

DEPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DELEGUEE D'OUZOUER-LE-MARCHE (Loir-et-Cher)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 8 janvier 2024 au 7 février 2024

Ordonnance du Tribunal Administratif d'ORLÉANS n° E23000171 / 45 du 25 octobre 2023.

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes
des Terres du Val de Loire du 8 décembre 2023.

Mars 2024

I -RAPPORT D'ENQUETE.

1) CONTEXTE DE L'ENQUETE.

- 1.1) LE PROJET
- 1.2) LE CADRE JURIDIQUE

2) ORGANISATION DE DE L'ENQUETE.

- 2.1) DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.
- 2.2) PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.
- 2.3) INFORMATION DU PUBLIC
- 2.4) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE
- 2.5) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2.6) INCIDENT PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2.7) ACTIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4) OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 4.1) DECOMPTE DES OBSERVATIONS.
- 4.2) CONTENU DES OBSERVATIONS.
- 4.3) ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- 5.1) CONCERNANT LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.
- 5.2) CONCERNANT LE PROJET.

II CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

RAPPORT D'ENQUÊTE

1) CONTEXTE DE L'ENQUÊTE.

La commune d'OUZOUER-LE-MARCHE se situe dans le Loir et Cher à 35 kms à l'ouest d'Orléans et à 46 kms au Nord Est de Blois.

Elle fait partie d'un regroupement de communes de Beauce-la-Romaine dont elle est le chef-lieu.

Elle fait partie de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire qui réunit 25 communes sur le Loiret et le Loir et Cher.

Sa population est évaluée à 2000 habitants lors du recensement de l'INSEE de 2019 avec un taux de croissance de 1,7% entre 1999 et 2008 puis de 0,2% entre 2013 et 2019.

Le territoire de la commune nouvelle de Beauce-la-Romaine accueille sans impacter le territoire de la commune d'Ouzouer-le-Marché :

- cinq Znieff : « Forêt de Marchenoir », « Vallée de l'Aigre et vallons adjacents », « Marais de Verdes », « Pelouses de la Vallée de la Membrolles », « Pelouses de la Vallée Girard »,

La Communauté de communes des Terres du Val de Loire fait également partie du pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Beauce qui a arrêté son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 22 septembre 2022.

La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché fait partie du **PETR Loire Beauce** en charge de la réalisation du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** arrêté le 22 septembre 2022. Au sein de ce document, une armature urbaine a été définie ; la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché figure parmi les « **pôles de centralité** », ce qui correspond à des communes qui concentrent la majorité de l'offre en matière d'habitat, d'équipements et de services sur le territoire du PETR. Il s'agit d'une offre primaire, dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ces pôles de centralité, ainsi que les grands équipements structurants du territoire.

La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché est couverte par un **Plan Local d'Urbanisme** qui a été approuvé en conseil municipal le 17 décembre 2013.

Par délibération en date du 8 juillet 2021, **la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme avec les volets habitats et déplacements.**

L'intercommunalité a ainsi prescrit l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Habitat et Déplacements** le 18 novembre 2021. **Ce document est en cours de réalisation.**

1.1) LE PROJET

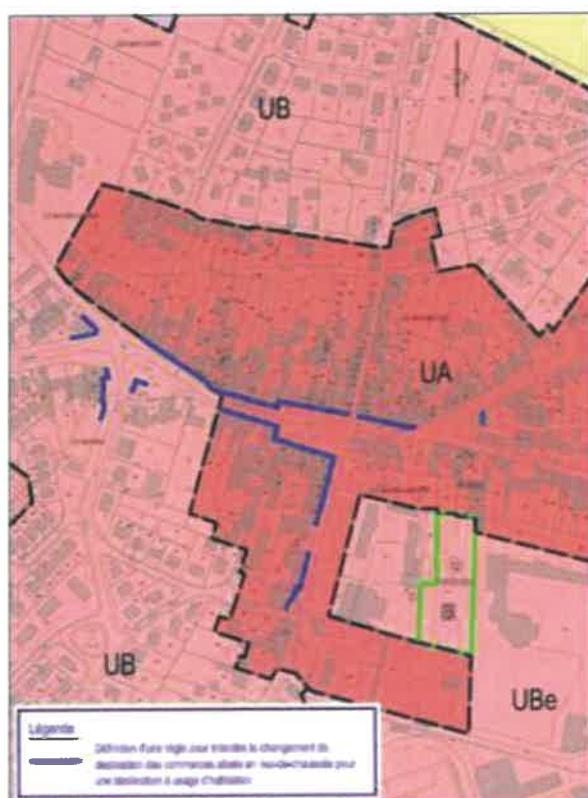
La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché souhaite apporter **deux modifications** à son document d'urbanisme :

- La création d'un linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg
- Un changement de zonage de la zone UI en UB

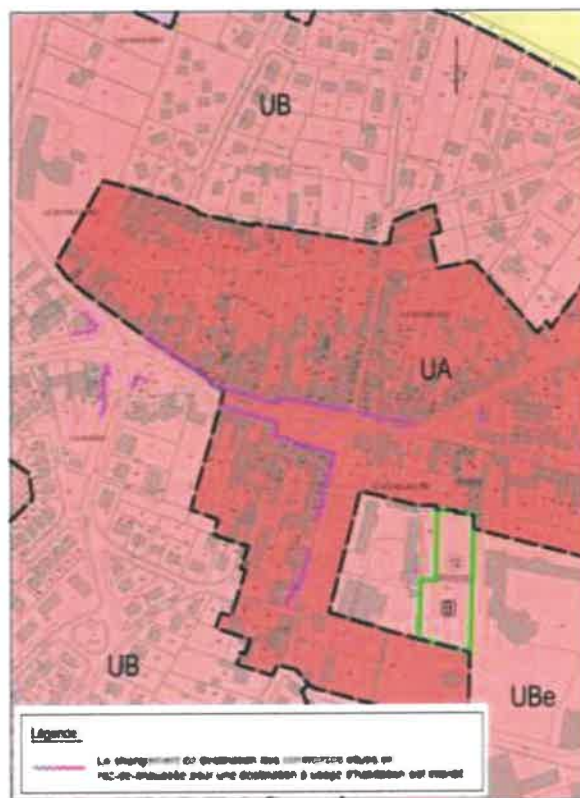
1) La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché souhaite **empêcher les changements de destination qui sont effectués dans le centre-bourg, et qui conduisent au passage de la destination activité à la destination habitat**. Ces changements de destination répétitifs entraînent une perte du dynamisme et de l'attractivité du centre-bourg.

Cette démarche engagée par la commune de modifier le PLU vient en complément de la mise en place d'un droit de préemption sur les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerces, en application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme mis en place par délibération en date du 28 septembre 2021 qui s'applique sur l'ensemble du périmètre figurant dans la convention ORT (Opération Revitalisation du Territoire).

Zonage actuel du PLU



Zonage projeté du PLU



2) Changement de zonage

La modification de zonage consiste à changer le zonage des parcelles AA n°19, 20, 21 et 22 actuellement zonées en UI en zone Ube afin de créer un espace d'agrément en entrée d'un futur lotissement situé au Nord, avec un traitement paysager qualitatif.

Par ailleurs, pour assurer plus de cohérence au sein du règlement graphique du PLU et éviter de créer une enclave UI au sein de la zone UB, il est proposé de modifier le zonage de la parcelle

AA n°31. Cette parcelle, qui accueille un bâtiment de stockage de matériaux appartenant au Département du Loiret, sera ainsi classée en zone UB.



1.2) Le cadre juridique

Le cadre juridique de cette enquête est défini principalement par :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 121-1 et suivants, L123-1 à 1123-20 et R123-1 à 123 25, relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;
- La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement;
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi «Grenelle II»;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite «loi ALUR» ainsi que ses décrets d'application;
- Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques ;

-L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire du 8 décembre 2023 qui prescrit le lancement de l'enquête publique.

2) ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1) DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Monsieur le Président de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire a sollicité Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'ORLEANS pour la désignation d'un commissaire enquêteur afin que celui-ci instruisse l'enquête publique relative à la modification du PLU

La soussignée commissaire enquêteur a été désignée par ordonnance du Tribunal Administratif n° E23000171 / 45 du 25 octobre 2023 pour instruire cette enquête publique.

Le 8 décembre 2023, Monsieur le Président de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire a pris un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique (*Annexe 1*)

Celui-ci précise :

- L'objet de l'enquête publique et sa durée.
- Le nom du commissaire enquêteur
- Le lieu où les pièces du dossier et les registres seront mis à disposition du public et les heures de consultation en mairie ainsi que les moyens de formuler ses observations.
- Les dates de permanences du commissaire enquêteur.
- Les conditions de clôture de l'enquête et du dépôt du rapport.
- Les moyens d'information pour cette enquête : avis affiché, presse.
- Les personnes chargées de l'exécution de l'arrêté.

2.2) PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, je me suis rendue à OUZOUEUR-LE-MARCHE le **mardi 21 novembre 2023**.

Cette visite avait pour objet de rencontrer Monsieur Bernard ESPUGNA, maire de BEAUCE-LA-ROMAINE, Monsieur Olivier VERNAY, directeur général des services de la communauté de communes des Terres du Val de Loire et Madame Hélène KWIEK, chargée de projets urbanisme à la communauté de communes des Terres du Val de Loire .

Cette réunion m'a permis de préciser les modalités de la procédure d'enquête publique. Nous avons pu fixer ensemble les dates d'enquête et de permanences de la commissaire enquêteur.

A cette occasion, les enjeux du projet de modification du PLU soumis à enquête publique m'ont été présentés par Monsieur le Maire de BEAUCE-LA-ROMAINE et le dossier de projet de modification du PLU m'a été remis.

2.3) INFORMATION DU PUBLIC

La publicité de l'enquête a été assurée :

-- par trois **affiches** réglementaires apposées sur le tableau d'affichage de la commune et sur les deux sites concernées par les deux modifications projetées (*Annexe 3*).

- par **voie de presse** à la rubrique 'Annonces Légales', dans les journaux suivants (*Annexe 2*) :

- ◇ La République du Centre des 21 décembre 2023 et 12 janvier 2024.
- ◇ La Nouvelle République des 21 décembre 2023 et 12 janvier 2024.

- sur le **site internet** de la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE et celui de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire à compter du 8 janvier 2024, premier jour de l'enquête.

- Par l'application « Panneau pocket ».

Au vu de ces précisions, nous pouvons considérer que l'information du public a été bien assurée et est conforme à la réglementation.

2.4) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Les pièces suivantes du dossier ont été mises à la disposition du public :

- La notice explicative du projet de modification du PLU
 - La modification du règlement écrit
 - Un plan de zonage de la commune : au 1/2500^e présentant 4 plans relatifs au PLU actuel et les 2 modifications proposées
- **Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)** qui ont répondu à la saisine de la commune :
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire.
 - La Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
 - La Direction des départementales des territoires du 41 (DDT 41).
 - La communauté de communes de Beauce Loirétaine
 - La commune de Saint Léonard en Beauce
 - La CCI du Loir et Cher
 - Orléans Métropole
 - Le CNPF

2.5) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est régulièrement déroulée du **8 janvier 2024 au 7 février 2024**, soit 31 jours consécutifs en mairie d'OUZOUER-LE-MARCHE:

Les pièces suivantes du dossier ont été mises à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :

- L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire du 8 décembre 2023. (*Annexe 1*)
- Le dossier d'enquête publique relatif au projet de modification du PLU.

Trois permanences ont été assurées par la commissaire enquêteur en mairie d'OUZOUER-LE-MARCHE:

- Le lundi 8 janvier 2024 de 14h30 à 16h30
- Le vendredi 26 janvier 2024 de 15h30 à 17h30
- Le mercredi 7 février 2024 de 14h à 16h.

2.6) INCIDENT PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête

2.7) ACTIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A la fin de l'enquête, j'ai clos et signé les deux registres d'enquête.

A l'issue de l'enquête, et après dépouillement des observations, j'ai transmis, le **12 février 2024** à Monsieur le Président de la Communauté de communes Terres du Val de Loire mon **procès-verbal de synthèse** (*Annexe 4*), comportant un résumé du déroulement de l'enquête et les avis des PPA.

Le mémoire en réponse de la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE (*Annexe 5*) m'a été transmis par messagerie le 27 février 2024.

Ce mémoire précise la position de la commune sur les observations des PPA et notamment son engagement à respecter les réserves émises par la DDT 41 dans son avis.

3) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire (MRAe) s'est prononcée sur le projet de modification de PLU par un avis en date du 28 septembre 2023.

La **MRAe** considère que la modification n°1 du PLU de la commune d'Ouzouer-le-Marché n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est donc pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale

Les personnes publiques associées qui ont été sollicitées et ont répondu sont les suivantes :

2024- OUZOUER-LE-MARCHE-: Modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)-
Ordonnance du TA n°E23000171/45.

- La Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Direction des départementales des territoires du 41 (DDT 41).
- La communauté de communes de Beauce Loirétaine
- La commune de Saint Léonard en Beauce
- La CCI du Loir et Cher
- Orléans Métropole
- Le CNPF

PPA	Date	Avis
CDPENAF	31/20/2023	Considère son avis comme non requis
DDT 41	20 07/2023	Avis favorable. sous réserve de la prise en compte des éventuels risques technologiques résultant du changement de zonage UI vers les zonages Ube et UB
COM de COM Beauce Loirétaine	23/06/2023	Avis favorable sans réserve
SAINT LEONARD EN BEAUCE	15/06/2023	Avis favorable
CCI 41	10/07/2023	Avis favorable
ORLEANS METROPOLE	23/06/2023	Pas de remarque particulière
CNPF	31/05/2023	Ne se considère pas compétent pour se prononcer

Ces avis sont repris dans le PV de synthèse que j'ai adressé à Monsieur le Président de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire (*Annexe 4*).

4) OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Quatre personnes sont venues pendant les permanences afin de rencontrer la commissaire enquêteur. Il s'agit de :

- Monsieur Thierry COURTEMANCHE qui souhaitait obtenir des précisions sur les deux modifications apportées au PLU.
- Madame Nadine LECLERC et Monsieur Michel LECLERC dont les questions portaient sur le PLUi en cours d'élaboration.
- Madame Laurence CHERON CHESNEAU qui souhaitait obtenir des renseignements sur la modification du PLU prévue sur la place du centre-ville.

4.1) DECOMPTE DES OBSERVATIONS.

Aucune requête n'a été déposée sur les deux registres d'enquête concernant le projet de modification du PLU.

4.2) CONTENU DES OBSERVATIONS

Néant

4.3) ANALYSE DES OBSERVATIONS

Néant

5) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

5.1) CONCERNANT LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.

Les documents présentés à l'enquête sont **explicites et conformes au projet**. Nous pouvons considérer qu'ils répondent aux obligations.

Néanmoins, il faut noter une coquille dans la notice de présentation, page 3 puisqu'il est indiqué un changement de zonage vers la zone N.

5.2) CONCERNANT LE PROJET.

La Communauté de communes Terres du Val de Loire a prescrit l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Habitat et Déplacements** le 18 novembre 2021.

Préalablement à la mise en place de ce PLUi, il s'avérait nécessaire d'effectuer quelques modifications sur les PLU de quatre communes du territoire de la communauté de communes, notamment celui de la commune d'Ouzouer-le-Marché.

Par délibération en date du 28 septembre 2021, la commune avait mis en place un droit de préemption sur les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerces sur l'ensemble du périmètre figurant dans la convention ORT (Opération Revitalisation du Territoire).

Afin de conserver le dynamisme et l'attractivité du centre-bourg, il apparaît donc cohérent que cette disposition de **création d'un linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg** soit reprise au projet de modification du PLU sur 611 mètres linéaires dans les rues se situant entre la place du 8 mai 1945 et celle de l'Eglise.

Par ailleurs, ce projet de modification est conforme :

- à l'axe 2 du PADD « *qui vise à maintenir le tissu économique local notamment le maintien du tissu commercial local* »,
- à la prescription n°44 du SCoT qui indique : « *A travers la création d'un linéaire commercial à préserver dans le bourg, il s'agit de développer l'économie présente. Ces activités commerciales doivent être confortées dans le centre bourg étant donné qu'elles répondent aux besoins des habitants* ».

Les parcelles qui font l'objet d'un **changement de zonage** vont permettre l'aménagement d'un accès qualitatif au futur lotissement. Elles vont faire l'objet d'un traitement paysager et créer une zone d'agrément entre la zone d'activité, les zones résidentielles et le futur lotissement.

Par ailleurs, ce projet de modification de zonage répond à l'axe 5 du PADD du PLU qui vise « à protéger et mettre en valeur les espaces naturels et d'intérêt écologique »

Il répond également à la prescription n°16 du SCoT visant à préserver la biodiversité en milieu urbain avec « le maintien d'îlots de verdure au sein de la matrice urbaine ».

Dans la mesure où ce projet de modification améliore le paysage dans une zone résidentielle et qu'il est conforme au PADD et au SCoT, il m'apparaît tout à fait **justifié quant à sa finalité.**

A La Chapelle-Saint-Mesmin, le 4 mars 2024.

La Commissaire enquêteur,


Danièle LELONG

PIECES JOINTES AU RAPPORT.

Annexe 1 - Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Annexe 2 - Publicités légales

Annexe 3 - Affiches réglementaires

Annexe 4- Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 12 février 2024.

Annexe 5 - Mémoire en réponse de la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE en date du 27 février 2024.