

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 6 juin 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 13 juin à vingt heures trente, le conseil municipal de la commune de Huisseau sur Mauves dûment convoqué, s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal de la Mairie, en séance publique limitée à 5 personnes (règlementation sanitaire COVID 19), sous la présidence de M. Jean-Pierre BOTHEREAU, Maire.

Présent(e)s :

Mmes CARO Véronique, DE MIRANDA Anne-Marie, GAY Michelle, HAMEAU Véronique, PAIN Sylvie, PERROCHON Elodie, SAIPHOU Amélie, TOTTEREAU-RÉTIF Amélie.

MM. FAGOT Hervé, GOUACHE Guy, LA PORTA Christophe, PUYRENIER Alain, RIVIERRE Aurélien, de ROBIEN Philippe, ROUSSARIE Jean-Paul, SOUCHET François.

Absents excusés :

L'HELGOUALC'H Nadège ayant donné pouvoir à PAIN Sylvie
SENÉE Régis ayant donné pouvoir à FAGOT Hervé

Secrétaire de Séance : TOTTEREAU-RÉTIF Amélie

Nombre de conseillers en exercice : 19

Présents : 17

Votants : 19

◆◆◆◆◆

Délibération 2023-29 : périmètre de sauvegarde

Le contexte

La commune de Huisseau-sur-Mauves dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 23 février 2008.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 30 juin 2022, afin :

- de mettre en place une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) sur le secteur des Pluviers, ce secteur étant actuellement desservi par les réseaux ;
- de créer des emplacements réservés au droit du carrefour de la rue de Châtre et de la route de Patay pour améliorer et sécuriser la circulation notamment des transports scolaires, de modifier l'emplacement réservé n° 2 concernant l'extension de l'école maternelle, qui intégrait un bâtiment existant et l'emplacement réservé n° 3 afin de le limiter à une circulation douce permettant l'accès aux écoles à partir de la rue de Châtre
- de compléter la protection du Château, en protégeant le mur d'enceinte

Le PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable) du PLU actuellement opposable identifiait comme objectifs un développement urbain équilibré et centré sur le bourg, le renforcement du niveau d'équipement, l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, la sauvegarde des richesses naturelles et la protection des paysages.

- Relancer la dynamique démographique en privilégiant le renforcement, la centralité du bourg, mêlant habitat, commerce, artisanat et équipement :
- Transférer les installations sportives existantes au « Nord » du bourg, le secteur serait offert à la création d'un habitat nouveau et au renforcement des équipements publics, avec la création d'une nouvelle place au sein des habitations nouvelles.
- Prévoir d'agrandir et restructurer les écoles, la mairie, le restaurant scolaire, la salle polyvalente. Les perspectives d'évolution démographique et urbaine nécessiteront l'extension des installations scolaires existantes, locaux scolaires, péri-scolaires, restauration, et une amélioration de leurs conditions de fonctionnement

La requalification de l'entrée sud de la commune a permis d'améliorer la sécurité de l'entrée par la RD 3, de sécuriser l'entrée des lotissements, de créer un accès aisé vers l'EHPAD implanté à l'est et dont le PLU a prévu l'extension, de créer des espaces verts et d'aménager une liaison piétonne le long de la RD.

Les fonds de jardins situés entre l'arrière des maisons bordant la rue du Parc et le quartier Boussier, sont accessibles par un réseau de sentes depuis le centre ancien et la route départementale. Cet espace est perçu comme un élément paysager agréable et afin de le protéger, le PLU a prévu une réglementation restrictive garantissant leur intégrité.

Suite à la prise de compétence PLU, par la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL) le 15 octobre 2021, le Conseil de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL) a prescrit par délibérations du 18 novembre 2021 et du 16 décembre 2021, l'élaboration du PLUi-H-D, Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Mobilité Simplifié (PDMS), le RLPi, Règlement Local de Publicité, et la création des PDA, périmètres délimités des abords des monuments historiques pour les communes membres concernées.

La procédure du PLUi-H-D est actuellement en phase de diagnostic.

Le débat du PADD, Projet d'Aménagement et Développement Durable, est prévu pour juin 2024. L'approbation du PLUi-H-D est prévue pour fin 2025.

Compte tenu de la procédure de PLUi en cours, et afin de préparer les éléments nécessaires pour les objectifs à atteindre et les projets à venir sur la commune de Huisseau sur Mauves, les élus examinent actuellement les différents documents du PLU actuel, notamment le zonage, le règlement, afin d'identifier les évolutions nécessaires à intégrer dans le futur PLUi.

Ainsi, la municipalité réfléchit aux différents projets à prévoir pour les années à venir, les aménagements nécessaires adaptés aux évolutions de la commune, aux besoins des Uxellois et à la réglementation actuelle. Les différents enjeux sont identifiés, des réflexions sont actuellement en cours pour localiser leur positionnement et définir la capacité nécessaire pour répondre aux besoins.

Les équipements publics existants sont globalement regroupés et plusieurs secteurs du bourg présentent un intérêt particulier pour leur nécessaire développement.

Ces secteurs sont constructibles, et le PLU de 2008, actuellement opposable, ne permet pas de garantir la préservation des espaces nécessaires pour la bonne réalisation des projets.

Des projets de constructions pourraient venir compromettre les aménagements nécessaires, alors même que ces équipements s'avèrent indispensables. La réalisation de constructions aurait un impact important sur les besoins en desserte par les réseaux, en équipements publics, notamment en matière d'accueil de jeunes enfants, équipements scolaires, garderie, restauration, mais également sur la voirie,

la circulation, les déplacements, les stationnements, la sécurité, ...

En outre, la préservation des espaces nécessaires pour leur réalisation, actuellement en cours de réflexion, serait compromise.

Compte tenu des échéances annoncées pour le PLUi, la commune a souhaité étudier les possibilités permettant de garantir l'avenir, afin de ne pas compromettre la réalisation de ces projets.

Attendre la fin de la procédure de PluiHD :

Le PLUi identifiera les zonages et emplacements réservés nécessaires.

En attendant l'approbation du PLUi, la délivrance des autorisations se fera sur la base du PLU actuellement opposable.

À compter du débat du PADD (juin 2024 a priori), la commune aura la possibilité de faire des sursis à statuer sur les projets susceptibles de remettre en cause le futur PLUi.

Le PLUi devra prendre en compte les autorisations délivrées jusqu'au débat du PADD.

Engager une modification du PLU :

Il est nécessaire d'identifier les terrains et les projets à réaliser.

Il convient de prendre en compte les délais de procédure.

En attendant l'approbation de la modification, la délivrance des autorisations se fera sur la base du PLU actuellement opposable.

Mettre en place un périmètre d'étude pour un projet d'aménagement :

Il est nécessaire de délimiter par délibération le périmètre concerné susceptible d'être impacté par les projets d'aménagement de la commune. Après les mesures de publicité, la commune aura la possibilité d'opposer un sursis à statuer aux projets susceptibles de compromettre le futur projet d'aménagement

Identification des enjeux sur la commune

Les élus ont identifié les enjeux suivants :

* Prévoir le maintien et le développement des services et équipements publics : Examiner les disponibilités des terrains dans le Bourg afin d'étudier le meilleur emplacement pour développer les équipements scolaires, restauration, garderie, petite enfance, sportifs, culturels, loisirs, ...

* Maintenir, développer et préserver les commerces : favoriser l'installation de commerce et interdire les changements de destination de commerces existants à rez de chaussée, adapter les stationnements, améliorer la circulation des piétons, des vélos, ...

- Il est constaté de grandes difficultés de stationnement à proximité des commerces, des cabinets médicaux, entraînant des stationnements gênants au quotidien. Le stationnement est souvent difficile, voire impossible à proximité des commerces. Les parkings de la salle des fêtes et du terrain de foot, sont trop éloignés.
- La localisation dans le périmètre des monuments historiques ne permet pas d'envisager une modification de ces stationnements au droit du Château.
- Il est donc nécessaire de réfléchir à la réalisation de stationnements permettant de répondre aux besoins des habitants, des commerçants, des automobilistes de passage et d'accéder facilement aux commerces, aux équipements publics en toute sécurité.

* Favoriser les circulations douces et préserver un espace de respiration au sein du bourg : il est nécessaire de réfléchir à l'ensemble des circulations existantes et à aménager dans le Bourg.

- L'utilisation des chemins et sentes existantes sera privilégiée, l'aménagement des chemins ruraux situés dans le bourg et en limite sera étudié afin de pouvoir offrir aux Uxellois un parcours de circulation piétonne, cheminement doux, sécurisé pouvant aller de la maison de retraite à l'ensemble des équipements publics et aux commerces.
- Le PLU de 2008 a classé « en N jardin » les fonds de terrain à l'arrière des maisons existantes le long de la rue du Bois de Deure. Ces terrains sont longés par un chemin, la commune réfléchit à la possibilité de poursuivre cet espace préservé afin de réaliser un couloir « vert » qui pourrait accompagner le cheminement doux.
- Ce cheminement pourrait se poursuivre jusqu'au droit de la salle « De Robien » récemment acquise par la commune, dont la destination et la relation avec les autres équipements publics est en cours de réflexion.

* Par ailleurs, il est nécessaire d'étudier les contraintes en ce qui concerne les eaux pluviales et réfléchir à la nécessité éventuelle de réaliser un bassin de rétention au sein de ce couloir vert.

Au regard de ces objectifs et des enjeux identifiés, qui présentent tous un intérêt général, la commune souhaite préserver l'avenir. Ainsi, il est proposé au Conseil Municipal de mettre en place un périmètre d'étude pour un projet d'aménagement en application de l'article L.424-1-3° du code de l'urbanisme.

Ce périmètre permettra d'opposer un sursis à statuer à des demandes d'autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre :

- la réalisation et la poursuite des projets et objectifs d'aménagement et de développement de la commune afin de prendre en compte les capacités actuelles des équipements publics et réseaux et de prévoir les extensions nécessaires
- l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics, le maintien et le développement d'un « couloir vert », la prise en compte des besoins en stationnement
- le développement, l'adaptation des cheminements afin d'assurer une continuité permettant d'accéder au bourg en toute sécurité

La définition du périmètre

Le périmètre serait défini comme suit :

Intégration de l'ensemble des équipements sportifs et scolaires et des terrains actuellement libres de construction jouxtant ces équipements, l'îlot de logements locatifs, la salle des fêtes, la médiathèque, les équipements médicaux, la halte-garderie, l'église, l'EHPAD et le terrain prévu pour son extension éventuelle.

En suivant les chemins et sentes existants, en partant du chemin du moulin à l'ouest jusqu'à la rue du Bois Rosé à l'est, le périmètre englobe l'ensemble des terrains existants le long de la rue du Parc et de la rue du Bois de Deure.

En intégrant l'ensemble des équipements publics existants et les terrains potentiellement constructibles à proximité, la commune pourra étudier les localisations les plus adaptées et les surfaces nécessaires à préserver pour les aménagements envisagés. Des études sont d'ores et déjà engagées en ce qui concerne les besoins en équipements scolaires et restauration, selon les augmentations prévisibles des enfants dont la scolarité est assurée sur la commune en fonction des projets d'urbanisation sur les communes du regroupement scolaire.

En intégrant dans le périmètre les voiries, les chemins ruraux, les sentes existantes, la commune pourra étudier et mettre en place des cheminements sécurisés pour les Uxellois désirant se rendre dans le centre Bourg et les enfants rejoignant les équipements scolaires et sportifs, dans un cadre agréable constituant également une respiration à l'arrière du bâti, déjà préservée par le zonage "jardin" des arrières de terrain.

Des études sont déjà en cours pour étudier un cheminement doux partant de l'entrée « nord » de la commune jusqu'aux équipements scolaires et aux commerces.

Le périmètre ainsi délimité représente une surface de 207 058 m² non compris l'ensemble des voiries et chemins ruraux. La commune est propriétaire de 61 455 m² pour les parcelles communales et 2 884 m² pour les logements sociaux.

Au regard du PLU actuel, les terrains compris dans le périmètre sont situés

- majoritairement en zones U (UA, UB, UH)
- une petite partie du périmètre est située en zone AU
- les bâtiments situés au droit de la place du château sont situés en zone A, mais il s'agit du cabinet médical, du cabinet de l'ostéopathe, de la halte garderie, et de l'église
- une propriété située entre l'EHPAD et les constructions existantes rue du Parc est située en zone A
- les fonds de parcelles situées le long de la rue du Parc constituent des jardins classés en zone N

Au vu de l'importance des enjeux et afin de pouvoir réaliser les aménagements nécessaires et notamment étudier la meilleure localisation des équipements publics, il est proposé de

- décider et approuver la mise en place d'un périmètre d'étude en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, afin de garantir la bonne exécution des projets de la commune ;
- de prendre en considération sa délimitation, selon le plan annexé à la présente délibération ;
- de dire que la procédure de sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction, aménagement ou installation à l'intérieur dudit périmètre, susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation des projets d'aménagement susvisés, conformément à l'article L.424-1-3° du code de l'urbanisme ;
- de préciser que la délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en mairie et au siège de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, d'une mise en ligne sur le site internet de la commune et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- de préciser que la délibération et le plan de délimitation du périmètre seront reportés à titre d'information, en annexe au PLU, dans le cadre d'une procédure de mise-à-jour ;
- d'autoriser le Maire à prendre toutes les dispositions et accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte, à **l'unanimité**, l'ensemble des propositions.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an ci-dessus

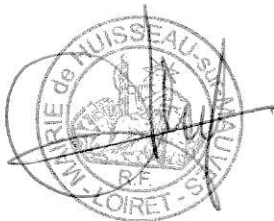
Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

En Mairie le 14/06/2023

La secrétaire de séance

Amélie TOTTEREAU-RÉTIF



Le Maire

Jean-Pierre BOTHEREAU

