Est,
- ↳ le bassin versant de la Mauve de Montpipeau au centre Nord
- ↳ le bassin versant de la Mauve de Détourbe à l'Ouest et au centre Sud,
- ↳ le bassin versant de la Mauve de Fontaine au Sud-Ouest.

Sa topographie est assez régulière avec des altitudes variant entre 100 mètres dans les vallées et 121 mètres sur les crêtes boisées.

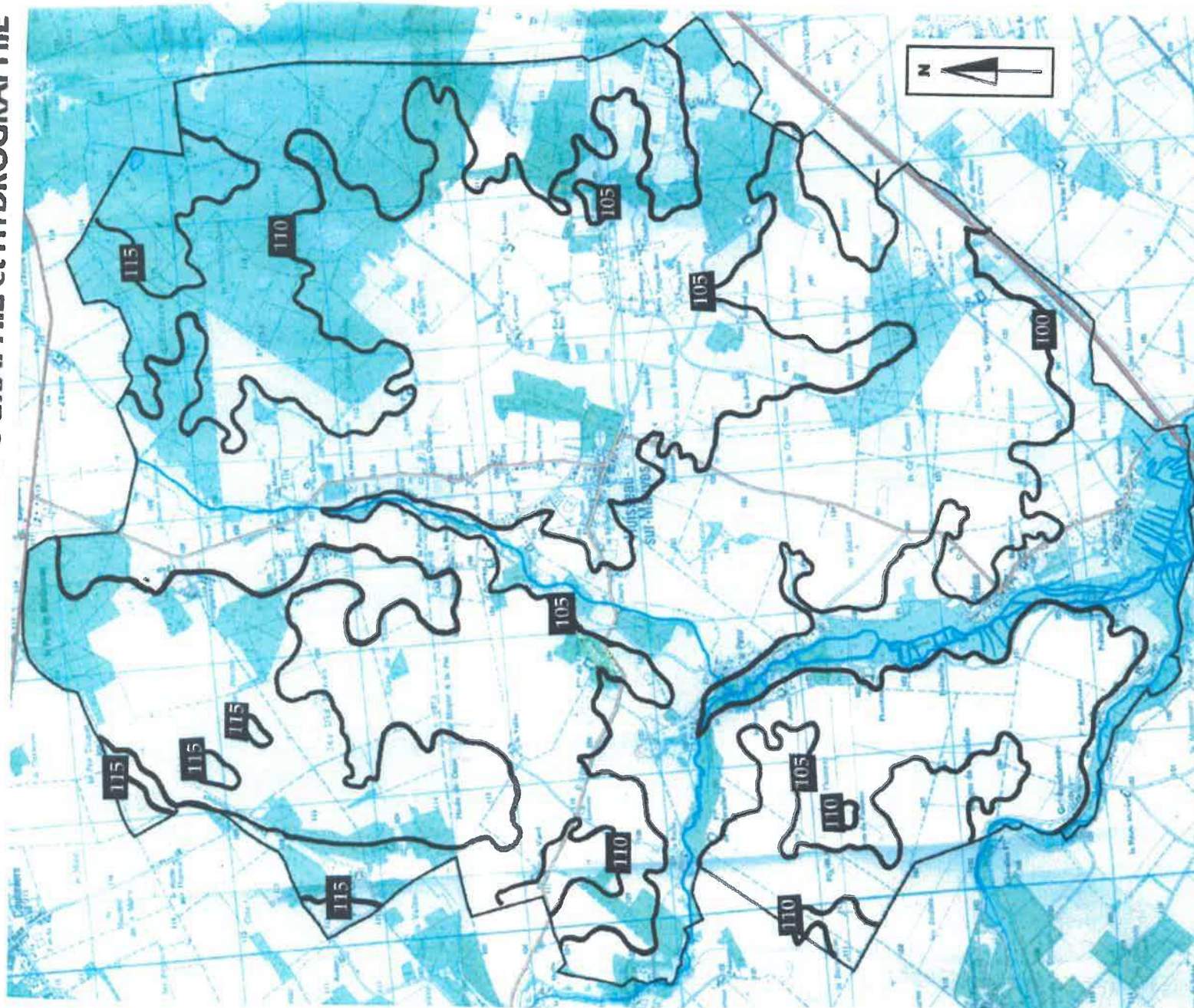
Comme de nombreux villages de cette région, le bourg de Huisseau-sur-Mauves est implanté sur un léger promontoire.

■ Géologie

La carte géologique montre une extrême variété de sols témoignant de la localisation géographique de la commune, pays de transition : on est au Nord en petite Beauce, au Sud en Val-de-Loire et la Sologne s'annonce déjà au Nord-Est dans la grande Beauce.

Le substratum géologique dominant sur la commune est le calcaire de Beauce. Cette formation est affleurante sur une large étendue du territoire communal où elle apparaît en dalles rocheuses sous différents faciès. En surface, il s'agit d'un calcaire fendillé « vieille muraille » ou d'une marne blanche. La roche est fracturée et un important réseau karstique s'est développé en profondeur mais également en surface. Son épaisseur moyenne atteint 40 à 45 mètres.

TOPOGRAPHIE et HYDROGRAPHIE



Sur le reste de la commune, le calcaire de Beauce est recouvert par des formations récentes détritiques (sables et argiles) et plus précisément :

- le sable de l'Orléanais qui apparaît sous deux faciès ; des sables jaunes fins et des argiles sableuses bleues et ocres. Ils sont partiellement recouverts par des limons ; leur épaisseur est de 5 mètres en moyenne.
- les limons très riches des plateaux sont brunâtres et très fins ; leur épaisseur varie de quelques décimètres à 2 mètres. Une phase sablo-argileuse, voire caillouteuse apparaît dans le Sud de la commune.
- les alluvions actuelles des Mauves sont terreuses et tourbeuses. Elles deviennent sableuses au niveau des sables de l'Orléanais.

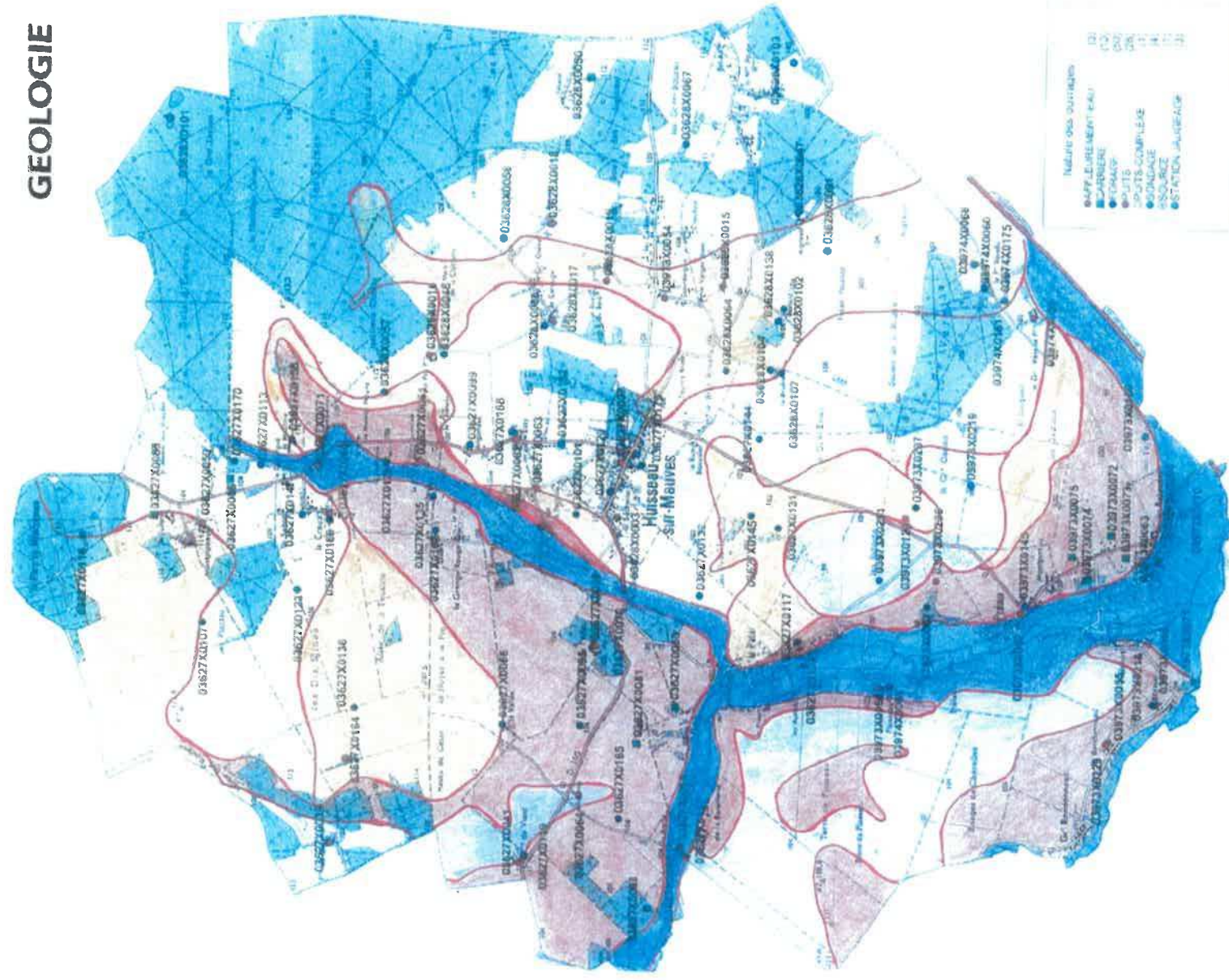
Notons l'existence sur la commune de deux réservoirs aquifères notables : les sables de l'Orléanais et le calcaire de Beauce.

■ Hydrographie

De nombreux bassins versants se succèdent d'Est en Ouest et entraînent toutes les eaux de ruissellement vers la vallée des Mauves (ou encore « les lentes ») qui s'alimentent par une multitude sources et qui conduisent les eaux jusqu'à Baule où elles se jettent dans la Loire.

La principale caractéristique des Mauves est leur pente pratiquement constante et faible, leur débit constant, excluant quasiment toute crue.

GEOLOGIE



NUMÉROS DES OUTILS
 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Colluvions et alluvions de vallon (Holocène)

Limons et loess (Quaternaire)

Marnes et sables de l'Orléanais (Burdigalien)

Marnes et calcaires de l'Orléanais (Burdigalien)

Calcaires de Pithiviers (Aquitainien)



Source : analyse communale

Peuvent se distinguer principalement trois Mauves :

- la Mauve de la Détourbe, à proximité du Pater, du Préau et de la Challerie ;
- la Mauve de Montpipeau à proximité du bourg du Huisseau, et du Creux ;
- la Mauve de la Fontaine qui longe la limite communale Sud-Ouest.

Les affluents des Mauves présents sur la commune de Huisseau-sur-Mauves sont :

- la Doudaigne à l'Est du ban communal : ruisseau busé sur la majorité de son parcours et alimenté par plusieurs collecteurs agricoles ;
- quelques fossés à écoulement semi-permanent.

Les Mauves font partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne ainsi que du SAGE du Loiret. La qualité actuelle des eaux est de niveau 2 ; l'objectif de qualité fixé est 1B.

III. STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE

■ Occupation du sol

Actuellement, l'occupation du sol se répartit de la manière suivante :

Bois	846 ha	23.4 %
Terres cultivées	2492 ha	68.8%
Prés	33 ha	0.9%
Vergers	3	1%
Espace urbanisé	122ha	3.4%
Jardins	41ha	1.1%
Divers (<i>landes, eaux, vignes, carrières</i>)	85ha	2.3%

SURFACE	3622 ha	100%
CADASTREE		
+ 94ha non cadastrés		

Source : matrice cadastrale de 2004

Un peu plus des 2/3 de la superficie communale sont occupées par les terres agricoles.

Cet espace cultivé est régulièrement ponctué de boisements plus ou moins étendus avec une prédominance le long des Mauves et dans la frange Nord-Est de la commune (Bois de Bucy).

Cette combinaison des milieux présente une grande richesse écologique et paysagère. En effet, les bois assurent plusieurs fonctions : une fonction patrimoniale, écologique et paysagère mais également un espace d'abri pour la faune.

L'espace urbanisé ne représente que 3.4% de la superficie totale.

[illegible]

■ **Éléments structurant le paysage**

Le ban communal se situe aux confins de trois grandes régions naturelles du département du Loiret : la Petite Beauce, la forêt d'Orléans et le Val de Loire.

Cette particularité géographique se traduit dans le paysage de Huisseau qui présente une grande diversité des milieux, conférant à la commune un environnement de qualité végétal (avec notamment les Mauves et leurs cordons boisés) mais également minéral (avec un remarquable patrimoine bâti).

• **Un tissu bâti dispersé**

L'espace urbanisé se caractérise par sa physionomie très éclatée. Le bourg de Huisseau-sur-Mauves se localise au centre du ban communal et s'est développé de façon linéaire et discontinue le long de deux axes principaux.

Une vingtaine de hameaux vient compléter cette structure urbaine ; ils se situent pour les uns aux abords des Mauves (le Pater, Préau, le Grand Rondonneau, la Challerie) autour quelque fois d'un ancien moulin, et pour les autres en plein cœur de l'espace agricole (le Creux, le Sabot, les Genièvres,...), et organisés plutôt autour d'une exploitation agricole dont certaines sont encore en activité.

Notons en outre l'existence de nombreux bâtiments isolés et corps de ferme présentant le plus souvent un grand intérêt patrimonial.



- **L'eau et les massifs boisés participent à l'identité communale**

Les Mauves et leurs cordons boisés marquent fortement le paysage et présentent une richesse écologique et paysagère remarquable. Ce milieu offre au visiteur une ambiance confinée qui contraste avec l'espace très ouvert des terres cultivées balayées par les vents. De nombreux chemins de promenades permettent de sillonner ce paysage, dont la densité de la végétation typique d'une zone humide offre à plusieurs reprises des percées visuelles vers le patrimoine bâti (surtout aux abords de la Mauve de la Détourbe - partie Sud-Ouest de la commune).

Séquence paysagère typique aux abords de la Mauve de la Détourbe



arrière de parcelle occupée par des jardins



milieu boisé



cours d'eau

Outre le cordon boisé accompagnant les Mauves, de nombreux bosquets et massifs boisés (notamment le Bois de Bucy) se rencontrent sur le territoire communal et viennent rompre la monotonie des grands espaces de cultures.



LES MAUVES ET LEURS ABORDS



LES BOISEMENTS DANS LE PAYSAGE



LES MAUVES ET LEURS CORDONS BOISES



- **Les espaces agricoles ouverts**

Les espaces agricoles occupent, en superficie, la majorité du territoire communal et rappellent ainsi sa tradition rurale.

Ce paysage de plaine très ouvert se perçoit particulièrement bien le long de certaines portions de la RD3 (entre Préau et le bourg de Huisseau par exemple) ainsi qu'au Sud-Ouest du hameau le Creux.

Ces unités paysagères constituent des espaces de respiration entre noyaux bâtis et espaces boisés.



- Quelques « points noirs »

Si la caractéristique principale du tissu urbain de Huisseau-sur-Mauves est son éclatement, son origine historique et sa qualité patrimoniale n'entraînent pas de mitage du paysage.

Tel n'est pas le cas en revanche, pour des constructions plus récentes à usage d'habitat ou certains bâtiments d'activités (cf. photos ci-dessous) qui ne présentent pas le même intérêt architectural.



Par ailleurs, le poids des infrastructures dans le paysage est essentiellement le fait du réseau de poteaux en béton et de lignes électriques aériennes qui dévalorisent le patrimoine bâti et polluent la perception visuelle de l'espace naturel.

IV. LES RICHESSES NATURELLES

La commune est concernée par l'existence de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 correspondant à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés dont les potentialités biologiques sont importantes. Dans ces zones, il importe de tenir compte de respecter les grands équilibres biologiques.

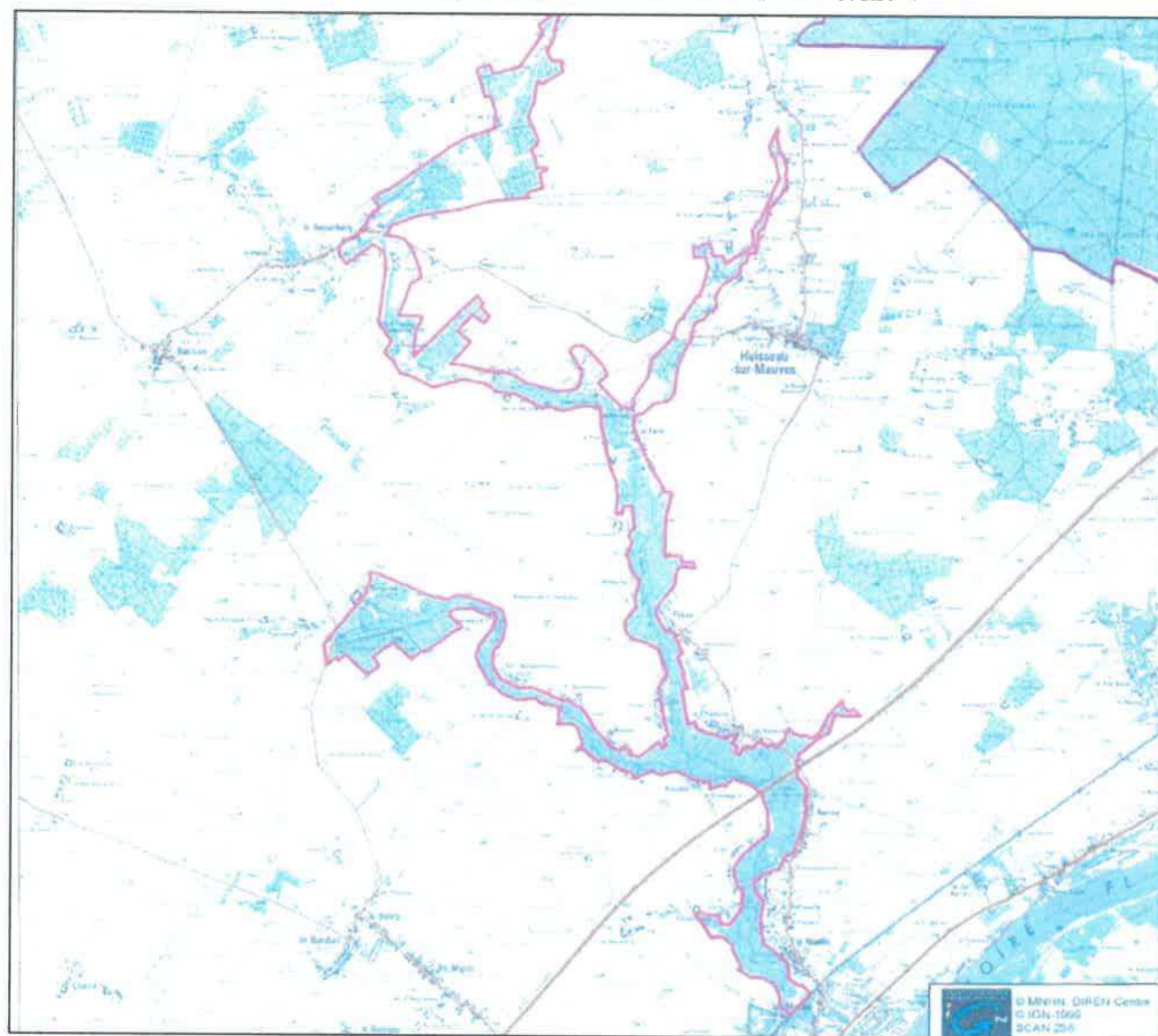
Il s'agit (cf. cartographie – page suivante):

- **de l'ensemble des abords des Mauves** qui présente, outre sa richesse paysagère, un intérêt faunistique.

Cette vallée alimentée par la nappe de Beauce et reliée au réseau karstique, constitue un milieu humide se traduisant par la présence de groupements typiques : aulnaies, forêts humides tourbeuses, groupements à grands Carex, tourbières et chênaies-frênaies.

- **du Bois de Bucy** occupe la partie Nord-Est du ban communal et a été identifié pour son intérêt à la fois faunistique (présence du sanglier et du chevreuil) et floristique (bruyères, conifères, feuillus, taillis,...).

PERIMETRES DES ZNIEFF



V. L'ENVIRONNEMENT BATI

■ Le bourg de Huisseau-sur-Mauves

Les entrées

Les accès directs au tissu urbain se font en empruntant la RD3 et la RD105.

. depuis la RD3, en venant du Sud : en arrivant par cet axe, l'entrée dans le bourg à la hauteur du panneau d'agglomération n'est pas très bien marquée : malgré un champ de vision très large, les vues vers le centre patrimonial sont inexistantes ; l'urbanisation apparaît morcelée avec d'abord quelques constructions isolées sur le côté droit de la route (à l'Est du lieu-dit « Bois Rose ») PUIS le quartier Boussier en vis-à-vis.

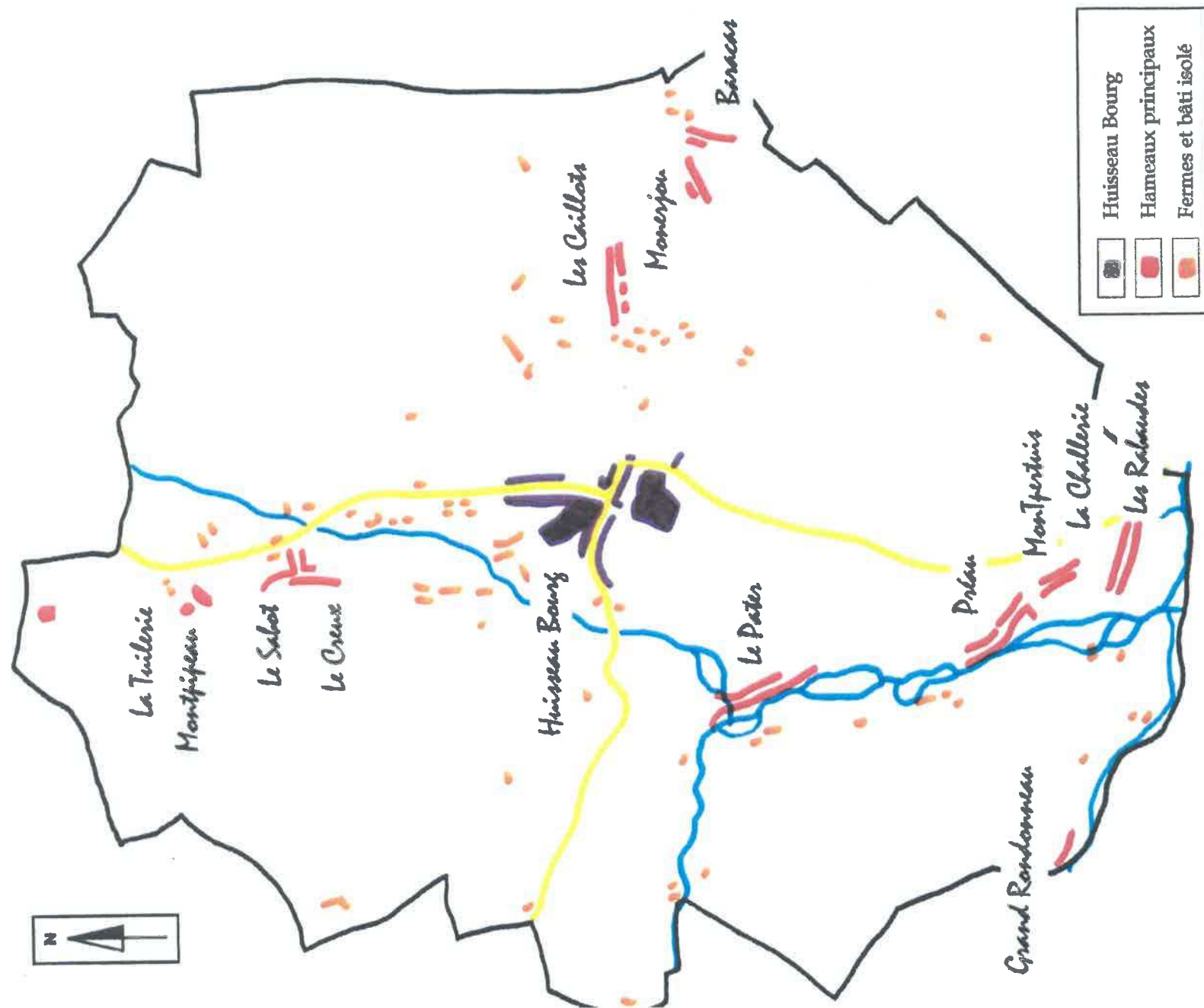
Le regard est également attiré par le volume intéressant du bâtiment de la coopérative agricole dont on ne perçoit que la toiture en raison de plantations d'arbres qui assurent, depuis ce point de vue, son intégration dans le site.

La route longe ensuite une coupure verte, occupée côté droit, par des terres agricoles) et côté gauche de la route, par un séquence paysagère propre à Huisseau : des jardins familiaux.



A cet instant, la perception du bourg se transforme et se structure, impression renforcée par l'aménagement de la voie et les perspectives vers le bâti ancien (notamment du côté gauche de la route).

TPOLOGIE URBAINE





LES ENTREES DE VILLE HUISSEAU BOURG

RD3 - entrée Sud



RD3 - entrée Nord



RD 105



C10 - route de l'Auvray

. depuis la RD3, en venant du Nord : le champ de vision est là aussi très vaste, mais l'entrée est peu lisible : le panneau routier d'entrée d'agglomération ne correspond pas à la réalité visuelle, qui devrait se traduire par une transition marquée, une densification des abords de l'axe routier. Or, seul l'aménagement de la voirie signale l'arrivée dans un environnement urbain. En effet, la route est environnée de terres agricoles et le bâti semble éloigné. L'arrivée dans le centre de Huisseau ne se fait qu'après la succession de plusieurs groupuscules bâtis et via une zone d'extension récente dont l'espace public manque d'aménagement. Notons en outre, le fort impact des lignes et poteaux électriques.

. depuis la RD105, en venant de l'Est : l'arrivée à Huisseau par la RD105 offre une ambiance différente : les cônes de vues latéraux sont moins vastes et l'arrivée au panneau d'agglomération est précédée de séquences paysagères boisées (proximité des Mauves). Par ailleurs, la route est moins large, plus sinueuse et des constructions sont immédiatement implantées sur le côté droit de la voie. Malgré une absence d'aménagement de l'espace public, tous ces éléments concourent à mieux marquer l'arrivée dans le bourg. En revanche, signalons encore la pollution visuelle des lignes et poteaux électriques.

. depuis la rue de l'Auvay (C10), en venant du Nord-Ouest : s'il ne s'agit ici que d'une entrée secondaire, cette dernière apparaît mieux marquée et de qualité paysagère supérieure à celles évoquées précédemment ; l'arrivée se fait à la hauteur d'un cordon boisé (accompagnant les Mauves) qui contribue à la mise en valeur de cette entrée. Elle présente ensuite peu d'intérêt architectural et l'impression d'ensemble est « dégradée » par l'absence d'aménagement de l'espace public et l'impact négatif du réseau électrique aérien.

Le tissu urbain

Il s'est développé de façon linéaire le long de la RD3 et de la RD105.

Le noyau historique s'organise autour du château qui marque fortement l'identité du tissu ancien de Huisseau. Classé à l'inventaire des Monuments Historiques, les éléments les plus anciens datent du X^{ème} siècle. Le château est aujourd'hui constitué de deux corps de bâtiments en équerre flanqués de trois tours. Il comprend : un perron Louis XVI, un portail donnant sur la place de Huisseau, une grille du XVII^{ème} siècle, à l'Est du par cet provenant de la cathédrale de Sens.

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies, en ordre continu, conférant à ce quartier une certaine densité et un front urbain continu. L'architecture est homogène tant par ses volumes simples (toitures à deux pans), par ses matériaux (ardoises en couverture, murs de pierres enduits) que par ses hauteurs (R+ combles à R+1+combles). Les cheminées et lucarnes sont présentes sur la plupart des toitures, dont la pente atteint 45° le plus souvent. Très peu de constructions neuves sont implantées dans ce quartier. Son extrémité est ponctuée par un château d'eau qui s'insère difficilement dans le paysage urbain.

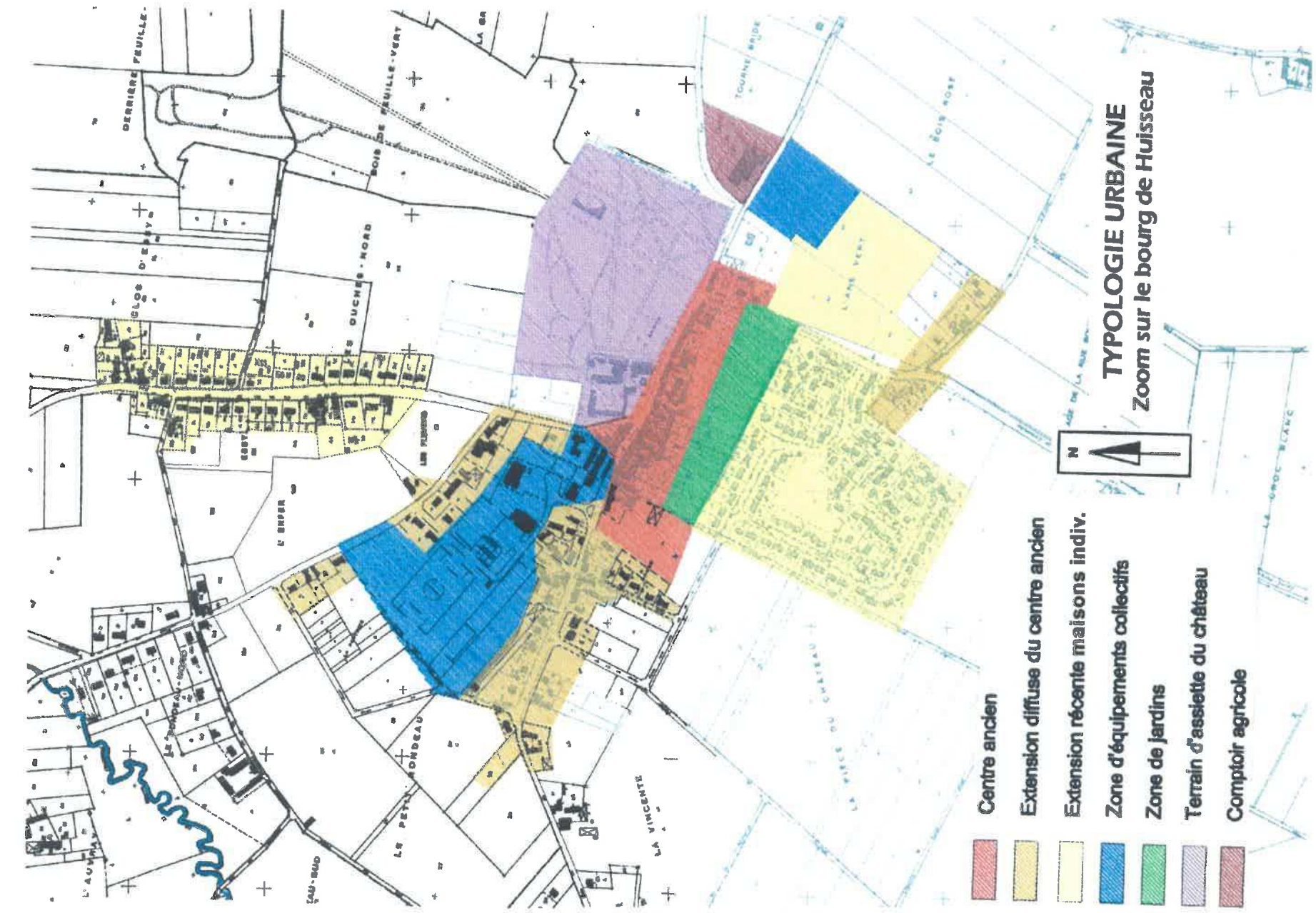


La carte postale ancienne ci-contre, datant du début du XX^{ème} siècle, montre une structure relativement proche de ce que l'on peut voir aujourd'hui.

C'est dans le noyau traditionnel que se regroupent les commerces et services de proximité, le long d'une rue bénéficiant d'un bel aménagement (harmonieux et sobre) de l'espace public. C'est également cet espace et la placette située devant le château qui jouent le rôle d'îlot central.

Les arrières de parcelles sont souvent occupés par des jardins, reliés à la voie principale par des venelles (cf. photo ci-contre).







Présence du château qui marque fortement le centre ancien de Huisseau



TYPOLOGIE URBAINE HUISSEAU BOURG

Forte présence du château



Front bâti continu et perspectives vers l'église et le château d'eau



Rue commerçante accompagnée d'un bel aménagement de l'espace public



En périphérie du centre ancien se développe un tissu plus diffus et beaucoup moins homogène. Très étendu, ces quartiers viennent un peu « noyer » le noyau historique.

Ce tissu est composé à la fois de constructions anciennes et de pavillons individuels récents ou maisons jointives présentant le plus souvent une architecture et une implantation différentes de celle rencontrée dans le tissu traditionnel mais similaire en terme de hauteur.

Notons l'absence quasi-systématique de l'aménagement de l'espace public ou de ses abords ainsi que l'impact négatif des poteaux et des lignes électriques.

Le quartier Boussier s'est développé dans les années 80, en entrée Sud-Ouest du bourg, loin du tissu déjà existant. Il se distingue par sa structure type « lotissement » qui entraîne uniformité et banalisation du paysage urbain.

Il s'agit d'un secteur de pavillons individuels implantés en milieu de parcelle, souvent entourés de haies de thuyas, et desservis par de voies très larges. Les volumes se développent en R+combles, présentent une architecture simple avec un accès de plain-pied.

Il se structure autour d'un agréable espace vert arboré, aménagé en aire de promenade et de jeu et accessible par un réseau de venelles.



TYPOLOGIE URBAINE EXTENSIONS DE HUISSEAU BOURG

Rue du Châtre



Quartier Boussier



Rue de Patay



Rue du Bois de Deusse



Un secteur d 'équipements collectifs occupe la frange Nord-Ouest du bourg, à proximité de la Mairie. Situé en périphérie de l'espace bâti, ce secteur présente toutefois l'avantage d'être bien regroupé.

HUISSEAU BOURG : LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS



Les infrastructures scolaires et péri-scolaires



la mairie



La salle des fêtes



Les équipements sportifs

■ Les hameaux

La commune recense une vingtaine de hameaux.

Peuvent se distinguer :

- les hameaux implantés à proximité des Mauves comme le Pater, Préau, le Grand Rondonneau, la Challerie, les Rabaudes,...et souvent organisés autour d'un ancien moulin.

Notons que le moulin à eau situé impasse de Flit et datant du XIXème siècle, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

- les hameaux situés en plein coeur de l'espace agricole (Baracas, Monerjou, les Caillots, le Creux, le Sabot...) et dont une ferme est souvent à l'origine.

L'intérêt patrimonial de ces hameaux est très variable, même si d'une manière générale, ils recensent pratiquement tous de très belles constructions.

Le tissu originel (souvent composé de maisons en meulières) présente une configuration urbaine linéaire et peu étendue. L'habitat récent vient quelque fois perturber la structure d'origine par son manque de référence au tissu ancien.

Globalement, l'espace public de ces hameaux est peu voir pas du tout aménagé ce qui accentue le caractère rural ; notons ici également, l'impact négatif des lignes et poteaux électriques.

■ Les bâtiments et corps de ferme isolés

Ils se présentent majoritairement sous la forme de beaux ensembles patrimoniaux comme la ferme de Prélefort, de Flusseau, de la Grande et de la Petite Verelle, de la Vallée, de Viard,...mais il peut également s'agir de constructions plus récentes dont l'impact dans le paysage est plutôt négatif (cf. § Paysage- points noirs).

TYPOLOGIE URBAINE - LES HAMEAUX Montpipeau et La Tuillerie



Le parc de Montpipeau



La Tuillerie

Montpipeau



Montpipeau et son château



TPOLOGIE URBAINE - LES HAMEAUX le Sabot et le Creux



TYPOLOGIE URBAINE - LES HAMEAUX le Pater et le Préau



le Pater



Préau

TPOLOGIE URBAINE - LES HAMEAUX

Montpertuis, la Challerie, les Rabaudes,
le Brasset et Rondonneau



Montpertuis



La Challerie



les Rabaudes



le Brasset



Rondonneau

TYPOLOGIE URBAINE - LES HAMEAUX les Caillots, Monerjou et Baracas



Les Caillots



Monerjou et Baracas



Monerjou



Baracas



La Grande Verelle



La Petite Verelle



Prélefort

TPOLOGIE URBAINE EXEMPLES DE BÂTIMENTS ISOLES



Lieu-dit Deure



Le Châtelier



Le Châtre



Nord du Pater



Petit Rondonneau



La Carouge



Château à proximité des Mauves



Moulin de Flix

CHAPITRE 2. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

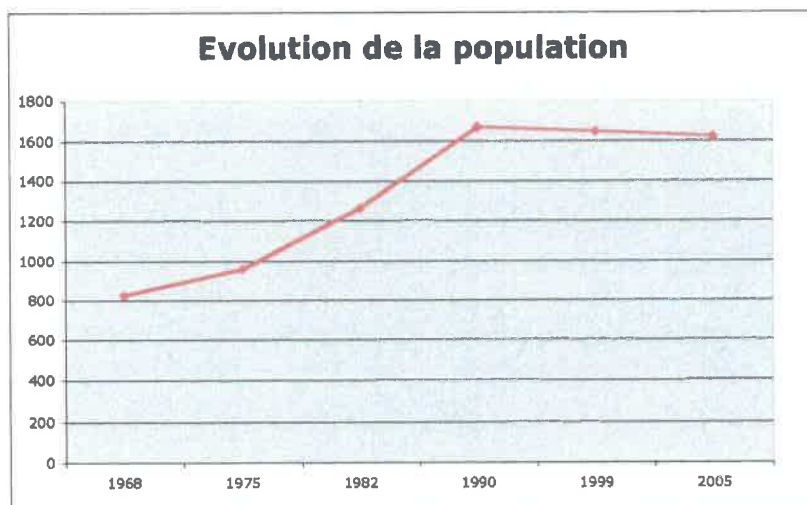
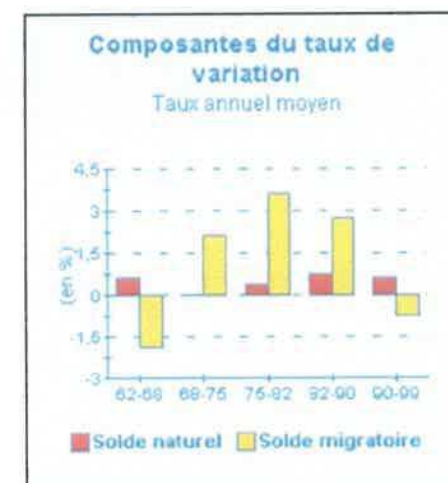
I - DEMOGRAPHIE

1 - POPULATION

Source : INSEE – RGP 1999, Recensement partiel 2005

Evolution de la population						
	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population sans doubles comptes	827	960	1 266	1 669	1 648	1 623

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-1,24 %	2,16 %	4,01 %	3,51 %	-0,14 %
- d0 au solde naturel	0,62 %	0,03 %	0,37 %	0,76 %	0,63 %
- d0 au solde migratoire	-1,86 %	2,13 %	3,64 %	2,75 %	-0,77 %



En 1999, Huisseau-sur-Mauves comptait 1648 habitants ; la population actuelle est estimée à 1623 (soit une baisse de 1.5%).

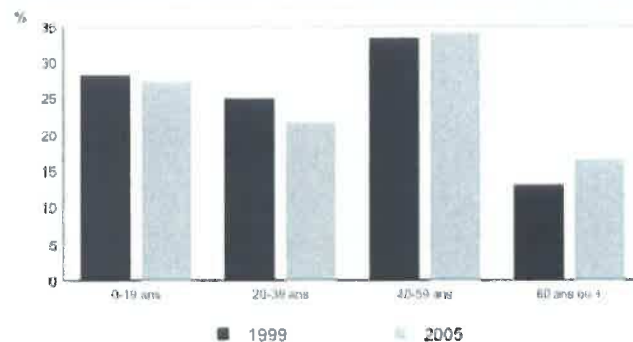
La croissance démographique a été soutenue entre 1968 et 1990 (bien supérieure aux moyennes départementales). Depuis, la population décroît : on observe une baisse de 2,8 % de la population entre 1990 et 2005.

On constate notamment une baisse régulière du solde migratoire. Il est même devenu nettement négatif entre 1990 et 1999. Ces baisses peuvent rendre compte d'une raréfaction des terrains constructibles.

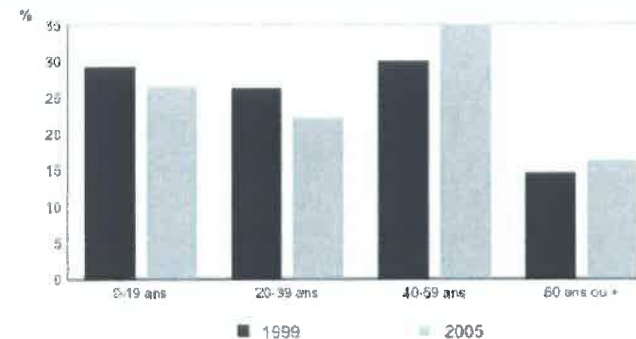
2 - STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

Source : INSEE – RGP 1999, Recensement partiel 2005

Répartition des hommes selon l'âge



Répartition des femmes selon l'âge



Répartition par âges 1999					
Age (1999)	Hommes		Femmes		Evolution 1990/1999
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion	
Ensemble	825	100,0 %	824	100,0 %	-1.2%
0 à 14 ans	166	20,1 %	181	22,0 %	-15%
15 à 29 ans	158	19,2 %	138	16,7 %	-9.2%
30 à 44 ans	183	22,2 %	210	25,5 %	-22.3%
45 à 59 ans	210	25,5 %	175	21,2 %	+73.4%
60 à 74 ans	69	8,4 %	81	9,8 %	+13.4%
75 à 94 ans	39	4,7 %	39	4,7 %	+5.4%
95 ans et +	0	0,0 %	0	0,0 %	-100%

La répartition par classes d'âge montre un vieillissement de la population communale, tendance observée également à l'échelle nationale et départementale.

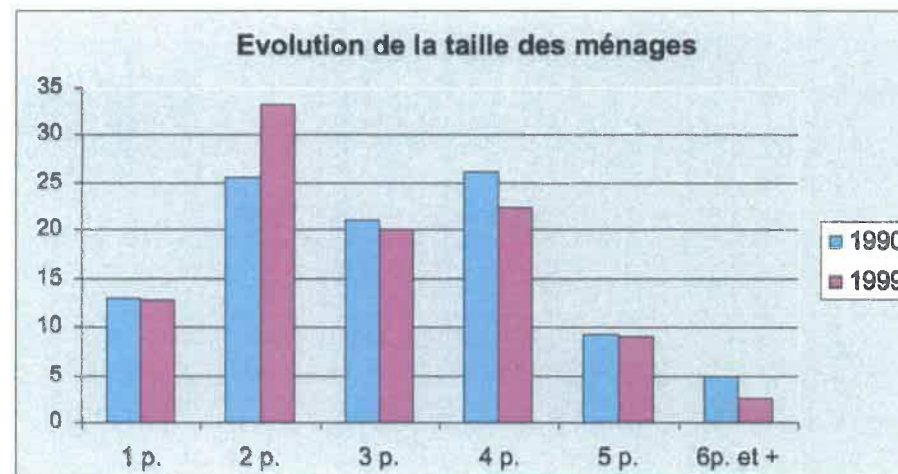
En effet, depuis 1982, Huisseau-sur-Mauves enregistre une nette diminution des moins de 20 ans, au profit des classes plus âgées et notamment des 40- 59 ans.

Malgré ce vieillissement de la population, l'indice de jeunesse reste nettement supérieur à 1 (2.1 pour la commune contre 1.3 pour le département) : la part des moins de 20 ans est encore supérieure à celle des plus de 60 ans.

3 – LES MENAGES

Source : INSEE – RGP 1999, Recensement partiel 2005

Taille des ménages			
	1990	1999	Variation 1990/1999
1 personne	70	72	-0.3%
2 personnes	137	189	+7.8%
3 personnes	113	114	-0.9%
4 personnes	141	127	-3.8%
5 personnes	50	51	-0.3%
6 personnes ou plus	27	14	-2.5%



En 1999, Huisseau-sur-Mauves recensait 567 ménages (contre 538 en 1990), soit une augmentation de 5.4% entre les deux derniers recensements.

La croissance plus élevée du nombre de ménages, par rapport à celle du nombre d'habitants, témoigne d'un phénomène de décohabitation, qui implique une diminution de taille moyenne de ces ménages. A l'échelle communale, cette dernière perd 0.2 points entre 1990 et 1999 (respectivement 3.1 et 2.9) mais reste néanmoins supérieur à la moyenne départementale (2.4 en 1999).

	Nbre moyen d'occupants des résidences principales				
	1975	1982	1990	1999	2005
Huisseau-sur-Mauves	3	3	3.1	2.9	2,7
Département	2.9	2.7	2.6	2.4	

La commune est majoritairement composée de ménages de 2 personnes qui représentent 1/3 de l'ensemble des ménages.

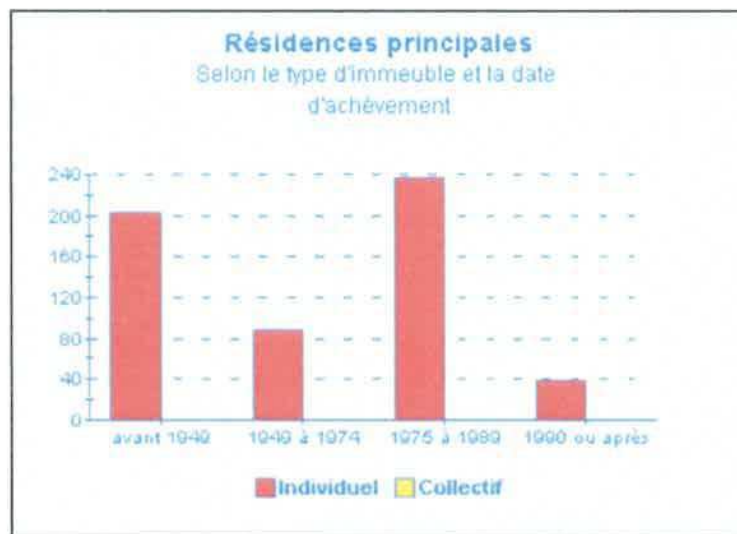
Notons qu'entre 1990 et 1999, seuls les ménages de 2 personnes enregistraient une augmentation (+7.8%).

III - LOGEMENTS

Source : INSEE –RGP 1999, Recensement partiel 2005

Ensemble des logements par type					
Types de logement	1999	%	2005	%	Evolution de 1999 à 2005
Ensemble	636	100,0 %	653	100%	2,6 %
Résidences principales	567	89,2 %	599	91,70%	5,4 %
Résidences secondaires	46	7,2 %	37	5,70%	-19,60%
Logements vacants	23	3,6 %	17	2,60%	26%
Nombre moyen d'occupant	2,9	/	2,7		-6,8%

Résidences principales selon l'époque d'achèvement			
Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	567	100,0 %	5,4 %
avant 1949	203	35,8 %	-3,8 %
1949 à 1974	89	15,7 %	3,5 %
1975 à 1989	237	41,8 %	-1,7 %
1990 ou après	38	6,7 %	///



En 2005, le parc atteignait 653 logements, soit une augmentation 2,6% par rapport à 1999

Le parc était constitué en grande majorité (92%) de résidences principales.

La part de logements vacants est en hausse entre 1999 et 2005 et s'élève à 2,6% lors du dernier recensement et reste inférieure à la moyenne départementale de 1999 (6,3%).

Le parc est relativement ancien puisque près de 52% des constructions de 1999 ont été réalisés avant 1975, dont 36% avant 1949.

En 1999, conformément à la plupart des bourgs ruraux :

- la maison individuelle prédomine, sa part est particulièrement importante à Huisseau (99,6%) ;
- le parc était composé de logements de grande taille : 84% ont au moins 4 pièces ;

Résidences principales selon le nombre de pièces

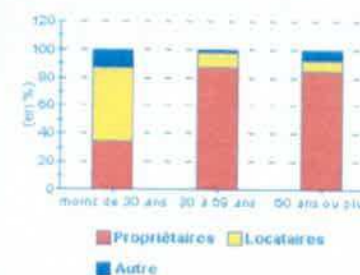
Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	567	100,0 %	5,4 %
1	0	0,0 %	///
2	16	2,8 %	-5,9 %
3	73	12,9 %	-11,0 %
4 et plus	478	84,3 %	8,9 %

- 83% des occupants étaient propriétaires de leur logement ;
- notons cependant la part non négligeable des locataires (12%).

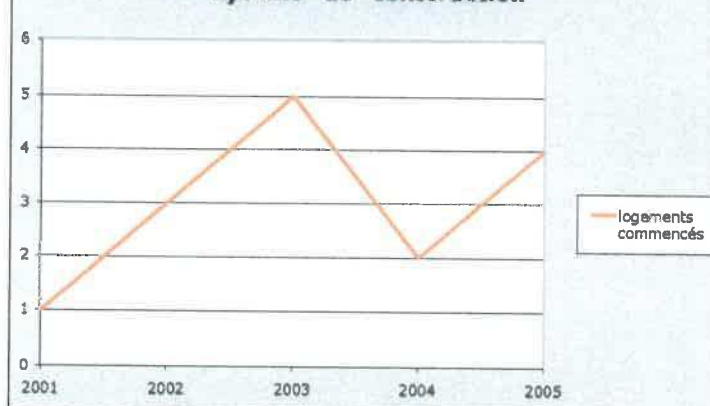
Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	567	100,0 %	5,4 %	1 647
Propriétaires	473	83,4 %	6,3 %	1 404
Locataires	71	12,5 %	-4,1 %	199
dont :				
Logement non HLM	64	11,3 %	-1,5 %	180
Logement HLM	7	1,2 %	0,0 %	19
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	-100,0 %	0
Logés gratuitement	23	4,1 %	21,1 %	44

Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence (Résidences principales)



Rythme de construction



L'OPAC a réalisé au début des années 2000, une dizaine de maisons jointives, ce qui porte le nombre total de logements aidés à 17.

Entre 2001 et 2005, 15 logements ont été construits, soit une moyenne annuelle de 3 logements par an ce qui est relativement peu pour une commune de 1600 habitants.

IV - ACTIVITES

1 - POPULATION ACTIVE TOTALE

Source : INSEE –RGP 1999, Recensement partiel 2005

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	850	93,2 %	6,7 %	4,2 %	5,7 %	3,6 %
de 15 à 24 ans	67	88,1 %	10,4 %	-20,2 %	-11,9 %	40,0 %
de 25 à 49 ans	589	94,7 %	5,3 %	-6,4 %	-5,7 %	-16,2 %
de 50 ans ou plus	194	90,2 %	9,8 %	88,3 %	94,4 %	46,2 %
Hommes	465	94,6 %	5,2 %	0,0 %	0,5 %	50,0 %
Femmes	385	91,4 %	8,6 %	9,7 %	13,2 %	-15,4 %

Evolution du taux d'activités*				
1982	1990	1999	2005	Evolution de 1982 à 2005
46.7%	48.2%	51.5%	51,40%	+4.7%

La population active communale est en progression de 4.2% entre 1990 et 1999 et atteignait 51.5% en 1999 (contre 46.4% à l'échelle départementale).

* rapport entre les actifs et la population totale

Entre 1990 et 1999, notons la forte progression des actifs de

plus de 50 ans ainsi que du travail féminin. Cette tendance à la hausse a pris fin avec les années 2000; le taux d'activité est resté stable entre 1999 et 2005, il a même légèrement diminué.

Depuis 1982, le nombre de demandeurs d'emplois est passé de 33 à 57 soit 9.6% de la population active ce qui est légèrement inférieur aux moyennes départementales et nationales.

En 1999, sur 849 actifs, seulement 13.5% travaillaient dans la commune, ce qui témoigne d'une grande dépendance en matière d'emplois, vis-à-vis de l'extérieur et de la vocation plutôt résidentielle de Huisseau-sur-Mauves.

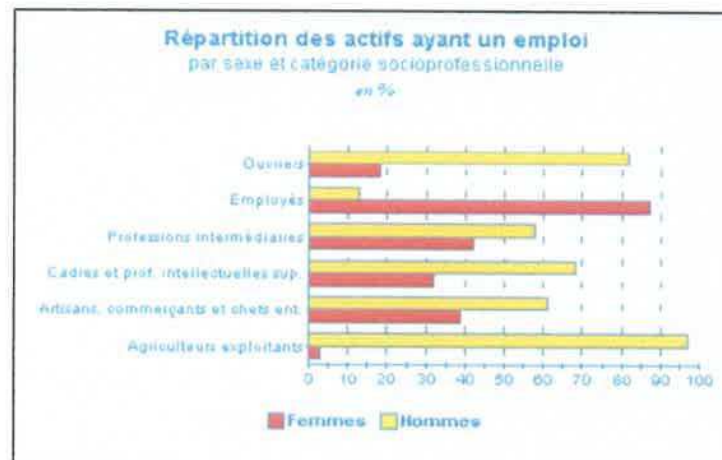
2 - POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

Source : INSEE – RGP 1999 Recensement partiel 2005

Population active ayant un emploi				
	1999	2005	Evolution de	
			1990 à 1999	1999 à 2005
Ensemble	792	777	5,7 %	-1,90%
Hommes	440		0,5 %	
Femmes	352		13,2 %	

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle				
	1999		Evolution 90 - 99	Part des femmes en 1999
	Nombre	%		
Ensemble	816	100,0 %	20,0 %	44,4 %
Agriculteurs exploitants	32	3,9 %	-33,3 %	3,1 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	59	7,2 %	5,4 %	39,0 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	94	11,5 %	56,7 %	31,9 %
Professions intermédiaires	187	22,9 %	50,8 %	41,7 %
Employés	218	26,7 %	32,9 %	86,7 %
Ouvriers	226	27,7 %	-0,9 %	18,1 %

Population active ayant un emploi par statut		
	1999	Evolution de 1990 à 1999
Salariés	697	12,4 %
Non salariés dont	95	-26,4 %
- Indépendants*	49	-1,1 %
- Employeurs*	39	
- Aides familiaux	7	-82,5 %



La grande majorité des actifs ayant un emploi sont salariés (88%).

La population active ayant un emploi se compose principalement d'employés et d'ouvriers travaillant dans le secteur tertiaire. Notons la baisse, entre 1990 et 1999, du nombre d'exploitants agricoles et la forte progression des cadres et professions intermédiaires (respectivement +56.7% et +50.8%). Si la population avait tendance à augmenter jusqu'en 1999, elle diminue depuis; entre 1999 et 2005 le nombre d'actifs ayant un emploi a diminué de quasiment 2%.

3 - LES EMPLOIS

Source : données communales – RGA 2000

■ Activité agricole

Recensement agricole - 2000	
Nombre d'exploitations	30
dont exploitations professionnelles	21
Superficie agricole utilisée	3053 ha
Terres labourables	3040 ha
Surface toujours en herbe	13 ha
Nombre total de vaches	55

Actuellement, Huisseau-sur-Mauves compte une trentaine d'exploitations agricoles implantées sur son territoire (contre 38 en 1988) dont 21 exploitations professionnelles.

Les terres labourables couvrent plus de 80% de la superficie du territoire communal.

Selon les données du recensement agricole 2000, il y a 43 actifs familiaux sur les exploitations et un nombre total d'actifs sur les exploitations s'élevant à 38 UTA (équivalent temps plein).

Un seul exploitant pratiquait l'élevage et possédait un cheptel de 55 vaches. Précisons qu'il a cessé son activité en 2007.

Les autres activités sont tournées vers la grande culture : blé, orge, maïs et colza.

■ Activités secondaires et tertiaires

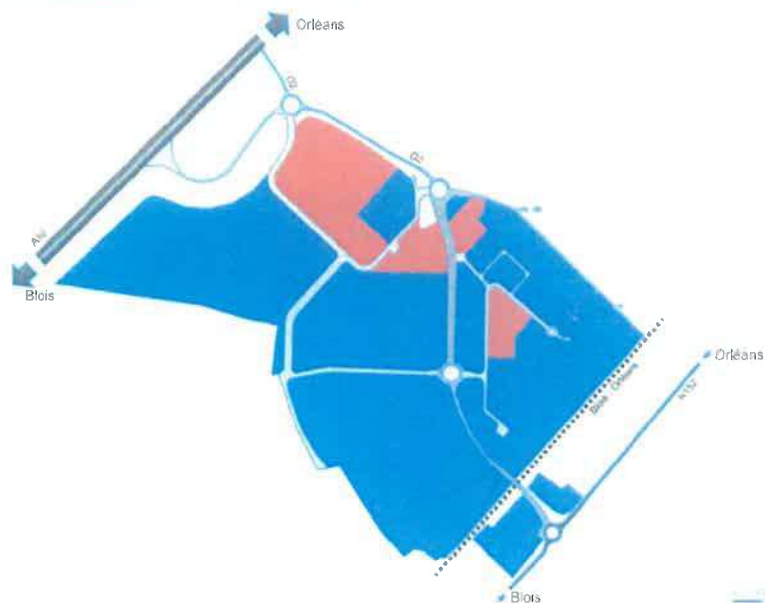
Source : Données communales

Les activités implantées à Huisseau-sur-Mauves regroupent actuellement une cinquantaine d'emplois.

Il s'agit principalement de commerces de proximité (boulangier, traiteur, primeur, bar-tabac, coiffeur, taxi, pharmacien...), et de petites entreprises artisanales (de moins de 5 salariés) liées au BTP.

Notons la présence, entre le bourg de Huisseau et Les Caillots, d'une entreprise de collecte et vente d'engrais (Hurel Arc) qui regroupe le plus grand nombre de salariés (6 au total) et qui est reconnue comme installation classée pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ; à ce titre, elle génère des périmètres de sécurité de 150 et 350 mètres.

Aucune zone d'activités à part entière n'est présente sur le ban communal de Huisseau-sur-Mauves ; la commune place le développement économique à l'échelle intercommunale avec notamment l'existence du Parc d'activités Synergie Val de Loire implanté sur la commune voisine de Meung-sur-Loire.



Surfaces en hectares

Surface totale du parc (hors extensions)	150
Terrain occupé	136
Terrain disponible viabilisé	14
Projet de parc ou extension	0
Réserve foncière	0

Prix de cession

Prix hors taxe au m²	18,29 €
Exonérations	non

Services et équipements

Banque	non
Hôtel	oui
Restaurant	oui
Poste	oui
Transport collectif	non
Gaz naturel	oui
Embranchement ferré	oui

Données économiques

Vocation dominante	Industrielle
Type d'activités	
Agro alimentaire	
✓ Logistique	
Matériaux techniques et composites	
✓ Informatique, électronique	
Pharmacie, cosmétique, hygiène	
Imprimerie, art graphique	
✓ Construction mécanique et automobile	
Autre :	
Nombre d'entreprises	10 à 49
Nombre d'emplois	1 000 à 2 499

V - EQUIPEMENTS

Source : données communales

1 - EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Huisseau-sur-Mauves dispose d'une école maternelle et primaire, accompagné d'un restaurant scolaire, et fait partie d'un regroupement pédagogique avec la commune de Baccon :

Effectifs scolaires			
	Ecole maternelle Huisseau	Ecole primaire	Ecole primaire Baccon
		Huisseau	
2001/2002	93 élèves – 4 classes	98 élèves – 4 classes	50 élèves – 2 classes
2002/2003	92 élèves – 4 classes	106 élèves – 4 classes	50 élèves – 2 classes
2003/2004	93 élèves – 4 classes	101 élèves – 4 classes	51 élèves – 2 classes
2004/2005	85 élèves – 3 classes	108 élèves – 4 classes	51 élèves – 2 classes

Outre pour la dernière rentrée scolaire lors de laquelle l'école maternelle de Huisseau a perdu une classe, les effectifs sont globalement stables.

Le nombre moyen d'élèves par classe est de 28/29 écoliers en maternelle et entre 25 et 27 en classes primaires. Notons que l'école primaire de Huisseau n'a aucune capacité d'accueil résiduelle.

Pour l'enseignement secondaire, les élèves sont orientés vers le collège de Meung-sur-Loire et les lycées de Beaugency ou Orléans.

Une halte-garderie est également implantée à proximité des écoles ; elle permet d'accueillir 12 enfants par heure.

2 - EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS

La commune regroupe une bibliothèque, une salle des fêtes, un stade de football, deux terrains de tennis, un plateau sportif.

3 - AUTRES EQUIPEMENTS

Huisseau-sur-Mauves est en outre dotée d'une mairie, d'une église, d'une salle paroissiale, d'un cimetière, d'ateliers municipaux, d'un local pompier, d'une station d'épuration et d'un bureau de poste.

CHAPITRE 3. SYNTHÈSE ET ENJEUX

En résumé

↳ Une grande richesse paysagère et écologique grâce à une situation géographique au carrefour de trois grandes régions naturelles (Petite Beauce, Forêt d'Orléans, Val de Loire).

↳ Un tissu urbain dispersé :

- le bourg est au centre du territoire et son développement s'est fait principalement le long de la RD 3 .
- une vingtaine de hameaux structurent le territoire communal
- Certaines extensions, proches du bourg, sont décrochées du tissu urbain plus ancien

Il en résulte un certain déficit de centralité auquel il est possible de remédier grâce au renforcement du centre-bourg.

↳ Un patrimoine bâti d'ensemble de grande qualité.

↳ Une croissance démographique dynamique jusqu'en 1990, due à un fort apport de population extérieur puis une baisse continue de la population certainement imputable à un rythme de construction trop faible.

↳ Une tendance au vieillissement de la population bien que sa structure globale reste plutôt jeune.

↳ Une taille des ménages qui diminue mais reste plus élevée que les référents. Ce phénomène, imputable en grande partie au phénomène de décohabitation risque de se poursuivre, créant des nouveaux besoins en logements.

↳ Une majorité d'employés et d'ouvriers au recensement de 1999.

↳ Une commune plutôt résidentielle qui se traduit par une forte dépendance vis-à-vis de l'extérieur en matière d'emploi.

↳ Un niveau d'équipement de superstructures assez satisfaisant. Cependant, l'école primaire n'a pas de capacité d'accueil résiduelle et le restaurant scolaire devrait être rénové ou transféré pour être reconstruit.

↳ Un développement de l'assainissement collectif à mettre en oeuvre graduellement.

CHAPITRE 4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Identification des Besoins

Définition des Objectifs

Exposé des Perspectives d'Evolution

I - LES BESOINS

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement ainsi que le diagnostic socio-économique ont permis de mettre en relief les besoins suivants :

1. Habitat

L'analyse du rythme de construction neuve de 1990 à 2005 fait apparaître la demande satisfaite de logements, c'est-à-dire celle qui a rencontré l'offre sur la commune.

Sur l'ensemble de la période considérée, le rythme de construction est de 3,5 logements par an.

Sur cette même période, la commune a perdu 46 habitants et la vacance des logements a diminué, atteignant 2,6%, chiffre démontrant une tension sur le marché du logement: de nombreuses demandes n'ont pu être satisfaites, en raison notamment de la rareté de l'offre foncière.

En fait, le faible rythme de construction a uniquement permis de répondre à la demande issue du phénomène de décohabitation. En effet, entre 1990 et 2006, la taille moyenne des ménages est passée de 3,1 à 2,7 soit une demande de logements supplémentaires d'environ 4 logements par an pour maintenir la démographie.

Afin d'éviter de perdre des habitants, la commune devra donc favoriser la construction d'au moins 4 logements par an et plus si elle souhaite retrouver un certain dynamisme démographique.

Pour répondre à cette demande, il est souhaitable que la commune maintienne et ouvre un certain nombre de zones d'extension à vocation d'habitat.

2. Développement économique

La municipalité place l'essentiel de cette action dans le cadre de l'intercommunalité mais souhaite néanmoins maintenir une dynamique à l'échelle communale avec une possibilité d'accueil d'entreprises à l'intérieur du tissu constructible.

En matière d'activité commerciale et de services, la survie du commerce local est un enjeu réel lié au dynamisme démographique et à l'évolution des habitudes de consommation.

Des besoins existent également dans le domaine agricole ; ils ont été évalués en concertation avec les acteurs concernés.

3. Equipements et services

➤ Equipements scolaires

Le niveau d'équipement scolaire actuel est satisfaisant, le nombre d'élèves par classe reste raisonnable. L'école maternelle dispose d'espace nécessaire à la création d'une classe qui fonctionnait encore il y a peu. Cependant, l'école primaire atteint son niveau de saturation et si la commune accueille de nouveaux habitants, il faudra impérativement augmenter sa capacité. De plus, le bâtiment accueillant le restaurant scolaire ne répond pas aux besoins en termes quantitatifs et qualitatifs ; il serait souhaitable qu'il fasse l'objet d'une rénovation.

➤ Infrastructures de transport

Le diagnostic a soulevé le fait que l'entrée Sud via la RD 3 n'était pas très bien marquée. La construction du lotissement du Bois Rosé offre l'occasion de repenser cette entrée en termes de paysage, de circulation, de sécurité et de déplacements doux. Un projet d'aménagement de la voie et de ses alentours a donc été élaboré.

➤ Infrastructures sanitaires et sociales

La commune a décidé de favoriser l'implantation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Ce programme récemment achevé, crée de nouveaux besoins en matière d'accueil des familles qui rendent visite aux personnes hébergées ainsi que des personnels soignants. L'accueil des personnels soignants ainsi que d'un cercle élargi de professionnels de la médecine répond par ailleurs à une demande de soin de la part de l'ensemble de la population. Il est alors nécessaire de réserver un espace pour l'accueil et le logement de ces personnes, à proximité de l'EHPAD.

➤ Equipements sportifs

Le niveau d'équipement sportif actuel est assez satisfaisant, il pourrait toutefois être amélioré par des aménagements des bâtiments annexes tel que le vestiaire attenant au terrain de football.

La localisation actuelle des équipements sportifs au milieu du tissu urbain réduit les possibilités d'amélioration de ces équipements, notamment pour le terrain de football.

Une délocalisation de ces équipements et de leurs dépendances est programmée sur la commune. Un terrain d'assiette situé au Nord de l'Enfer lui sera réservé. La construction d'un deuxième terrain de football sera alors envisageable ainsi que celle de cours de tennis et de vestiaires.

➤ Assainissement

Les besoins en matière d'équipements d'assainissement ont été relevés par une étude commandée par la municipalité en 2003. Celle-ci révèle la nécessité d'améliorer le système d'assainissement collectif pour limiter la pollution des eaux. D'importants travaux seront menés pour relier les principaux hameaux au système d'assainissement collectif. Ces aménagements requièrent des investissements financiers conséquents mais pas de maîtrise foncière particulière outre l'agrandissement de la station d'épuration.

4. Environnement

Les besoins en protection sont clairement identifiés, il s'agit de :

- . la vallée des Mauves et leur cortège végétal,
- . les massifs forestiers, notamment ceux constitutifs du Bois de Bucy,
- . certains arrières de parcelles en raison de leur participation à la qualité et à la structure du paysage,
- . l'espace agricole.

Dans le cadre de cette révision, aucun besoin en matière de Transports n'a été répertorié.

II - LES OBJECTIFS

Les objectifs de la commune pour la présente révision s'articulent autour de quatre grands thèmes :

UN DEVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET CENTRÉ SUR LE BOURG

Les élus souhaitent respecter le caractère rural de Huisseau-sur-Mauves, son site et son paysage tout en relançant le dynamisme démographique.

Afin de répondre à la demande issue de la décohabitation d'Huxellois ou de familles voulant venir vivre à Huisseau-sur-Mauves, il est nécessaire de conserver des secteurs dédiés à l'urbanisation en privilégiant le renforcement du bourg. Cet objectif doit se faire dans un souci d'amélioration de la qualité urbaine du bourg. Aussi, après une opération de réaménagement de l'espace public du cœur de Huisseau, il s'agit d'accomplir la centralité du bourg mêlant habitat, commerce, artisanat et équipement et de créer une plus grande unité avec les extensions proches qui furent réalisées sans réelle réflexion d'ensemble.

Si les zones d'extension futures inscrites au Plan d'Occupation des Sols en vigueur sont globalement maintenues, elles seront en revanche complètement recomposées. Les principales extensions résidentielles s'appuieront sur ce centre renouvelé, à l'image du secteur des Pluviers et de l'Enfer. Elles devront respecter une forme urbaine caractéristique d'un centre bourg : une certaine densité, une continuité des façades et une bonne lisibilité des espaces publics.

Les entités urbaines secondaires que sont les hameaux ne permettent pas d'accueillir un nombre important de nouvelles constructions, pour des raisons de sensibilité paysagère et écologique. Cependant le développement de ces hameaux fait partie de l'histoire de la commune, il ne serait donc pas légitime d'interdire toute nouvelle construction. Par conséquent, seul « l'étoffement » très modéré du tissu existant ne sera possible dans ces hameaux.

Pour renforcer la mixité sociale, et ainsi permettre à des ménages moins favorisés de s'implanter et surtout de rester à Huisseau, malgré la pression foncière, la commune souhaite favoriser, sur le site des Pluviers, la construction d'au moins 8 logements locatifs nouveaux aidés par l'Etat.

LE RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENT L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement a montré la qualité des paysages et des milieux ainsi que la particularité et l'intérêt du patrimoine du territoire.

Les élus ont pour objectif de maintenir ce cadre de vie mais également de le mettre en valeur et de renforcer le niveau d'équipement.

Si le niveau général d'équipement de la commune apparaît globalement satisfaisant, les élus souhaitent le renforcer en répondant à des besoins ponctuels et en anticipant les besoins futurs dans les domaines des équipements communaux (aménagement de l'espace public, création d'un parc de sport, bâtiments scolaires et péri-scolaires,...), des infrastructures sanitaires et sociale ou encore des réseaux d'assainissement qui sont liés à la préservation de l'environnement.

LA SAUVEGARDE DES RICHESSES NATURELLES ET LA PROTECTION DES PAYSAGES

La commune présente une marqueterie de paysages variés et contrastés résultant d'une localisation géographique aux confins de plusieurs régions naturelles, d'un réseau hydrographique dense et d'une répartition des entités bâties très dispersée dans l'espace.

La commune souhaite concilier son objectif de développement, au demeurant globalement modéré et échelonné dans le temps, avec la préservation et la mise en valeur des terres agricoles et des éléments forts du paysage qui lui garantissent un cadre verdoyant. Une attention particulière sera portée aux Mauves et à leurs abords qui présentent une grande valeur paysagère et écologique.

Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme

III - PERSPECTIVES D'EVOLUTION

A partir des besoins identifiés précédemment, les perspectives d'évolution sont les suivantes :

1. HABITAT

Réceptivité des espaces dans le tissu urbanisé existant

La réceptivité dans la partie déjà urbanisée du bourg et de son voisinage immédiat peut être estimée à environ 80 logements. Sur le site de l'Âne Vert, 26 de ces lots sont en cours d'urbanisation. Plus d'une cinquantaine d'autres résulteront du renforcement du coeur de bourg après le transfert des équipements sportifs dans le nouveau parc des sports.

Par ailleurs, une cinquantaine de lots résulteront du développement modéré des hameaux.

Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

La zone d'aménagement à moyen terme (AUUBb*) correspondant à l'aménagement du site des Pluviers et de l'Enfer, représente un potentiel de 60 maisons individuelles dont une huitaine de maisons locatives sociales aidées par l'Etat.

Par ailleurs, à plus long terme (AU), la commune dispose sur le site de la Sêcherie d'un potentiel d'extension estimé à moins d'une quarantaine de lots.

Offre potentielle

Le potentiel de nouveaux logements dégagé dans le cadre de cette révision s'élève au maximum à 190 maisons, hors capacité de la zone AU, temporellement fermée à l'urbanisation.

Il s'agit d'une programmation sur le moyen terme, de l'ordre de 12 ans. Il conviendra de la gérer au mieux, et selon la capacité des équipements de la commune, notamment scolaires.

2. POPULATION

Rappelons que l'évolution démographique est négative depuis 1990, signe notamment de la faiblesse de l'offre foncière de terrains à bâtir.

Etant donnée l'existence d'une demande de logements, l'évolution démographique nouvelle devrait être liée au potentiel d'accroissement du parc de logements. On a vu ci-dessus que le nombre de logements pouvant être créé atteint le nombre maximum de 190.

Sur la base actuelle de 2,7 personnes par ménage en moyenne, ce potentiel correspond, à l'horizon 2020 environ, à une augmentation d'environ 500 personnes, portant, à terme, la population de Huisseau-sur-Mauves à 2125 habitants au maximum. Cette hypothèse s'appuie sur une évolution naturelle neutre de la population (différence entre les naissances et les décès) compte tenu du vieillissement des habitants.

3. ACTIVITES

Suivant le choix des élus de placer le développement économique à l'échelle intercommunale avec notamment le Parc d'activités Synergie Val de Loire, aucune zone réservée à l'activité n'a été instaurée.

4. CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS

L'amélioration du niveau d'équipement est souhaitable pour favoriser la qualité de vie des habitants mais également pour accompagner le développement démographique.

L'amélioration du cadre de vie passe d'abord par la refonte du centre-bourg qui doit acquérir une véritable centralité. Cela implique la création d'espaces publics de qualité organisés autour d'équipements communaux renforcés (notamment scolaires). Ces aménagements se feront sur des terrains qui sont en partie propriété de la commune, il est cependant nécessaire de classer en espaces réservés des terrains dédiés à l'extension des écoles.

Les équipements scolaires et péri-scolaires, notamment l'école primaire et le réfectoire devront être étendus voir reconstruits, il est donc nécessaire de prévoir du foncier réservé à cet usage. La réalisation de ces aménagements conditionne le développement ultérieur de la commune.

Les installations sportives et de loisirs seront délocalisées au Nord de l'Enfer, sur une zone réservée aux équipements. Cela leur permettra d'être modernisé et agrandies dans le cadre d'un véritable parc de sport. A terme, en plus de la reconstruction des équipements existants, il sera progressivement construit un véritable vestiaire, un club-house et deux terrains de football. Le secteur prévu à cet effet sera réservé.

Des équipements sanitaires et sociaux sont nécessaires non seulement pour accompagner la création de l'E.H.P.A.D., mais également pour répondre aux besoins de santé de la population. A proximité immédiate de l'E.H.P.A.D. sera donc réservée un secteur dédié à des constructions pouvant accueillir visiteurs des personnes âgées et personnel médical.

L'entrée Sud du Bourg via la RD 3 fera l'objet d'aménagements en vue d'améliorer sa qualité paysagère, de renforcer la sécurité et l'accès au lotissement de l'Âne Vert mais aussi de créer des cheminements piétonniers.

Les réseaux d'assainissement seront améliorés afin de garantir la qualité des eaux notamment des Mauves. Pour cela, un emplacement réservé sera instauré pour garantir la possibilité d'étendre la station d'épuration.

5. ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le patrimoine agricole et naturel fait l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

Le cortège végétal qui borde les Mauves est clairement délimité et protégé de toute urbanisation.

Les principaux massifs boisés, notamment le Bois des justices, le Bois de Vérelle, le Bois de Feuille Vert et le Bois de Bussy seront protégés au titre des Espaces Boisés Classés qui, non seulement, les préserve de l'urbanisation mais qui réglemente également l'abattage des arbres.

Certains très jolis fonds de parcelles du centre bourg, constitués de jardins d'agrément et de potagers-vergers, seront préservés grâce à un classement en zone naturelle protégée qui assurera leur inconstructibilité alors que cet espace était classé en zone d'urbanisation future (NAa) au P.O.S..

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Caractères Généraux des Zones

Programme d'équipement

I - CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones urbanisables (AUU) dont la mise en œuvre est autorisable dans le cadre du présent P.L.U., les zones urbanisables à long terme (AU) dont la mise en œuvre n'est pas autorisée dans le cadre du présent P.L.U., les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Précisions que conformément à l'article R123-2, seules les évolutions apportées aux règles du POS actuel seront justifiées.

1. Les zones urbaines U

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement,...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserve du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés.

Les différentes zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes :

➤ la zone UA

Cette zone correspond aux formes bâties du tissu traditionnel du bourg. Outre le noyau ancien du bourg, cette zone a intégré le secteur, initialement UH au P.O.S., qui a vocation à devenir le coeur de bourg.

Ainsi, une partie importante du secteur réservé aux équipements, appelé à recevoir des constructions porteuses d'une nouvelle centralité, a été classé en UA, à l'exception des équipements, notamment scolaires, qui sont restés en zone UH. De même, un certain nombre de constructions situées au centre du bourg, rue du Bois de Deure et auparavant classé en UB, a intégré la zone UA car les caractéristiques du bâti (formes et densité) correspondaient plus au tissu ancien.

Cette mesure permettra d'harmoniser les formes des constructions nouvelles aux formes anciennes, notamment en termes de types de constructions, d'alignement, et d'architecture.

A l'angle de la RD 3 et de la route de Châtre, un petit groupe de constructions auparavant en zone NAb a été intégré à la zone UA en raison de la densité des constructions et de leurs formes apparentées aux caractéristiques du Bourg.

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone UA est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnement publics et privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, équipements publics, hôtels, restaurants, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

La plupart des caractéristiques de la zone UA du P.O.S. en vigueur ont été conservées, seuls quelques ajustements ont vu le jour. Ils sont essentiellement dus à la volonté de rationaliser les normes et d'assouplir quelques points soulevés par l'expérience des services chargés d'appliquer le règlement. Ces adaptations concernent:

- . l'implantation des constructions: les normes ont été assouplies notamment pour les projets d'ensemble, pour les constructions existantes ainsi que pour les extensions et annexes (afin de permettre , par exemple, les abris de jardins).
- . l'assouplissement des normes de pente des toitures a été élargie aux petite constructions édifiées en limites séparatives et adossées aux constructions principales.
- . les clôtures sur rue constituées d'un mur plein: leur hauteur (maximale) a été abaissée de 1,80 m à 1,60 m. Une plus grande liberté a été laissée concernant l'aspect des clôtures en limite séparatives, dans le respect de l'existant.

La superficie totale de la zone UA est de 11,6 ha. Par rapport au POS actuel, cette superficie totale est augmentée de 7,7 ha. Ceci témoigne de la volonté communale de renforcer son coeur de bourg.

➤ La zone UB

La zone UB correspond à des secteurs plus récents du bourg qui sont surtout localisés autour du noyau ancien. Cette zone a une vocation principale d'habitat, tout en autorisant l'édification de toutes les constructions constitutives de l'urbanité à savoir commerces, équipements, bureaux, hôtels, restaurants, services et activités artisanales si celles-ci sont compatibles avec le caractère général de la zone.

La délimitation de cette zone qui existe également dans le P.O.S. a été très légèrement modifiée de manière à intégrer quelques espaces interstitiels non bâtis. C'est notamment le cas d'un petit secteur situé de part et d'autre des Mauves, au Nord-Ouest du Centre-Bourg. Ces espaces situés dans le prolongement des espaces bâtis pourront ainsi accueillir des constructions, dans le respect des normes applicables au bâti voisin, favorisant ainsi l'harmonie du secteur.

D'une manière générale, les règles applicables à cette zone tiennent compte de la configuration du bâti existant. Elles sont très proches des règles édictées par le P.O.S. en vigueur. Toutefois, certaines adaptations concernent:

- . l'implantation des constructions: une plus grande marge de manoeuvre sera laissée dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies. Pour les façades et pignons aveugle, la marge de recul en limite séparative n'est pas réglementée.
- . les normes en matière de pentes de toits ont été harmonisées pour les constructions principales et leurs annexes sur l'ensemble de la zone. Les toits des petites constructions annexes pourront avoir une pente plus faible qu'auparavant.
- . une plus grande liberté a été laissée concernant l'aspect des clôtures en limite séparatives, dans le respect de l'existant.

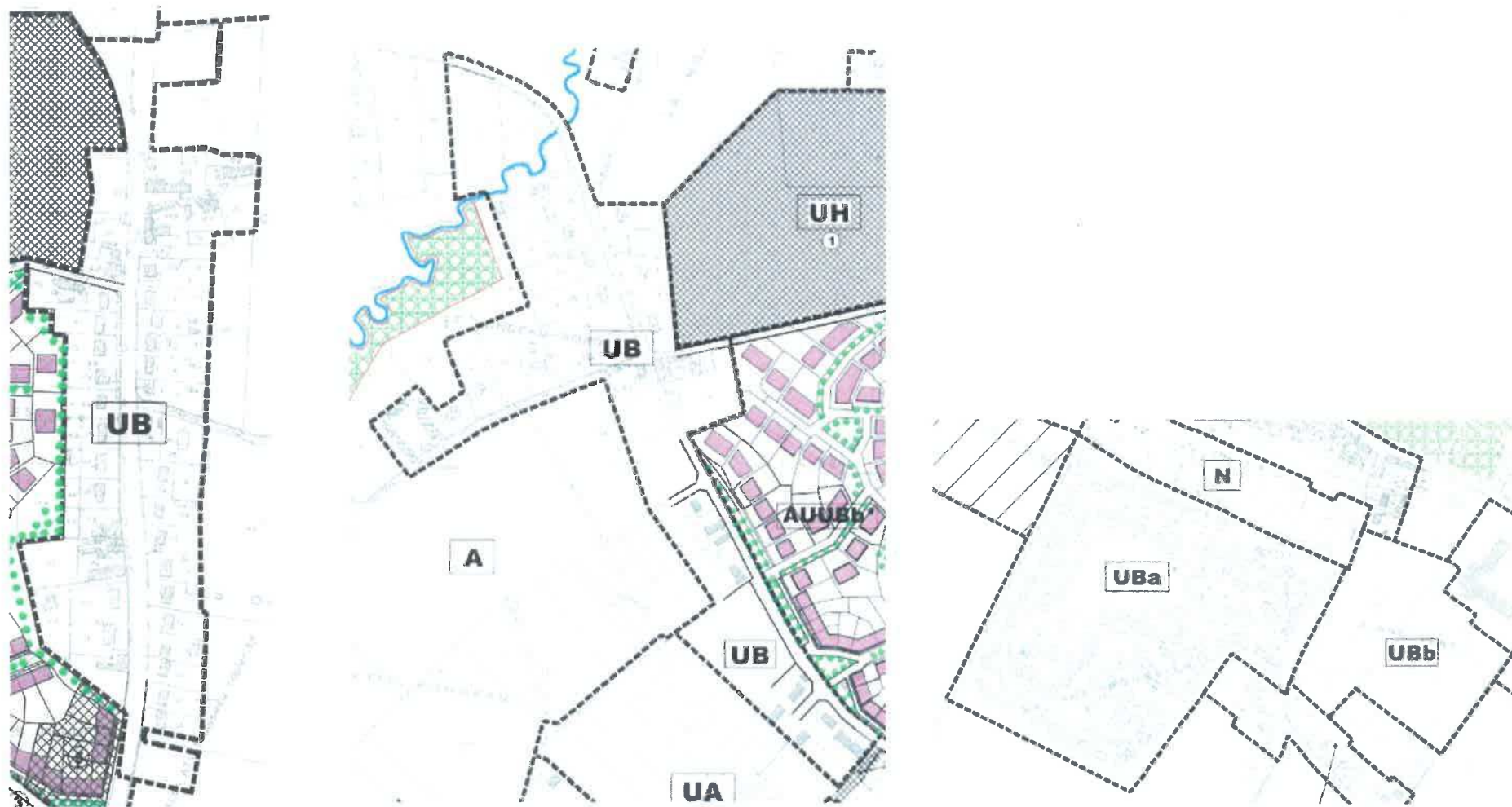
La zone UB comporte trois secteurs: le secteur UBa qui correspond au lotissement municipal de la rue du Boussier; un secteur UBb qui correspond au lotissement communal dit "Clos du Bois Rosé" en cours de réalisation et un secteur UBb* qui correspondra au lieu-dit "l'Enfer et les Pluviers" quand celui-ci sera aménagé.

Le secteur UBa est d'ores et déjà intégralement urbanisé, les normes doivent donc tenir compte des particularités de l'urbanisation existante. Ainsi, les superficies minimales de terrain et les implantations par rapport à l'alignement de la RD n° 3 ne sont pas réglementées. Afin de laisser la possibilité de répondre à d'éventuels besoins, les équipements d'intérêt collectif ne sont plus soumis au coefficient d'occupation des sols.

Le secteur UBb n'impose plus de superficie minimale pour la construction. Les normes qui lui sont affectées laissent aux constructions la possibilité de s'implanter en recul ou en contiguïté aux limites séparatives. L'aspect des clôtures sur rue n'est pas réglementé.

Les règles applicables au sous-secteur UBb* font référence au secteur de plan-masse du lieu-dit "les Pluviers et l'Enfer".

Hormis le secteur AUUBb*, La zone occupe 32,0 ha soit 1,9 hectares de plus qu'au P.O.S.. Cette très légère augmentation est essentiellement le fait de petites extensions des secteurs au Nord-Ouest du bourg. Il s'agit surtout d'une reconnaissance de situations existantes (fonds de parcelles auparavant classées en zone naturelle ou agricole, ...).



➤ La zone UC

Cette zone correspond à des secteurs résidentiels peu denses, composés d'habitations individuelles groupées en hameaux. Par rapport au P.O.S. en vigueur, cette zone a vu sa superficie s'accroître de manière importante. Cela tient à deux facteurs:

- la reconnaissance du caractère urbain de petits groupes de constructions proches d'un hameau ou formant un hameau qui était en zone agricole (NC) alors qu'ils n'ont plus de lien avec l'activité agricole. Cette prise en compte de l'existant a fait l'objet d'un travail de distinction entre les espaces qui continuent d'accueillir des activités agricoles et ceux qui présentent une vocation strictement résidentielle. Pour ces derniers, le zonage a été établi en distinguant les hameaux (UC) et les constructions isolées (N*).
- l'intégration dans les zones UC de petites surfaces situées dans les "dents creuses" ou à immédiate proximité d'un groupe de construction et dont l'urbanisation n'aura pas de conséquences néfastes en terme paysagers et agricoles.

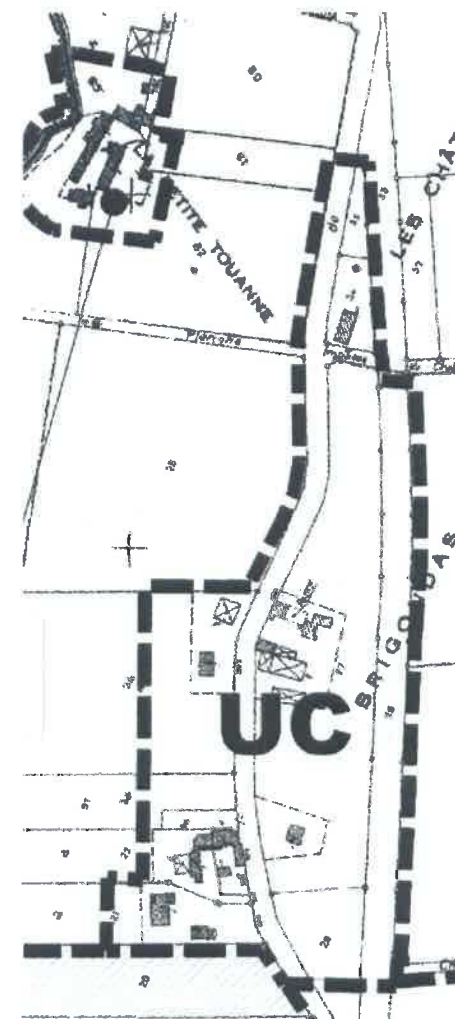
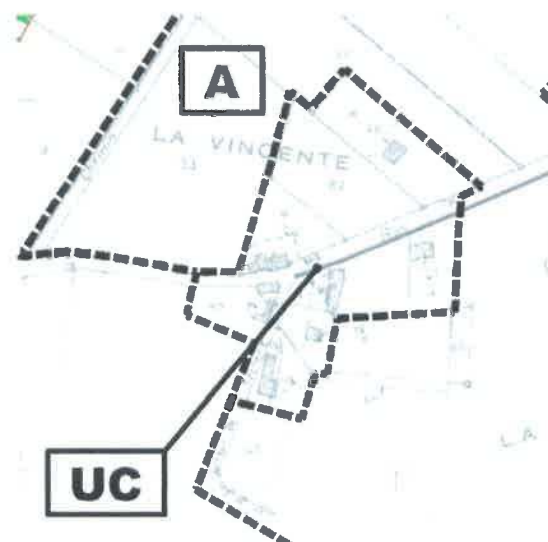
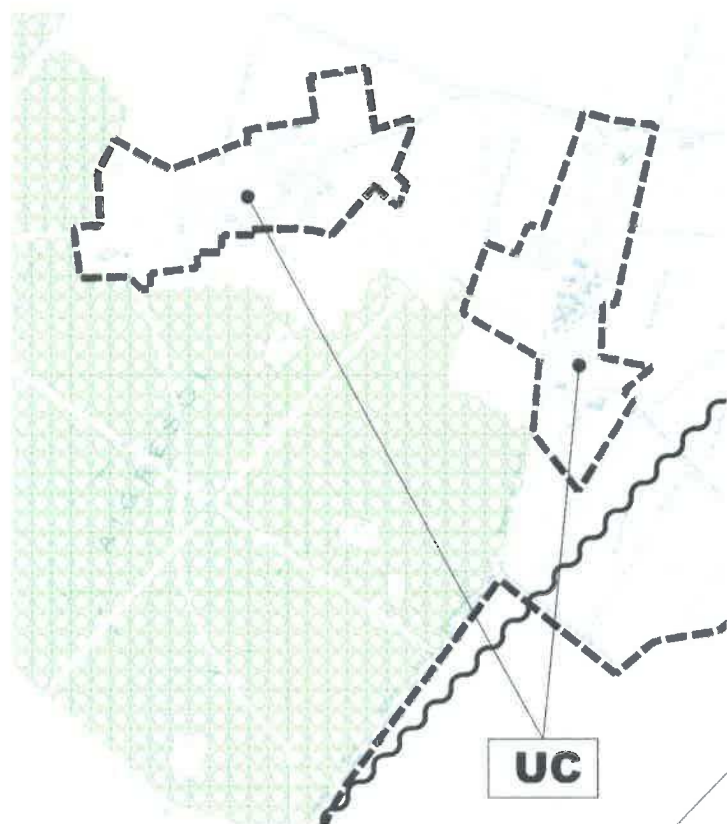
Ainsi, trois hameaux situés à immédiate proximité du bourg ont fait l'objet d'un classement en UC. Cela concerne deux petits groupes de construction au Nord du bourg, sur la rue de Patay, un ensemble de construction à l'Ouest du bourg, au lieu-dit "la Vincente" et, à l'Est, un dernier petit groupe de bâtiments situé au lieu-dit "Tourne Bride". Considérant la faible surface libre dans ces espaces; ils ne pourront accueillir des constructions supplémentaires que de façon résiduelle.

En outre, les petits hameaux au Sud-Ouest de la commune, dans le secteur de Rondonneau, qui sont classés en zone NB au P.O.S. sont intégrés à la zone UC. Cela modifie peu les possibilités d'occupation des sols à l'exception d'une souplesse accrue dans les règles d'implantation.

D'une manière générale, les règles applicables à la zone tiennent compte de la configuration du bâti existant. Ces règles sont très proches de celles du P.O.S. auxquelles quelques ajustements ont été apportés dans un souci de clarté et d'efficacité. Ces ajustements concernent:

- l'implantation des constructions: quelques exceptions à la norme générale sont autorisées. Elles concernent notamment les obligations de recul par rapport aux limites séparatives pour les murs aveugles, les reconstructions et les équipements d'intérêt collectif.
- l'aspect des toits des annexes est réglementé; la norme reste assez souple car l'enjeu paysager et architectural de ces petites constructions est moindre que celui du reste du bâti.
- les clôtures: comme pour les zones UA et UB, des variantes dans l'aspect des clôtures ont été autorisées. Ces variantes n'auront pas d'impact réel sur le paysage.

Cette zone comporte un secteur UCa qui correspond aux limites du lotissement de Montpipeau. Il fait l'objet d'une réglementation adaptée en raison de l'importante taille des parcelles ainsi que de sa monofonctionnalité résidentielle. Cette réglementation existante au P.O.S. ne fait pas l'objet de changements sur le fond.



➤ la zone UH

La zone UH est réservée à l'accueil d'aménagements et équipements collectifs.

Elle englobe les équipements collectifs actuels regroupés au Nord de la partie ancienne du bourg ainsi que les différents projets, à savoir les délocalisations des équipements sportifs ainsi que l'E.H.P.A.D. et les résidences qui l'accompagneront.

La zone UH voit sa superficie s'accroître de manière significative par rapport au P.O.S. ce qui implique une consommation d'espaces agricoles. Ces mesures de délocalisation et d'extension des équipements font partie de projets importants, structurant l'organisation de la commune.

Le secteur au Nord du bourg qui est destiné à accueillir le futur parc de sports s'étend sur 6 hectares environ, c'est le projet le plus consommateur de surfaces agricoles. La consommation d'espace agricole est toutefois relativisée par le fait que la partie Sud de la zone était auparavant classée en zone NA.

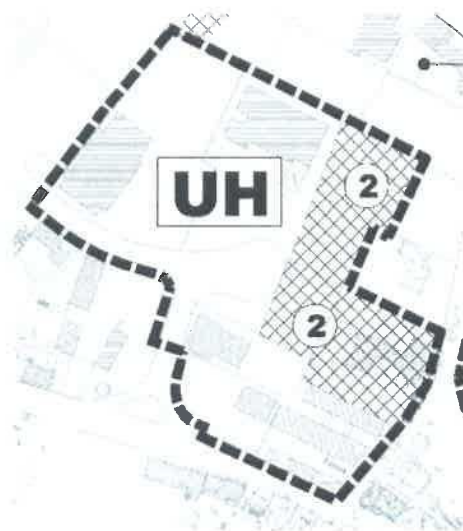
Cette nouvelle localisation permettra de regrouper les équipements sportifs, de les moderniser et de les agrandir. De plus, ce projet est indissociable de la refonte du centre-bourg: il libère de l'espace pour la création d'une cinquantaine de logements, qui formeront l'agrandissement du coeur de Bourg.

L'assiette d'implantation actuelle des équipements sportifs passe alors en zone UA.

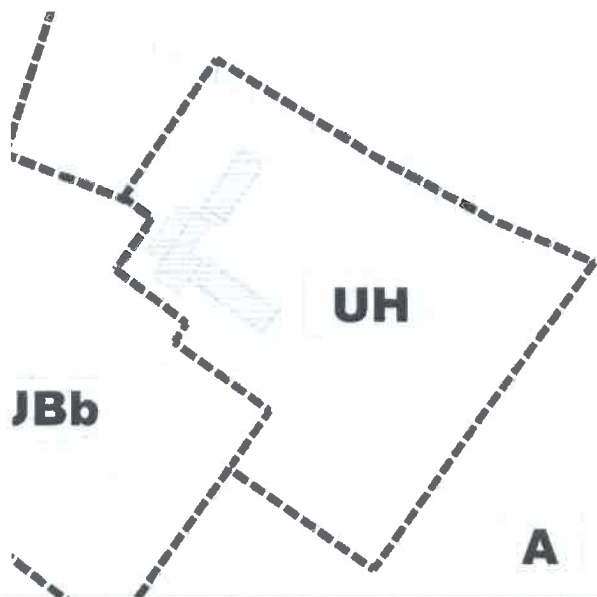
Un second projet donne lieu à un classement en UH d'un site auparavant agricole. Il s'agit de l'extension de la surface destinée aux infrastructures sanitaires et sociales : la réalisation de l'E.H.P.A.D. fait naître des besoins en logements pour les personnes accompagnant les malades ou pour le personnel soignant. La création d'un petit centre médical regroupant médecins, infirmiers,... est également envisageable, il optimiserait le fonctionnement de l'E.H.P.A.D. et permettrait en plus d'améliorer significativement le niveau de services sur le plan médical pour l'ensemble de la population.

La vocation très spécifique de cette zone donne lieu à un droit des sols assez restrictif. Outre les équipements collectifs et leurs dépendances, les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement s'il s'agit de logements liés aux établissements sanitaires et hospitaliers. Les réalisations futures devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage.

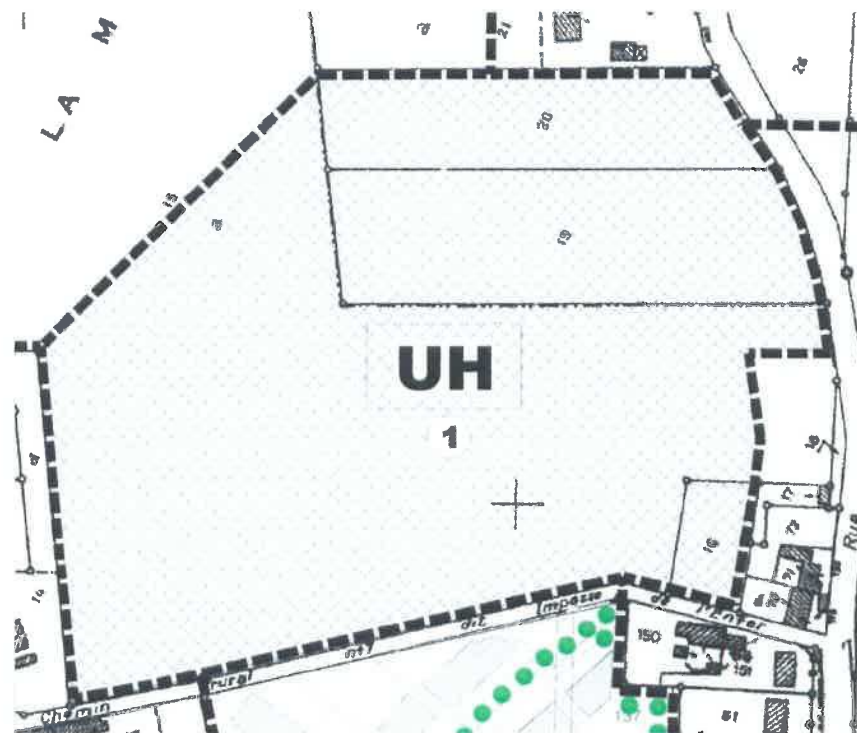
La zone UH occupe 10,9 ha soit 3,7 ha de plus qu'au P.O.S.



Secteur comprenant la Mairie et les équipements scolaires, un emplacement est réservé pour l'extension de ces derniers



Secteur destiné à la construction de logements et d'équipements sanitaires liés à l'E.H.P.A.D.



Secteur réservé pour le Parc de Sports

2. Les zones à urbaniser

Les zones AUU et AU sont des zones « en mutation ». Elles sont, au moment de leur classement, encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Les zones AU.U

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis ; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les zones AU

Ni leur programme précis ni leurs formes urbaines ne sont définis. Elles sont cependant réservées à une urbanisation future à long terme. Dans ces conditions, elles doivent être protégées d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement ultérieur.

2.1 les zones à Urbaniser à court-moyen terme AU-U qui peuvent être mises en œuvre dans le cadre du présent P.L.U.

Les secteurs classés NA au P.O.S. n'ont pas été urbanisés. La zone NAa du P.O.S., qui concernait les fonds de parcelles du centre ancien du Bourg, a été reclassée en zone naturelle de façon à protéger les jardins qui la composent.

Les zones NAb et NAc au Sud du Bourg ne sont plus urbanisables à court terme, mais la possibilité de les ouvrir à l'urbanisation, à plus long terme, a été conservée. Seule une petite partie du secteur NAb du Sud du Bourg situé à proximité immédiate du centre ancien est devenue directement urbanisable. Elle est intégrée au projet de consolidation du centre bourg et classée en zone UA.

Le secteur NAb au Nord du Bourg reste urbanisable, bien que son périmètre se soit réduit. Il correspond à la zone AU-UBb* dont il est question dans le paragraphe suivant.

- la zone AU-UBb* secteur de plan de masse

Sa vocation et ses caractéristiques sont sensiblement identiques à celles de la zone UB décrite dans un paragraphe précédent auquel s'ajoute les dispositions graphiques figurant sur les plans 5.2. : secteur de plan de masse afin de maîtriser leur composition.

Cette zone concerne un seul secteur qui était déjà destiné à être urbanisé : il était en zone NAb au P.O.S. Son urbanisation n'entraîne donc pas de consommation d'espace agricole supplémentaire. Une petite partie classée en NAb au P.O.S. est reclassée en zone agricole afin de préserver de l'urbanisation ce site qui dépend de la propriété du château et sur lequel est situé un mur de qualité patrimoniale.

Le site, classé maintenant en zone AU-UBb*, correspond à une partie de l'opération de « l'Enfer et les Pluviers » pour laquelle on peut néanmoins distinguer deux espaces qui correspondent à des densités sensiblement différentes:

- la partie Sud, plus proche du Centre-Bourg, est destinée à accueillir un tissu urbain caractéristique du centre (densité assez forte, constructions jointives et de formes comparables au tissu ancien). Elle comporte un emplacement réservé pour la réalisation d'environ 8 logements locatifs aidés par l'Etat.
- la partie Nord plus éloignée du centre a vocation à accueillir un tissu urbain plus aéré (pavillons individuels).

L'urbanisation sera réalisée par une ou des opérations d'ensemble. Ces opérations ne pourront être réalisées qu'à la condition que les équipements scolaires aient une capacité d'accueil suffisante. La station d'épuration des eaux devrait également voir sa capacité augmenter.

Une attention particulière sera portée au traitement des espaces publics : deux placettes seront réalisées à l'extrémité Sud de l'opération. En outre, notons l'importance des espaces verts notamment en périphérie de l'opération, dont les frondaisons minimiseront encore l'impact des bâtiments et donneront à nouveau quartier, un caractère verdoyant. En périphérie Est, les plantations seront encore plus nombreuses.

Les dispositions de la loi sur l'eau, notamment concernant l'écoulement des eaux pluviales seront respectées.

Afin à la fois de s'assurer du respect de certaines règles mais aussi pour laisser une certaine marge de manœuvre au moment de l'urbanisation, les prescriptions sont reportées à deux « échelles » :

- . sur le plan de zonage 5.2 : l'emprise au sol des bâtiments principaux devra être contenue dans l'emprise maximale de construction figurant sur ce plan. Le traitement des espaces paysagers, les plantations d'arbres et l'organisation viaire devront également être suivis ;
- . par ailleurs, et à titre illustratif, la perspective de la page suivante, donnant « l'esprit » du projet.

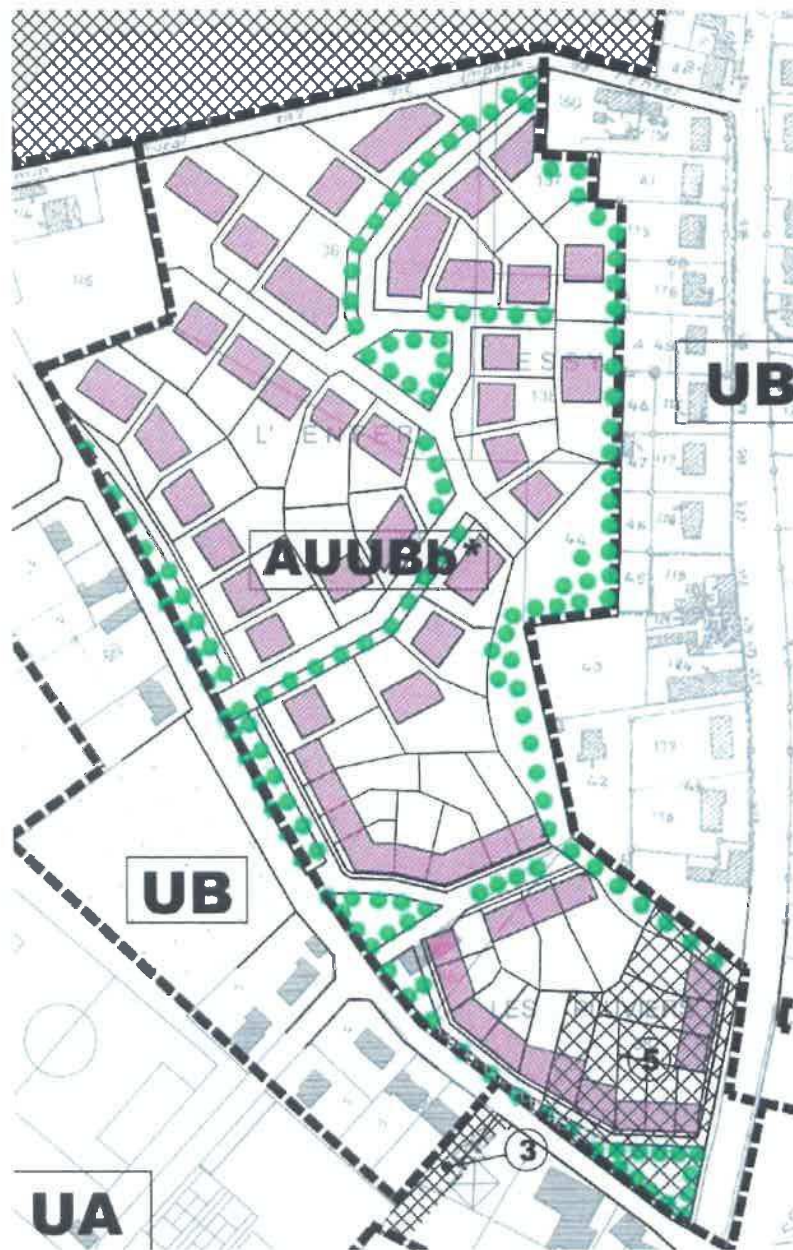
SCHEMA D'ORGANISATION

Les Pluviers - l'Enfer

- à titre illustratif -



PLU de la commune de HUISSEAU-SUR-MAUVES



Le site de l'Enfer et les Pluviers est destiné à recevoir la principale extension résidentielle à forte qualité urbaine.

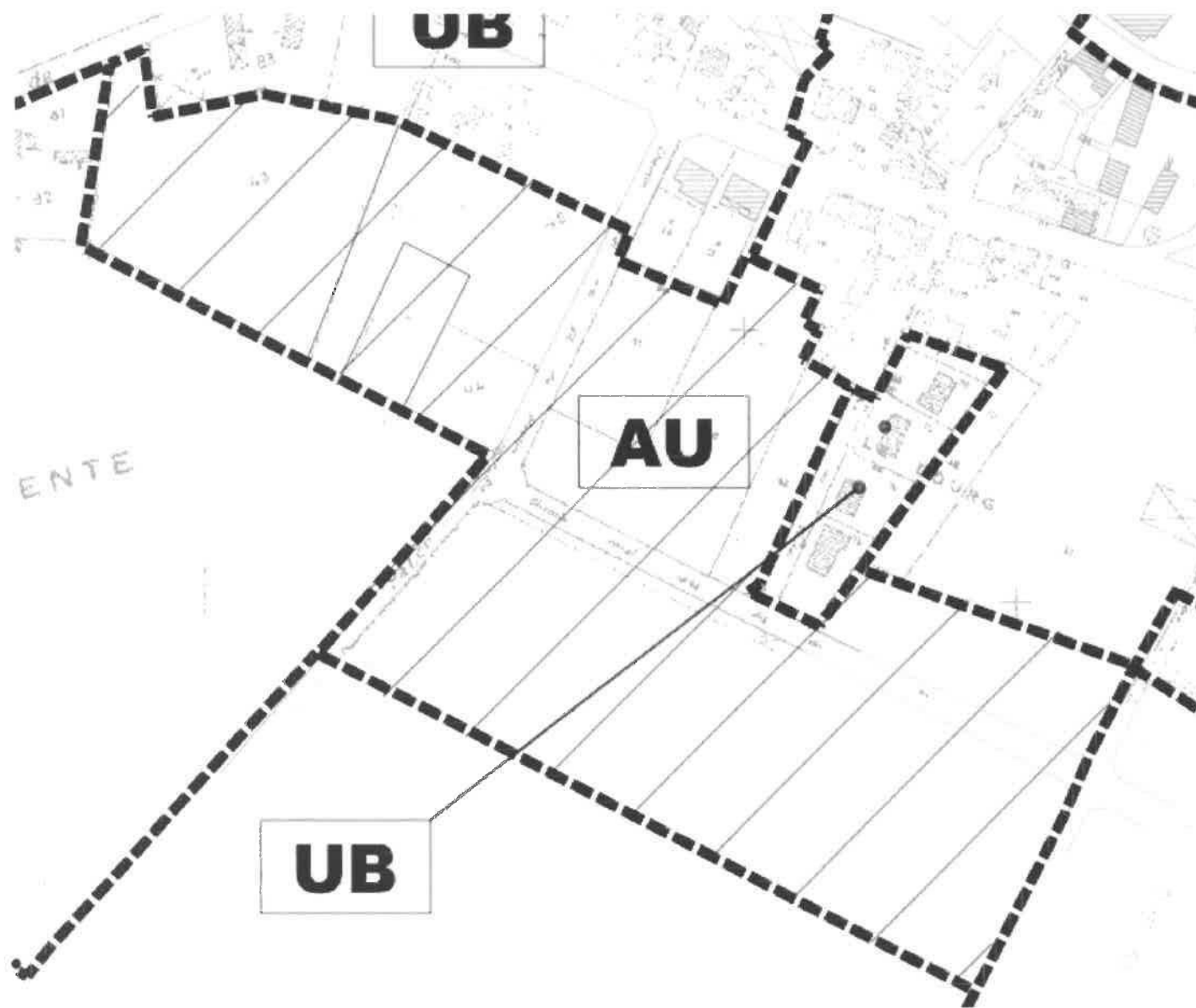
2.2 Les zones à Urbaniser à long terme AU (voir plan page suivante)

Ce classement permet d'informer dès à présent la vocation des terrains concernés par ce projet programmé à long terme. Elles sont inconstructibles tant qu'il ne sera pas procédé à une nouvelle modification ou révision du PLU pour les ouvrir à l'urbanisation.

Le P.O.S. ne comprenait aucune zone de ce type. Le site qui est classé en AU était auparavant une zone NAb/NAc, c'est-à-dire urbanisable même si son aménagement était assorti de certaines conditions. Ces changements visent à ce que la commune ait une meilleure maîtrise du rythme et des priorités d'urbanisation : les secteurs AU seront ouverts à l'urbanisation lorsque les zones U et AUU ne suffiront plus à répondre à la demande du développement communal.

Le secteur situé à l'Est du lieu-dit « la Vincente » et à l'Ouest de la rue Boussier, de part et d'autre du chemin de la pièce du château et qui correspond aux secteurs NAb et NAc auxquels on a amputé un petit espace auparavant emplacement réservé. L'urbanisation de cet espace permettra le développement du Centre-Bourg en direction du Sud. Cet espace permettra de réaliser une transition entre le cœur du bourg et le lotissement de la rue Boussier. D'une superficie de 5,40 ha, ces terrains sont réservés préférentiellement à l'habitat et figuraient déjà au POS initial.

Cette zone est actuellement inconstructible ; seules quelques très restreintes occupations et utilisations du sol compatibles avec l'aménagement futur de la zone sont admises dans l'immédiat.



3. Les zones Agricoles A

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur site. Elle a pour finalité la préservation de la richesse agricole du territoire communal.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU), son droit des sols est plus restrictif : seules les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole y sont admises.

Les habitations autorisées devront donc exclusivement être liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles ou du personnel; elles doivent être situées à proximité des bâtiments d'exploitation principaux.

Afin de se conformer à la législation, des conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ont été définies ; elles répondent essentiellement à un respect de sécurité, d'ensoleillement et d'intimité de chaque propriétaire.

La superficie totale de la zone agricole classée A est de 2806 ha soit environ 76 % du territoire communal.

Par rapport au POS en vigueur, cette surface a été réduite de 506 ha, ce qui s'explique par la création de petites extensions urbaines, par l'intégration en zone naturelle de nouveaux territoires protégés qui bordent les Mauves, mais surtout par le classement du Bois de Bucy (478 ha) en zone naturelle et forestière, espace qui était inclus dans la zone agricole NC.

Notons qu'un certain nombre de hameaux inscrits en NC au POS initial n'avaient rien d'agricole, ils ont donc été classés soit en N* soit en UC lorsque leur importance le justifiait (voir les tableaux de superficies -chapitre 8- ainsi que les commentaires qui y sont liés).

En outre, une part importante de la consommation réelle d'espace agricole (environ les 2/3) est le fait du secteur UH destiné à accueillir le parc de sports. L'importance que revêt ce projet a été évoquée précédemment.

Outre la prise en compte de situations existantes, les modifications qui concernent des surfaces réellement exploitées n'ont pas d'impact sur les exploitations agricoles, elles ne remettent pas en cause leur viabilité. En effet, les espaces agricoles exploités qui deviennent constructibles représentent 1% de la superficie totale exploitée par des agriculteurs sur la commune (dont les deux tiers sont destinés aux équipements publics).

4. Les zones Naturelles et Forestières N

Elles portent sur des milieux qu'il convient de 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,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

Ce zonage recouvre la vallée de la Mauve de Detourbe ainsi que la Forêt de Bucy dont une grande partie fait d'ailleurs l'objet d'une protection avec un classement en Espaces Boisés Classés au titre de son intérêt écologique et paysager.

En comparaison de la zone ND du P.O.S., cette zone a annexé le Bois de Bucy ainsi qu'un secteur qui borde la Mauve, comprenant le Bois de la Deure. Ces deux espaces étaient auparavant classés NC, le classement en N assurera une meilleure protection des intérêts écologiques de ces secteurs.

Afin de garantir la protection de ces sites naturels, aucune construction n'est autorisée en zone N (secteurs N* exclus) à l'exception des bâtiments agricoles à proximité immédiate de constructions existantes et d'aires de stationnement.

La zone N comporte un secteur N* visant à une reconnaissance des constructions existantes implantées en milieu naturel. Il se distingue par le contenu des articles 2 (occupations et utilisations du sol « admises »). Ce secteur N* (24,1 ha) correspond aux habitations existantes qui pourront être aménagées ou étendues dans la limite de 30% d'augmentation de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) initiale avec un maximum de 150 m² supplémentaires. Cette opération d'aménagement ou d'extension ne peut être réalisée qu'une seule fois par propriété à partir de l'approbation du P.L.U..

La superficie totale de la zone N est de 726,6 ha soit 475,9 ha de plus qu'au P.O.S..

II. PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Les emplacements réservés (ER) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur les plans de zonage-réservations).

Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle il est affecté.

Equipement sportif

- Création d'un parc de sports comprenant des terrains de football, des courts de tennis, des vestiaires,...(ER n°1)

Equipement scolaire

- Extension et modernisation des équipements scolaires et parascolaires (ER n°2)

Voierie

- Création d'une liaison automobiles mixte piétons cyclistes (ER n°3)

Assainissement

- Extension de la station d'épuration (ER n°4)

Logement social

- Réservation de terrains pour environs 8 logements locatifs aidés par l'Etat, au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, destiné à favoriser la mixité sociale (ER n°5)

CHAPITRE 6. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

Compatibilité avec les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme

Planification Régionale

Respect des Servitudes d'Utilité Publique

Autres Prescriptions

I - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1 - Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeur et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.100 et L.121-1 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de ces nouvelles dispositions.

2 - Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent

En complément des règles générales d'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales ou particulières intéressent le territoire communal. Il s'agit :

- de la loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiés,
- de la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- de la loi d'orientation pour la ville,
- de la loi sur l'eau, qui vise notamment à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution,
- de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- de la loi relative à la diversité de l'habitat,
- de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et de développement du territoire,
- de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,

- de la loi relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par le décret relatif aux aires de stationnement,
- de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- de la loi portant sur le réglementation des fouilles archéologiques et celle relative à l'archéologie préventive.

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

II - PLANIFICATION REGIONALE

La commune de Huisseau-sur-Mauves n'est actuellement comprise dans aucun Schéma Directeur ou Schéma de Cohérence Territorial.

III - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc...).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols annexées au présent PLU sont de plusieurs natures :

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

- Patrimoine naturel (A4)

Des servitudes de passage le long des rives des cours d'eau non domaniaux s'appliquent aux terrains riverains du cours des Mauves ou compris dans l'emprise du lit de ce cours d'eau.

- Monuments historiques (AC1)

Les constructions suivantes sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques:

- Façades et toitures du château et de la poterne ainsi que les douves
- Moulin à eau de Flit: en totalité avec son mécanisme, le four à pain et le bief

Ces constructions sont soumises à des servitudes de protection des monuments historiques institués au titre de la loi du 31 décembre 1913, modifiée et complétée.

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

- Protection des captages d'eau potable

L'Arrêté Préfectoral du 4 juillet 1979 stipule que le forage du Syndicat de Gémigny est protégé par un périmètre de protection rapproché, inconstructible ainsi que par un périmètre de protection éloigné.

- Energie (I1, I3, I4)

Le **transport d'hyrdocarbuers** (pipeline Orléans-Tours) donne lieu à une bande non aedificandi de 5 mètres de largeur et 10 mètres en zone forestière ainsi qu'une servitude de passage de 15 mètres comprenant la bande aedificandi décrite ci-dessus.

Des servitudes, précisées par l'Arrêté Préfectoral du 30 juillet 1999, concernent les canalisations de **transport et distribution de gaz** (canalisation Villerbon-Saran). Sur 6 mètres de largeur (2 et 4 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), il ne peut être procédé à la modification du profil du terrain, à des constructions, à des plantations d'arbres, à l'édification de murettes, à l'installation de poteaux sans accord préalable du gestionnaire.

Des servitudes relatives au **transport d'énergie électrique** sont également instituées. Elles concernent l'ancrage, l'appui, le passage, l'élagage et l'abattage d'arbres aux abords des lignes moyenne et basse tensions.

- Equipements sportifs (JS1)

Les équipements sportifs soumis à l'application de la loi du 16 juillet 1984, publics ou privés ayant été financés en partie par au moins une personne morale de droit public sont soumis à des restrictions concernant les changements d'occupation des sols.

- Communications aériennes (T7)

L'Arrêté Interministériel du 30 novembre 1979 fixe une **servitude de dégagement extérieur de l'aérodrome d'Orléans-Bucy** sur un rayon de 24 kilomètres. L'altitude des obstacles massifs ne doit pas dépasser 272 mètres NGF.

IV - AUTRES PRESCRIPTIONS

Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002 puis en application du Décret ministériel du 9 janvier 1995 et de l'Arrêté du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les voies concernées sont les suivantes :

Nom de la voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu urbain
A 10	totalité	2	300m	Tissu ouvert
RN 157	totalité	3	100m	Tissu ouvert

Ces périmètres sont reportés sur les documents graphiques et les annexes du présent PLU.

Entrée de Ville

La commune est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui vise à limiter l'urbanisation le long des axes importants.

Cette limitation s'applique à l' A 10 et la RN 157. Aucune zone d'extension n'est prévue à proximité de ces voies.

Secteurs archéologiques

Le PLU fait apparaître sur ses documents graphiques, un certain nombre de secteurs archéologiques.

N°	Emplacement	Nature et datation des vestiges
1	Le Bourg	Occupation gallo-romaine, église et cimetière du haut Moyen-Age.
2	Chemin du Moulin de la Roche	Occupation gallo-romaine, du haut et bas Moyen-Age.
3	Montpipeau, Le bassin des Sources	Constructions arasées d'époque indéterminée
4	Est de Montpipeau	Enclos quadrangulaire maçonné avec bâtiments internes d'époque indéterminée ; à proximité, fossé quadrangulaire en eau visible sur le cadastre de 1829.
5	Montpipeau	Tertre circulaire entouré d'un fossé : indice de motte médiévale ; Montpipeau est mentionné en 1257. Un château doté d'un parc est figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s) et nommé « Mont Pipau ».
6	Les Pluviers	Enceinte quadrangulaire à double fossés d'époque i indéterminée (gallo-romaine ?).
8	L'Auvray	Enclos quadrangulaire à fossés d'époque indéterminée.
9	Deure, sud-ouest ferme de l'Alleu	Sanctuaire protohistorique probable.
10	Viard	Double enclos quadrangulaire maçonné d'époque indéterminée.
11	Pater	Sanctuaire gallo-romain.
12	Les Sablons	Indices d'occupation protohistoriques et fossés parcellaires gallo-romain.
13	La Fontaine du Puits Noyés	Site gallo-romain.
14	L'Auvray, « Les Pluviers »	Bâti circulaire figuré sur le cadastre de 1829.
15	Moulin Flix	Moulin à eau mentionné en 1028, figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.) et le cadastre de 1829.

16	Moulin de la Roche	Moulin à eau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.) et le cadastre de 1829.
17	Moulin du Ponceau	Moulin à eau figuré sur le cadastre de 1829. « Le Ponceau » correspond à un hameau sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
18	Moulin de Pater	Moulin à eau figuré sur le cadastre de 1829. « Le Pater » correspond à un hameau sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
19	Moulin de Prélefort	Moulin à eau figuré sur le cadastre de 1829. « Le Prés le Fort » correspond à un hameau sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
20	Moulin du Petit Rondonneau	Moulin à eau figuré sur le cadastre de 1829.
21	Prélefort	Château moderne voire médiéval ; Lieu-dit mentionné en 1139.
22	Le Grand Rondonneau	Chapelle de Rondonneau et construction circulaire (motte ?) figurées sur le cadastre de 1829.
23	Le Petit Rondonneau	Bâti circulaire représenté sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
24	La Tuilerie	Indice toponymique d'activité tuilière.
25	Le Gué Pavé	Indice toponymique de passage de voie ancienne au franchissement du rû affluent de la Détourbe .
26	Les Châtelliers	Indice toponymique de motte médiévale. Un hameau est figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
27	Le Creux	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
28	Les Genièvres	« Les Genièvres », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
29	La Petite Thouanne	« Petite Touanne », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
30	La Grange Rouge	Ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
31	Le Rondeau	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
32	Ferme de l'Alleu	« La Leu », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).

33	Ferme de Clos	« Claud », sur la carte de Cassini (fin 18°s.) ; attenant, un fossé quadrangulaire en eau est figuré sur le cadastre de 1829 suggérant une ancienne motte.
34	Ferme de Viard	« Villars », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
35	Deure	« Dure », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
36	La Sécherie	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
37	La Rue Boussier	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
38	Petit Pré	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
39	La Reculée	Ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
40	La Rue du Bois	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
41	Dourdaigne	« Dourdine », hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
42	Chauffour	« Chaufour », ferme figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.). ; indice toponymique d'activité industrielle.
43	Monerjou	« Monarjou », hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
44	Aigresol	« Egressol », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
45	Baracas	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
46	Maison Rouge	« la Maison Rouge », hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
47	Les Caillots	« Les Caillos », hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
48	Boitard	« Boistard », hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
49	La Bruère	« La Brière », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18°s.).
50	La Petite Vérelle	« Petit Vérel », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18°s.).

51	La Grand Vérelle	« Grand Vérel », ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
52	La Challerie	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
53	Le Grand Rondonneau	Ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
54	Préau	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
55	Prélaville	« Pré la Ville », hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
56	Flusseau	« Flussaux », hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.) ; Découverte mobilière du Néolithique final.
67	Le Pater	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
58	Ferme de la Baretterie	Ferme figurée sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
59	La Vallée	Hameau figuré sur la carte de Cassini (fin 18 ^o s.).
60	Le Moulin de Flix	Industrie Lithique de Néolithique.
61	Chemin de l'Hermitage à Saint-Ay	Chemin médiéval.
62	N 157	Ancien chemin d'Orléans au Mans.

Périmètres à risques

Les établissements de la société HUREL ARC qui stockent des engrais contenant des nitrates produisaient autrefois un périmètre de sécurité. Celui-ci a été supprimé par les services de l'Etat. (Cf lettre DRIRE adressée à la Commune de Huisseau).

Patrimoine environnemental

La Direction Régional de l'Environnement (DIREN) du Centre a inventorié deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type II sur la commune de Huisseau-sur-Mauves.

Il s'agit précisément de:

- Bois de Bucy et bois contiguë. Cette Z.N.I.E.F.F. a été inventoriée en 1985-1986, ses milieux se caractérisent par des "boisements et marais situés sur un lambeau de sols de type Burdigalien, en Beauce et des lisières sur calcaire".
- Les Mauves, inventoriées en 197 puis 1983 qui présentent "une vallée alimentée par la nappe e la Beauce, reliée à un réseau karstique; un marais boisé (entrecoupé de rares prairies) et des formations calcicoles sur les marges (Mesobrometum).

Ces secteurs sont classés en zone naturelle au P.L.U..

CHAPITRE 7. INCIDENCES DU PLU

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 3 716 hectares :

- zones urbanisées (U) :	170,4ha
- zones à urbaniser (AU et AUU) :	12,6 ha
- zones agricoles (A) :	2806,4 ha
- zones naturelles et forestières (N) :	726,6 ha

I. SUR L'ENVIRONNEMENT BATI

Le P.L.U. aura comme principale incidence la pérennisation du tissu bâti traditionnel et la création d'une nouvelle centralité autour de la Mairie et d'une nouvelle place publique.

Le règlement des zones urbaines reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'une continuité dans la localisation des futures zones d'extension assurant une bonne intégration dans la trame urbaine existante,
- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, implantation,...).

Afin de s'assurer du respect d'un certain nombre de dispositions, le principal site d'extension, l'Enfer et les Pluviers, est assorti de dispositions définissant l'organisation du bâti, les conditions d'accessibilité et de desserte, de liaisons douces ou encore de mesures d'accompagnement paysagères. Ces dispositions assureront leur bonne intégration tant dans le site urbain que naturel.

Ainsi, par exemple, le traitement des fronts, espaces de contact et de transition entre milieux bâtis et non bâtis, est intégré dans les projets. Ces fronts assureront ainsi une transition entre les espaces bâtis et les territoires agricoles ainsi qu'entre espaces bâtis de nature différente (tissu dense / tissu aéré).

Par ailleurs, la mixité de l'habitat proposé mais également la mixité fonctionnelle entre habitat et équipements collectifs de ces futurs quartiers est assurée par le règlement.

2. SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La création des zones AU et AUU entraînera à long terme, la disparition de 12,6 hectares de surface naturelle, soit seulement 0,34 % de l'ensemble du ban communal. **Dans le cadre de la mise en œuvre de la révision du P.L.U., les zones AUU ne représenteront que 0,19 % de mutation du territoire. De plus, le projet ne crée pas de nouveau « secteur d'extension » par rapport au P.O.S. en vigueur, à l'exception des secteurs réservés pour les nouveaux équipements (parc de sports et programme d'équipements sanitaires et logements spécifiques accompagnant l'E.H.P.A.D.) qui occuperont respectivement 1,6 ha et 6,15 ha soit 0,2% du territoire communal.**

Leurs localisations ne remettent en cause la viabilité d'aucune exploitation agricole existante. Après une analyse approfondie¹, il ressort en effet, que les espaces agricoles exploités qui deviennent constructibles représentent 1% de la superficie totale exploitée par des agriculteurs sur la commune (dont les deux tiers sont destinés aux équipements publics).

Les zones naturelles, forestières et agricoles couvrent 3 533 hectares, soit 95 % du territoire communal, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue agricole, paysager, écologique, faunistique et floristique.

La ripisylve présente dans la vallée de la Vesgre fait l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés, disposition existante dans le POS initial, maintenue et étendue à une surface plus grande. De même, plusieurs massifs boisés, les bois du lieu-dit *la Montagne* à l'Ouest de la commune et près de Montpipeau (14,2 ha), par exemple, sont maintenant protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Ce sont, au total, 862,6 ha qui ont été ainsi protégés, **soit 23,4 ha de plus qu'au P.O.S..**

Cependant, un petit ajustement a été opéré près du château et de son parc afin de correspondre précisément à l'état de fait. En réalité, ces lieux n'étaient pas boisés et ne relevaient donc pas de la catégorie Espace Boisés Classés. Les espaces boisés couverts par cette protection sont en augmentation par rapport au P.O.S., deux nouveaux massif ont fait l'objet du classement. Cela concerne un petit massif à l'Ouest du hameau de Montpipeau ainsi qu'un autre le long de la Mauve, au niveau du lieu-dit "Les Vincentes".

La sauvegarde des terres agricoles est assurée par un classement et une réglementation spécifiques. Cette zone est interdite à toute construction non liée à l'activité agricole.

¹ Analyse faite dans le cadre de la demande de dérogation à l'application des alinéas 1 et 2 de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 8. TABLEAUX DES SUPERFICIES

DENOMINATION DE LA ZONE ancienne / nouvelle	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Au POS initial	Au PLU révisé	
UA / UA	3,9	11,6	+ 7,7 ⁽¹⁾
UB / UB	16,7	18,6	+ 1,9 ⁽²⁾
UBa / UBa	10,0	10,0	0
UBb / UBb	3,4	3,4	0
UC / UC	64,0	93,9	+ 29,9 ⁽³⁾
UCa / UCa	22,0	22,0	0
UH / UH	7,2	10,9	+ 3,7 ⁽⁴⁾
NB / -	6,1	0	- 6,1 ⁽⁵⁾
TOTAUX	133,3	170,4	+ 37,1 ^(1,2,3,4)

Superficie totale du ban communal : 3 716 ha.

Les zones urbaines représentent 4,58 % de la superficie totale de la commune au P.L.U. révisé alors qu'elles représentaient 3,59 % au P.O.S. initial.

II. ZONES A URBANISER

DENOMINATION DE LA ZONE ancienne / nouvelle	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Au POS initial	Au PLU révisé	
NAa / supprimée ⁽¹⁾	2,3	0	- 2,3
NAb / AUUB*	14,2	7,2	- 7,0
NAc / supprimée	2,9	0	- 2,9
- / AU ⁽²⁾	0	5,4	+ 5,4
TOTAUX	19,4	12,6 ⁽³⁾	- 6,8

Superficie totale du ban communal : 3 716 ha.

Au P.O.S., l'ensemble des zones à urbaniser représentait 0,52 % de la superficie totale de la commune. Au P.L.U., les zones à urbaniser ne représentent que 0,34 % de la superficie totale de la commune dont seulement 0,19 % à court / moyen terme.

⁽¹⁾ Zone supprimée transformée en zone naturelle N (inconstructible).

⁽²⁾ La zone AU (urbanisable à long terme et après modification ultérieure du P.L.U.) couvre l'ancienne zone NAc (2,9 ha) plus une partie (2,50 ha) de l'ancienne zone NAb qui lui était contiguë, au Sud du Bourg.

⁽³⁾ 12,6 ha dont 7,2 ha urbanisable dans le cadre de l'application directe du présent P.L.U. et 5,4 ha dont l'urbanisation nécessitera une modification du présent P.L.U.

III. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DENOMINATION DE LA ZONE ancienne / nouvelle	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Au POS initial	Au PLU révisé	
ND / N	250,7	702,5	+ 451,8 ⁽¹⁾
- / N*	0	24,1	+ 24,1 ⁽²⁾
TOTAUX	250,7	726,6	+ 475,9 ^(1,2)

Superficie totale du ban communal : 3 716 ha.

Les zones naturelles et forestières représentent 19,55 % de la superficie totale de la commune au P.L.U. révisé. Elles représentaient 6,75 % au P.O.S. initial.

⁽¹⁾ L'augmentation résulte d'un accroissement de la protection des terrains bordant les Mauves (+ 14,2 ha) et de l'incorporation du grand massif boisé situé au Nord – Est de la commune (+ 445,1 ha). Ces deux territoires étaient auparavant classés en zone agricole. Il convient aussi d'ajouter la protection des fonds de jardins au Bourg (ex zone NAa) 2,3 ha. Il convient également de retrancher -9,8 ha de reconnaissance de bâti existant classé en N* au P.L.U. initialement classé ND au P.O.S.

⁽²⁾ La zone N* correspond à la reconnaissance d'un état de fait portant sur des maisons existantes depuis longtemps réparties dans les espaces naturels. Elles étaient au P.O.S. initial intégrées pour 14,3 ha dans la zone agricole et pour 9,8 ha en zone ND.

IV. ZONE AGRICOLE

DENOMINATION DE LA ZONE ancienne / nouvelle	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Au POS initial	Au PLU révisé	
NC / A	3 312,6	2 806,4	- 506,2 ⁽¹⁾

Superficie totale du ban communal : 3 716 ha.

La zone agricole représente 75,53 % de la superficie totale de la commune.

V. LES ESPACES BOISES CLASSES – E.B.C.

DENOMINATION DE LA ZONE ancienne / nouvelle	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Au POS initial	Au PLU révisé	
TOTAUX	839,2	862,6	+ 23,4 ⁽¹⁾

Superficie totale du ban communal : 3 716 ha.

Au P.L.U., les espaces boisés classés représentent 23,2 % de la superficie totale de la commune. Ils représentaient 22,6 % au P.O.S. initial.

⁽¹⁾ Résulte d'une meilleure reconnaissance de l'état de fait y compris « perte de 2,5 ha » non boisé jouxtant la Ferme – Château dans le centre Bourg et d'une protection accrue le long des Mauves ainsi qu'au lieu dit « La Montagne » à l'Ouest de la commune ; il en est de même au Nord (+ 2,3 ha) près de Montpipeau.

VI. TABLEAU RECAPITULATIF

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION		SUPERFICIE DES ZONES en % du territoire communal	
	Au POS initial	Au PLU révisé	En valeur absolue (en ha)	En valeur relative (en %)	Au POS initial	Au PLU révisé
Zones urbaines	133,3	170,4	+ 37,1	+ 27,8	3,59	4,58
Zones à urbaniser	19,4	12,6	- 6,8	- 35,0	0,52	0,34
Zones naturelles et forestières	250,7	726,6	+ 475,9	+ 189,8	6,75	19,55
Zone agricole	3 312,6	2 806,4	- 506,2	- 15,28	89,14	75,53
TOTAUX	3 716	3 716	-	-	100	100

Superficie totale du ban communal : 3 716 ha.

CHAPITRE 9. ANNEXES INFORMATIONS

Informations relatives à la présence de cavités souterraines et au retrait – gonflement des argiles

La commune de Huisseau sur Mauves est concernée par ces risques, voir les fiches pages suivantes.

En ce qui concerne le risque d'effondrement dû aux cavités souterraines, l'étude du B.R.G.M. a classé la commune en aléa fort.

Quant au risque retrait – gonflement des argiles, selon le B.R.G.M., près de 40 % de la surface de la commune est en aléa fort, 47 % en aléa moyen et 13,5 % en aléa faible.

50 sinistres ont été recensés et 7 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune au titre de la sécheresse.



Commune de Huisseau-sur-Mauves

Inventaire des cavités et des indices connus

source étude BRGM

RP - 52491 - FR

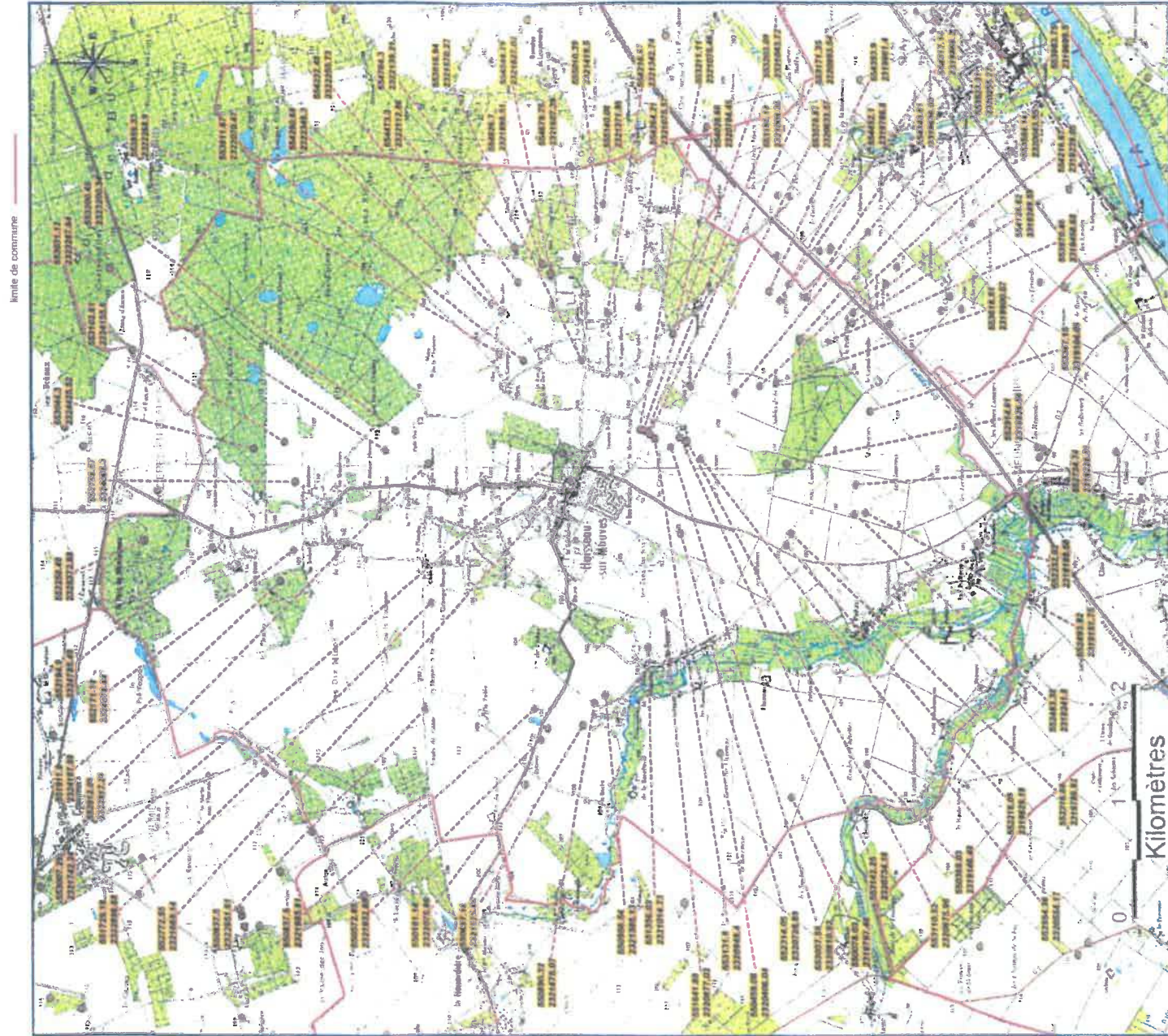
octobre 2003

Inventaire non exhaustif

Projection : Lambert II Carto - Paris

Cavités générales par Type

- * Carrière
- Caves et souterrain
- Cavité de nature indécidable
- Dépression (s. indice de surface)
- Effondrement
- ▲ cavité naturelle
- ▲ Marnière



Fond de plan IGN BD CARTO ©
Fond de plan IGN SCAN 25 ©





Commune de Huisseau-sur-Mauves

Inventaire des cavités et des indices connus

source étude BRGM

RP - 52491 - FR

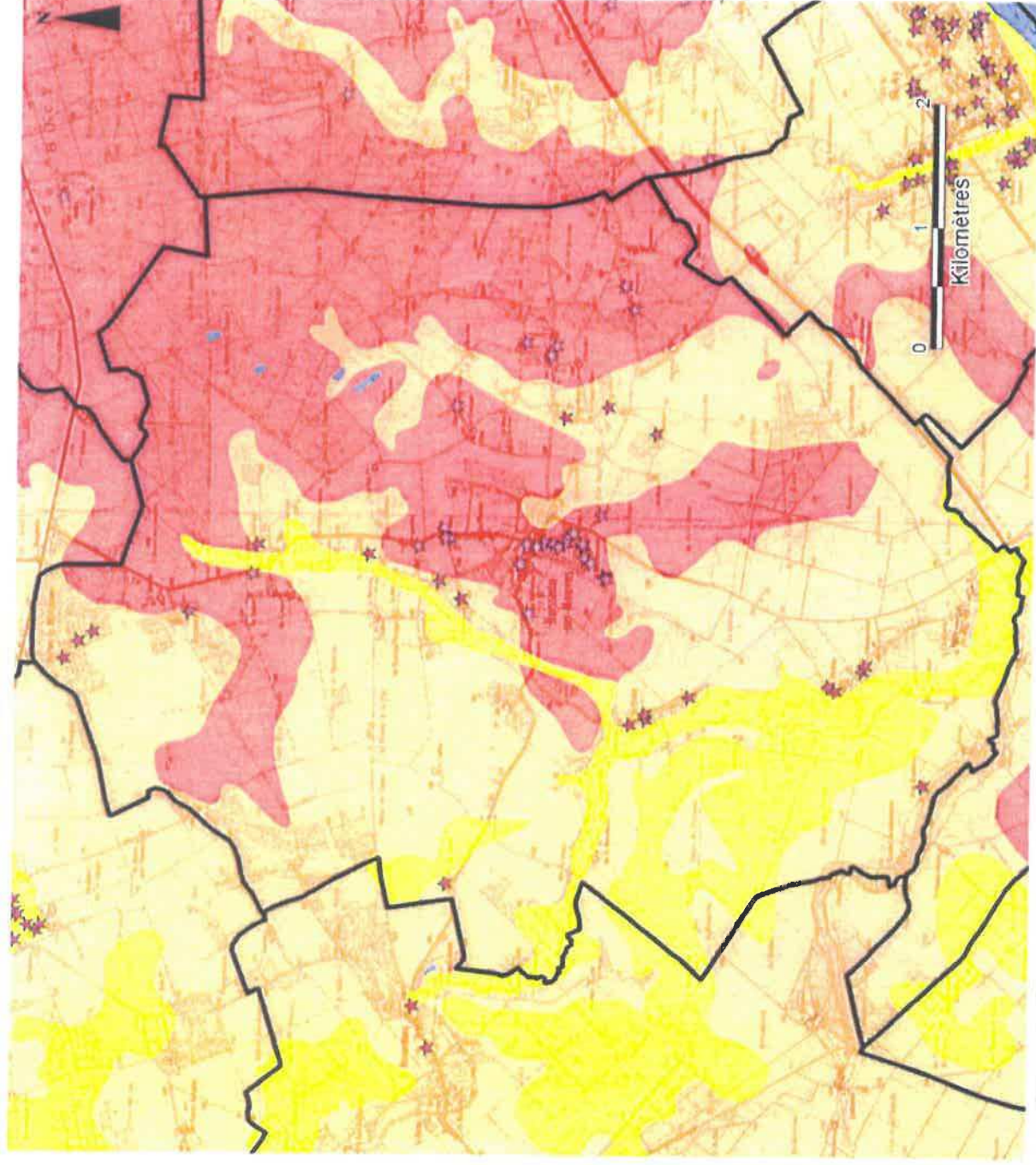
note 2003

inventaire non exhaustif

Origine	DESCRIPTION d'origine	Type information	XL2em	YL2em
IGN		Dépressions	551 911,8	2 324 078,98
IGN		Dépressions	552 171,18	2 324 078,84
IGN		Dépressions	550 837,5	2 322 861,61
IGN		Dépressions	550 672,85	2 321 032,58
IGN		Dépressions	550 837,5	2 321 895,91
IGN		Dépressions	550 668,08	2 321 871,93
IGN		Dépressions	550 907,18	2 321 576,96
IGN		Dépressions	550 890,32	2 321 475,07
IGN		Dépressions	550 568,54	2 321 380,13
IGN		Dépressions	551 358,03	2 321 014,73
IGN		Dépressions	551 641,68	2 320 877,02
IGN		Dépressions	552 314,05	2 320 728,89
IGN		Dépressions	553 211,11	2 321 075,48
IGN		Dépressions	553 205,09	2 321 043,72
IGN		Dépressions	553 195,18	2 321 009,35
IGN		Dépressions	553 171,35	2 320 893,54
IGN		Dépressions	553 131,6	2 320 848,4
IGN		Dépressions	553 584,14	2 320 045,56
IGN		Dépressions	553 578,87	2 320 833,57
IGN		Dépressions	554 028,68	2 320 784,45
IGN		Dépressions	553 523,31	2 320 255,27
IGN		Dépressions	553 007,28	2 321 742,24
IGN		Dépressions	553 031,12	2 323 287,84
IGN		Dépressions	552 912,09	2 322 817,24
IGN		Dépressions	554 290,68	2 322 949,3
IGN		Dépressions	554 232,48	2 322 265,73
IGN		Dépressions	553 102,61	2 324 155,6
IGN		Dépressions	554 886,7	2 321 898,61
IGN		Dépressions	554 544,78	2 321 827,02
IGN		Dépressions	553 140,08	2 321 371,56
IGN		Dépressions	555 010,39	2 321 419,5
IGN		Dépressions	550 075,03	2 319 797,48
IGN		Dépressions	552 216,08	2 319 826,19
IGN		Dépressions	552 316,68	2 319 786,82
IGN		Dépressions	552 493,32	2 319 151,76
IGN		Dépressions	552 232,02	2 318 188,58
IGN		Dépressions	552 734,74	2 319 228,51
IGN		Dépressions	553 618,51	2 319 900,57
IGN		Dépressions	553 083,76	2 319 693,6
IGN		Dépressions	554 283,9	2 319 961,4
IGN		Dépressions	552 914,61	2 319 826,58
IGN		Dolines	552 258,48	2 325 372,88
IGN		Dolines	551 729,16	2 322 886,86
IGN		Dolines	550 181,14	2 322 075,86
IGN		Dolines	550 450,06	2 320 408,04
IGN		Dolines	553 087,58	2 320 810,92
IGN		Dolines	553 142,25	2 320 734,16
IGN		Dolines	553 110,52	2 320 875,96
IGN		Dolines	552 954,56	2 320 554,17
IGN		Dolines	554 216,67	2 321 342,74
IGN		Dolines	554 284,21	2 321 075,57
IGN		Dolines	553 200,45	2 323 200,34
IGN		Dolines	553 811,67	2 322 070,47
IGN		Dolines	553 859,33	2 322 288,9
IGN		Dolines	552 758,57	2 324 080,3
IGN		Dolines	553 044,3	2 324 425,82
IGN		Dolines	554 879,76	2 321 607,39
IGN		Dolines	554 473,3	2 322 112,86
IGN		Dolines	554 764,3	2 322 139,21
IGN		Dolines	553 818,64	2 321 570,27
IGN		Dolines	552 483,38	2 319 241,8
IGN		Dolines	554 128,62	2 319 249,69
IGN		Dolines	554 218,87	2 319 238,05
IGN		Dolines	553 307,15	2 319 104,09
IGN		Dolines	554 317,14	2 319 868,2
IGN		Dolines	554 452,1	2 319 786,8
IGN		Dolines	554 343,81	2 319 636,03
IGN		Dolines	550 389,03	2 319 148,48
IGN		Canions	553 870,46	2 319 489,69
MAIRIE	du Huisseau sur Mauves	Canions	552 772,55	2 321 069,16
IGN		Dépressions	552 194,9	2 324 785,89

CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES DANS LE DÉPARTEMENT DU LOIRET

Commune de Huisseau-sur-Mauve



Légende

★ localisation des sinistres dus au phénomène
 de retrait-gonflement des argiles

 zone d'aléa retrait-gonflement faible

 zone d'aléa retrait-gonflement moyen

 zone d'aléa retrait-gonflement fort

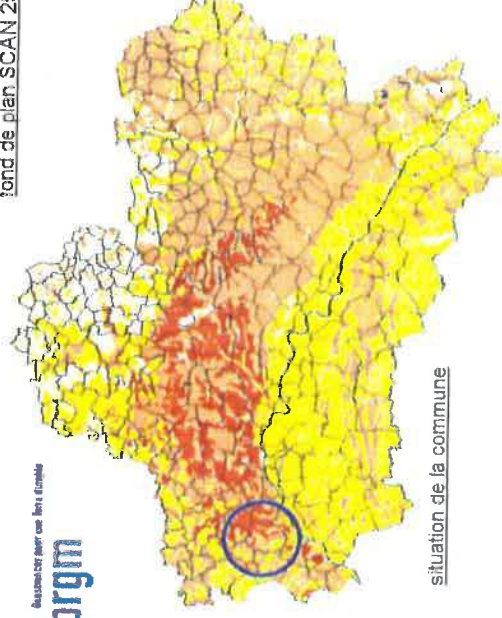
 zone a priori non argileuse, non sujette
 au phénomène de retrait-gonflement
 sauf en cas de lentille ou de placage
 argileux local non repéré sur les
 cartes géologiques actuelles

 réseau hydrographique

 limite de commune

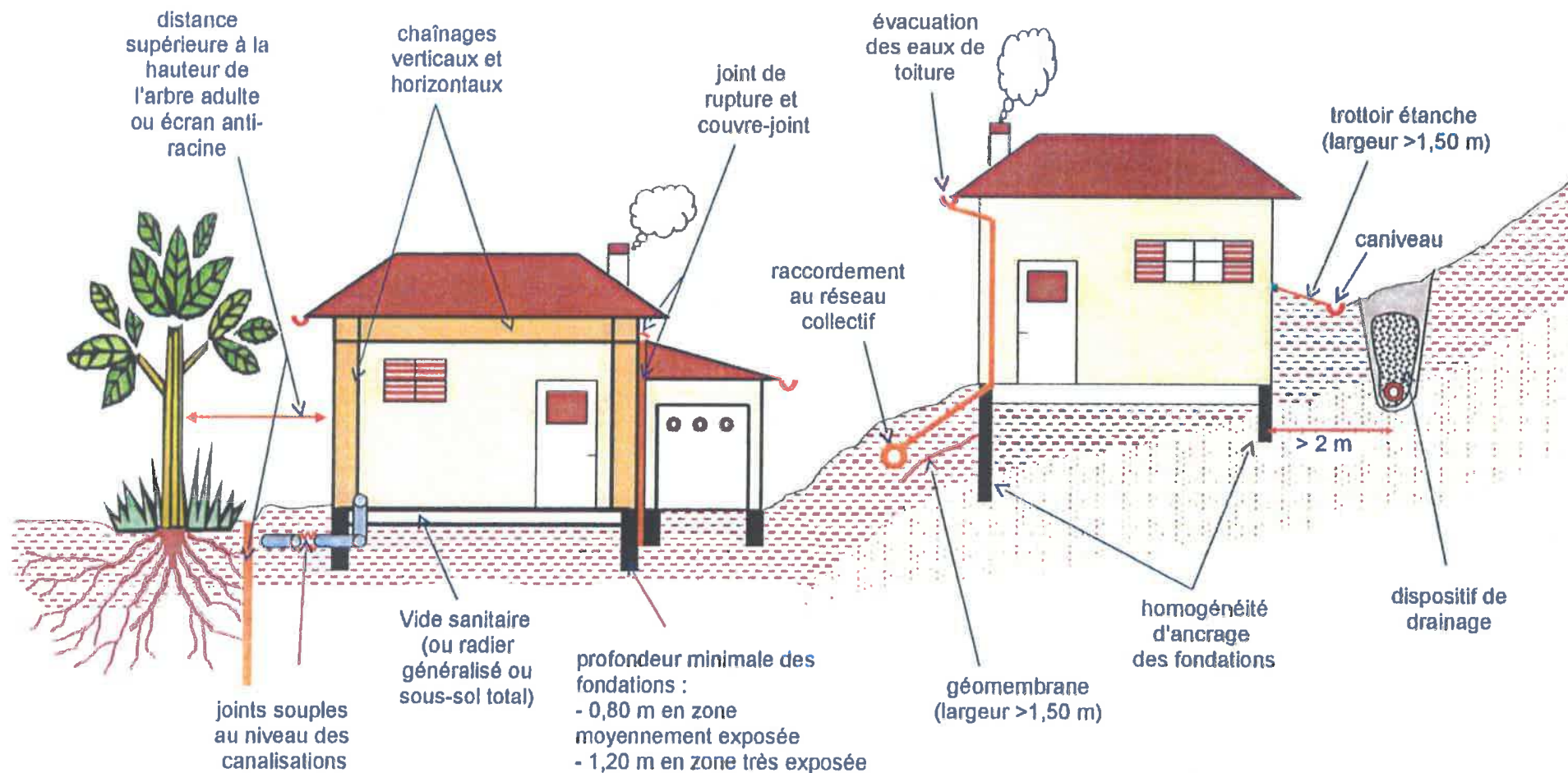


fond de plan SCAN 25 ©



situation de la commune

PRINCIPALES DISPOSITIONS PREVENTIVES LIEES AU RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



SOURCE BRGM - www.argiles.fr

Département du Loiret
**Communauté de Communes
des Terres du Val de Loire**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Huisseau-sur-Mauves

Modification simplifiée n°1
Approbation

3.1- Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le 30/06/2022 La Présidente  	Révisé le 23-02-2008 Modification simplifiée approuvée le 30/06/2022
---	--

I. DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

La commune de Huisseau-sur-Mauves est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, élaboré dans les années 1990 sous forme de Plan d'Occupation des Sols, qui a été révisé et transformé en Plan Local d'Urbanisme le 23 février 2008.

La commune souhaite aujourd'hui organiser le phasage du développement de la zone à urbaniser du secteur des « Pluviers » et de « l'Enfer », notamment en fonction de la capacité des équipements publics et modifier les conditions d'aménagement de cette zone. Elle souhaite également réduire l'emplacement réservé n°2 qui prévoyait l'extension des écoles maternelles et primaires, réduire l'emplacement réservé n°3 qui prévoyait l'aménagement d'une liaison automobile piétons cyclistes et protéger le mur d'enceinte du château rue Patay.

Ces modifications peuvent faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, du fait qu'elles :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ne diminuent pas ces possibilités de construire,
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La commune de Huisseau-sur-Mauves a initié cette procédure. La communauté de communes des Terres du Val de Loire, désormais compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 15 octobre 2021, conduit à présent cette procédure.

II. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- Contexte

En termes de développement futur à dominante habitat, le PLU actuel comprend une vaste zone à urbaniser constructible, la zone AUUBb*, d'une superficie de 7,2 Ha, qui correspond aux secteurs de « l'Enfer » et « les Pluviers », ainsi qu'une réserve foncière, la zone AU de « la Vincente », d'une superficie de 5,4 Ha.

La vocation du secteur de « l'Enfer et des Pluviers » et ses caractéristiques sont sensiblement identiques à celles de la zone UB. Des dispositions graphiques inscrites sur les plans de zonage sous forme de plan masse sont définies afin de maîtriser leur composition. Deux secteurs se distinguent :

- Le secteur sud des Pluviers, plus proche du centre-bourg, destiné à accueillir un tissu urbain caractéristique du centre et comprenant en emplacement réservé pour la réalisation de 5 logements locatifs aidés par l'Etat,
- Le secteur nord de « l'Enfer », plus éloigné du centre, destiné à accueillir un tissu urbain plus aéré.

La municipalité souhaite aujourd'hui permettre l'aménagement du secteur des « Pluviers » et modifier les conditions d'aménagement définies par le PLU actuel. Elle souhaite s'affranchir du plan masse sur cette emprise du fait de sa rigidité et définir des orientations d'aménagement et de programmation. Le solde de la zone (secteur de « l'Enfer ») sera aménagé ultérieurement. Le plan masse est conservé sur le solde.

Occupation actuelle



Aménagement du secteur des Pluviers

L'occupation actuelle :

Le secteur des Pluviers est constitué de la parcelle ZM n°38. Sa superficie est de 1,2 Ha.

Il est actuellement cultivé par un exploitant à titre précaire. L'aménagement de ce secteur, prévu par le PLU de 2008 et par le POS auparavant n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale de cette exploitation concernée.

L'incidence de l'aménagement de ce secteur sur les exploitations agricoles est donc faible.



La desserte en voirie et réseaux

Le secteur des Pluviers est bordé par la rue de Châtre au sud et par la rue de Patay (R.D. n°3) à l'est. Cette dernière étant très circulée, aucun nouvel accès ne sera autorisé dans le cadre de l'aménagement. Ainsi, le secteur sera exclusivement desservi depuis la rue de Châtre.

La commune souhaite aménager l'accotement ouest de la rue Patay. Elle prévoit un emplacement réservé pour porter l'emprise totale de la rue à environ 16 mètres.

La rue de Châtre doit être élargie pour l'aménagement de la zone et pour permettre aux cars d'accéder aisément à l'allée des Uxellois. Un emplacement est réservé à cet effet, portant l'emprise totale de la rue à environ 11 mètres.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents dans les rues adjacentes. La capacité de la station d'épuration sera suffisante pour traiter les eaux usées du secteur.

La capacité des établissements scolaires :

Les établissements scolaires (l'école maternelle, l'école primaire et le collège) ont une capacité suffisante (actuelle et future) pour accueillir des élèves supplémentaires du secteur.

Réduction de l'emplacement réservé n°2

D'autre part, la municipalité souhaite réduire l'emplacement réservé n°2 destiné à l'extension des écoles maternelles et primaires. Le projet d'extension est toujours d'actualité. L'emprise actuelle de l'emplacement réservé intègre une partie bâtie en façade de la rue de Patay. La commune ne souhaite plus l'acquérir, ce bâtiment n'étant pas adapté pour accueillir des équipements scolaires.

Réduction de l'emplacement réservé n°3

D'autre part, la municipalité souhaite réduire l'emplacement réservé n°3 qui prévoyait l'aménagement d'une liaison automobile piétons cyclistes afin de ne conserver qu'une liaison piétons cyclistes, l'aménagement d'une nouvelle voie routière ne se justifiant plus du fait de l'existence de l'allée des Uxellois qui relie la rue de Châtre aux équipements publics au sud.

Protection du mur d'enceinte du château

Les élus ont rencontré en amont l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ainsi que la DDT pour leur présenter les modifications envisagées pour l'aménagement du secteur. L'ABF a exprimé le souhait d'une implantation obligatoire à l'alignement des logements rue du Patay, faisant face au mur d'enceinte du château.

Il a également précisé que le château, classé à l'inventaire des Monuments Historiques, bénéficie d'une protection, mais pas le mur d'enceinte rue de Patay qui fait en partie face au secteur des Pluviers. Il souhaite qu'il soit protégé au titre des éléments remarquables.



2- Compatibilité avec le PADD

Dans son projet d'aménagement de développement urbain (PADD), la municipalité a affirmé la densification de l'enveloppe bâtie et le développement de l'urbanisation sur le site de « l'Enfer » et « des Pluviers » avec un phasage de l'urbanisation. Il prévoyait une soixantaine de logements avec une densité en logements plus importante pour le secteur « des Pluviers » plus proche du centre-bourg ainsi qu'une diversification de l'offre en logements.

L'aménagement du secteur des Pluviers est ainsi compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

3- Comptabilité avec le SCoT du PETR du Pays Loire Beauce

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoire (SCoT) du PETR du Pays Loire Beauce est en cours d'élaboration.

Le projet de SCoT a été initié en 2014 par le Pays Loire Beauce. La procédure a été perturbée par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (Dite loi NOTRe), modifiant les périmètres des intercommunalités. La procédure de SCoT a été réinitiée en 2018. Le projet de SCoT a été arrêté en septembre 2019. Puis les élus ont souhaité suspendre la procédure pour diverses raisons.

Le Pays Loire Beauce retravaille actuellement le contenu de son SCoT. Le PADD sera redébatu en janvier prochain.

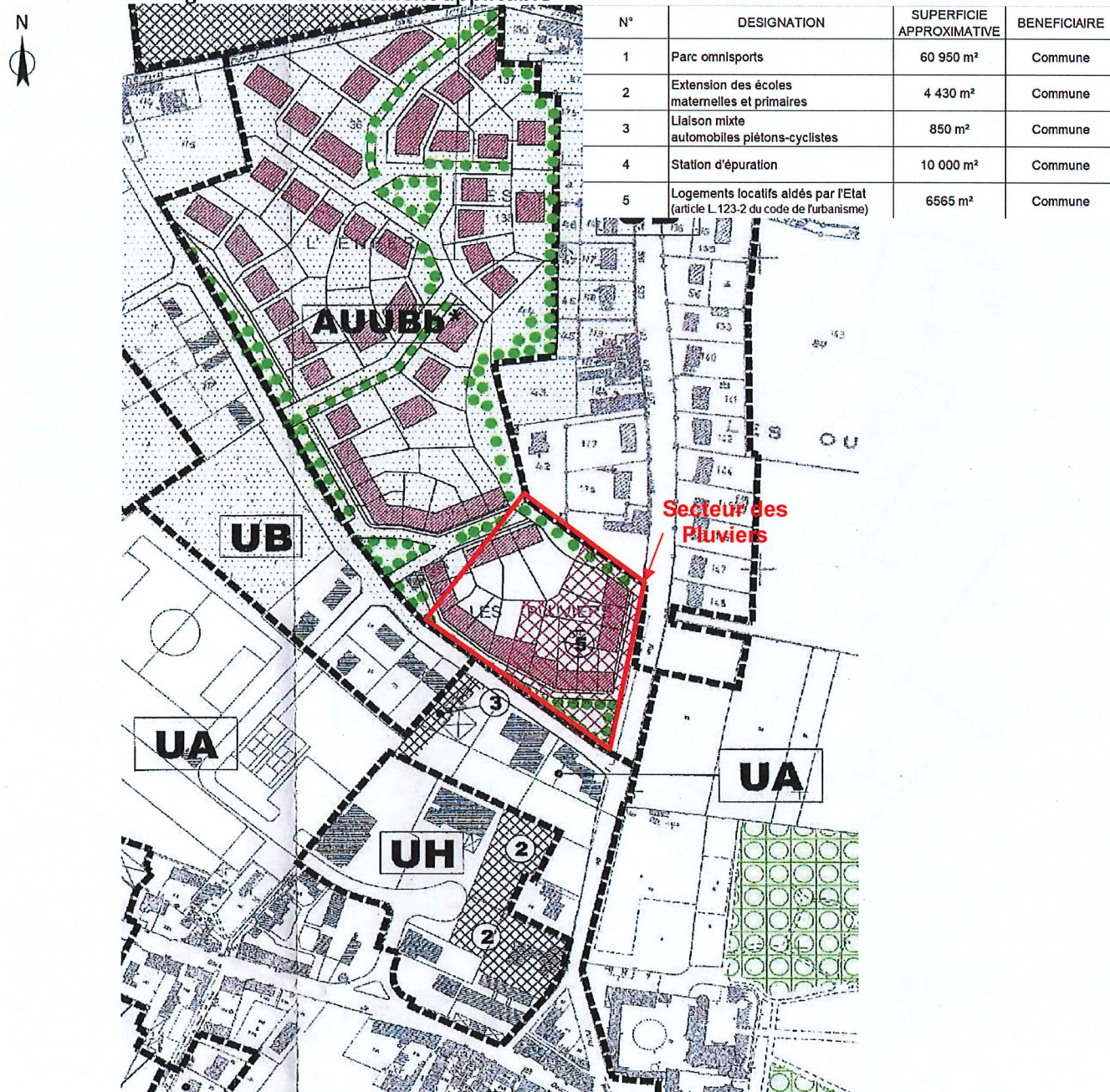
Selon les documents du projets de SCoT de 2019 (qui ne sont pas opposables), la commune de Huisseau-sur-Mauves appartient aux pôles de vie de l'axe ligérien et doit avoir une densité comprise entre 9 à 11 logements par hectare.

Une densité minimale de 18 logements à l'hectare est définie sur le secteur des Pluviers du fait de la proximité du centre-bourg et afin de limiter la consommation foncière pour la production de logements.

Ainsi la procédure de modification simplifiée est compatible avec le projet de SCoT du PETR du Pays Loire Beauce .

4- Modification du plan de zonage

Extrait du zonage du PLU actuellement applicable



Le PLU classe actuellement la totalité du site « des Pluviers et de l'Enfer » en zone AUUBb*, zone à urbaniser constructible et qui fait l'objet d'un plan masse reporté sur le plan de zonage.

Le secteur des Pluviers est classé en zone 1AU, zone à urbaniser constructible.

La municipalité souhaite aujourd'hui permettre l'aménagement du secteur des « Pluviers » et modifier les conditions d'aménagement définies par le PLU actuel. Elle souhaite doter cette zone d'orientations d'aménagement et de programmation, qui constituent un outil plus souple pour la mise en œuvre de l'aménagement. Elle souhaite également s'affranchir du plan masse du fait de sa rigidité. Le plan masse est conservé sur le solde de la zone (secteur de « l'Enfer »). Elle supprime

Le mur d'enceinte du Château qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code d'Urbanisme est identifié sur le plan de zonage.

N°	Description	Surface	Commune
1	Parc omnisports	60 950 m ²	Commune
2	Extension des écoles maternelles et primaires	2305 m ²	Commune
3	Liaison mixte piétons-cyclistes	275 m ² (largeur de 4 m)	Commune
4	Station d'épuration	10 000 m ²	Commune
5	Élargissement de l'accotement de la rue de Patay	270 m ² (18m d'emprise totale)	Commune
6	Aménagement du carrefour entre la rue de Patay et la rue de Châtre	95 m ²	Commune
7	Élargissement de la rue de Châtre	320 m ² (11m d'emprise totale)	Commune

Protection du mur d'enceinte

5- Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur la zone 1AU afin de garantir un aménagement de qualité.

La zone devra être aménagée en une seule fois sous la forme d'une opération groupée portant sur la totalité de la zone pour garantir un aménagement d'ensemble.

Les accès à la zone s'effectueront obligatoirement depuis la rue de Châtre et sont limités à deux. Une réserve foncière est prévue pour desservir le solde de la zone AUUBb*.

Une densité minimale de 18 logements à l'hectare est introduite afin de limiter la consommation foncière pour la production de logements et du fait de la proximité du centre-bourg. Ainsi, la municipalité, en fixant une densité minimale de 18 logements à l'hectare, est garante d'une gestion économe des espaces.

Afin de garantir une diversité de l'offre de logement, il est imposé la construction de 8 logements locatifs aidés ou libres, de typologie T2/T3/T4, sous forme d'habitat groupé en façade de la rue de Patay.

Afin de garantir une opération de qualité et son intégration dans son environnement, le sens de faitage des constructions principales en façade de la rue de Patay et de la rue de Châtre est réglementé. De plus, les logements rue de Patay devront s'implanter obligatoirement avec un recul compris entre 2 m et 4m du futur alignement, leur façade principale étant côté rue de Patay et devant être traitée avec une attention particulière.

D'autre part, un parking visiteurs, d'une capacité minimum de 5 places, devra être aménagé sur la zone.

Environnement, paysage

Après analyse du site, aucun élément remarquable sur le plan environnemental n'a été recensé sur la zone. Néanmoins, la municipalité, consciente des différents enjeux en matière d'environnement, a défini des orientations contribuant au développement de la biodiversité et permettant de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et d'assurer leur intégration.

L'aménagement de la zone devra s'organiser autour d'un espace central structurant, appropriable par les habitants du quartier. Il devra être végétalisé et planté d'arbres et d'arbustes d'essences adaptées au sol local.

Des bandes boisées d'une largeur minimale de 3 mètres sont imposées au nord de la zone, le long des habitations existantes, ainsi que sur la limite ouest afin d'isoler les constructions du bâtiment d'activité existant. Ces bandes boisées, composées d'essences adaptées au sol local, devront mêler des arbustes à fleurs, des fruitiers, des feuillages persistants et caducs et des arbres de haute tige. Les essences des arbustes devront être en majorité mellifères.

De plus, des haies vives, composées d'essences adaptées au sol local, mêlant des arbustes à fleurs, des fruitiers, des feuillages persistants et caducs, devront être plantées sur la zone. Ces essences devant être en majorité mellifères.

Des arbres de haute tige devront être plantés le long des voies.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées dans le cadre de l'opération. Un dossier « loi sur l'eau » sera requis lors de l'aménagement de la zone. Il précisera des prescriptions particulières à respecter sur les lots privatifs.

Une canalisation d'eaux pluviales traverse la parcelle. L'aménagement du site devra prévoir le dévoiement du réseau existant en servitude.

Afin d'assurer l'insertion paysagère des systèmes de rétention, il est imposé un aménagement paysager des systèmes de rétention (collectif ou individuel, type noues paysagères) le long des voies créées à l'intérieur du lotissement.

6- Modification du règlement

Les dispositions générales du règlement prennent en compte la création de la zone 1AU.

Le règlement de la zone 1AU est élaboré à partir du règlement de la zone UB, la zone 1AU constituant une extension du bourg. Ce règlement a été légèrement modifié. Les règles relatives aux constructions existantes n'ont pas été reprises, la zone 1AU étant libre de construction.

Caractère de la zone 1AU

Le caractère de la zone présente la zone 1AU : zone à dominante d'habitat, destinée à recevoir, à court ou moyen terme, une extension de l'agglomération, au Nord du Bourg au lieu-dit « les Pluviers ».

Article 1AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites

La zone 1AU étant dédiée majoritairement à l'habitation, toutes les catégories de constructions (destinations définies aux articles R 151-27 et 28 du code de l'urbanisme) qui ne sont pas en rapport avec l'objectif de la zone sont interdites. Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation (art 1AU 2).

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol soumises sous conditions

Il est précisé que l'aménagement de la zone devra se faire sous forme d'une seule opération groupée qui devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement programmée.

Il est indiqué que toute opération devra respecter les orientations d'aménagement définies.

Article 1AU 3 – Accès et voirie

Cet article est complété par deux règles, précisant d'une part, que les accès pour la desserte de l'opération seront conformes aux orientations d'aménagement et de programmation, et d'autre part, que les accès aux lots seront définis dans le cadre du programme de l'aménagement de la zone.

Article 1AU 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

Les eaux usées : les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Les eaux pluviales : le rejet des eaux de voirie est réglementé. Il est exigé une gestion des eaux pluviales sur les parcelles.

Article 1AU 5 – Superficies minimales des terrains et Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Ces deux articles sont abrogés car ils n'ont plus de validité juridique depuis la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Article 1AU 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Certaines orientations d'aménagement et de programmation sont traduites réglementairement pour s'assurer de leur réalisation (sens de faitage, implantation le long des rues de Châtre et du Patay...).

Article 1AU 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions étant limitée au maximum à 7m, cet article est simplifié en exigeant soit une implantation en limite, soit un recul minimum de 3 m.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale, fixée à 7 mètres, est conservée.

Le règlement actuel précise que les constructions nouvelles ne doivent pas comporter plus d'un niveau (rez-de-chaussée) plus un comble aménagé ou non. Cette règle est conservée mais pas la dérogation autorisant sous conditions des constructions à deux niveaux.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La zone 1AU étant située dans le périmètre de protection du Château, il est indiqué que des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation des constructions par rapport aux voies d'accès est précisée (en altimétrie).

Seules les clôtures sur rues sont réglementées. Elles peuvent prendre la forme soit d'un mur plein ou d'un muret (mêmes règles qu'en UB), mais aussi d'une haie vive. Il est précisé que les matériaux préfabriqués tels que palettes, claustras ... sont interdits. La hauteur de l'ensemble des clôtures est imposée à 1,20 m, dans un souci de cohérence. De plus, il est indiqué que les clôtures et portails doivent être réalisés afin de permettre le stationnement du midi (portail en recul, portail automatique...).

La municipalité introduit une règle imposant l'intégration dans la clôture des boîtes aux lettres, des boîtiers électriques pour éviter d'avoir ces éléments isolés ou dépassant de la clôture.

Les volets roulants sont désormais réglementés pour permettre leur meilleure intégration au sein de la façade de la construction.

Les groupes de climatisation et les sorties d'installation techniques sont désormais réglementés pour permettre une harmonie des façades.

Le PLU précise que les citernes et les récupérateurs d'eau doivent être masqués.

La municipalité souhaite introduire des règles alternatives aux règles générales :

- pour permettre la construction de bâtiments selon des objectifs de développement durable (matériaux écologiques en façade, toitures végétalisées, bâtiments BBC, utilisation des énergies renouvelables...),
- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- pour les abris de jardin de faible superficie (emprise au sol maximale de 20 m²), les constructions de superficie supérieure devant se conformer aux règles définies et pour les vérandas.

Article 1AU 12 – Obligation de réaliser de aires de stationnement

Il est exigé la réalisation de places de stationnement selon la typologie de logement.

Afin d'éviter le stationnement sur les espaces communs et notamment les places en enfilade, il est précisé que les clôtures et portails doivent être réalisés afin de permettre le stationnement du midi (portail en recul, portail automatique...).

Des places de stationnement pour les visiteurs sont exigées. Les modalités de création de ces places sont précisées.

Article 13 – Obligation de réaliser des espaces libres et plantations

Il est précisé que les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, notamment en ce qui concerne les plantations.

De plus, la commune souhaite pouvoir imposer des aménagements paysagers pour diminuer l'impact visuel de certaines constructions, installations ou dépôts et contribuer à une meilleure intégration des opérations de construction dans leur environnement.

III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1- Présentation des milieux naturels

La commune de Huisseau-sur-Mauves est traversée par une Zone Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 nommée « Vallées des Mauves ».

Présentation de la ZNIEFF de type 2

L'ensemble des bords des Mauves présente, outre sa richesse paysagère, un intérêt faunistique. Cette vallée alimentée par la nappe e la Beauce et reliée au réseau karstique, constitue un milieu humide se traduisant par la présence de groupements typiques : aulnaies, forêts humides tourbeuses, groupement à grands Carex, tourbières et chênaies-frênaies.

Extrait de la fiche issue de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) – éditée en 2018.

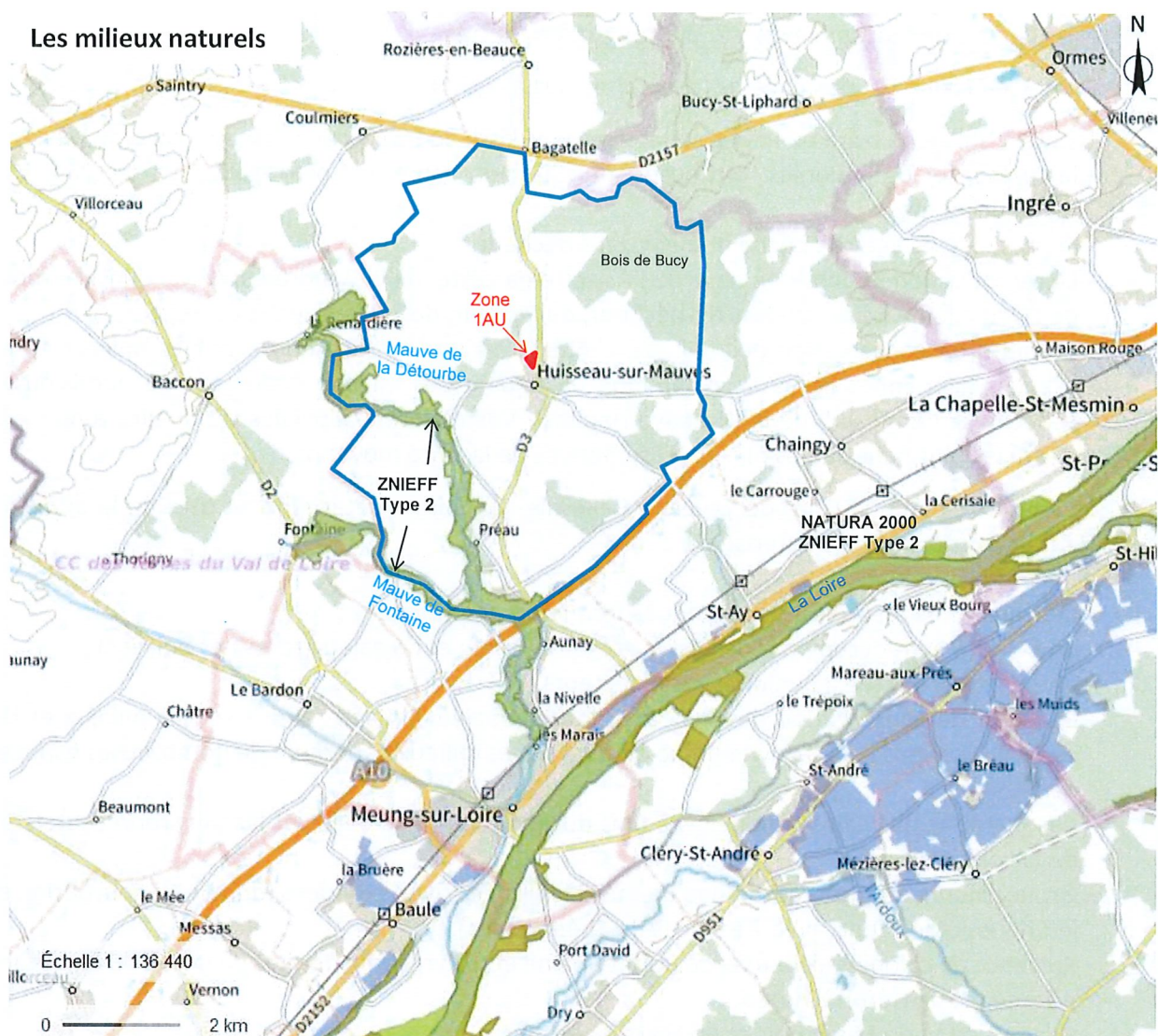
<https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/240031696>

« Cette ZNIEFF, située en Beauce, intègre les deux vallées des Mauves (Mauve Détourbe et Mauve de Fontaine), rivières très originales, façonnées depuis des siècles par l'homme et résultant d'émergences de la nappe de Beauce sur le plateau calcaire. L'alimentation en eau fraîche et limpide est ainsi régulière sur le gradient amont/aval, ce qui permet de garder cette caractéristique jusqu'à la commune de Meung-sur-Loire. C'est aujourd'hui le contexte hydroécologique qui est remarquable sur la moitié amont du bassin, et particulièrement pour la Mauve de la Détourbe et la Mauve de la Fontaine. Elles sont en connexion avec le Val de Loire, ses prairies humides, sa forêt alluviale, ses coteaux calcaires et caves à chauves-souris (hivernage principalement), et la Loire elle-même parsemée de nombreuses îles faisant partie, comme la rive nord, de la Réserve naturelle nationale de Saint-Mesmin. Elles jouent ainsi, de par cette situation, un rôle particulier comme corridor écologique sous la forme de vallées peu profondes.

On peut souligner la présence d'une population remarquable d'Écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*) colonisant au moins 4 km du cours d'eau et semblant tout à fait fonctionnelle (observations de dizaines d'individus de toutes classes d'âges). Il s'agit sans doute de la plus importante population du Loiret, et non moins remarquable pour la région Centre- Val de Loire. De nombreuses espèces patrimoniales de poissons ont été observées sur ces rivières (Truite de rivière autochtone et en isolat génétique, Brochet, Chabot, Anguille). Toutes ces espèces (avec l'Écrevisse à pattes blanches) se reproduisent dans le même contexte, ce qui est extrêmement rare à petite échelle.

Le Campagnol amphibie est présent sur la zone de confluence avec la Loire, à quelques centaines de mètres du site, des populations peuvent potentiellement coloniser l'amont de la vallée.

La flore patrimoniale présente aujourd'hui reste limitée à quelques espèces mais on peut citer la Fougère des marais (*Thelypteris palustris*) et la Samole de Valerand (*Samolus valerandi*), toutes deux protégées en région Centre-Val de Loire. Cependant une grande quantité de données patrimoniales historiques indique la présence dans le passé de zones tourbeuses alcalines très riches pour la flore. »



La commune de Huisseau-sur-Mauves n'est incluse dans aucun autre secteur environnemental d'intérêt majeur (ZNIEFF de type 1, Natura 2000...). Néanmoins, plusieurs milieux naturels sont d'importance sur la commune.

Le ban communal se situe aux confins de trois grandes régions naturelles du département du Loiret : la Petite Beauce, La forêt d'Orléans et le Val de Loire.

Cette particularité géographique se traduit dans le paysage de Huisseau qui présente une grande diversité des milieux, confèrent à la commune un environnement de qualité végétal (notamment les Mauves et leurs cordons boisés) mais également minéral (avec un remarquable patrimoine bâti).

L'eau et les massifs boisés participent à l'identité communale. Les Mauves et leurs cordons boisés marquent fortement le paysage et présentent une richesse écologique et paysagère remarquable.

Outre le cordon boisé accompagnant les Mauves, de nombreux bosquets et massifs boisés (notamment le Bois de Bucy) se rencontrent sur le territoire communal et viennent rompent la monotonie des grands espaces de cultures.

La préservation de ces milieux spécifiques a été prise en compte lors de la dernière révision de 2008. Le PADD protège intégralement ces espaces notamment par la mise en place d'un projet de développement raisonnable et raisonné ayant un impact limité sur le milieu : justification de ce choix raisonné par rapport à un équilibre communal entre préservation et développement.

Le PLU classe en zone naturelle inconstructible et ou en espaces boisés classés les secteurs présentant des enjeux environnementaux : les Mauves ainsi que les nombreux bosquets et massifs boisés.

Présentation des sites Natura 2000 les plus proches

La vallée de la Loire est protégée par deux sites Natura 2000 :

- Le site « Vallée de Loire du Loiret », déterminé au titre de la directive Oiseaux, caractérisé par :
 - la présence de colonies nicheuses de Sternes naine et pierregarin et de Mouette mélanocéphale.
 - la présence de sites de pêche du Balbuzard pêcheur.
 - La reproduction du Bihoreau gris, de l'Aigrette garzette, de la Bondrée apivore, du Milan noir, de l'Oedicnème criard, du Martin-pêcheur, du Pic noir, de la Pie-grièche écorcheur.
 - Bon état de conservation des milieux. L'intérêt majeur du site repose sur les milieux et les espèces ligériennes liés à la dynamique du fleuve. Ces milieux hébergent de nombreuses espèces de l'Annexe II de la Directive Habitats. Vastes forêts alluviales résiduelles à bois dur parmi les plus belles et les plus représentatives de la Loire moyenne.
- Le site « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire » déterminé au titre de la directive Habitat, faune, flore, caractérisé par :
 - un large val cultivé ;
 - des méandres associés à des étendues fréquemment inondées ;
 - un lit largement occupé par de vastes grèves de sable et de galets (rares îles boisées) ;
 - une ripisylve limitée à quelques rares secteurs.
 - Bon état de conservation des milieux. L'intérêt majeur du site repose sur les milieux et les espèces ligériens liés à la dynamique du fleuve. Ces milieux hébergent de nombreuses espèces de l'Annexe II.
 - Vastes forêts alluviales résiduelles à bois dur parmi les plus belles et les plus représentatives de la Loire moyenne.
 - Groupements végétaux automnaux remarquables des rives exondées (dont le Nanocyperion et le Chenopodium rubri avec 7 espèces de Chénopodes).
 - Présence de colonies nicheuses de Sternes naine et pierregarin, de sites de pêche du Balbuzard pêcheur et du Héron bihoreau.
 - Reproduction du Milan noir et du Martin pêcheur.

Vulnérabilité des deux sites Natura 2000

Extraction de granulats. Création de plans d'eau. Fermeture des pelouses. Urbanisation de loisirs. Abandon du pâturage. Intensification des cultures (vergers, serres...). Activités de loisirs. Extension des espèces exotiques.

Les deux sites Natura 2000 relevant de la Directive Oiseaux et de la Directive Habitats, qui correspondent à la vallée de la Loire, sont situés à environ 5,5 km au sud (au plus près). Compte tenu de l'éloignement des sites Natura 2000 et de leur nature, le projet de modification simplifiée du PLU ne peut avoir d'incidence sur ce réseau d'espaces naturels d'intérêt européen.

2- Incidences du projet de modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement :

On peut décomposer la démarche en plusieurs thématiques afin de rechercher les éventuelles incidences dans chacune d'elles et de les croiser ensuite.

Milieux physiques et milieux naturels : la modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur les milieux physiques, le classement des zones naturelles et forestières strictes et des zones agricoles inconstructibles du PLU étant conservé.

La zone ouverte à l'urbanisation est cultivée par un exploitant à titre précaire. Aucune végétation n'est présente sur ce secteur. De plus, le projet contribuera à développer la biodiversité : plantations d'arbres et d'arbustes sur la zone, bandes boisées en franges nord et ouest de l'opération contribuant à l'insertion paysagère des futures constructions.

Ainsi le classement en zone 1AU ne compromet pas les milieux physiques et naturels.

Milieux Humains - Qualité de l'air et pollution :

Le PLU de 2008 avait déjà argumenté que le PLU prévoyait une augmentation de la population et des circulations par le développement de l'urbanisation sur ce secteur.

L'aménagement du secteur des Pluviers, situé à proximité du centre-bourg, s'accompagnera d'aménagement de liaisons douces vers le centre-bourg et vers l'école, contribuant à limiter les déplacements en voiture au profit de déplacements doux.

L'incidence relative de la modification simplifiée du PLU sur la qualité de l'air est donc positive.

On peut donc considérer que la modification simplifiée du PLU aura des incidences positives sur la qualité de l'air.

En conclusion, on peut affirmer que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et qu'il contribuera au développement de la biodiversité.

IV. CONSEQUENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Cette procédure de modification simplifiée a pour conséquence :

- la création de la pièce 2.1- Orientations d'aménagement et de programmation jointe en annexe ;
- la modification de la pièce 4- Règlement, qui est annulée et remplacée par le règlement joint en annexe ;
- la modification de la pièce 5.2- Plan de zonage 1/2500– Partie centrale, qui est annulée et remplacée par le plan de zonage joint en annexe ;
- la modification du tableau des superficies des zones du PLU (page 105 du rapport de présentation) qui est annulé et remplacé par le tableau ci-dessous.

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION
	Au PLU avant modification	Au PLU après modification	
ancienne / nouvelle			En valeur absolue (en Ha)
AUUBb*	7,2	6	- 1,2
- / 1AU	-	1,2	+ 1,2
AU	5,4	5,4	0
TOTAUX	12,6	12,6	0

Département du Loiret

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme de Huisseau-sur-Mauves

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
Adaptations des prescriptions règlementaires

NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
12 décembre 2024	Dossier approuvé par le conseil communautaire



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



DOSSIER :
E06860

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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 045-200070183-20241212-2024_197-AI

1.	INTRODUCTION	3
1.1	Objectifs de la modification simplifiée.....	3
1.2	Rappel de la procédure	3
1.2.1	<i>Champ d'application de la procédure</i>	<i>3</i>
1.2.2	<i>Suivi de la procédure</i>	<i>3</i>
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	4
2.1	Localisation.....	4
2.2	Contexte démographique	4
2.3	Contexte administratif.....	5
2.4	Contexte règlementaire	6
2.4.1	<i>Plan Local d'Urbanisme (PLU)</i>	<i>6</i>
2.4.2	<i>Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)</i>	<i>6</i>
3.	MODIFICATIONS DU PLU	7
3.1	Ajout d'éléments du paysage à conserver	7
3.1.1	<i>Objet de la modification</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Modifications apportées au PLU.....</i>	<i>8</i>
3.1.3	<i>Comprendre le classement en « EPAC ».....</i>	<i>9</i>
3.2	Ajout de changements de destination	9
3.2.1	<i>Objet de la modification</i>	<i>9</i>
3.2.2	<i>Modifications apportées au PLU.....</i>	<i>13</i>
3.3	Compatibilité avec le PADD	13
3.4	Compatibilité avec le SCoT	13
4.	INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	15
4.1	Sur les espaces agricoles.....	15
4.2	Sur les espaces naturels et forestiers	15
4.2.1	<i>ZNIEFF & Natura 2000</i>	<i>15</i>
4.3	Sur les déplacements	16
4.4	Sur la sécurisation des usagers	17
4.4.1	<i>Risques naturels</i>	<i>17</i>
4.4.2	<i>Risques technologiques</i>	<i>20</i>
4.5	Sur le cadre de vie et les paysages.....	22

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, compétente en matière de document d'urbanisme, a souhaité soutenir la commune de Huisseau-sur-Mauves dans sa volonté de préserver son patrimoine bâti et naturel.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

D'après les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée du PLU est engagée lorsque les changements envisagés n'entrent pas dans le champ d'application des procédures de révision et de modification, ainsi qu'en cas :

- Soit de rectification d'une erreur matérielle ;
- Soit de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :
 - o Possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20% max), pour les logements sociaux (50% max) et pour les logements intermédiaires (30% max) ;
 - o Possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30% max)
- Soit de suppression du dépassement des règles de gabarit autorisé pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique citées ci-dessus.

1.2.2 SUIVI DE LA PROCEDURE

Etape de la procédure	Date de réalisation
Arrêté engageant la procédure de modification simplifiée n°2	22 avril 2024
Examen au cas par cas par la MRAe pour statuer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure	26 juillet 2024
Saisine de la CDPENAF	27 juin 2024
Notification aux Personnes Publiques Associées	Juin – Juillet 2024
Délibération fixant les modalités de mise à disposition du dossier	24 septembre 2024
Mise à disposition du dossier	14 octobre – 15 novembre 2024
Approbation de la modification simplifiée du PLU en conseil communautaire	12 décembre 2024

Aucune modification n'a été apportée au dossier de modification simplifiée n°2 en amont de l'approbation.

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La commune d'Huisseau-sur-Mauves est située à l'Ouest du département du Loiret, à proximité de la limite avec le département de Loir-et-Cher, en région Centre-Val de Loire. Plus précisément, la commune se trouve à l'Ouest d'Orléans, à environ 25 km du centre-ville de la préfecture loirétaine. Forte de la proximité avec Orléans, la commune jouit d'une bonne desserte routière, avec notamment la RD 2157 et l'autoroute A10.

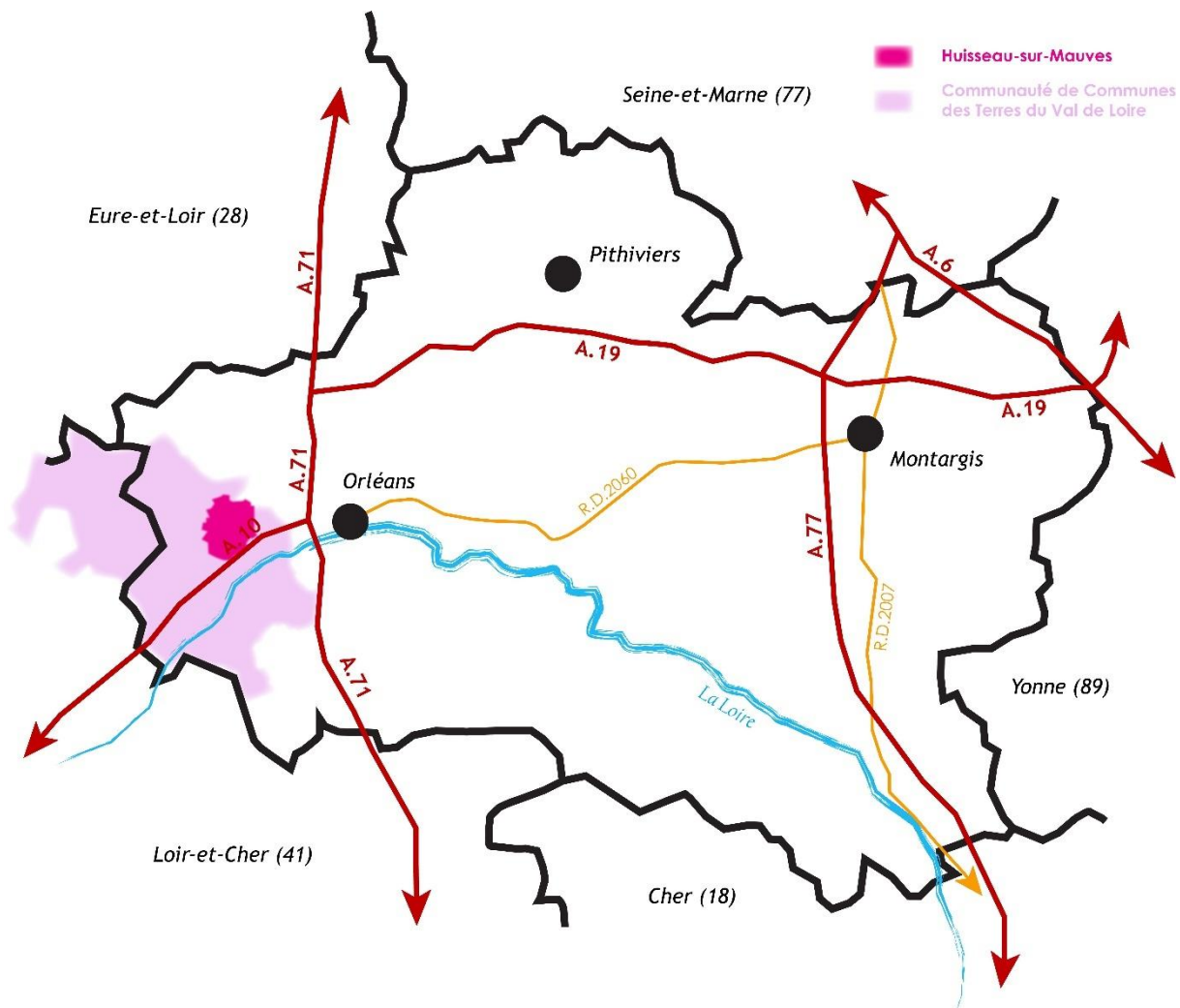


Figure 1 - Localisation de la commune au sein du département (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les données communiquées par l'INSEE, en 2020, la commune d'Huisseau-sur-Mauves comptait 1 728 habitants. D'une façon générale, depuis les années 60, la commune a enregistré une augmentation de sa population, avec une croissance bien plus marquée entre les années 1970 et 1990. Depuis le début des années 2000, la croissance démographique, bien que positive, est moins importante. Elle était estimée à +0.6% en moyenne, par an, entre 2014 et 2020. La proximité avec la métropole orléanaise et le cadre de vie agréable participent à expliquer cette croissance démographique continue.

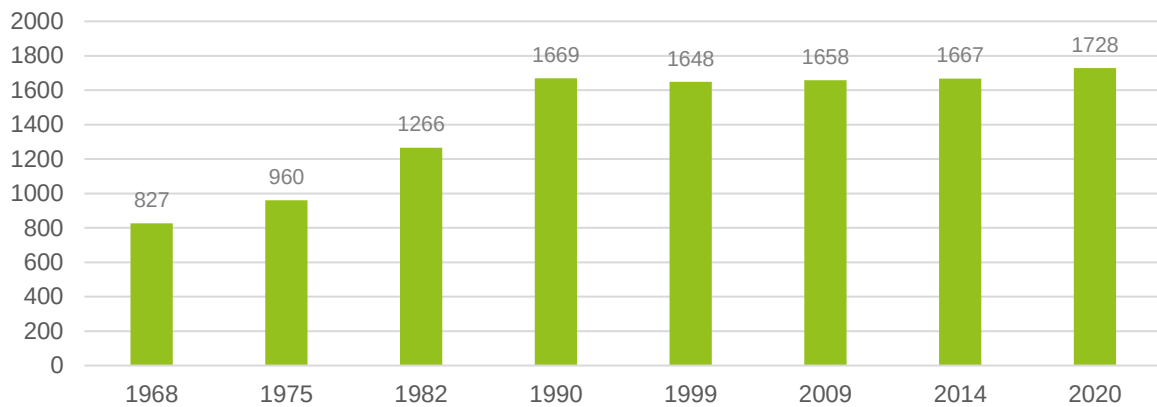


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2020 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune de Huisseau-sur-Mauves est membre de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL). Cette intercommunalité réunit 25 communes réparties sur les départements du Loiret et de Loir-et-Cher. De plus, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire fait partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Loire Beauce, avec la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine. Ce sont ainsi 48 communes qui sont réunies au sein de cette structure.

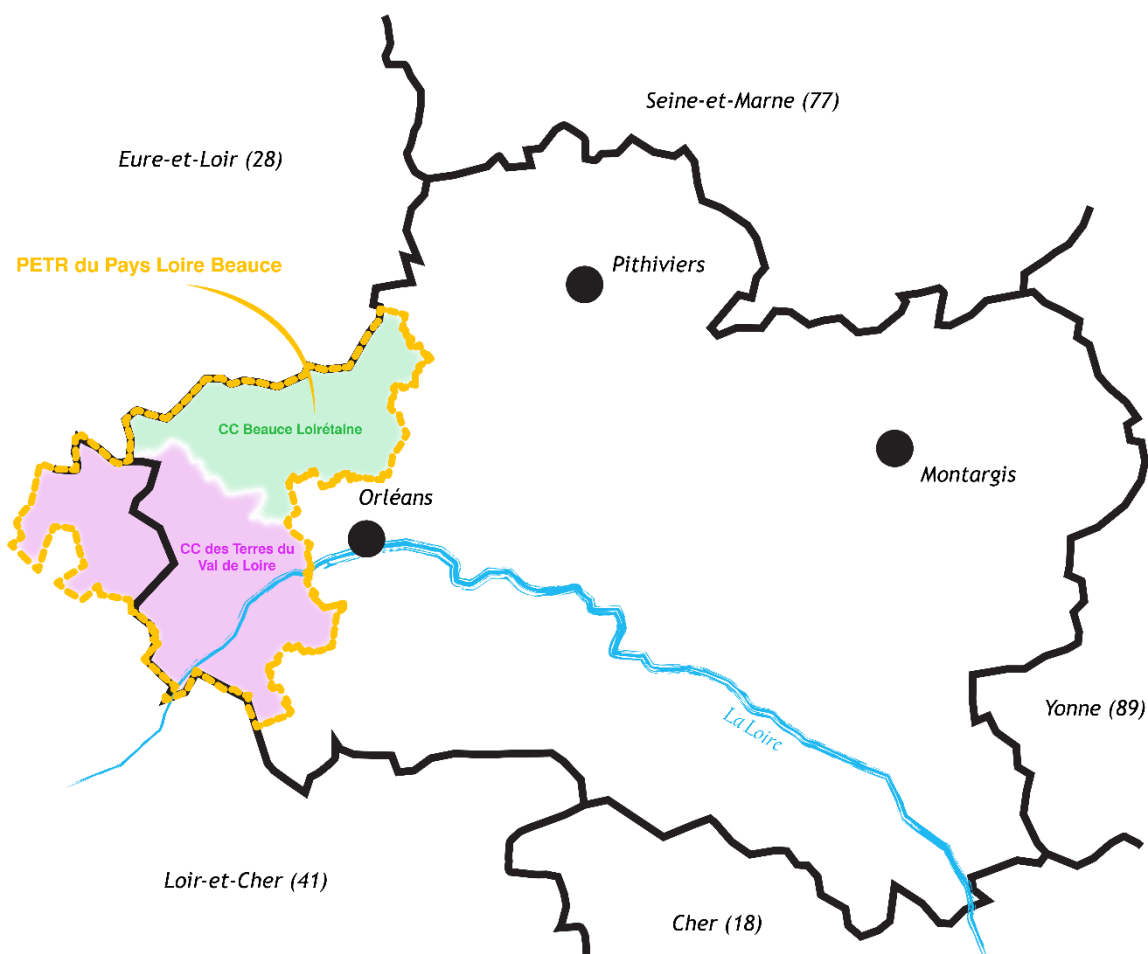


Figure 3 - Carte du PETR Pays Loire Beauce (Terr&Am)

2.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.4.1 PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La commune d'Huisseau-sur-Mauves est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par le conseil municipal le 23 février 2008.

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

2.4.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

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

Le SCoT a été approuvé par le comité syndical le 12 juillet 2023.

3. MODIFICATIONS DU PLU

3.1 AJOUT D'ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À CONSERVER

3.1.1 OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Huisseau-sur-Mauves est soucieuse de pouvoir préserver son patrimoine bâti et naturel. Afin de conserver son identité territoriale, la commune souhaite valoriser ce petit patrimoine, par son identification et la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées.

Par ce réajustement, la commune souhaite définir un point d'équilibre entre le développement possible de la commune et la limitation de sa densification, afin de conserver son caractère rural et le cadre de vie de manière générale.

Ce repérage est effectué dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui stipule que :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. [...] - Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, plusieurs types d'éléments patrimoniaux ont été repérés :

- Des éléments constitutifs du patrimoine naturel : arbres isolés avec un port remarquable, alignements d'arbres le long d'une voie, des douves.



Figure 4 – Certains arbres repérés comme patrimoine naturel à préserver

- Des éléments constitutifs du « petit patrimoine », c'est-à-dire le patrimoine vernaculaire, qui reflète les méthodes et savoir-faire passés, qui sont témoins des modes de vie d'autrefois, et qui participent de facto à la transmission de la mémoire collective. A ce titre, ont été repérés, entre autres, des caves, murs, fontaines, éléments de patrimoine religieux, des ponts ou bien encore des puits. Ces éléments sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, et permettent entre autres d'apprécier la place importante tenue par l'eau au sein de la commune.



Figure 6 - Exemples d'éléments du "petit patrimoine" à préserver (cave, calvaire et pont)

- Des éléments constitutifs du patrimoine bâti, en particulier des corps de ferme, des moulins, des ensembles bâtis et des maisons traditionnelles, etc. Ce patrimoine permet d'apprécier les formes bâties typiques de l'architecture locale, ainsi que les matériaux et les techniques utilisées pour leur construction. L'identification de ce patrimoine remarquable permet leur valorisation et l'assurance du maintien des spécificités propres à chaque construction.



Figure 5 - Exemples d'éléments du patrimoine bâti repérés (corps de ferme, maison traditionnelle, ensemble bâti)

- Certaines vues remarquables, qui structurent le paysage et qui permettent ainsi d'apprécier les éléments forts et identitaires de la commune. Cela concerne notamment la vue sur la silhouette du village, depuis le lieu-dit « Le Pater », ou bien encore la vue sur le Château. L'identification de ces vues remarquables est ainsi une assurance de leur préservation.



Figure 7 - Vues remarquables identifiées comme étant à préserver

3.1.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

► Localisation sur les plans

Les éléments du paysage à conserver (EPAC) sont repérés sur un plan spécifique annexé au PLU.

Ce repérage est accompagné d'un document annexe, qui vient préciser :

- Les spécificités propres à chaque EPAC ;
- Les modalités de préservation édictées, qui permettront ainsi de faciliter l'encadrement et l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisation sur les secteurs ciblés.

► Modification du règlement écrit

Afin de s'assurer de la prise en compte de ces EPAC lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le règlement écrit du PLU de la commune est également modifié. Dans l'article 3 des dispositions générales du PLU (qui s'appliquent donc à l'ensemble des zones du PLU) est ajouté l'alinéa suivant :

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments bâtis ou ornemental identifié au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

3.1.3 COMPRENDRE LE CLASSEMENT EN « EPAC »

Les Eléments du Paysage à Conserver (EPAC) correspondent à un outil réglementaire mobilisable par la collectivité compétente en matière de document d'urbanisme, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour préserver les éléments paysagers ayant un intérêt particulier sur le territoire.

Ainsi, dans le cas de travaux qui seraient effectués sur l'un des éléments repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une fiche spécifique, une déclaration préalable est alors nécessaire, si ces travaux ont pour effet de modifier ou supprimer cet élément. De plus, doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'un élément identifiés comme devant être protégé par le PLU. Les prescriptions qui sont édictées sur chacune des fiches relatives à chaque EPAC devront être respectées.

📌 Il est à noter que le classement en EPAC n'est pas un équivalent de l'inscription ou du classement en tant que Monument Historique.

3.2 AJOUT DE CHANGEMENTS DE DESTINATION

3.2.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Dans la poursuite de sa dynamique et de son objectif de préservation du patrimoine bâti présent sur le territoire, la commune de Huisseau-sur-Mauves souhaite permettre la reprise de certains bâtiments pour des destinations autres que leur destination initiale.

Cinq sites sont concernés par ces changements de destination (cf. carte ci-dessous) ; les constructions actuelles servent essentiellement d'habitation. Pour permettre la réalisation notamment de projets d'hébergements touristiques, des changements de destination vers l'activité et des établissements d'hébergements touristiques sont nécessaires. Ces changements de destination permettraient ainsi de satisfaire le besoin en hébergements touristiques qui est présent sur le territoire communal.

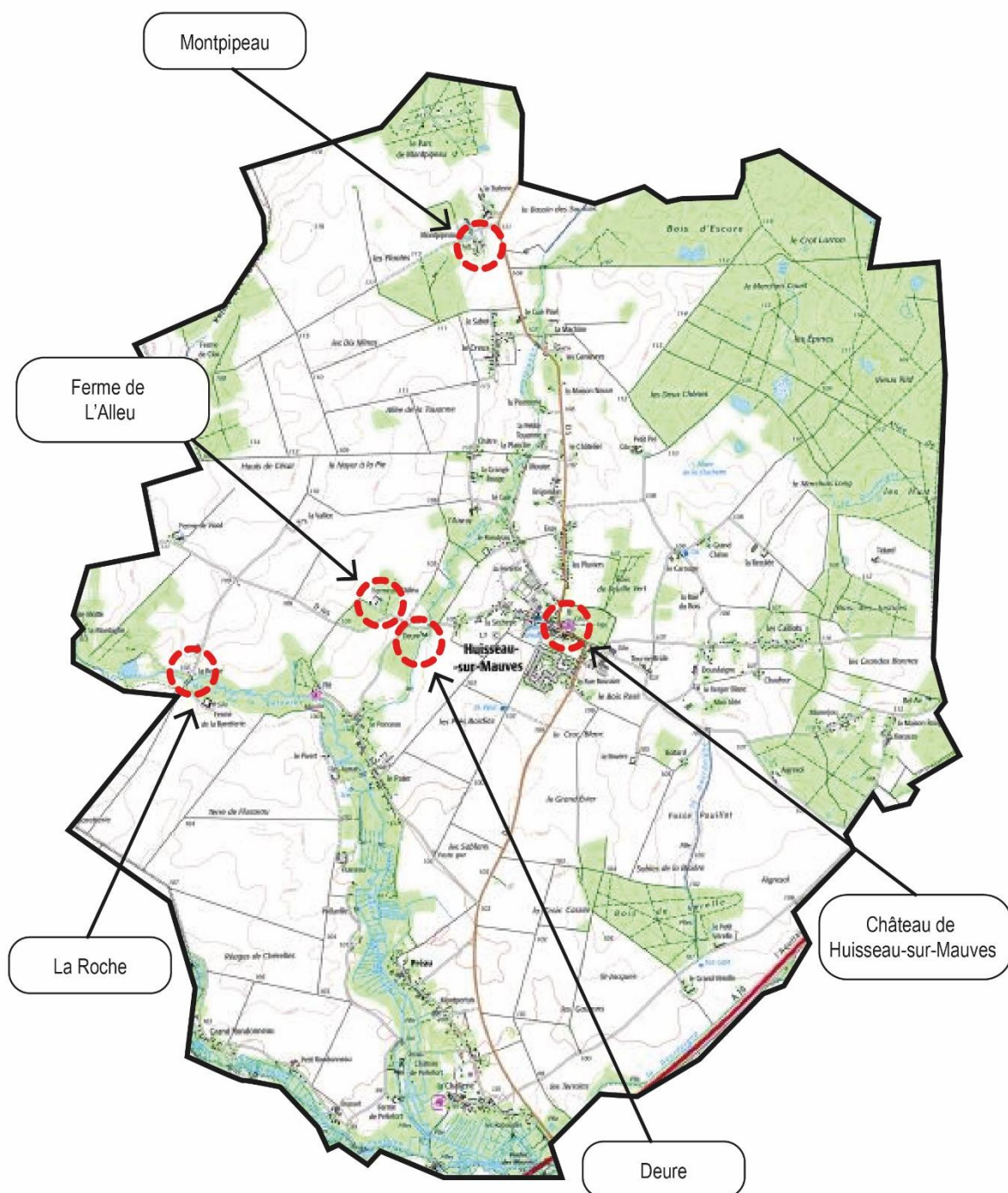


Figure 8 - Localisation des changements de destination souhaités

Lieu-dit	Photo aérienne	Photo des bâtiments	Justifications
Montpipeau			→ Destination visée : commerce et activité de service Pour permettre le développement d'un projet d'hébergement touristique complet : hébergement, salle de réception, etc. Selon l'importance du projet qui sera envisagé sur le site, des aménagements de voiries pourront être effectués pour adapter au mieux le secteur à sa fréquentation, sans pour autant nuire au contexte naturel et agricole proche.
Château de Huisseau-sur-Mauves			→ Destinations visées : commerce et activité de service / autre activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Pour permettre le développement d'un projet d'hébergement et de mise en valeur touristique du bâtiment. Les bâtiments pourraient également être mobilisés pour des expositions ou des séminaires. Le Château étant inscrit aux Monuments Historiques, tout travaux ou affectation spécifique devra faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Roche			→ Destination visée : commerce et activité de service Le site se prête à la création d'hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes, etc.). Il s'agira toutefois d'être vigilant, dans le développement de futurs projets, aux contraintes d'accessibilité du site, au regard de la dimension réduite de la voirie existante.
L'Alleu			→ Destination visée : commerce et activité de service Pour le développement d'un projet d'hébergements touristiques, de salle de réception. La mise en place de ce projet pourra profiter notamment des bâtiments annexes de l'ancienne exploitation agricole aujourd'hui inutilisés.
La Deure			→ Destination visée : commerce et activité de service Pour le développement d'un projet d'hébergements touristiques qui permettrait d'entretenir et valoriser ce patrimoine bâti.

3.2.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

En application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Localisation sur les plans

Les bâtiments faisant l'objet de changement de destination sont répertoriés sur les plans de zonage du PLU de Huisseau-sur-Mauves.

► Modification du règlement écrit

Les règlements des zones A et N, et plus spécifiquement leur article n°2 respectif, ont été complétés pour intégrer une disposition permettant le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage. Un renvoi constant entre ces deux pièces du PLU devra donc être effectué lors de l'instruction de futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les modifications apportées au règlement stipulent quelles sont des sous-destinations permises.

2.4 Pour les bâtiments identifiés comme tel au plan de zonage, le changement de destination pour du logement, de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, de l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et de l'hébergement hôtelier et touristique est permis.

Figure 9 - Modifications du règlement de la zone A

3.3 COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur politique du PLU. Les modifications apportées au PLU de Huisseau-sur-Mauves doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

Pour rappel, le PADD de la commune s'articule autour des grands thèmes suivants :

- Un développement urbain équilibré et centré sur le bourg ;
- Le renforcement du niveau d'équipement et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement ;
- La sauvegarde des richesses naturelles et la protection des paysages.

Ainsi, les modifications apportées au PLU viennent répondre à ce dernier objectif, qui rappelle que « la commune souhaite concilier son objectif de développement, au demeurant globalement modéré et échelonné dans le temps, avec la préservation et la mise en valeur des terres agricoles et des éléments forts du paysage qui lui garantissent un cadre verdoyant ». En identifiant des éléments à la fois bâtis et naturels à préserver, la commune affiche sa volonté de sauvegarder son patrimoine, et par la même occasion, sa volonté de maintenir son identité. Cet objectif est également poursuivi par les changements de destination permis, qui vont offrir la possibilité à leurs occupants de mettre en valeur le patrimoine bâti présent sur la commune et ainsi lutter contre leur possible abandon.

3.4 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, plusieurs prescriptions et recommandations abordent la thématique des énergies renouvelables. Les modifications apportées au PLU d'Huisseau-sur-Mauves se doivent être compatibles avec les prescriptions édictées dans ce document supra-communal.

Prescription du DOO du SCoT	Réponse apportée par la procédure modification simplifiée du PLU
Préserver le patrimoine et les structures paysagères	Le DOO du SCoT invite les documents d'urbanisme locaux à « identifier les éléments de patrimoine bâtis et naturels à protéger participant à la qualité paysagère, à l'identité du territoire et à l'intérêt touristique, et notamment les fermes ». Les modifications apportées viennent ainsi répondre à cet objectif, dans une perspective globale de conserver une identité propre à l'ensemble du territoire du PETR.
Développer l'offre touristique	Le DOO du SCoT stipule que « les documents d'urbanisme locaux devront recenser, identifier, préserver et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine (naturel, bâti ou historique) participant à la qualité paysagère et à l'intérêt touristique du secteur ». En effet, l'identification du patrimoine à préserver peut servir de support au développement et à la mise en valeur touristique de la commune. Cela est également renforcé par les changements de destination qui sont identifiés, de façon très précise sur la commune, et qui vise la réappropriation et la mutation de certains bâtiments, pour permettre notamment la création d'hébergements touristiques dont la demande se fait sentir sur le territoire.

4. INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles occupent une large partie du territoire communal d'Huisseau-sur-Mauves. Seul le quart Nord-Est de la commune n'est pas mise en valeur par l'agriculture, compte tenu de son couvert forestier (Bois de Bucy).

Les données du recensement agricoles de 2020 font état, pour la commune, de la présence de 21 sièges d'exploitations implantés, dont la superficie agricole utile est estimée à 2 866 ha. On observe une spécialisation du territoire dans la production céréalières et d'oléo-protéagineux. Cette activité agricole participe à la définition et à la structuration du paysage communal.



Figure 10 - Carte des espaces agricoles cultivées (RPG 2022)

➤ Les modifications apportées au PLU de Huisseau-sur-Mauves ne sont pas de nature à impacter les milieux agricoles. Aucun des changements de destination identifiés ne concerne une exploitation agricole en activité.

4.2 SUR LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

4.2.1 ZNIEFF & NATURA 2000

L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

La commune d'Huisseau-sur-Mauves compte une ZNIEFF de type 2, à savoir « Vallées des Mauves ».

En revanche, aucun site Natura 2000 n'est identifié sur la commune.



Figure 11 - La ZNIEFF "Vallées des Mauves" sur la commune d'Huisseau-sur-Mauves (Géoportail)

➤ Les modifications apportées au PLU de Huisseau-sur-Mauves ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels. Au contraire, par la préservation de certains éléments naturels, tels que des alignements d'arbres ou des arbres isolés, les modifications apportées au PLU participent à conserver l'ambiance paysagère de la commune et son identité naturelle.

4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

La commune d'Huisseau-sur-Mauves est traversée par plusieurs axes routiers structurants, qui permettent d'assurer sa bonne connexion avec les communes environnantes, notamment la métropole orléanaise. Mis à part l'autoroute A10, dont l'accès le plus proche se situe entre Saint-Jean-de-la-Ruelle et La Chapelle-Saint-Mesmin, la commune dispose d'un réseau routier départemental qui assure sa bonne desserte. Le Département du Loiret est chargé, sur ces axes routiers, du comptage du trafic routier.

- La RD 2157 est l'axe routier le plus emprunté sur la commune, avec environ 5 853 véhicules par jour en 2022 en moyenne, dont près de 19% de poids lourds.
- La RD 3, qui assure la jonction entre la RD 2157 et le bourg d'Huisseau-sur-Mauves, supporte un trafic d'environ 4 000 véhicules quotidiens, dont 6% de poids lourds.
- La RD 105, entre les bourgs de Huisseau-sur-Mauves et Baccon permet une desserte locale, avec 603 véhicules par jour en moyenne, dont 3% environ de poids lourds.



Figure 12 - Carte du réseau routier à Huisseau-sur-Mauves (Géoportail)

- ✎ Les modifications apportées au PLU de Huisseau-sur-Mauves ne sont pas de nature à impacter les déplacements sur le territoire communal. Les hébergements touristiques qui seront potentiellement créés suite aux changements de destination auront un impact mineurs en matière de déplacement.

4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

4.4.1 RISQUES NATURELS

► Retrait et gonflement des argiles

Les mouvements de terrain peuvent avoir plusieurs causes. L'une des principales causes de mouvements de terrain peut être associée à la présence d'argiles dans les sols, dont le volume varie en fonction de leur teneur en eau. Les argiles gonflent lorsque les sols sont à saturation de leur capacité en eau, et se rétractent lorsqu'ils manquent d'eau. Sur le territoire communal d'Huisseau-sur-Mauves, l'exposition à ce risque varie entre un aléa moyen à fort, selon les secteurs.

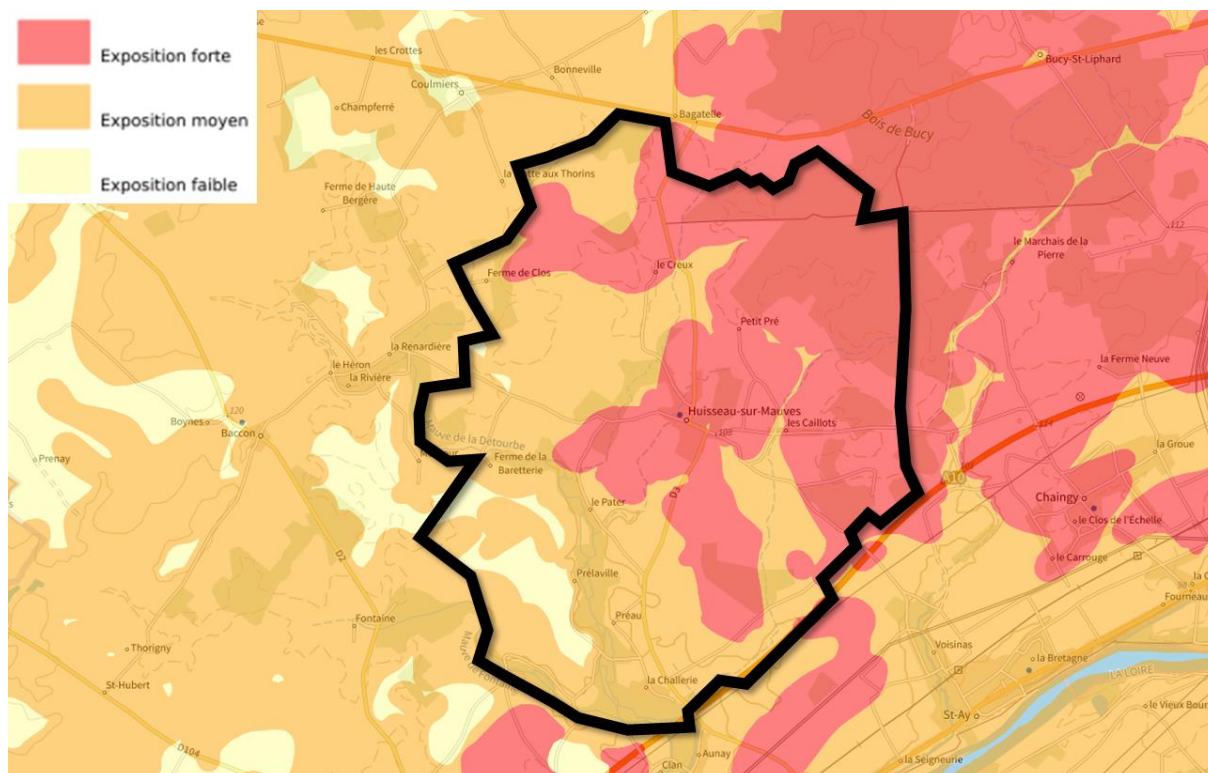


Figure 13 - Le risque de retrait et gonflement des argiles à Huisseau-sur-Mauves (Géorisques)

► Mouvements de terrain

En plus du risque de retrait et gonflement des argiles, les mouvements de terrains peuvent être causés par la présence de cavités souterraines. Dans le cas d'Huisseau-sur-Mauves, de nombreuses cavités souterraines naturelles (dolines) sont identifiées et ont entraîné des mouvements de terrain.

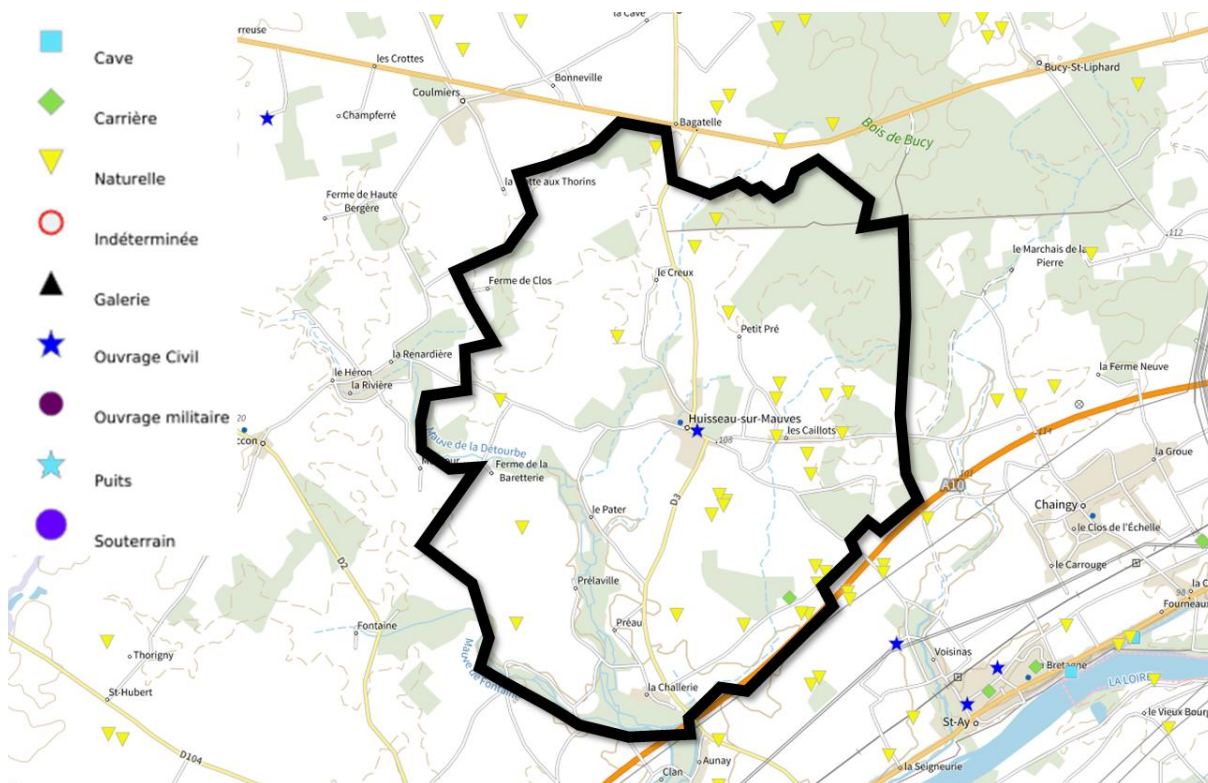


Figure 14 - Les cavités souterraines à Huisseau-sur-Mauves (Géorisques)



- Le débordement / la crue d'un cours d'eau qui traverse le territoire ;
- Le débordement dit de remontée de nappes

Terr&Am
INGÉNIERIE
DES TERRITOIRES

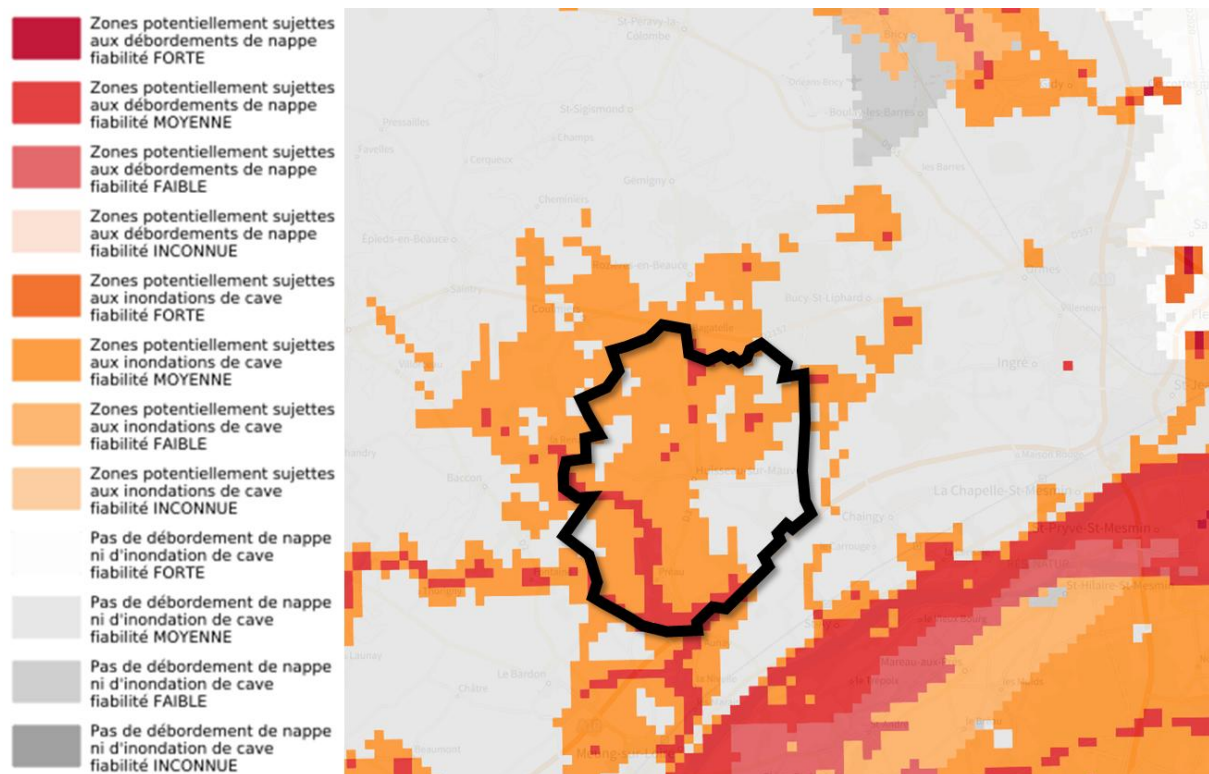


Figure 16 - Exposition au risque d'inondation par remontées de nappes (Géorisques)

4.4.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

► Transport de matières dangereuses

Le risque relatif au transport de matières dangereuses est souvent lié à la présence d'une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) à destination des réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transports, d'entreprises industrielles, etc.

C'est le cas notamment d'Huisseau-sur-Mauves, dont la moitié Sud est traversée par une canalisation de gaz naturel et une canalisation d'hydrocarbures. La connaissance et la prise en compte de ces canalisations est importante afin d'éviter les principaux dangers qui sont liés, tels que l'explosion, l'incendie, le dégagement de nuage toxique, la pollution (air, eau, sol).

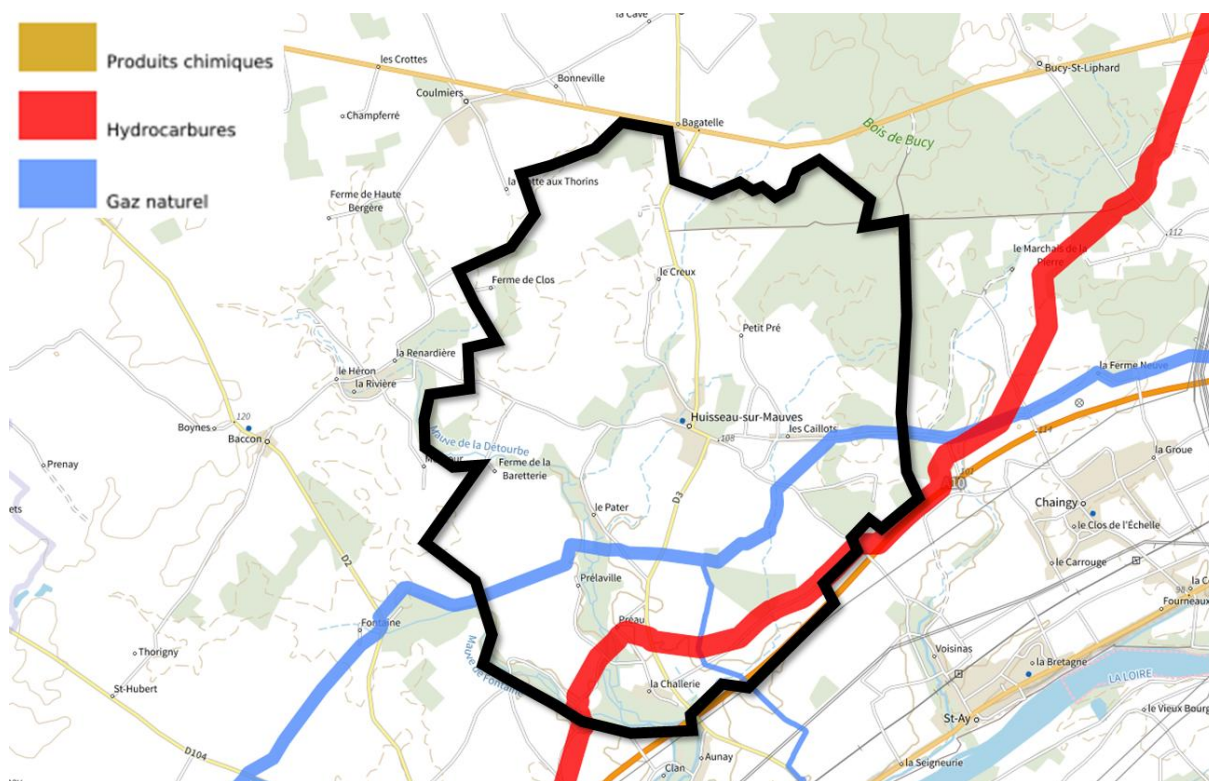


Figure 17 - Les canalisations de transport de matières dangereuses à Huisseau-sur-Mauves (Géorisques)

► Risque nucléaire

Les installations nucléaires sont des installations qui, par leur nature ou en raison de la quantité ou de l'activité des substances radioactives qu'elles contiennent, sont soumises à des dispositions particulières.

La commune d'Huisseau-sur-Mauves est située à environ 20 km au vol d'oiseaux de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux, dans le département de Loir-et-Cher.

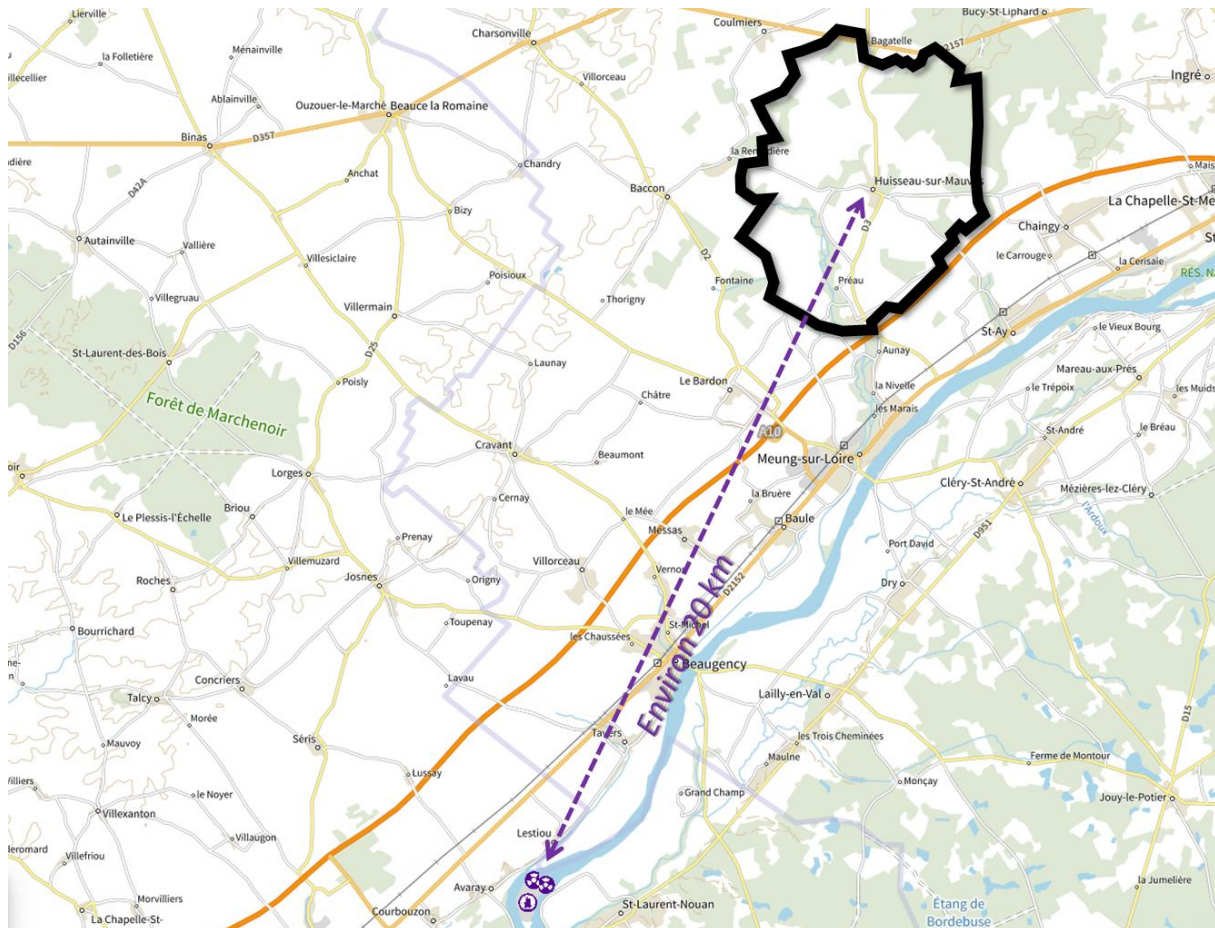


Figure 18 - Distance entre Huisseau-sur-Mauves et la centrale de Saint-Laurent-des-Eaux (Géorisques)

➤ Les modifications apportées au PLU de Huisseau-sur-Mauves ne conduisent pas à augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques identifiés sur le territoire.

4.5 SUR LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES

La commune d'Huisseau-sur-Mauves se caractérise par un paysage rural oscillant entre espaces boisés (le Bois de Bucy notamment) et espaces agricoles ouverts. A ces grandes unités paysagères s'ajoutent également les vallées des Mauves, qui traversent la commune, à savoir Mauve de la Fontaine, Mauve de la Détourbe et Mauve de Montpipeau. Leurs ripisylves sont souvent accompagnées d'espaces boisés. Les espaces bâtis sont majoritairement concentrés dans le bourg, et le long des axes routiers en direction du Nord. Quelques écarts bâtis, sont repérables, ainsi que des hameaux.

Au sein du territoire communal d'Huisseau-sur-Mauves figurent deux monuments historiques à savoir :

- Le Moulin à eau, inscrit monument historique par arrêté du 18 mars 1991, y compris son mécanisme, le four à pain et le bief (notice PA00099049) ;
- Le Château, dont les façades et toitures, ainsi que la poterne ont été inscrits monuments historiques par arrêté du 14 octobre 1970 (notice PA00098795).



Figure 19 - Périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques à Huisseau-sur-Mauves

(Atlas des Patrimoines)

➤ Les modifications apportées au PLU de Huisseau-sur-Mauves vont permettre de sauvegarder, dans une certaine mesure, le cadre de vie et les caractéristiques propres à la commune. Par la préservation d'éléments identitaires du territoire, la collectivité œuvre ainsi en la valorisation de son patrimoine bâti et naturel. Egalement, l'identification de changement de destination sur certaines portions du territoire va permettre une reprise et mobilisation du bâti existant, qui mérite d'être valorisé.