



PRÉFET DU LOIRET

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers du Loiret
Séance du 22 octobre 2019**

Avis sur le projet de modification du PLU de la commune de Mareau aux prés

Par courrier reçu en date du 2 août 2019, le conseil municipal de la commune de Mareau aux prés a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Mareau aux prés (PLU). Le lancement de la procédure de modification du PLU a été approuvée par délibération du 16 janvier 2019.

Cette transmission a été faite en application des articles L.153-16, L142-5, L151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

La commune de Mareau aux prés est située à l'ouest du département du Loiret en rive gauche de Loire entre Orléans et Blois. Elle s'étend le long de la RD 951 parallèle à la Loire, à 10 kms au sud-ouest d'Orléans.

La commune s'étend sur une superficie de 1 334 ha. La commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable avec de nombreux enjeux environnementaux : Znieff 1 et 2, Natura 2000 (directive oiseaux et directive habitat), réserve naturelle avec arrêté de biotope grâce à la proximité de la Loire et de ses îles. Le territoire est impacté par un plan de prévention du risque inondation.

Elle compte 1 272 habitants (population 2016).

Le territoire de cette commune est considéré comme péri-urbain, car il se situe à 5 kms de l'enveloppe urbaine d'Orléans métropole.

Le territoire est artificialisé à 5 % et est composé à 97 % de maisons individuelles.

Elle est classée au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO depuis l'an 2000.

Elle fait partie de la communauté de communes des Terres du Val de Loire et du PETR Pays Loire Beauce dont le territoire est couvert par un SCOT en cours d'élaboration.

Le projet de modification du PLU prévoit le développement de deux sites. Le premier, classé 1AUa d'une surface de 1,2 ha, et le second, est classé 1AUb d'une surface de 3 ha, sont situés dans l'enveloppe urbaine et sont considérés comme des « dents creuses ». La collectivité explique qu'ils seront urbanisés avec une densité minimale de 10 logements par hectare.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

La commission relève que le projet de modification du plan local d'urbanisme est équilibré en tenant compte des contraintes de la commune et économe en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission émet un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de modification du PLU assorti :

- d'une limitation du projet d'urbanisation de la zone 1AUa à la phase 1 uniquement, puis la mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUb,
- et
- d'une recommandation de densification plus importante que 10 logements par hectare , tout en préservant la non imperméabilisation des espaces.

Cependant, le projet de PLU devra s'assurer, sur le plan du développement de l'habitat, de l'adéquation avec les orientations du SCoT du PETR Pays Loire Beauce lorsque celui-ci sera approuvé.

En effet, la modification du PLU, établie pour les 12 ans à venir, reprend entièrement les besoins en matière d'habitat alors que dans le SCoT les besoins sont établis pour 20 ans.

**Le Président de séance,
Le directeur départemental des territoires
par intérim,**


Philippe LEBVRE