

Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme de Ouzouer-le-Marché

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN

### NOTE EXPLICATIVE

1

| Date         | Modifications / Observations                  |
|--------------|---|
| 26 mars 2024 | Dossier approuvé par le conseil communautaire |
|              |   |
|              |   |



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
urbanisme@terr-am.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**TERRES**  
DU VAL DE LOIRE

DOSSIER :  
E06842

Jean Pierre DURAND  
Président de la Communauté  
de Communes des Terres du  
Val de Loire

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 045-200070183-20240326-2024\_064-AI



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCTION .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Objet de la modification .....                             | 3         |
| 1.2      | Rappel de la procédure .....                               | 3         |
| <b>2</b> | <b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>           | <b>4</b>  |
| 2.1      | Situation géographique et administrative .....             | 4         |
| 2.1.1    | Localisation de la commune .....                           | 4         |
| 2.1.2    | Contexte démographique .....                               | 4         |
| 2.1.3    | Contexte administratif .....                               | 4         |
| 2.2      | Contexte règlementaire .....                               | 6         |
| 2.2.1    | Plan Local d'Urbanisme .....                               | 6         |
| 2.2.2    | Schéma de Cohérence Territoriale .....                     | 6         |
| <b>3</b> | <b>MODIFICATIONS DU PLU D'OUZOUER-LE-MARCHE .....</b>      | <b>8</b>  |
| 3.1      | Sauvegarder les commerces de proximité dans le bourg ..... | 8         |
| 3.1.1    | Objet de la modification .....                             | 8         |
| 3.1.2    | Modifications apportées au PLU .....                       | 8         |
| 3.2      | Changement de zonage .....                                 | 10        |
| 3.2.1    | Objet de la modification .....                             | 10        |
| 3.2.2    | Modifications apportées au PLU .....                       | 11        |
| 3.3      | Réponse du projet au PADD .....                            | 12        |
| 3.4      | Compatibilité avec le SCoT .....                           | 12        |
| 3.5      | Pièces modifiées du PLU .....                              | 13        |
| <b>4</b> | <b>ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>    | <b>14</b> |
| 4.1      | Sur les milieux naturels .....                             | 14        |
| 4.2      | Sur le milieu agricole .....                               | 15        |
| 4.3      | Sur la protection des biens et des personnes .....         | 16        |
| 4.3.1    | Risques naturels .....                                     | 16        |
| 4.3.2    | Risques technologiques .....                               | 16        |
| 4.4      | Sur la gestion des déplacements .....                      | 17        |
| 4.5      | Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine .....   | 18        |

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Objet de la modification

La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché souhaite apporter plusieurs modifications à son document d'urbanisme, telles que :

- La création d'un linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg ;
- Un changement de zonage de la zone UI vers les zones UB et UBe.

## 1.2 Rappel de la procédure

Le présent dossier de projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre dans les cas suivants :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Un arrêté de la Présidente de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire a été pris le 29 septembre 2022.

Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 13 mai 2023.

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7, sont soumis à enquête publique pendant un mois, soit du 8 janvier 2024 au 7 février 2024, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le Président, puis transmis avec le dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur, qui établit un rapport du déroulement de l'enquête et des observations formulées.

A l'issue de l'enquête publique, le Président présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

## 2 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 2.1 Situation géographique et administrative

#### 2.1.1 Localisation de la commune

Située dans le département du Loir-et-Cher, Beauce-la-Romaine est une commune nouvelle créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, issue du regroupement de sept communes, à savoir La Colombe, Membrolles, Ouzouer-le-Marché, Prénouvellon, Semerville, Tripleville et Verdes. Le siège de cette commune nouvelle est situé à Ouzouer-le-Marché.

Ainsi, la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché se situe au Sud-Est du territoire communal, la limite avec le département du Loiret. La commune se situe à environ 35 km à l'Ouest d'Orléans et à 46 km au Nord-Est de Blois.

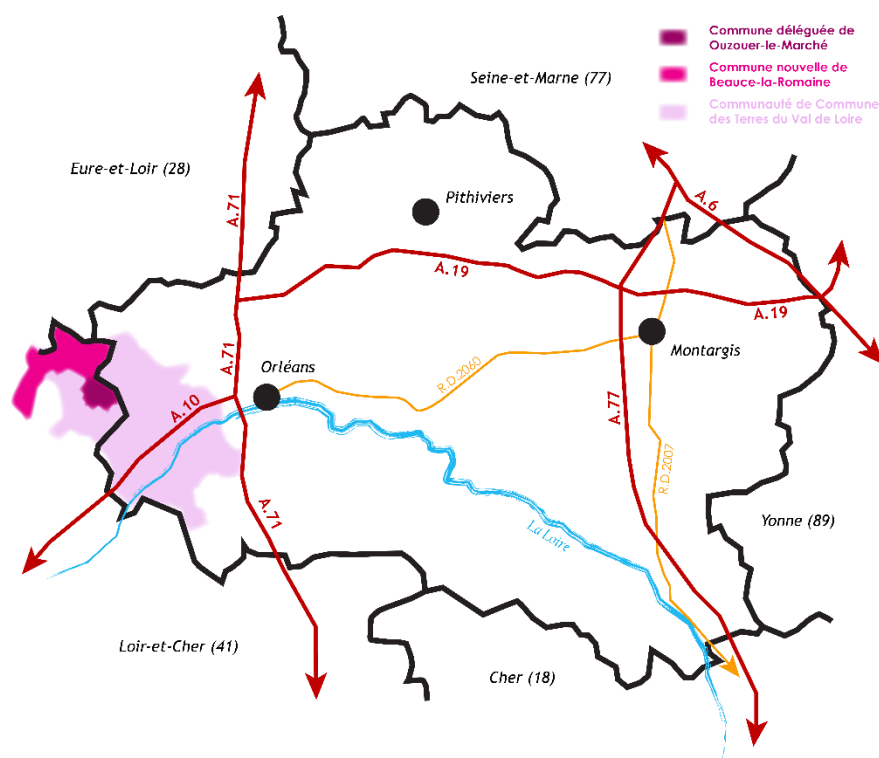


Figure 1 - Localisation de la commune dans le département

#### 2.1.2 Contexte démographique

D'après les données INSEE, en 2019, la commune nouvelle de Beauce-la-Romaine comptait 3 488 habitants. La majeure partie de la population réside dans la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché, qui compte plus de 2 000 habitants.

Les années 2000 ont marqué une période de rupture dans l'évolution démographique de la commune qui, jusqu'au début des années 2000, était caractérisée par une croissance négative, d'environ -0.6% par an en moyenne. En revanche, depuis les années 2000, le territoire n'a cessé de gagner de nouveaux habitants, preuve du regain d'attractivité de la commune. Ainsi, entre 1999 et 2008, le taux de croissance annuel moyen était estimé à +1.7%. Ce taux de croissance s'est toutefois ralenti sur ces dernières années : en effet, entre 2013 et 2019, la croissance était estimée à +0.2% par an en moyenne.

#### 2.1.3 Contexte administratif

La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché fait partie de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, qui réunit 25 communes réparties sur les départements du Loiret et du Loir-et-Cher.



Figure 2 - Territoire de la CC Terres du Val de Loire (CCTVL)

De plus, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire fait partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Loire Beauce, avec la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine. Ce sont ainsi 48 communes qui sont réunies au sein de cette structure.

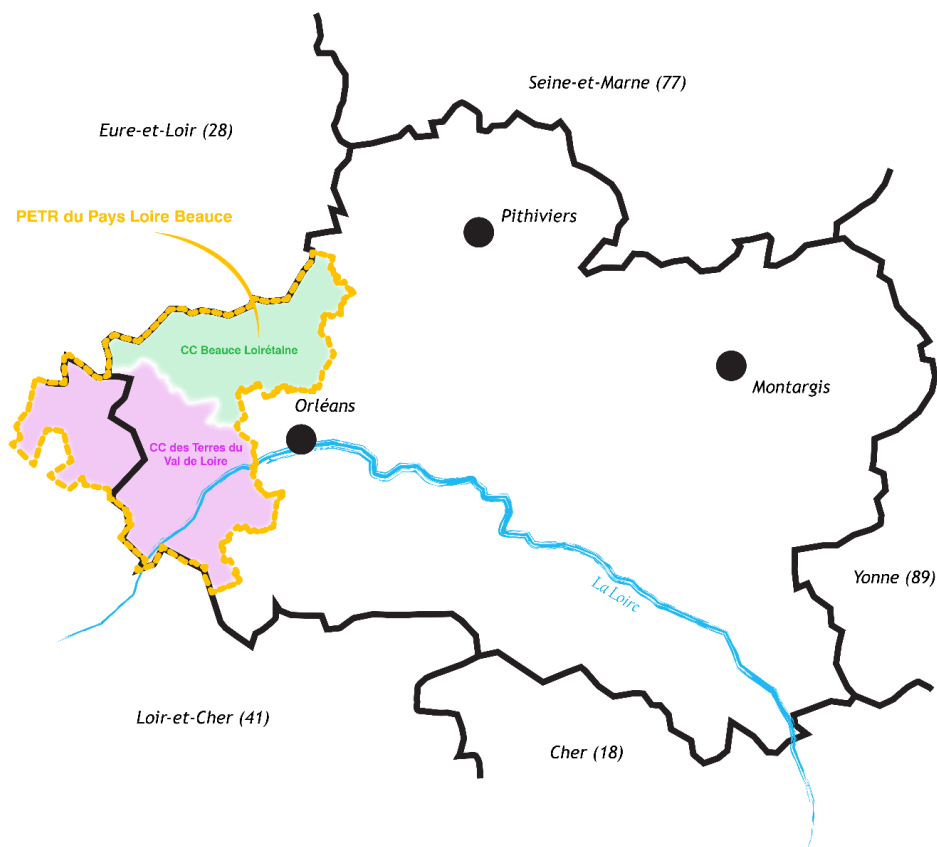


Figure 3 - Carte du PETR Pays Loire Beauce

## 2.2 Contexte réglementaire

---

### 2.2.1 Plan Local d'Urbanisme

---

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.

### 2.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale

---

La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché fait partie du PETR Loire Beauce. Le PETR est en charge de la réalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT fixe les orientations générales en termes d'aménagement et d'organisation du territoire pour les 20 prochaines années, en articulant ensemble les thématiques urbaines et environnementales.

Le SCoT du PETR Loire Beauce a été 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 [...] ».



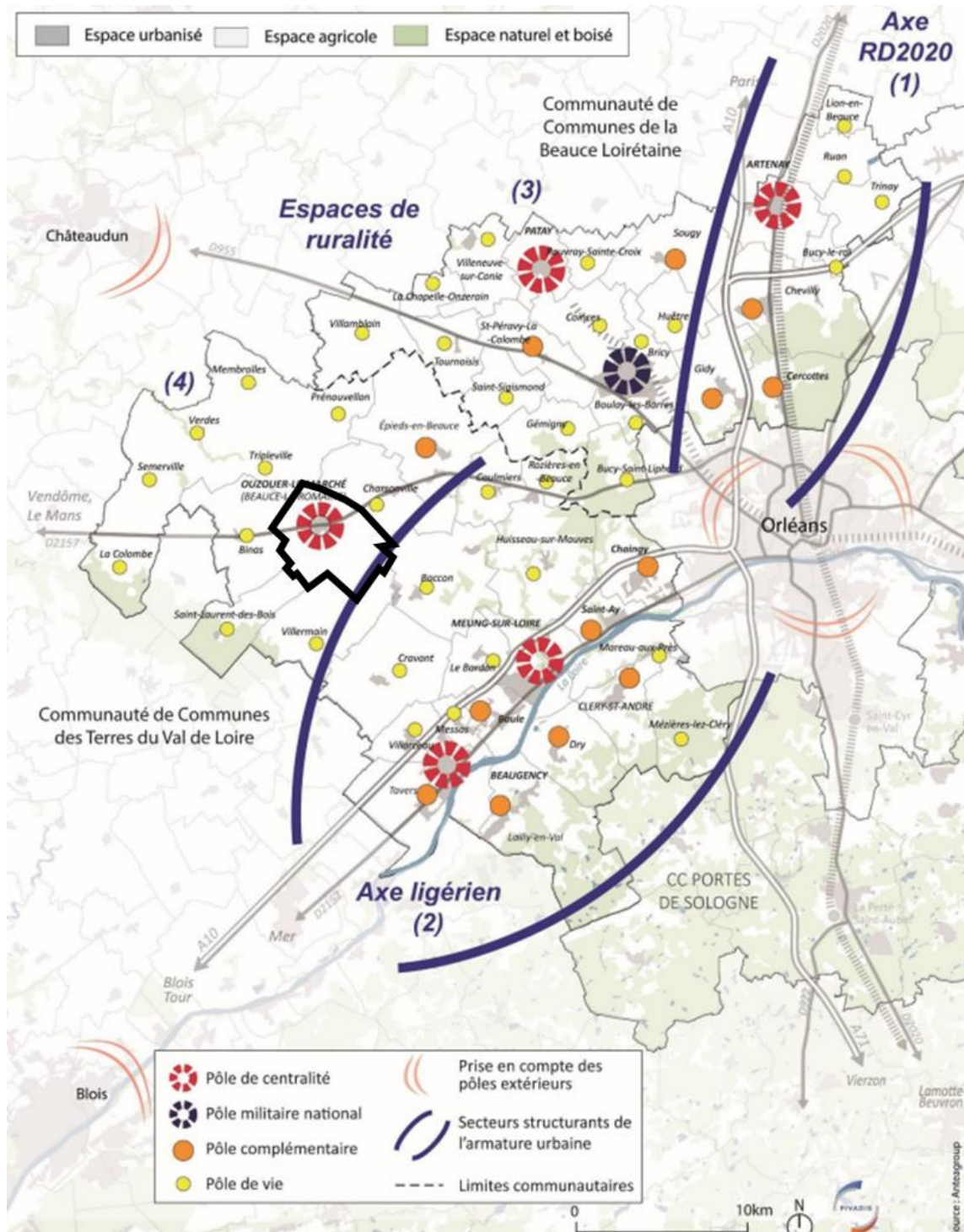


Figure 4 - Armature urbaine du SCOT du PETR Loire Beauce (DOO du SCOT arrêté)



## 3 MODIFICATIONS DU PLU D'OUZOUER-LE-MARCHE

### 3.1 Sauvegarder les commerces de proximité dans le bourg

#### 3.1.1 Objet de la modification

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. La 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. Ainsi, le conseil municipal de la commune nouvelle de Beauce-la-Romaine a adopté, par délibération en date du 28 septembre 2021, la mise en place de ce droit de préemption, qui s'applique sur l'ensemble du périmètre figurant dans la convention ORT (Opération Revitalisation du Territoire).



Figure 5 - Périmètre d'ORT sur la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché

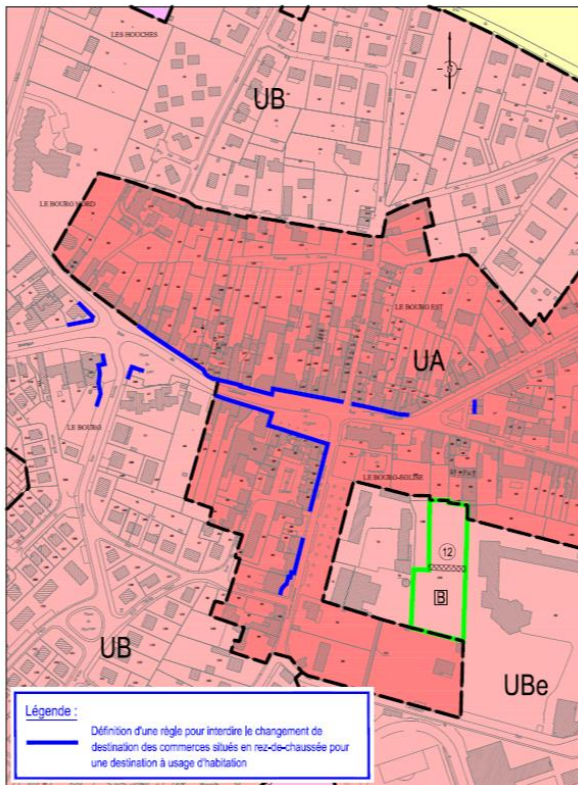
#### 3.1.2 Modifications apportées au PLU

Le PLU est un outil qui permet aux communes d'assurer la mise en œuvre, en autres, de la mixité fonctionnelle. Ainsi, conformément à l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ».

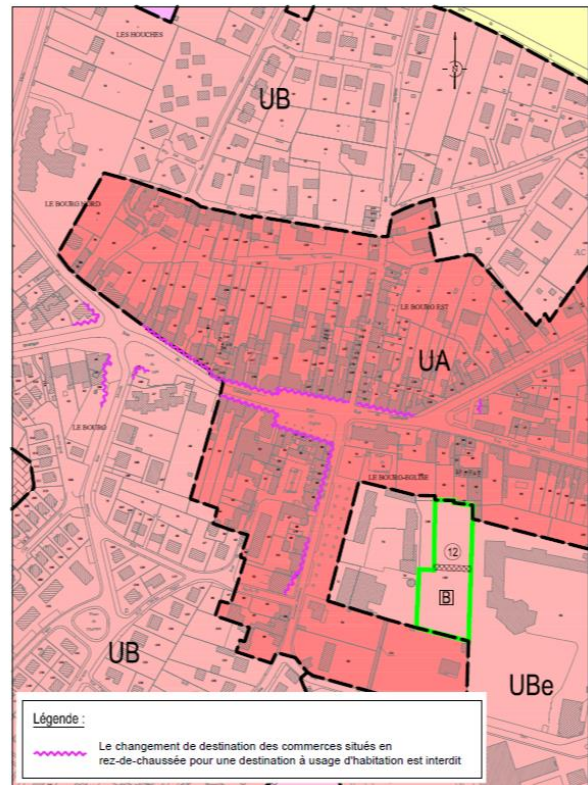
## ► Plan de zonage

Sur le plan de zonage figure désormais le tracé des rez-de-chaussée pour lesquels le changement de destination vers la destination habitat est interdit. Ce linéaire préservé concerne les rues comprises entre la Place du 8 mai et celle de l'Eglise, ainsi que quelques commerces situés à proximité de cet axe commercial majeur, soit un total d'environ 611 mètres linéaires.

Zonage actuel du PLU



Zonage projeté du PLU



## ► Règlement écrit

Les zones UA et UB sont concernées par l'intégration d'un linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux. Pour rappel :

- La zone UA correspond au tissu ancien du territoire d'Ouzouer-le-Marché, notamment le centre-bourg ;
- La zone UB correspond au tissu urbain situé dans la continuité de l'hyper centre. Cette zone accueille essentiellement des habitations, mais aussi des commerces.

Au sein de la section IV « Dispositions diverses » du règlement écrit de la zone UA et de la zone UB, un article UA17 et UB17 est ajouté pour réglementer la mixité fonctionnelle. Cet article vient rappeler qu'au sein des secteurs identifiés sur le plan de zonage, le changement de destination vers l'habitat est interdit pour les rez-de-chaussée commerciaux. Cette mention dans le règlement écrit permet ainsi de différencier le traitement des rez-de-chaussée et des étages des constructions.

Au travers de cette règle relative à la mixité fonctionnelle, la commune souhaite ainsi agir sur la conservation et la pérennisation des commerces de proximité dans le bourg, en évitant toute transformation de ces locaux en habitation.



## 3.2 Changement de zonage

### 3.2.1 Objet de la modification

La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché souhaite modifier le classement des parcelles inscrites en zone UI. Pour rappel, la zone UI regroupe les secteurs à vocation d'activités ; cette zone est destinée à accueillir l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales, bureaux et entrepôts.

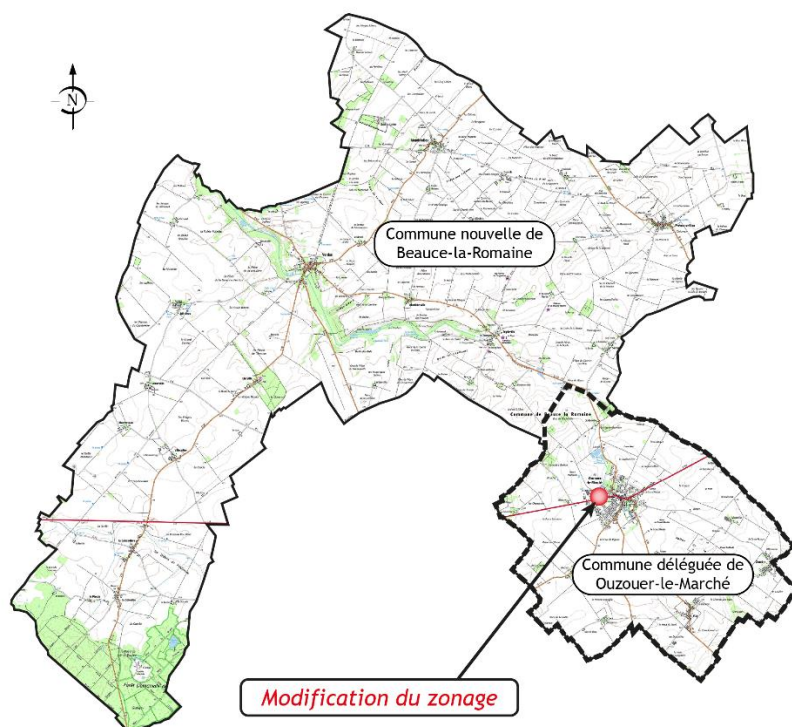


Figure 6 - Localisation de la modification de zonage



Figure 7 – Photo aérienne des parcelles visées par le changement de zonage (Géoportail)

Les parcelles AA n°19, 20, 21 et 22, situées à la sortie ouest de la commune, d'une superficie d'environ 0.5 ha, sont donc inscrites en zone UI. La commune souhaite inscrire cette parcelle zone UBe, au regard de sa localisation et de son occupation actuelle. En effet, cette parcelle se situe en entrée de lotissement, ce qui justifie un traitement spécifique, afin d'assurer une insertion optimale des nouveaux aménagements. De plus, cette parcelle est actuellement en friche et ne fait pas l'objet d'une mise en valeur en lien avec la zone UI.



Figure 8 – Schéma d'implantation du futur lotissement

### 3.2.2 Modifications apportées au PLU

#### ► Plan de zonage

Les parcelles AA n°19, 20, 21 et 22 voient leur classement au sein du PLU changer, passant de la zone UI à la zone UBe. L'objectif sera ainsi de créer un espace d'agrément en entrée de lotissement, avec un traitement paysager qualitatif.

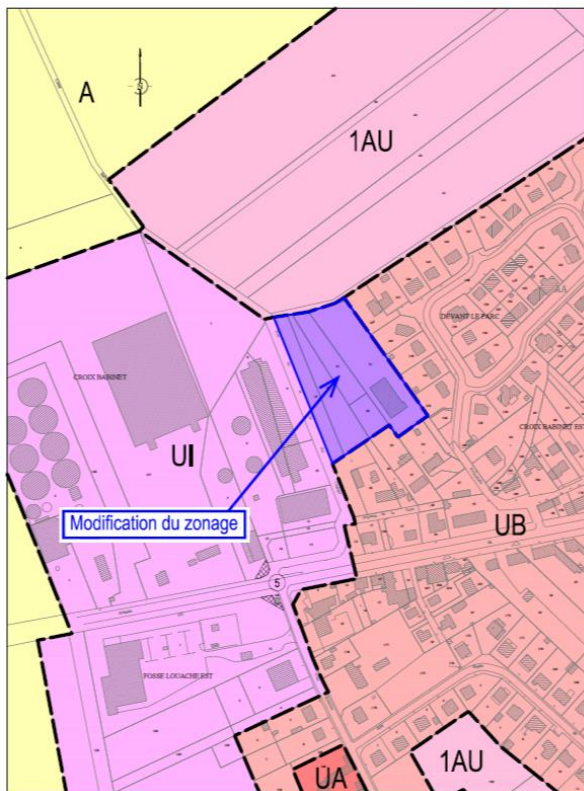
Par ailleurs, pour assurer plus de cohérence au sein du règlement graphique du PLU et éviter de créer une enclave UI au sein de la zone UB, il est proposé de modifier le zonage de la parcelle AA n°31. Cette parcelle, qui accueille un bâtiment de stockage de matériaux appartenant au Département du Loir-et-Cher, est ainsi classée en zone UB.

|            | Avant   | Après   |
|------------|---------|---------|
| <b>UI</b>  | 45.5 ha | 44.6 ha |
| <b>UBe</b> | 21.1 ha | 21.6 ha |
| <b>UB</b>  | 64.3 ha | 64.7 ha |

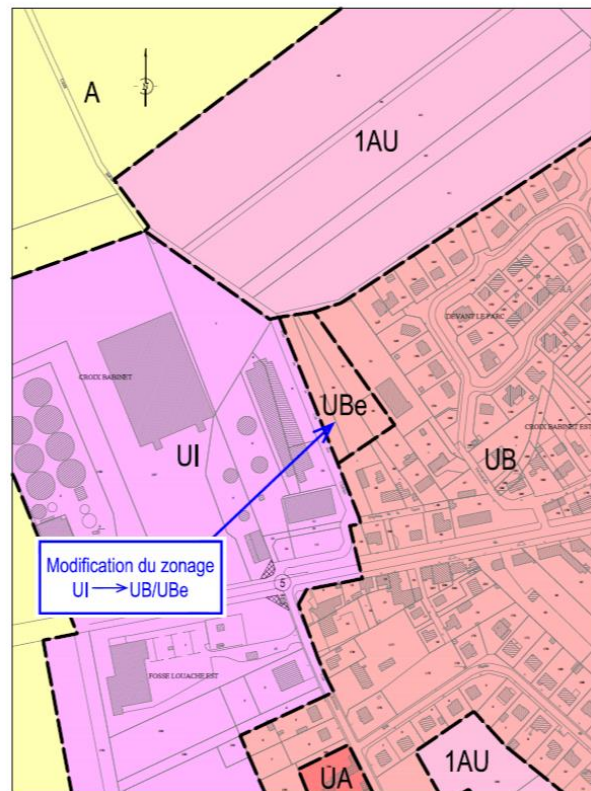
Figure 9 - Superficies des zones UI et UBe avant et après la modification de zonage



Zonage actuel du PLU



Zonage projeté du PLU



### 3.3 Réponse du projet au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le cœur politique du PLU. Ce document vient fixer les grandes orientations de développement de la commune pour environ 10 à 15 ans. Les modifications qui sont apportées au PLU d'Ouzouer-le-Marché dans le cadre de la présente procédure viennent respecter les dispositions du PADD :

#### ► Création d'un linéaire commercial à préserver

L'axe 2 du PADD vise à « maintenir le tissu économique local et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises ». Au sein de cette orientation, plusieurs objectifs sont détaillés, notamment le maintien du tissu commercial local. La création d'un linéaire qui vise à interdire les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg d'Ouzouer-le-Marché vient ainsi répondre à cet objectif. Ce linéaire va ainsi permettre le maintien des commerces dans le bourg et donc de la fréquentation de la commune. Ce linéaire participe ainsi à la pérennisation de l'activité économique locale.

#### ► Changement de zonage UI / UBe

Le changement de zonage qui est souhaité à l'entrée Ouest du bourg vise avant tout à permettre l'aménagement d'un accès qualitatif au futur lotissement. Les parcelles qui sont ainsi concernées vont donc faire l'objet d'un traitement paysager optimal, de façon à créer une zone d'agrément qui permette la transition entre la zone d'activité, les zones résidentielles existantes et le futur lotissement. Cet espace qui joue le rôle d'interface vient en partie répondre à l'axe 5 du PADD qui encourage à « Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et d'intérêt écologique ». Au sein de cet axe, il est notamment souhaité le maintien des espaces naturels dans l'enceinte urbaine, ce à quoi vient répondre ce changement de zonage.

### 3.4 Compatibilité avec le SCoT

Le PLU d'Ouzouer-le-Marché se doit d'être compatible avec le SCoT du Pays Loire Beauce. Bien que celui-ci ne soit pas encore approuvé, la prise en compte des mesures qui seront certainement applicables peut d'ores et déjà être anticipée. Ainsi, au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs

du SCoT, arrêté le 27 septembre 2022, il semble que les modifications apportées au PLU d’Ouzouer-le-Marché respectent les orientations générales.

| Modifications du PLU                          | Prescriptions du SCoT correspondantes   |
|---|---|
| Création d'un linéaire commercial à préserver | <b>Prescription n°44</b> – A travers la création d'un linéaire commercial à préserver dans le bourg, il s'agit de répondre à l'objectif général de développer l'économie présenteielle. Ces activités commerciales doivent être confortées dans le bourg, étant donné qu'elles répondent aux besoins des habitants. |
| Changement de zonage UI / UBe                 | <b>Prescription n°16</b> – le changement de zonage vient respecter les objectifs de préserver de la biodiversité en milieu urbain, avec « le maintien d’îlots de verdure au sein de la matrice urbaine ».   |

### 3.5 Pièces modifiées du PLU

Les changements apportés par cette procédure de modification de droit commun du PLU d’Ouzouer-le-Marché vont concerner deux pièces :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage.

Concernant le règlement écrit, les ajustements seront deux ordres :

- Les ajouts seront indiqués par une police verte, tel que suit : **ajout**
- Les suppressions d’informations seront représentées par une police rouge barrée, tel que suit : **suppression.**

Concernant le plan de zonage, une comparaison entre la version du PLU actuel et la version modifiée sera proposée.

Le rapport de présentation n’est pas modifié mais complété par cette notice explicative.



## 4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1 Sur les milieux naturels

Sur la commune nouvelle de Beauce-la-Romaine, 5 ZNIEFF sont répertoriées. Pour mémoire, l'inventaire des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement pour assurer la connaissance permanente et exhaustive des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés. Deux types de ZNIEFF existent :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les ZNIEFF présentes à Beauce-la-Romaine sont les suivantes :

- 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.

Cependant, aucune de ces ZNIEFF n'impacte à proprement parler le territoire de la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché.

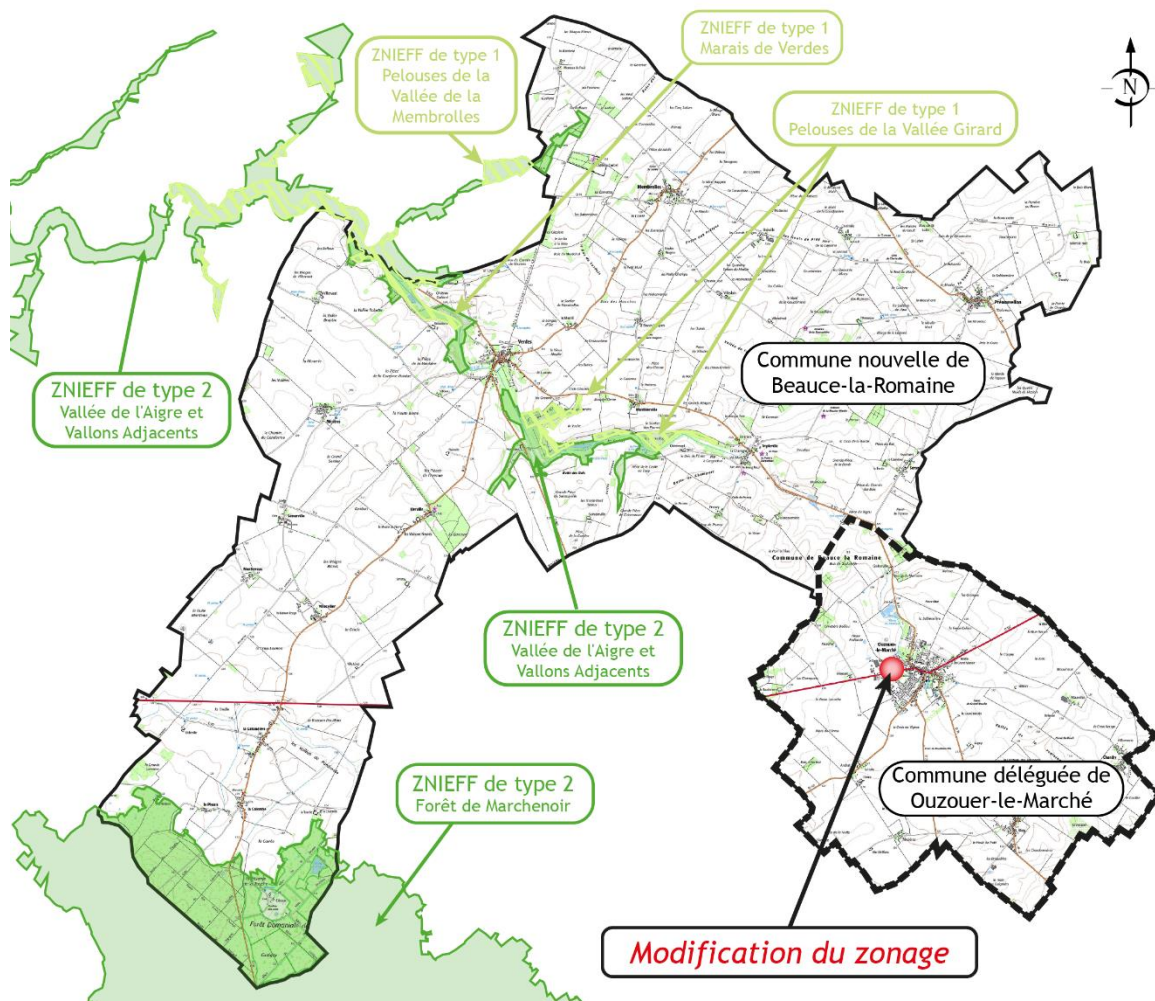


Figure 10 - Carte de localisation des ZNIEFF

➤ Les modifications apportées au PLU d'Ouzouer-le-Marché ne vont pas avoir d'incidences particulières sur les milieux naturels. Au contraire, le classement des parcelles AA n°19, 20, 21 et 22 en zone UBe plutôt qu'en UI va conduire à une préservation de la trame verte au sein du tissu urbain, et donc favoriser le maintien voire le développement de la biodiversité. Par ailleurs, aucun milieu naturel reconnu n'est impacté par les modifications du PLU.

## 4.2 Sur le milieu agricole

L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire communal de la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché. La majeure partie de l'espace communal est dédié à l'agriculture, en témoigne la carte du registre parcellaire graphique qui, à l'échelle de la commune, souligne l'importance de l'activité sur les espaces non urbanisés.

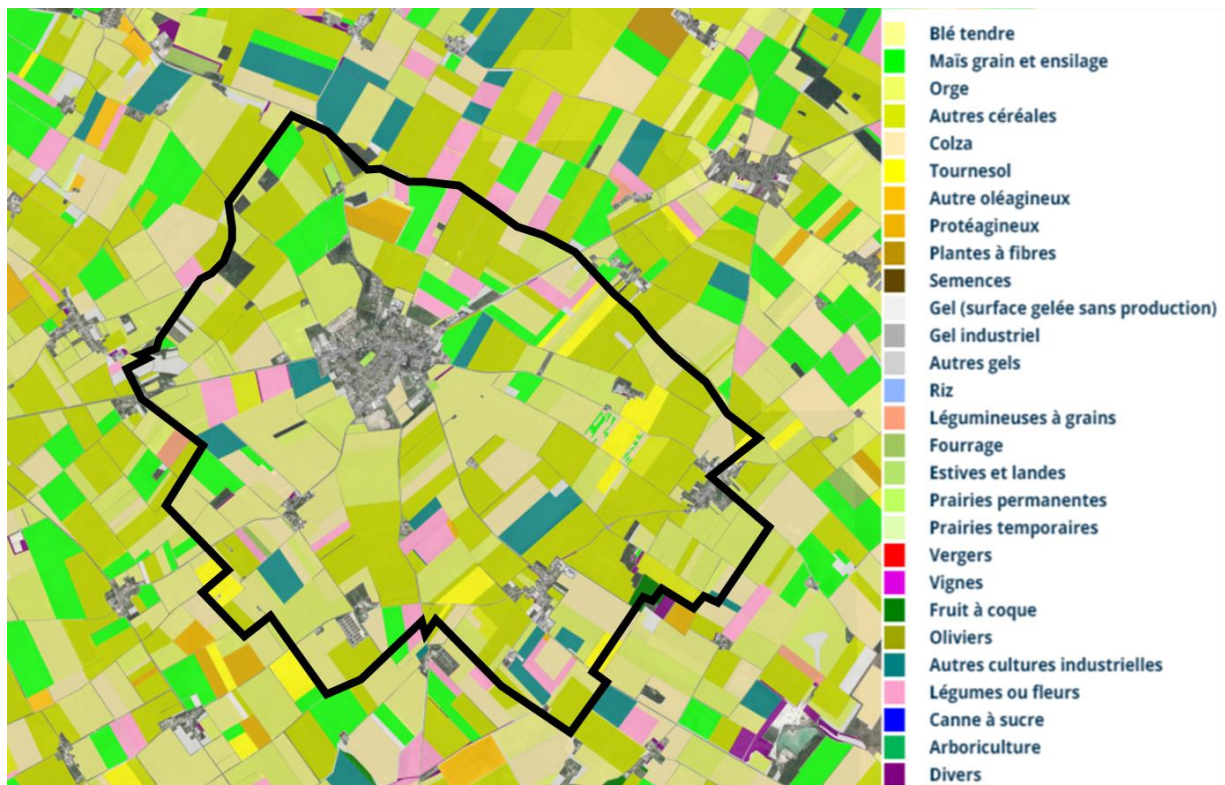


Figure 11 - Registre parcellaire graphique sur la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché (RPG 2021, Géoportail)

Sur l'ensemble de la commune nouvelle de Beauce-la-Romaine, la Superficie Agricole Utile compatibilisée lors du recensement agricole de 2020, est estimé à plus de 12 000 ha. La place occupée par l'activité agricole sur le territoire est renforcée par le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune nouvelle : 100 exploitations sont ainsi recensées à Beauce-la-Romaine. La localisation de la commune sur des terres de bonne qualité explique cette forte représentation de l'activité agricole.

➤ Au regard des modifications apportées au PLU d'Ouzouer-le-Marché, aucune incidence n'est à remarquer sur les milieux agricoles. Les modifications concernent uniquement le bourg de la commune déléguée, dont les parcelles ne font pas l'objet de mise en valeur agricole.







## 4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

La commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché appartient à la région naturelle de la Grande Beauce, qui est reconnue comme une vaste plaine agricole productive. Ainsi le relief est peu marqué et des larges vues sont possibles sur un paysage ouvert. Pour autant, plusieurs entités paysagères peuvent être identifiées sur le territoire :

- Le paysage agricole beauceron, majoritaire ;
- Un plateau parsemé de boisements ;
- Un habitat éparpillé sur l'ensemble du territoire, avec six hameaux qui viennent compléter l'offre de logements proposée dans le bourg.

L'éclatement de l'habitat sur la commune rappelle l'important de l'activité agricole sur le territoire.

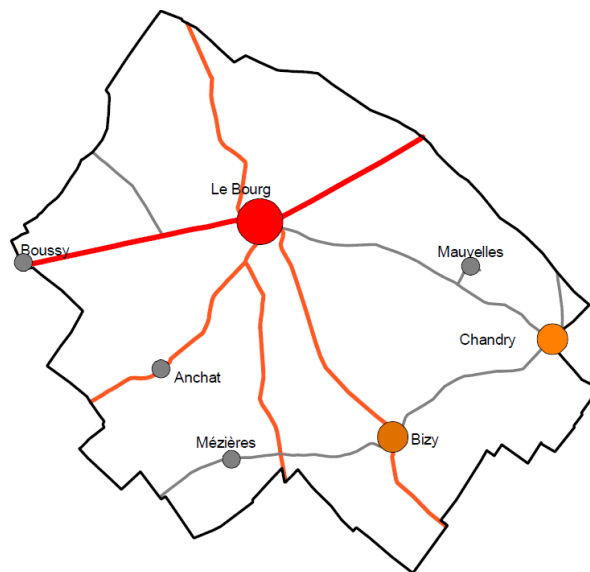


Figure 16 - L'organisation urbaine sur le territoire de la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché (Rdp du PLU)

Les modifications apportées au PLU d'Ouzouer-le-Marché, vont permettre le maintien d'un cadre de vie agréable sur le territoire communal. Qu'il s'agisse de l'inscription d'un linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, ou du passage de la zone UI à la zone UBe pour le secteur d'entrée du futur lotissement, ces modifications vont permettre le maintien de l'identité territoriale et du dynamisme de la commune.