

DEPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER

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

CONCLUSIONS 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

SOMMAIRE

1 - PROPOS INTRODUCTIF

2 - INFORMATION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNEE PAR CET AVIS

3 - MON AVIS SUR LE PROJET

3.1 SUR L'ORGANISATION DE LA PROCEDURE

3.2 SUR LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

3.3 SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4 – MES CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'OUZOUER-LE-MARCHE

1 - PROPOS INTRODUCTIF

Ce document constitue **mes conclusions motivées ainsi que mon avis personnel** sur l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de OUZOUEUR-LE-MARCHE

Le Tribunal Administratif m'a désignée en tant que commissaire enquêteur pour cette enquête publique. Le Président de la communauté de communes des Terres du Val de Loire a pris un arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique.

Mon rôle en tant que commissaire enquêteur a consisté à :

- Participer à l'organisation de l'enquête ;
- Veiller à la bonne information du public avant l'enquête publique et pendant toute sa durée.
- Recueillir les requêtes des citoyens, en recevant le public lors de mes trois permanences et en collectant le courrier.

A l'issue de l'enquête, **j'ai rédigé deux documents** :

- Un rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et rapportant éventuellement les requêtes du public et leur analyse.
- Des conclusions sur le projet de modification du PLU dans lesquelles je donne mon avis personnel et motivé sur le projet soumis à enquête publique.

Ces deux documents sont complémentaires. Ils seront tenus à la disposition du public à la Communauté de communes des Terres du Val de Loire pendant un an.

L'avis personnel que j'émet dans les conclusions **s'appuie sur les éléments** que j'ai recueillis au travers :

- De ma lecture du dossier soumis à enquête.
- De la réunion en mairie d'Ouzouer-le-Marché du mercredi 21 novembre 2023 à laquelle participaient 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
- De mes échanges avec Madame Hélène KWIEK,
- Des avis des Personnes publiques associées (PPA).
- De la réponse fournie par la Communauté de communes des Terres du Val de Loire dans son mémoire en réponse à mon PV de Synthèse.
- De mes échanges avec le public lors des permanences.

2 - INFORMATION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNEE PAR CET AVIS

La commune d'OUZOUEUR-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 Habitat et Déplacements le 18 novembre 2021. Ce document est en cours de réalisation.

3 - MON AVIS SUR LE PROJET

3.1 SUR L'ORGANISATION DE LA PROCEDURE

L'enquête publique s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19, conformément au code de l'environnement et notamment les articles R123-1 et suivants et conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire du 8 décembre 2023.

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête, aux différents points d'affichage.
- Les publications ont été réalisées dans 2 journaux locaux, représentant 4 parutions,
- L'information a été également faite sur le site de la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE dès le début de l'enquête ainsi que sur le site de la Communauté de Communes Terres du Val de Loire

- Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public sur les deux sites pendant toute la durée de l'enquête,
- Les registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public sur les deux sites pendant la durée de l'enquête,
- La soussignée commissaire enquêteur a tenu 3 permanences de 2 heures chacune, en mairie d'OUZOUER-LE-MARCHE

Quatre personnes ont fréquenté les permanences sans déposer de requête sur le registre d'enquête.

Durant toute la durée de l'enquête, les agents de la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE ont été attentifs pour que la procédure d'enquête publique se déroule dans les meilleures conditions.

3.2 SUR LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

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.

3.3 SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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**.

3.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La DDT du Loir et Cher a émis un avis favorable avec réserve, à savoir la prise en compte des éventuels risques technologiques résultant du changement de zonage UI vers les zonages Ube et UB.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE s'est engagée à respecter l'avis de la DDT 41 ainsi que cette réserve (*Annexe 5*).

En ce qui concerne **les observations du public**, le projet de modification du PLU n'a suscité aucune opposition franchement exprimée dans la mesure où aucune requête n'a été portée sur les deux registres.

4 – MES CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

A la lumière de l'ensemble des éléments détaillés précédemment, après avoir comparé les avantages et les inconvénients du projet,

Considérant :

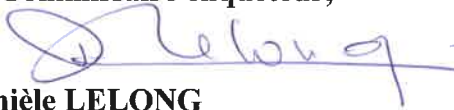
- ❑ Que le projet de modification du PLU de la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE correspond globalement aux objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- ❑ Que le projet est compatible avec tous les documents d'urbanisme supra communaux, notamment les prescriptions du SCoT,
- ❑ Que la commune s'est engagée à observer l'avis avec réserves de la DDT 41,
- ❑ Que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- ❑ Qu'il n'y a pas eu d'opposition au projet de modification du PLU,
- ❑ Qu'il convient enfin de ne pas retarder le processus de modification du PLU,

J'estime que le projet de modification du PLU, composé de l'ensemble des documents contenus dans le dossier mis à disposition du public, est adapté aux contraintes et enjeux du territoire de la commune d'OUZOUER-LE-MARCHE.

Aussi, j'émet un avis favorable au projet de modification du PLU d'OUZOUER-LE-MARCHE.

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

La Commissaire enquêteur,



Danièle LELONG