



**Déclaration de Projet n°1 entraînant mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ouzouer-le-Marché**

**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)**

Septembre 2022

PLU approuvé le 17 décembre 2013

<i>Examen conjoint</i>	<i>Enquête publique</i>	<i>Approbation</i>
<i>17/01/2022</i>	<i>Du 02/06/2022 au 04/07/2022</i>	<i>29/09/2022</i>

Réf : 47505

Introduction



CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

La loi Grenelle 1, promulguée le 3 août 2009 énumère une série de mesures visant à mettre en œuvre les 273 engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du Plan Local de l'Urbanisme et donc son Projet d' Aménagement et de Développement Durables.

La loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010 remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Le PLU constitue l'outil principal par lequel la commune organise le développement de leur territoire et encadre les droits des sols.

Il définit le **Projet d' Aménagement et de Développement Durables** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 11 octobre 2012.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 10-15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement durable des communes.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

► Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

► Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements, effectuée au cours du diagnostic (première partie du rapport de présentation), a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

► Il tire parti des atouts de la commune:

- Une bonne desserte par un axe structurant majeur (RD357)
- Un tissu économique générateur d'emplois.
- Une proximité de l'agglomération orléanaise.
- Un très bon niveau d'équipement.
- Un tissu commercial attractif.
- Des hameaux possédant des caractéristiques architecturales typiques de l'identité rurale du territoire.

► Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

- Une attractivité du territoire qui engendre une croissance démographique constante à mettre en corrélation avec un développement résidentiel consommateur d'espace.
- Une typologie de l'habitat à adapter face aux nouveaux besoins d'une population vieillissante.
- Un développement contraint techniquement par la gestion des eaux pluviales et par la forte présence des sites archéologiques sur le territoire (dont le bourg).
- Un développement de nouveaux quartiers à connecter au tissu existant.
- Un équilibre à trouver entre l'évolution urbaine et la préservation des paysages et des milieux sensibles.
- Une omniprésence de l'activité agricole qui nécessite de trouver un équilibre entre sa pérennisation et le développement communal.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux d'Ouzouer-le-Marché** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- REPONDRE DE FACON RAISONNEE A L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET DIVERSIFIER L'HABITAT
- MAINTENIR LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES
- PRESERVER L'ACTIVITE ET LES TERRES AGRICOLES
- AMELIORER LE CADRE DE VIE : gestion des déplacements, offre en équipement, patrimoine
- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET D'INTERET ECOLOGIQUE

Axe 1

Répondre de façon raisonnée à l'attractivité du territoire et diversifier l'habitat.



1. Répondre de façon raisonnée à l'attractivité du territoire

Objectif n° 1 : Permettre le développement du nombre de logements

Ouzouer-le-Marché souhaite poursuivre son développement tel qu'elle l'a connu depuis deux décennies au travers d'une croissance moyenne annuelle de 1.3%. Pour se faire, elle doit être à même de pouvoir disposer de zones d'accueil pour de nouveaux logements, le logement individuel étant celui qui correspond le plus à la demande.

La commune a donc :

- Pérenniser la zone de la Clef des Champs, zone qui se bâtira sur une période de 5-6 ans (4.5 ha de disponible en prenant en compte la commercialisation des lots en cours et l'emprise des équipements collectifs).
- Développé deux nouveaux secteurs :
 - Un au Sud de la Haie des Charmes (1.5 ha de disponible en comptant l'emprise des équipements collectifs)
 - Un au Nord de la Clef des Champs (1.5 ha de disponible en comptant l'emprise des équipements collectifs).

Objectif n° 2 : Limiter la consommation de t'espace.

La commune, dans sa réflexion en termes de développement, a pris en compte le phénomène de densification qui se fait naturellement au grès des aléas du marché du foncier. Par conséquent, elle compte également sur le comblement des terrains en «dents creuses», situés dans l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux, qui représentent 3.5 ha (rétention foncière différenciée incluse), pour l'accueil de nouveaux logements. Cette prise en compte du potentiel disponible d'ores et déjà sur le territoire permet d'éviter une consommation trop excessive du territoire.

2. Diversifier l'habitat

La commune souhaite la réalisation d'une résidence seniors dans le cœur de bourg. Elle aura pour vocation d'accueillir des personnes âgées valides dont le besoin en logement a évolué : de plein pied, plus petit etc... Elle permettra ainsi de compléter le parcours résidentiel du territoire.

Axe 2



Maintenir le tissu économique local et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.

1. Maintenir le tissu commercial local

En privilégiant le développement du bourg en termes d'habitat, la commune d'Ouzouer-le-Marché, garantit ainsi la fréquentation des commerces en place et donc leur pérennisation.

2. Maintenir les activités en place.

Les zones d'activités en entrée Est et Ouest du bourg, occupées principalement par des silos sont reconnues et maintenues au travers du PLU. Celle à l'Ouest qui accueille également un supermarché permet, au travers des surfaces identifiées, l'évolution de cette activité.

De la même manière, la zone d'activité « Les Tournesols » au Sud du Bourg (lieu-dit « Chemin Chaussée »), en cours d'aménagement et de commercialisation, est maintenue.

3. Prévoir l'évolution d'activités existantes et l'accueil d'activités supplémentaires.

Au lieu-dit le « Petit-Muid », une entreprise souhaite pouvoir développer son activité de stockage et réaliser de nouvelles installations au Nord des bâtiments existants. Une extension de cette zone est donc prévue.

De la même manière, la commercialisation de la zone d'activités « Les Tournesols, au lieu-dit « Chemin Chaussée » est en cours. Plusieurs projets sont en attente. Dans le cas où ils aboutiraient, la commune prévoit l'extension de sa zone afin de poursuivre cette politique d'accueil.

Axe 3



Ouzouer-le-Marché est une commune où l'agriculture tient une place prédominante tant sur le plan paysager que sur le plan économique.
A ce titre, l'objectif communal est de :

1. Veiller à la pérennité des exploitations agricoles en activité

- Assurer l'avenir des sièges d'exploitations agricoles dans les secteurs urbanisés en limitant l'ouverture à l'urbanisation à leurs abords.
- Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles en préservant la zone agricole de toute autre occupation.
- Permettre l'évolution des exploitations agricoles et tenir compte de leur pluriactivité lorsqu'elle existe.

2. Identifier les limites de la zone agricole

Identifier les terres ayant une valeur agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire afin notamment de conserver le caractère rural de l'environnement du bourg.

Axe 4

Améliorer le cadre de vie : gestion des déplacements, offre en équipement, patrimoine.



1. Réfléchir aux déplacements et au développement des circulations douces

La commune d'Ouzouer-le-Marché envisage la transformation du chemin rural n°15 au lieu-dit «Fossé Milice» en voirie afin de relier la RD 25 et la RD 74.

Par ailleurs, attentive aux liaisons piétonnes, elle souhaite créer

- une liaison entre le collège et l'école,
- une liaison entre la zone d'activité des Tournesols jusqu'à la rue du Lt Beau,
- une liaison au niveau de la « Promenade du Canal » vers la venelle qui aboutit sur la Rue du Commerce.

De plus, dans le cadre du développement de nouveaux quartiers et de leur couture, la commune souhaite que des cheminements piétonniers soient identifiés.

Enfin, la commune souhaite réaménager le carrefour de la rue de La Haie des Prés et de l'Avenue de Chanzy.

2. Prévoir la création de nouveaux équipements publics et maintenir le bon fonctionnement de ceux déjà en place.

A moyen terme, au lieu-dit « les Ouches d'Ouzouer », la commune envisage d'accueillir la gendarmerie.

Par ailleurs, afin de pérenniser la bonne gestion des eaux pluviales, elle souhaite que soient préservés un fossé ainsi qu'une mare à l'arrière de l'Avenue de Bretagne.

En fin, en extension des équipements sportifs déjà existants, la commune souhaite prévoir l'extension de l'aire sportive. Bordée d'un écran végétal à l'Ouest et au Nord, elle permettra également l'installation d'un chemin piétonnier.

3. Mener une réflexion sur le développement de la communication numérique

La commune favorisera toutes les initiatives du Conseil Général en matière de développement numérique.

4. Etre vigilant aux entrées de bourg et de hameaux

Ouzouer-le-Marché est vigilante à ne pas dénaturer les entrées du bourg ou celles des hameaux. Dans le cadre du développement de la zone d'activité au Sud du bourg, elle souhaiterait qu'une bande verte plantée soit maintenue. De même, elle envisage de planter le long de la RD 25. Cette végétalisation du secteur permettra d'atténuer l'impact de la zone d'activité dans le paysage.

De même, en entrée Est du bourg, la commune souhaite conserver une bande verte végétalisée (identification en espace boisé classé) qui possède un rôle d'écran naturel devant les bâtiments du silo.

Enfin le cheminement piétonnier entre la zone d'activités des Tournesols jusqu'à la rue

5. Valoriser les ressources naturelles du territoire

Développer les potentiels de production d'énergie renouvelable, en cohérence avec les enjeux de préservation des paysages et de l'environnement.

Axe 5



Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et d'intérêt écologique.

1. Tenir compte des vues remarquables sur le bourg et des entrées de bourg lors du développement de l'urbanisation.

En entrées Est et Sud, la commune souhaite maintenir et étayer un écran végétal afin d'améliorer la qualité de ces entrées qui sont ou seront marquées par des activités.

2. Maintenir des espaces naturels dans l'enceinte urbaine.

Le paysage urbain est ponctué par la présence de poumons verts que la commune souhaite préserver:

- Le parc à l'arrière de la mairie.
- Le boisement le long de la rue de La Haie des Prés, en face d'une activité de silo.
- Le boisement à l'arrière de l'école.

3. Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages

- Maintien du caractère agricole du paysage.
- Maintien des quelques boisements présents sur les plateaux.



