



Département du Loiret

Commune de Mareau-aux-Prés

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce 2b

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2009

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2009

Le Maire

Arrêté de mise à enquête publique en date du

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du

Le Maire

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire

SOMMAIRE

PREAMBULE	P 2
1. PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'HABITAT VOLONTARISTE ET COHERENTE, FONDEE SUR UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT	P 3
2. PRESERVER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE	P 7
3. FACILITER LES DEPLACEMENTS ET RE-EQUILIBRER LES POLES D'EQUIPEMENT	P 9
4. CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE	P 10
CARTE DE SYNTHESE	P 11

PREAMBULE

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE DYNAMIQUE CERTES COMMUNALE MAIS EGALEMENT SOUS L'AIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le développement de Mareau aux Prés s'inscrit résolument dans le cadre territorial élargi de l'aire d'influence de la Communauté de Communes du Val d'Ardoux.

C'est donc aussi à cette échelle que se conçoit le projet communal, avec pour objectif de s'inscrire dans la politique communautaire.

UN PROJET QUI S'ARTICULE AUTOUR DE QUATRE THEMES MAJEURS

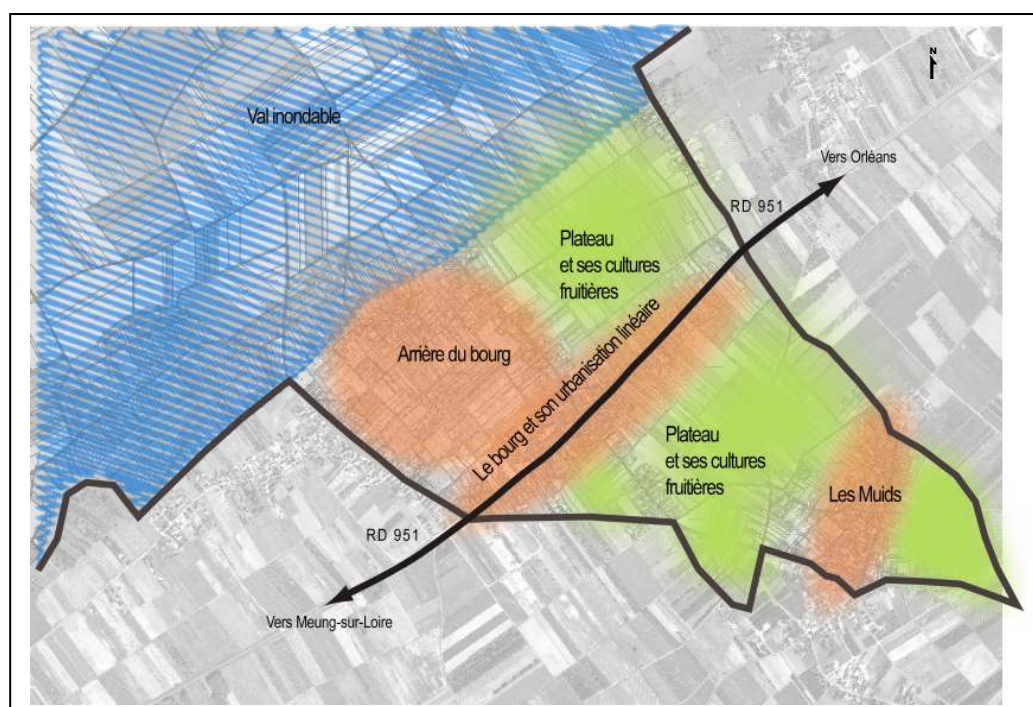
- ▶ Promouvoir une politique d'habitat volontariste et cohérente, fondée sur une maîtrise du développement.
- ▶ Préserver l'identité et le cadre de vie.
- ▶ Faciliter les déplacements et rééquilibrer les pôles d'équipement.
- ▶ Conforter le dynamisme économique

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'HABITAT VOLONTARISTE ET COHERENTE, FONDEE SUR UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Le Val de Loire et la proximité d'Orléans sont vecteurs de l'identité et de l'attractivité de Mareau-aux-Près.
- Un pôle urbain ceinturé par des entités paysagères sensibles (val inondable, NATURA 2000) et géographiques (limites communales et axes viaires).
- Des espaces urbains à reconquérir.
- L'offre résidentielle est trop peu diversifiée.
- La pression foncière de la commune s'est accentuée du fait de la cherté des terrains des communes de l'agglomération.
- La commune subit une raréfaction de terrains constructibles.

Schématisation du fonctionnement Sud / Est de Mareau aux Prés



Cette politique est une réponse aux objectifs suivants :

- L'accroissement des possibilités de constructions répondant aux demandes communales, locales et intercommunales.
- La gestion de la croissance de la commune.
- La diversification du parc de logement en conservant une image qualitative de la commune.
- La mise en place d'une politique d'aménagement tenant compte de l'organisation actuelle du centre bourg et de son espace élargi.

ENTREtenir ET CONSOLIDER LA VILLE CONSTITUEE

Cette cohérence s'exprime à travers la mise en œuvre d'une gestion équilibrée du territoire communal où les différentes fonctions urbaines doivent s'épanouir et s'articuler tout en s'inscrivant dans un cadre lui-même porteur de l'identité et de l'attractivité communale.

Maîtriser l'urbanisation

Les entités naturelles et géographiques (la Loire au Nord, le plateau et les limites communales) ont véritablement conditionné l'urbanisation de Mareau-aux-Prés.

La spatialisation du pôle aggloméré doit être optimisé au sein de son emprise actuelle, et doit rechercher parallèlement, à s'étoffer sur des espaces de transition.

La régénération de certaines parties de la ville existante, soit érodées du fait du vieillissement, soit urbanisées de manière trop désordonnée, reste une priorité.

L'exploitation du potentiel foncier va permettre de renforcer la trame urbaine par des opérations de densification, recomposition et restructuration du bâti et de diversifier le type d'habitat en cœur de ville.

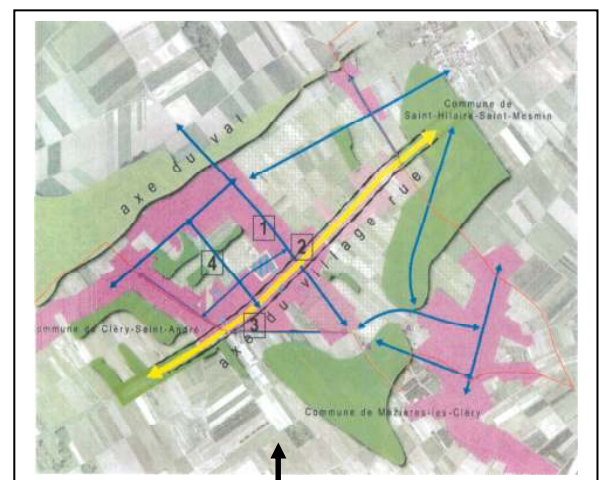
Cette stratégie a pour objet de conforter le centre bourg, de structurer les espaces périphériques et surtout de stopper l'urbanisation linéaire.

La reconquête des espaces en centre bourg

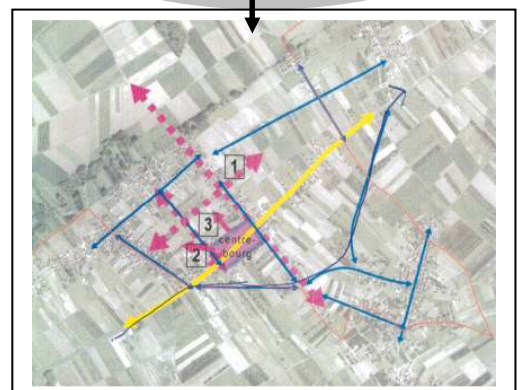
Cette reconquête de « l'entre-deux » sur la base d'opération de logements est destinée à redonner une cohérence urbaine et fonctionnelle à des espaces peu structurés et enclavés.

Comment articuler les urbanisations de hameau et du village-rue de Mareau ?

- en dotant le bourg d'une seconde façade sur les arrières,
- en créant des axes parallèles au village-rue,
- en ouvrant des connexions perpendiculaires (viaires et douces) au village rue.



Schématisation des enjeux :
Recréer une centralité, en travaillant sur l'épaisseur du tissu urbain



COMMENT PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAÎTRISE ? :

EN DEVELOPPANT UN PARC DE LOGEMENTS EQUILIBRE DANS SA FORME, SON OCCUPATION ET SON INSERTION.

POURQUOI ?

- Pour satisfaire les besoins communaux et locaux.
- Pour maintenir l'équilibre démographique et conforter le renouvellement naturel.
- Pour conforter les équipements, les commerces et services.
- Pour permettre l'accès au logement à tous.

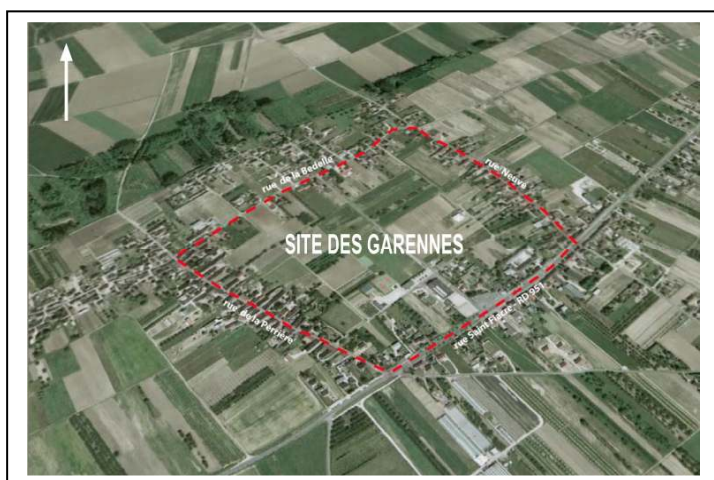
POUR QUI ?

- Pour les jeunes actifs n'ayant pas les moyens d'acquérir.
- Pour les familles monoparentales.
- Pour des jeunes désireux d'acquérir leur premier logement.
- Pour des seniors désireux d'accéder à un logement adapté à leurs besoins, à proximité des services et lieux de vie.
- Pour des ménages en second parcours résidentiel (couples avec enfants à la recherche d'un cadre de vie confortable et des retraités).

EN CHOISSANT DES SITES PERTINENTS D'EXTENSION URBAINE

Où construire, et comment mettre en place le projet communal ?

Le site des Garennes : site prioritaire de développement



Le site des Garennes constitue une poche non bâtie (d'environ 7 ha), enclavée au sein du tissu urbanisé, et constituée de « délaissé » par l'agriculture.

Ainsi, le site dispose d'un fort potentiel pour y développer une urbanisation cohérente tout en respectant l'environnement et en renforçant l'identité de la commune.

Source : Géoportail vue aérienne- SIAM Centre

L'enjeu est de reconquérir des espaces en centre bourg où à sa proximité immédiate.

Cette reconquête de « l'entre-deux » sur la base d'opérations de logements est destinée à redonner une cohérence urbaine et fonctionnelle à des espaces peu structurés et enclavés.

Cette densification doit permettre de :

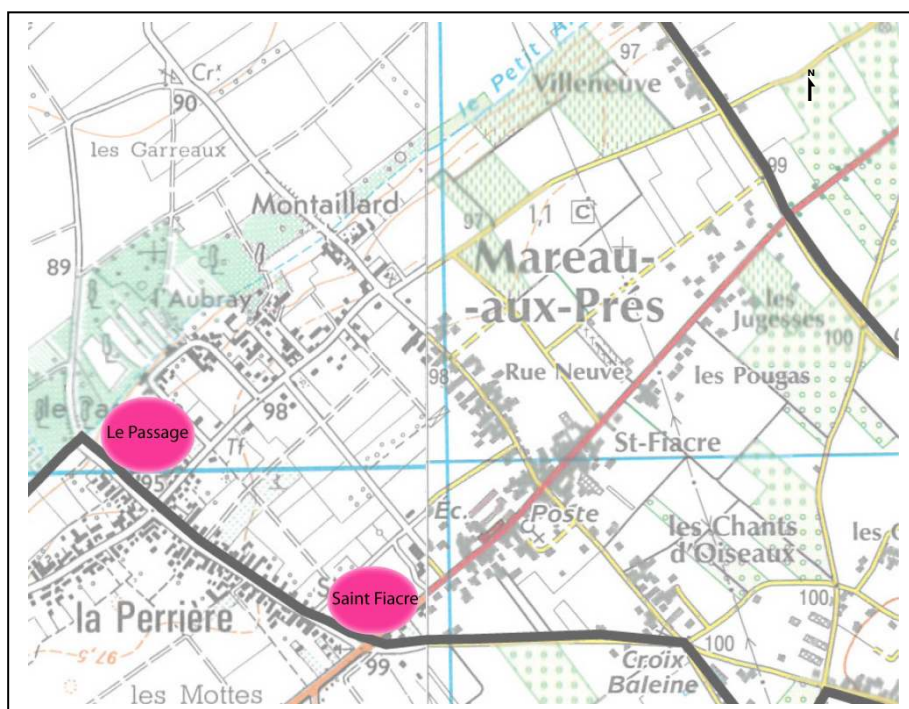
- recoudre le tissu urbain,
- tirer partie de la proximité des équipements, commerces et services,
- renforcer la structure du bourg, mettre en relation les quartiers et faciliter les déplacements.

La commune, consciente de l'importance stratégique du secteur des Garennes, et désireuse de garder la maîtrise des choix de l'aménagement, a **inscrit la mise en œuvre de sa politique d'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble** sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté**.

En effet, face à la pression foncière, de part la proximité aux portes de l'agglomération Orléanaise, le projet d'aménagement devra permettre à la commune de **maîtriser son développement tout en assurant la mise à niveau des équipements et notamment les équipements scolaires et sportifs**, et tout en renouvelant sa population par la **diversification de son parc de logements**.

L'opération devra permettre également d'**assurer la qualité architecturale et paysagère des quartiers projetés ainsi que leur intégration dans l'environnement**.

La constitution de deux réserves foncières à plus ou moins long terme pour structurer le tissu aggloméré



Source : Géoportail vue aérienne- SIAM
Centre

Afin d'anticiper les besoins à long terme de la Commune, tout en respectant la volonté de ne plus consommer de l'espace agricole, le renforcement du tissu urbain s'accompagne de la constitution de deux réserves foncières de superficie minimale. L'urbanisation du « Passage » et de « Saint Fiacre » achèvera à terme l'urbanisation et la densification du bourg.

PRESERVER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un paysage de val à la sensibilité marquée par son caractère inondable et NATURA 2000 (dans le val inondable), ZNIEFF, ZICO.
- Un plateau marqué par le pôle urbain.
- Des atouts architecturaux et patrimoniaux très forts.
- Un risque naturel majeur : la Loire

L'attractivité de Mareau-aux-Prés est étroitement liée à sa situation géographique : aux portes de l'agglomération Orléanaise.

Le projet vise à la conservation de l'identité environnementale de la Commune et la valorisation des spécificités, notamment viticoles.



MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS

L'équilibre et la cohérence paysagère sont à rechercher à la fois dans un rapport de complémentarité entre l'urbain et le naturel mais également dans la structuration même de la Commune.

Ils reposent sur :

- La protection des sites présentant un intérêt écologique ou paysager : le Val de Loire, et la zone Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, les espaces de respiration au sein du tissu urbain, les boisements ou alignements d'arbres structurants,...
- La poursuite des actions de valorisation du patrimoine (acquisition, réhabilitation,...).
- La poursuite d'une croissance maîtrisée de la ville, qui :
 - sait conserver une lecture du paysage dans la diversité de ces entités,
 - maintient des corridors non bâtis,
 - préserve des points de vue sur le val et les éléments architecturaux forts,
 - adapte l'aménagement du réseau viaire aux paysages traversés,
 - intègre des éléments identitaires (boisements, parc, venelles,...),
 - crée des espaces de respiration et conviviaux au sein des nouveaux quartiers.
- La préservation de la richesse des grands ensembles paysagers et notamment le dialogue visuel entre le plateau, le coteau, et le Val de Loire.
- Le respect des échappées visuelles sur les éléments patrimoniaux et améliorer leur mise en scène (église,...).
- L'intégration de la qualité paysagère dans l'ensemble des projets de développement.
- La prise en compte des entrées de ville, en stoppant l'urbanisation linéaire le long des axes.

LA GESTION DES RISQUES

La prise en compte des risques de diverses natures affecte la commune :

- La zone inondable du Val de Loire, soumis aux dispositions graphiques et réglementaires du PPRI.
- La présence d'un établissement classé « Cave Coopérative Viticole ».
- Le risque de mouvement de terrains.



LA PRESERVATION DES RICHESSES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

La commune est dotée d'un patrimoine bâti de qualité. Les dispositions réglementaires du PLU s'inscrivent dans une démarche de préservation et veillent à l'insertion des constructions admises au sein des sites.

D'autre part, les dispositions réglementaires du PLU seront en cohérence avec celle de la ZPPAUP de la Commune de Saint Ay, ainsi que la réserve naturelle de Saint-Pryvé.



FACILITER LES DEPLACEMENTS ET RE-EQUILIBRER LES POLES D'EQUIPEMENT

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un pôle sportif.
- Un centre à l'échelle du piéton (venelles, concentration d'équipements,...).
- Des carences dans le maillage viaire.

DEVELOPPER ET MAILLER LE RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES ...

- ▶ s'appuyant, prolongeant, et créant de nouvelles infrastructures en cohérence avec les identités locales (les venelles, les chemins ruraux, les axes verts, les caractéristiques paysagères : le val...),
- ▶ en mettant en relation les pôles d'équipement et les centralités de quartiers existantes et futures.

COMPLETER LA TRAME VIAIRE...

- ▶ pour mettre en réseau les quartiers existants et les nouveaux quartiers (faciliter les déplacements doux, ..),
- ▶ Pour faciliter les liaisons inter-quartiers...,
- ▶ Afin de mettre en perspective et intégrer les nouveaux quartiers (accroches sur l'existant – désenclaver les sites d'urbanisation future à long terme).



IDENTIFIER ET STRUCTURER LES POLES D'EQUIPEMENT

- ▶ pour les relier au centre-ville,
- ▶ pour anticiper les besoins de développement ou les stratégies d'implantation (réserve pour la réalisation d'un équipement pouvant répondre aux éventuels besoins des futurs habitants du quartier au niveau des Garennes).

CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE

LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un tissu artisanal.
- Un tissu commercial en centre ville.
- La présence d'un fort potentiel agricole et viticole (terroir AOC Orléans-Cléry) .

VIVIFIER LE TISSU COMMERCIAL

L'équilibre et la cohérence territoriale s'apprécie à travers le maintien et la diversité des fonctions urbaines. En ce sens, le projet vise à promouvoir le développement commercial et de services en centre-bourg à travers des dispositions réglementaires.

La compétence développement économique appartient à la Communauté de Communes. Mareau-aux-Près n'a pas une vocation « activité » affirmée au sein de cette structure intercommunale.



PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES

La richesse agronomique du territoire reste prégnante et constitue un réel enjeu au niveau du PLU. En conséquence, ces territoires sont à préserver de toute occupation et utilisation autre que celle du monde agricole et viticole.

En ce sens, les dispositions graphiques visent à une stricte limitation des entités urbaines afin de préserver plateaux et val de toute occupation du sol non liée à l'agriculture au sens large.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable...

Un PADD qui s'articule autour des thèmes suivants :

- Promouvoir une politique d'habitat volontariste et cohérente, fondée sur une maîtrise du développement
- Préserver l'identité et le cadre de vie
- Faciliter les déplacements et rééquilibrer les pôles d'équipements.
- Conforter le dynamisme économique.

PRESERVER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE DE MAREAU AUX PRES...

... En maintenant les grands équilibres naturels et paysagers

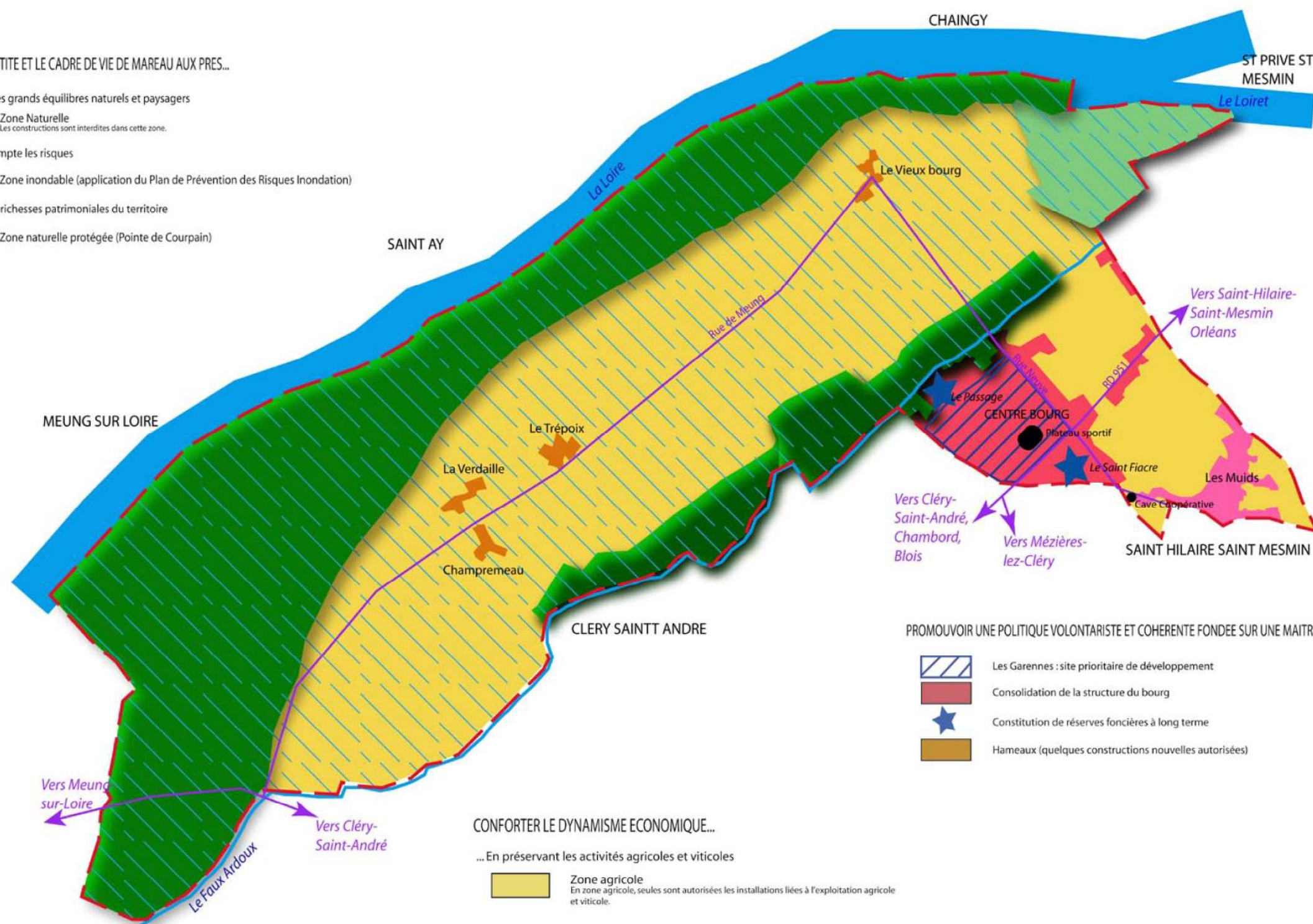
 Zone Naturelle
Les constructions sont interdites dans cette zone.

... En prenant en compte les risques

 Zone inondable (application du Plan de Prévention des Risques Inondation)

... En préservant les richesses patrimoniales du territoire

 Zone naturelle protégée (Pointe de Courpain)



PROMOUVOIR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE ET COHERENTE FONDEE SUR UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT

-  Les Garennes : site prioritaire de développement
-  Consolidation de la structure du bourg
-  Constitution de réserves foncières à long terme
-  Hameaux (quelques constructions nouvelles autorisées)

CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE...

... En préservant les activités agricoles et viticoles

 Zone agricole
En zone agricole, seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et viticole.