

Direction départementale des territoires

LE PREFET DU LOIRET

Service de l'urbanisme, aménagement et développement du territoire

à

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. Daniel MARINHO
TÉLÉPHONE : 02.38.52.46.68
COURRIEL : DANIEL.MARINHO@loiret.gouv.fr
BOITE FONCTIONNELLE : ddt-suadt@loiret.gouv.fr
RÉFÉRENCE : 19-455 DM

M. Bertrand HAUCHECORNE
Maire de Mareau-aux-Prés
385, rue Saint-Fiacre
45370 Mareau-aux-Prés

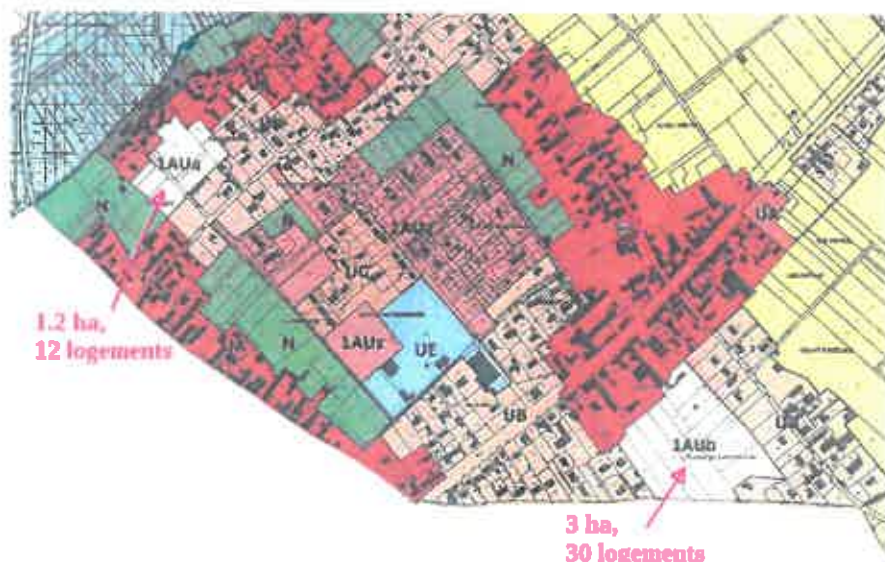
ORLÉANS, LE 28/10/2019

OBJET : Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mareau-aux-Prés.

Vous m'avez transmis le 2 août 2019 le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Mareau-aux-Prés en m'invitant le cas échéant, à vous faire part de mes observations. L'objet de la modification consiste à identifier l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AU (cf extrait de zonage ci après), d'effectuer quelques adaptations mineures du règlement et de supprimer l'emplacement réservé n°5.

La commune profite de sa proximité avec la métropole orléanaise et les modifications proposées permettent de continuer la dynamique d'accueil de nouveaux habitants. Toutefois, je tiens à attirer votre attention sur le fait que ce projet, même si il est cohérent et bien phasé avec le développement passé, n'est pas compatible avec le projet de SCoT du PETR Loire Beauce.

S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AU, cette transformation génère une consommation foncière totalisant, sur une période de 12 ans, une surface de 4,2 ha dont 3 ha en extension, pour la création de 42 logements. De plus, la commune identifie un potentiel de 25 logements pouvant être créés dans le tissu urbain.



extrait du plan de la modification n°2 de PLU

Au vu du projet de SCoT du PETR Pays Loire Beauce arrêté le 04 septembre 2019, cette programmation correspond aux besoins pour une période de 20 ans (cf illustration ci-après). La commune de Mareau-aux-Près est identifiée comme « pôle de vie » et peut, sur une période de 20ans, créer 60 logements (600 log / 10 communes) avec une possibilité d'extension foncière maximale de 3,4 ha (34,09 ha / 10 communes).

Sur la période de 12ans couverte par votre PLU, il aurait été pertinent de prévoir un développement en adéquation avec le SCoT, à savoir 36 logements au lieu de 67 avec une possibilité d'extension foncière maximale de 2,04 ha au lieu des 3ha annoncés. Si le développement pour l'habitat annoncé dans cette modification de PLU se réalise, votre commune n'aura plus de disponibilités pour se développer entre 2032 et 2040.

	Programmation SCoT sur 20 ans		Estimation des besoins en foncier			Compatibilité avec les PLU	
	Nb logements	Programme moyenne annuelle par commune	50 % en extension	Densité brute	Total foncier	Extension moyenne annuelle par commune	
		Nb logs / an	Nb logs	Nb logs par ha	Nb ha	ha / an	
Pôles de centralité (2)	1200	30	600	18	34,09	0,85	
Pôles complémentaires (7)	1860	13,3	930	13	72,66	0,52	
Pôles de vie (10)	600	3	300	9	34,09	0,17	
Axe Ilgérien	3660		1830		140,84		

SCoT LB arrêté - extrait DOO p.59 ; compatibilité Mareau aux Près : 3 log / an en moyenne et 0,17 ha / an en extension foncière

Le 22 octobre dernier, le projet de modification de PLU a été présenté à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui a demandé que soit différée la 2ème phase de l'aménagement de la zone 1AUa et a recommandé une densification plus importante que celle proposée de 10 logements par hectare. Cette option permettrait déjà de réduire le décalage entre l'enveloppe allouée par typologie de commune du projet de SCoT et les possibilités de développement affichées dans le projet de modification du PLU.

Dans l'hypothèse où un décalage apparaîtrait entre les prescriptions du DOO et le PLU, ce dernier devra être rendu compatible avec le SCoT dans un délai de 3 ans si une révision du PLU est nécessaire (1 an si une simple modification suffit).

P/Le directeur départemental des territoires,

L'adjoint du SUADT
Responsable du Département
Aménagement du territoire

Éric RENAUD