

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE HUISSEAU-SUR-MAUVES



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



2

**Projet
d'Aménagement
et de
développement
durable**

Mai 2006

ESPACE APUI
23, Boulevard Henri IV
75 004 PARIS

Huisseau-sur-Mauves, commune située en milieu rural, aux confins des régions naturelles de la Petite Beauce, la Forêt d'Orléans et le Val de Loire, bénéficie d'une bonne accessibilité depuis les pôles locaux et présente un cadre de vie agréable.

Ces atouts entraînent une pression foncière croissante que les élus ont pour objectif de maîtriser afin d'assurer un équilibre entre développement urbain - renforcement des équipements et protection des milieux naturels et paysagers.

Rappelons qu'à l'exception des activités artisanales, tertiaires et commerciales de proximité qui doivent demeurer ou s'étoffer dans les tissus urbains existants de la commune et en particulier au Bourg, la municipalité a choisi de conjuguer le développement économique de Huisseau avec celui d'autres communes. L'aménagement du Parc d'activités « Synergie » situé à Meung-sur-Loire répond à la mise en œuvre de cette volonté.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du « diagnostic » socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des trois grands thèmes suivants :

- ↳ UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET CENTRÉ SUR LE BOURG
- ↳ LE RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENT L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT
- ↳ LA SAUVEGARDE DES RICHESSES NATURELLES ET LA PROTECTION DES PAYSAGES

Avec le développement économique du Parc Synergie, ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.



UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET CENTRE SUR LE BOURG

Depuis le début des années 90, Huisseau-sur-Mauves n'a pas connu de développement résidentiel important. Seules quelques constructions sont venues combler des « dents creuses » existantes à l'intérieur du tissu urbain.

Ce faible rythme de développement s'est répercuté sur l'évolution démographique de la commune dont le nombre d'habitants baisse depuis 15 ans : 1669 habitants en 1990 pour une population de 1623 habitants en 2005 soit une chute de 2,8 %.

Si les élus souhaitent maintenir le caractère rural de Huisseau, son site et son paysage, ils ont également pour objectif de relancer la dynamique démographique en privilégiant le renforcement du bourg. Après une opération de réaménagement de l'espace public du cœur de Huisseau, il s'agit maintenant d'accomplir la centralité du bourg mêlant habitat, commerce, artisanat et équipement. Il s'agit également d'assurer une meilleure relation, une meilleure intégration avec ses 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 :

□ Le développement du Centre-Bourg

Le site le plus adapté au renforcement du cœur de Huisseau se situe au Nord-Ouest de la mairie au contact du centre traditionnel. C'est la raison pour laquelle, les installations sportives communales qui occupent ce secteur seront transférées dans la partie Nord du bourg, voir page 12.

Le présent projet d'aménagement et de développement durable prévoit une mutation du droit des sols de ce secteur afin de permettre un agrandissement du Bourg par la création d'un habitat nouveau et diversifié (50 maisons environ) et également par le renforcement des équipements publics.

Cette requalification de l'espace recentrera la mairie et les infrastructures scolaires au cœur d'un tissu urbain dont l'aspect physique s'inspirera de celui des Bourgs traditionnels. La typologie bâtie traditionnelle sert de référence au parti d'aménagement retenu : développement organique autour de deux places. L'une sera principalement bordée par les équipements publics existants à agrandir et à restructurer tels que les écoles, la mairie, le restaurant scolaire, la salle polyvalente... L'autre place sera essentiellement délimitée, formée par des habitations nouvelles.

SCHEMA D'ORGANISATION

Silhouette globale à moyen terme

- à titre illustratif -

Ces deux places qui s'articulent l'une à l'autre sont irriguées par les rues existantes et par d'autres à créer pour qu'elles s'intègrent à la structure existante de Huisseau. Le développement du Centre se greffera ainsi le plus parfaitement possible au cœur du Bourg.

Par ailleurs, la configuration générale du projet réserve une large place aux espaces verts et éléments paysagers (alignements d'arbres à hautes tiges le long des voies, bandes vertes entre espace public et constructions,...).

□ Le site de l'Âne vert

Ce site avait déjà été inscrit en zone d'extension au POS approuvé en septembre 2000 ; or, sa partie Sud-Est n'autorisait pas l'habitat mais était exclusivement réservée à l'accueil d'activités économiques. Cette affectation n'a plus paru nécessaire dans la mesure où la commune a placé l'essentiel de cette action dans le cadre intercommunal (dans le Parc intercommunal d'activités « Synergie » implanté à Meung-sur-Loire).

C'est ainsi, qu'une récente modification du P.O.S., a entièrement voué le secteur de l'Âne Vert à l'habitat et aux occupations et utilisations du sol compatibles avec cette vocation. L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.) en cours de réalisation, s'inscrit dans la partie Nord-Est du site.

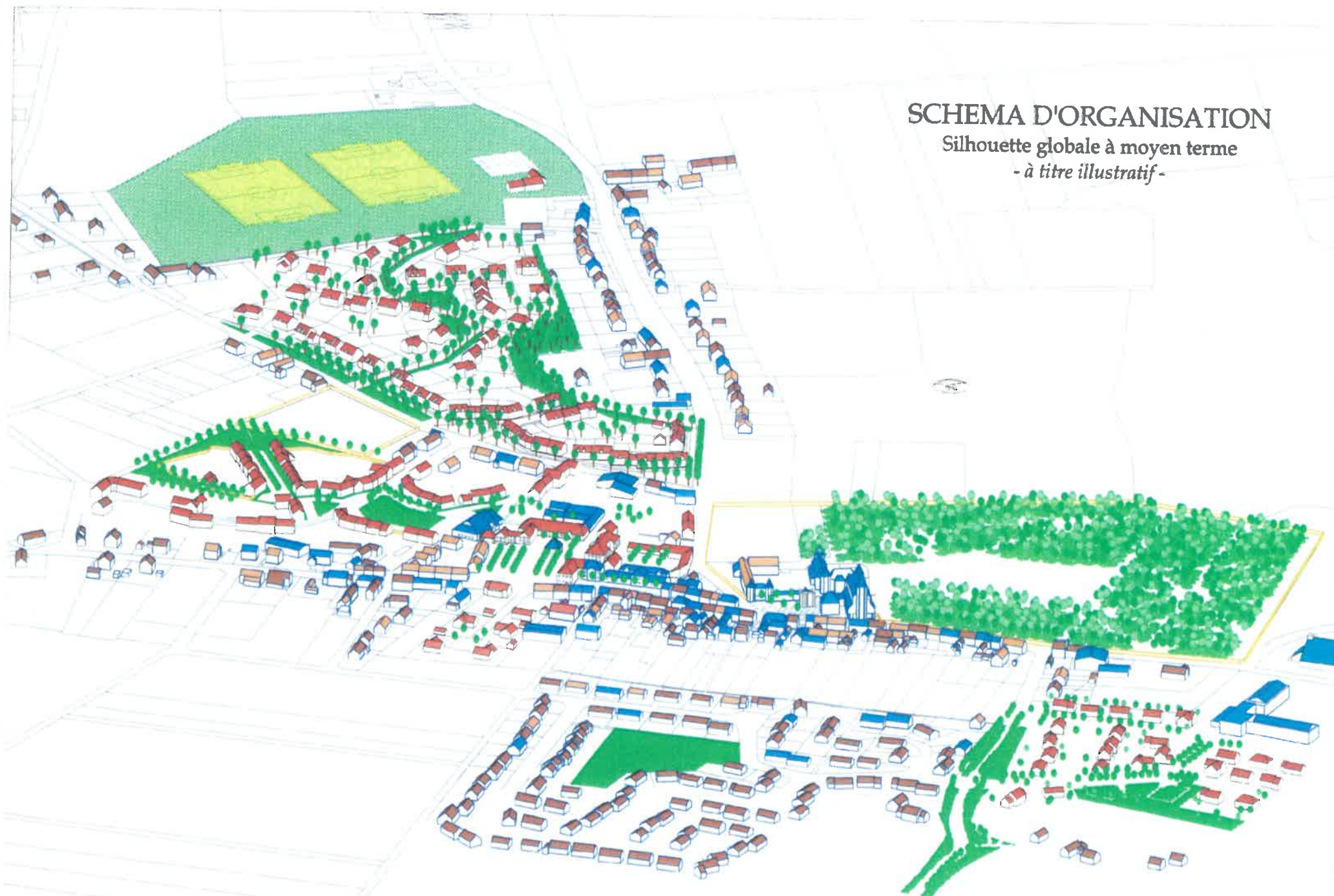
Le programme d'habitat comporte 26 lots, (cf. schémas d'organisations illustratifs - pages suivantes, et notamment page 13). Il présente une forte dimension verdoyante avec notamment la création d'un jardin public, des plantations d'arbres à hautes tiges ou de haies soulignent les axes de communication.

L'urbanisation de ce nouveau quartier entraînera une nouvelle image de l'entrée Sud du bourg. A cette occasion, la Route Départementale n° 3 sera entièrement requalifiée (cf. objectif : renforcement du niveau d'équipement et amélioration du cadre de vie et de l'environnement pages 12 et 13).

SCHEMA D'ORGANISATION

Silhouette globale à moyen terme

- à titre illustratif -



PLU de la commune de HUISSEAU-SUR-MAUVES

SCHEMA D'ORGANISATION

Silhouette globale à moyen terme

- à titre illustratif -



SCHEMA D'ORGANISATION

Silhouette globale à moyen terme
- à titre illustratif -



□ Le site de l'Enfer et des Pluviers

Son aménagement permettra de combler un espace interstitiel à l'intérieur du tissu urbanisé marquant non seulement une discontinuité entre Patay et le Bourg mais également un manque de structure de la partie Nord du Centre.

Des esquisses d'aménagement ont déjà été réalisées - à titre illustratif (cf. pages suivantes) et démontrent bien l'enjeu de ces secteurs en terme d'intégration des constructions implantées rues de Patay et de Châtre.

Dans un souci de respect de l'échelle du bourg d'une part et dans une recherche d'équilibre avec la réceptivité scolaire à court terme d'autre part, l'urbanisation de ce site pourrait être divisée en deux phases de développement. En effet, le terrain d'assiette actuel de l'école primaire est totalement occupé et même si le présent PLU prévoit son extension, l'échéance de la maîtrise foncière reste à préciser.

L'habitat proposé comporte 60 lots environ répondra à une diversification de l'offre en logements en mêlant :

- . des maisons présentant une certaine densité en périphérie du tissu central existant dont les formes et les éléments architecturaux serviront de référence. L'accroche de ce nouveau quartier s'effectuera par le biais d'un traitement minéral rappelant celui déjà présent et de bonne qualité aux alentours du château.
- . un tissu plus aéré (pavillons individuels) vers le Nord conformément à la typologie existante rue de Patay par exemple.

Comme on peut le voir sur le dessin page suivante, l'aménagement est basé sur un schéma d'organisation alliant habitat, placettes et espaces verts.

Le programme comporte une forte dimension paysagère à travers la création d'une bande verte le long des fonds de jardins de Châtre, mais également d'alignements d'arbres le long des axes de communication ou encore à travers un système d'évasement d'espaces verts qui pourrait être traité sous forme de très légères dépressions freinant l'écoulement des eaux pluviales.

Le système viaire est organisé selon une trame participative : les différents îlots seront parfaitement raccordés entre eux et avec le tissu existant. Ce type d'urbanisation créera ainsi une structure ouverte facilitant l'intégration des nouveaux habitants.

⇒ au total, dans et au voisinage immédiat du Bourg, la réceptivité créée à moyen terme par le présent PLU atteint de l'ordre de 130 à 140 logements (hors logements spécifiques liés à l'E.H.P.A.D.).

SCHEMA D'ORGANISATION

Les Pluviers - l'Enfer

- à titre illustratif -



□ Le site de la Sêcherie

Il s'agit d'un site de développement à long terme. Sa localisation géographique proche du centre (partie Sud-Ouest) lui confèrera l'avantage, dans le futur, de parfaire l'intégration du quartier Boussier dans la structure existante du Bourg. La vocation de ce secteur serait vraisemblablement celle d'un habitat résidentiel accompagné le cas échéant d'équipements collectifs, qui nécessiteraient d'y être programmés.

□ Les hameaux

Une vingtaine de hameaux composent également le mode d'urbanisation historique de la commune. Pour la plupart très anciens, ils correspondent à un bâti rural qui s'est résidentialisé au fur et à mesure. Répartis sur l'ensemble du territoire communal, aucun ne dispose jusqu'à présent de réseau collectif d'assainissement, ce qui n'est pas sans poser certains problèmes environnementaux, notamment au niveau de la qualité des eaux des Mauves.

Si la commune, parallèlement au PLU, a entrepris de pallier à ce problème (cf. objectifs suivants), ces éléments militent en faveur d'un développement modéré des hameaux ; l'objectif est de maintenir leur caractère rural et résidentiel et par conséquent, seul « l'étoffement » du tissu existant est envisagé.

Au total, les capacités d'accueil résiduelles des hameaux peuvent être estimées à une cinquantaine de logements environ.

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.

☐ les équipements scolaires et péri-scolaires

Les perspectives d'évolution démographique et urbaine décrites dans le chapitre précédent nécessiteront une extension des installations scolaires existantes notamment primaires, et d'améliorer leur condition de fonctionnement. L'agrandissement de ces équipements : locaux scolaires, péri-scolaires, restaurant, cours de récréation... nécessitera des acquisitions foncières.

☐ les installations sportives et de loisirs

Celles-ci se situent actuellement à proximité immédiate du centre ancien, au Nord-Ouest de la mairie. Elles se composent d'un terrain de football, d'un petit vestiaire, d'un mini plateau d'évolution et de deux tennis.

Le projet de développement et d'aménagement durable de la commune prévoit sur ce site un développement du Centre-Bourg selon les objectifs et les formes urbaines qui ont été cités dans le chapitre précédent.

La nouvelle localisation du futur parc de sports est prévue au Nord du Bourg et en particulier au Nord du site de l'Enfer et des Pluviers. Le terrain envisagé, d'une superficie de 6 ha environ permettra la réalisation progressive d'un véritable ensemble sportif combinant terrains de grands jeux (football...), courts de tennis, véritable vestiaire – home sportif...

 Ministère de l'Éducation nationale
Direction de l'évaluation, de la prospective et de la recherche
Service de l'évaluation des pratiques professionnelles



□ les équipements sanitaires et sociaux

Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) s'est implanté au Nord du lotissement de l'Âne Vert, sur une superficie d'environ 1.5ha.

Cette structure répond à un besoin croissant d'établissement de cette nature. Il s'agit d'un équipement de niveau régional, d'une capacité d'accueil de 94 lits (plus 10 places d'accueil par jour). Il est doté de tous les services d'accompagnement.

L'EHPAD pourrait justifier la réalisation de quelques logements spécifiques destinés par exemple à des personnes accompagnant des malades résidant dans l'établissement. Le cas échéant un mini centre médical regroupant médecins, infirmiers... serait envisagé. Ce programme pourrait être édifié sur un terrain contigu à la maison d'Alzheimer à l'Est de celle-ci au lieu-dit « Le Bois Rosé ».

□ l'entrée Sud du Bourg et la protection paysagère de certains fonds de jardins

Le lotissement de l'Âne vert s'accompagnera d'une requalification de l'entrée de ville depuis le Sud.

Ce projet, élaboré avec le concours du département, répond à plusieurs objectifs :

- améliorer la sécurité de l'entrée Sud via la RD3,
- sécuriser l'accès au quartier Boussier,
- créer de nouveaux accès vers le lotissement de l'Âne Vert et vers l'EHPAD qui bénéficiera ainsi d'un accès noble et aisé depuis la RD3,
- aménager une liaison piétonne le long de la Route Départementale.

Cet axe sera également complètement retraité au sol, avec la création de différents tronçons réduisant la vitesse, d'une chicane et l'aménagement d'une placette accompagnée d'un traitement au sol différencié.

D'autre part, l'aménagement de la voie comportera un embellissement paysager avec la création d'espaces verts agrémentés de plantations d'arbres à hautes tiges et de végétation couvre-sol notamment sur les terre-pleins centraux voir page précédente.



**SIMULATIONS
PHOTOGRAPHIQUES
DE L'E.H.P.A.D.**



Situés entre l'arrière des maisons bordant la rue du Parc et le quartier Boussier, ces fonds de jardins sont constitués de potagers et de vergers. Ils sont desservis depuis le centre ancien, par un réseau de sentes. Ils sont également très perceptibles depuis la RD3 et concourent l'agrément de la perception du Bourg depuis cette entrée de Huisseau.

Cet espace de respiration et de promenade est perçu comme un élément paysager propre à la commune que les élus entendent protéger en l'état ; ils seront donc clairement individualisés et bénéficieront d'un droit des sols restrictif garantissant leur intégrité.

☐ La protection de l'environnement

Parallèlement à la révision du POS/élaboration du PLU, la municipalité a entrepris une étude globale d'assainissement afin notamment d'améliorer la qualité des eaux des Mauves ainsi que celles des eaux souterraines (nappes hautes).

Les causes de la dégradation de la qualité des eaux sont :

- certains traitements agricoles intensifs,
- mais surtout le système d'assainissement en partie autonome et qui peut entraîner une dégradation bactériologique du fait du sous-sol karstique (aptitude très moyennement ou pas favorable à un assainissement non collectif).

La solution qui devrait être choisie porte sur l'extension, par phase, du réseau collectif existant (notamment des principaux hameaux implantés le long des Mauves – partie Sud-Ouest du territoire communal) et à l'extension de la station d'épuration actuelle.

Ce projet, important, apparaît néanmoins indispensable pour améliorer la qualité des eaux des Mauves, et d'une façon générale de l'environnement, objectif à part entière du projet communal.

Concernant le réseau électrique aérien, l'analyse de l'état initial du site a pu signaler à plusieurs reprises combien ce dernier était nuisible au paysage urbain. Si une partie des lignes a déjà été enterrées dans le bourg, les élus souhaitent poursuivre cette action.

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.

▪ Cette protection porte principalement sur :

☐ **les terres agricoles**

L'activité agricole, omniprésente à travers le paysage résulte de l'action de l'homme au cours de l'histoire (culture, trame parcellaire, fermes,...) et fait partie intégrante de l'identité communale.

Ce vaste espace agricole de qualité, constitue un enjeu qu'il convient de préserver et protéger.

Un des objectifs fixés par la municipalité dans le cadre de la révision du PLU est d'affirmer la pérennité de l'usage agricole des terres par le biais d'un classement et une réglementation spécifiques.

☐ **les boisements**

Le cortège végétal des Mauves ainsi que l'ensemble des boisements présents sur le ban communal sont inconstructibles et font l'objet d'une protection accrue au titre des Espaces Boisés Classés.

La municipalité a d'ailleurs entrepris il y a quelques années une action de mise en valeur d'une partie des espaces boisés qui à l'origine étaient entièrement privés (donc non accessibles au public) en acquérant 37ha de bois au lieu-dit « Le Crouli » (partie Nord-Ouest du ban communal).

Cet espace comporte aujourd'hui un parcours de santé, des chemins de randonnées pédestres, et fait l'objet annuellement, d'une manifestation festive à la période de Pâques.

□ les Mauves

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a défini des objectifs de qualité (1B : bonne) pour les Mauves qui aujourd'hui présentent une qualité moyenne (niveau 2).

La municipalité et les différents acteurs concernés entendent pallier à ces problèmes en programmant une série de travaux demandant de lourds investissements mais aujourd'hui indispensables. Voir le chapitre protection de l'environnement pages précédentes.

□ le paysage urbain

Le développement urbain est essentiellement celui du Bourg, il se localise en contact immédiat avec la structure bâtie existante, recherchant un étoffement de la trame urbaine et en particulier celle destinée à conforter le cœur de Huisseau. **Il s'agit là fondamentalement d'un objectif qualitatif.**

Le potentiel d'extension des hameaux est très limité afin de maintenir leur caractère rural : il s'agit pour l'essentiel du comblement des dents creuses existantes.

Les aspects règlementaires de présent PLU veilleront à conserver les structures générales du bâti en matière d'implantation, formes et volumes, teintes des toitures et des murs, aspect des clôtures,...

Les programmes d'urbanisation des futures zones urbaines réservent tous une place importante aux espaces verts et au traitement paysagé.

Les partis d'aménagement retenus respectent l'environnement urbain proche et assurent une bonne intégration des nouveaux quartiers (par le biais de leur configuration générale, du réseau viaire, du traitement de l'espace public,...).

Enfin, une attention particulière a été portée dans le cadre d'une réflexion menée parallèlement au PLU sur l'image urbaine à long terme (cf. illustrations , perspectives) et sur la qualité de l'aménagement afin d'assurer un cadre de vie agréable.