


ENQUÊTE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 16/12/2022
Reçu en préfecture le 16/12/2022
Publié le 
ID : 045-200070183-20221215-2022_237-DE

M Pierre BILLOTEY
La Billaudière
Viglain 45600

Date : 17/11/2022

BORDEREAU D'ENVOI

Adressé à :

Madame Pauline Martin Président de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<p><u>Objet</u> :</p> <p>Dossier n° E22000099/45 « Mise à l'Enquête publique de la Modification N°5 du Plan local d'Urbanisme de Meung sur Loire » sur désignation de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans.</p> <p><u>Références</u> :</p> <p>. Date de la décision du président du T.A., désignant le commissaire-enquêteur : 19 août 2022, . Arrêté n° 2022-PLUi-MSL-036 de Mise à l'enquête publique du plan Local d'Urbanisme de Meung sur Loire du 9 septembre 2022 de la Présidente de la Communauté de communes des terres du Val de Loire reçu en Préfecture du Loiret le 12 septembre 2022.</p> <p><u>Pièces jointes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">• Rapport d'enquête et conclusions motivées,• Registre d'enquête publique (sur indication du Tribunal administratif) <p><u>Annexes</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Avis d'enquête publique• Certificats d'affichage et Implantation panneaux d'affichage,• PV de synthèse et lettre de transmission,• Mémoire en réponse du Président de la communauté de communes des terres de Val de Loire à la demande d'informations complémentaires (VF) <p style="text-align: right;">Total</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>7</p>	<p>(en votre possession + clef USB par voie postale ce jour)</p> <p>Msg électronique ce jour + Document <u>par voie postale</u> ce jour et sur clef USB,</p> <p>Document original <u>par voie postale</u> expédié ce jour (sur indication du Tribunal administratif)</p> <p>(en votre possession + clef USB par voie postale ce jour),</p> <p>(idem supra)</p> <p>(idem supra)</p> <p>(idem supra)</p> <p>(dont 2 sur support papier par voie postale)</p>
<p><u>Copies</u> : Madame la Présidente du TA d'Orléans (toutes pièces hors Registre)</p>		

**MODIFICATION N° 5 du Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE DE MEUNG-SUR-LOIRE**

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 28 septembre 2022 AU 29 octobre 2022

- 1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

- 2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GENERALITES – ANALYSE DU DOSSIER (p3-7)

Préambule

- 1.1 Objet de l'enquête, Nature et caractéristiques du projet
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Composition du dossier
- 1.4 Analyse du dossier

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE (p7-19)

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités de l'enquête
- 2.2 Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse de l'Aménageur. Avis des autres Personnes Publiques
- 2.3 Déroulement de l'Enquête
- 2.4 Notification du Procès-verbal de synthèse des Observations, Demandes d'informations complémentaires du Commissaire Enquêteur

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA PARTICIPATION (P19-25)

- 3.1 Préambule
- 3.2 Bilan quantitatif de l'Enquête publique
- 3.3 Analyse des thèmes abordés

DOCUMENTS ANNEXES

- [Arrêté d'ouverture de l'enquête publique](#)
- [Certificats d'affichages](#)
- [Annonces légales dans les journaux](#)
- [Procès-Verbal de synthèse et annexe](#)

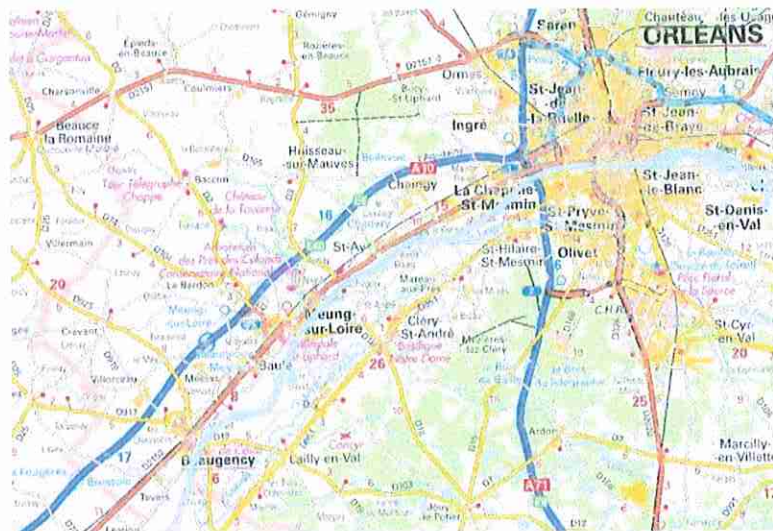
2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (p 14- 15)

GENERALITES – ANALYSE DU DOSSIER

1 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE : OBJET – COMPOSITION DU DOSSIER

1.1 Objet de l'Enquête - Nature et caractéristiques

Situation de la commune de Meung sur Loire



(: geoportail.gouv.fr)

1.2 Cadre réglementaire du projet

La communauté de Communes des Terres du Val de Loire exerce à compter du 15 octobre 2021 la compétence « Plan local d'urbanisme » en lieu et place des communes qui la composent et se substitue donc aux communes dans les délibérations et actes se rapportant à cette compétence.

La commune de Meung-sur-Loire à l'instar des communes voisines de Beauce la Romaine et de Beaugency bénéficie des dispositifs d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et petites villes de demain (PVD).

Elle souhaite préserver dans le périmètre de l'ORT, les activités commerciales et éviter les divisions de bâti.

A la demande de ces communes il a été proposé au Conseil communautaire de prescrire une modification de droit commun des PLU de Beauce la Romaine et Meung sur Loire afin d'interdire dans les règlements de PLU concernés, le changement de destination des bâtiments commerciaux en zone d'habitat de centre-ville.

La délibération correspondante N° 2021-214 du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2021, a fait l'objet d'un affichage pendant une durée d'un mois au siège de la CCTVL et communes

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

concernées et d'une insertion dans la presse locale et précisant que l'organisation des Enquêtes publiques correspondantes sera limitée aux seules communes concernées.

La présente Enquête porte à ce titre sur la commune de Meung sur Loire.

À la suite de la demande de la Présidente de la communauté de communes j'avais été désigné en date du 19 août 2022 au nom du Président du Tribunal administratif d'Orléans comme Commissaire Enquêteur (décision N° E22000099/45).

1.3 Analyse synthétique de la Composition du dossier mis à disposition du public

Le Dossier de l'Enquête inséré à une chemise portant en titre « Modification N°5 du plan local du Plan Local d'Urbanisme relative à l'interdiction de changement des destination commerciaux en habitat de centre -ville comportait les documents suivants regroupés par « chemises » :

Chemise ; Arrêté de mise à l'Enquête publique

Chemise comportant la Copie de l'Arrêté n°2022-PLUI-MSL-036 de mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Meung sur Loire signé en date du 9 septembre 2022 par la Présidente de la communauté de communes de Meung sur Loire.

Chemise : « Notice de Présentation « PLU – Modification N° 5 du PLU »

Chemise comportant le Document éponyme de 20 pages adressé aux Personnes publiques associées pour examen en Juin 2022 et repris dans le cadre de cette enquête. Ce document étant structuré comme suit :

Paragraphe 1 : « Eléments de cadrage communaux » (15 pages dont de nombreux graphiques et cartes).

- 1.1) Chiffres clefs de la communauté de communes des Terres Val de Loire et caractéristiques géographiques,
- 1.2) Descriptif littéral et cartographique
- 1.3) Tendances démographiques de cette commune de 6000 habitants,
- 1.4) Caractéristiques du parc de Logements (données INSEE et graphiques plans)),
- 1.5) Equipements et services publics
- 1.6) Circulation et dessertes (trois extraits cartographiques),
- 1.7) Activités économiques (mention des zones d'Activité « Synergie et Val de Loire » et des « Sablons »).

Il y est insérée une « Carte de synthèse des objectifs spatialisés du PADD » visualisant la zone de centre bourg au titre de l'objectif «secteurs de densification».

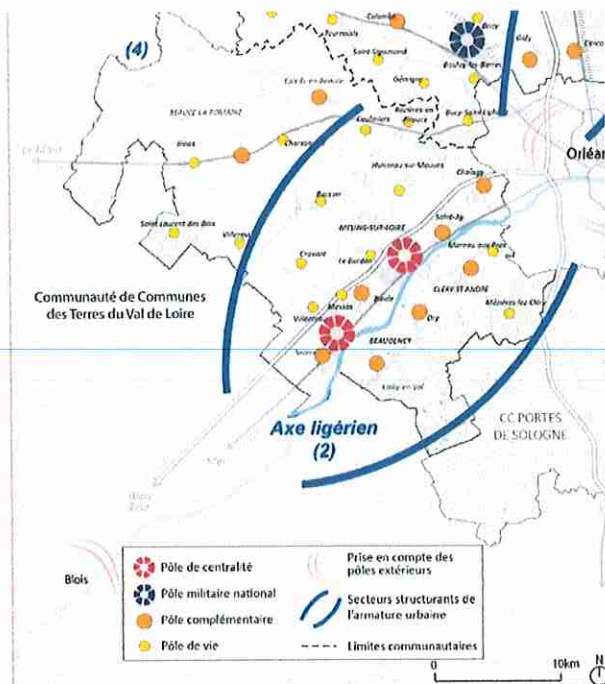
Paragraphe 2 « Une Adaptation du règlement écrit du PLU » (1 page)

Enoncé de la modification du règlement littéral du PLU : « Prescrire l'interdiction de changement destination des bâtiments commerciaux en habitat en centre-ville (UAP). Cette modification permettra de préserver les activités commerciales et d'éviter les divisions du bâti ».

Paragraphe 3 « Incidences de la Modification » (4 pages)

- 3.1) Détaille la comptabilité de la modification visée avec le Code de l'urbanisme, les documents supra communaux, la PADD du PLU de la commune, les servitudes d'utilité publique,
- 3.2) Sous paragraphe traitant des incidences sur les sites Natura 2000, la directive Habitats et la ZPS « vallée de la Loire au Loiret Conclut : « la modification du PLU de Meung sur Loire n'impactera en aucun cas ces périmètres de protection », 3.3) Paragraphe « Impacts de la modification ». Enonce « Au regard des incidences potentielles de la modification, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été retenu pour le projet du PLU ».

Commentaire : ensemble clair et accessible.



(extrait PADD-SCOT)

Chemise : Avis des PPA

Chemise comportant :

a) copies des courriers de saisine pour notification adressés par madame Martin en tant que Présidente de la communauté de communes aux maires des communes, directeurs de la DDT et de la DREAL du Loiret, Président du Conseil général et du Conseil régional ainsi que de la Chambre d'Agriculture, ARS, Architecte des bâtiments de France, CCI du centre Val de Loire et du Loiret, Chambre des Métiers et de l'Artisanat;

b) copie des avis favorables reçus du Président de la CCI, et de la Présidente de la Chambre des Métiers ce courrier relevant la « présence de vingt-deux artisans -commerçants sur Meung sur Loire », et soulignant « la complémentarité des mesures de droit de préemption et « d'interdiction de changement de destination » ».

Commentaire : support explicite des deux chambres consulaires.

Chemise : « Dossier Technique »

Chemise comportant ;

a) Une Note « Petites villes de demain et ORT ¹ » relative au périmètre Beaugency-Meung sur Loire (cinq pages).

Ce document récent rappelle les actions menées à Beaugency et Meung sur Loire depuis mars 2020 en termes de maitrise des implantations de grandes-surfaces.

On note la Liste de huit items liés à l'ORT signée en mars 2020 entre services de l'Etat et les communes de Beaugency et Meung sur Loire dont quatre relatifs à l'Animation commerciale.

S'agissant de Meung sur Loire :

¹ Opération de revitalisation de territoire

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

Comporte une analyse fouillée des points forts /points faibles_ du périmètre ORT de la commune de Meung -sur-Loire, le rappel de la protection du centre-ville par un périmètre de site patrimonial remarquable comptant cinq monuments historiques classés dont le Château, ouvert sur les paysages ligériens (site UNESCO) : avec les avantages et contraintes en découlant.

S'agissant du tissu commercial « *diversifié et attractif, qui connaît cependant des difficultés* », on note l'ouverture récente d'un complexe hôtelier à l'entrée du centre-ville et l'existence d'un marché dominical « florissant », mais l'absence de fédération des acteurs locaux et d'accompagnement à la professionnalisation des jeunes entrepreneurs.

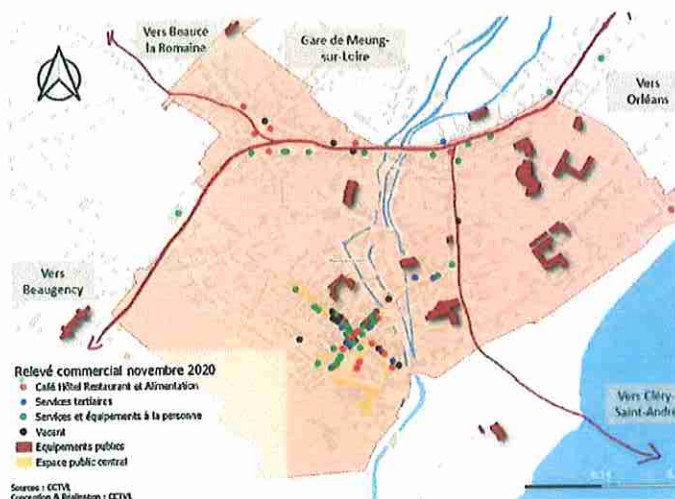
Comporte l'énoncé de huit projets devant concourir à la « revitalisation de la commune » dont trois directement liés à la thématique commerciale :

1. « **Volonté de relance** de l'Union commerciale Artisanale et industrielle actuellement en sommeil »,
2. « **L'hypothèse de recruter un manager de centre-ville** pour accompagner celle-ci »,
3. « **Un dispositif d'aide financière** pour l'installation des commerçants, artisans ,prestataires des services et professions libérales (six commerçants ont bénéficié depuis 2014 des subventions communales),

b) Une Note « Rapport de situation du commerce de proximité dans le centre-ville Magdunois . Document de six pages portant sur Meung sur Loire exclusivement, traite des quatre pôles de fonction commerciale identifiés sur la commune et plus spécifiquement du « centre historique » délimité dans le périmètre ORT :

Est énoncé : « la recherche par la commune des moyens réglementaires permettant de renforcer ceux liés à l'ORT » (limités à l'implantation des grandes et moyennes surfaces, i.e. :

- a) définition d'un droit de préemption des baux commerciaux-fonds artisanaux-fonds de commerce d'une part.
- b) Interdiction sur le même périmètre des changements de destination des locaux commerciaux en locaux d'habitation.



Zonage « ORT »

c) Liste des Commerçants de Meung-sur-Loire

Sous forme de tableau : liste (nom, adresse électronique, N) de téléphone des 74 commerces répertoriés sur Meung sur Loire.

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le

SLOW

ID : 045-200070183-20221215-2022_237-DE

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

ID : 045-200070183-20221215-2022_237-DE

Chemise : Délégation du droit de préemption urbain

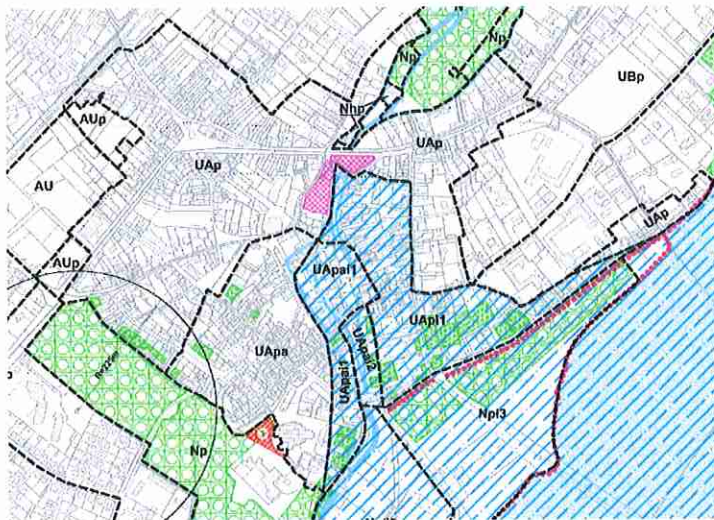
Chemise comportant les documents relatifs à la délégation de compétence du droit de préemption urbain s'agissant des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux au regard du périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT). (cf. ci-dessus : moyens réglementaires

a) Copie de la Délibération N° 2021-115 du 13 décembre 2021 du Conseil municipal de Meung-sur Loire : Compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – habitat-Déplacements. Délégation du droit de préemption urbain.

Acceptation par le Conseil municipal de Meung-sur-Loire de la délégation du droit de préemption urbain par la Communauté de communes des terres du Val de Loire sur le territoire communal).

Copie délibération N° 2021-18 du 13 décembre 2021 du Conseil municipal de Meung-sur Loire :

Approuve à l'unanimité la mise en place d'un droit de préemption pour les baux de commerciaux et fonds de commerce en centre-ville (secteur UAp du PLU) et autorise la Maire à effectuer toutes démarches nécessaires.



Zone Uap extrait PLU « secteur central »

b) Copie de la Délibération N° 2021-056 du 27 juin 2022 du Conseil municipal de Meung-sur Loire : Donne délégation à madame la Maire pour effectuer les formalités qui pourraient éventuellement s'avérer nécessaires à l'issue de l'avis rendu par les chambres consulaires.

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le

SLOW

ID : 045-200070183-20221215-2022_237-DE

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE : DEROULEMENT

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités de l'enquête

Organisation de l'enquête et désignation du Commissaire enquêteur

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours du 28 septembre 9 heures au 29 octobre à 12 heures après que les annonces réglementaires aient été effectuées par voie de presse dans les supports de la République du centre et de L'Eclaireur du Gatinais dans les délais prescrits; par voie d'affichage réglementaire via le réseau d'affichage de la commune et de la communauté de communes à Jargeau (3 panneaux), ainsi que j'ai pu le vérifier.

Les attestations correspondantes m'ont été remises et sont annexées au présent document.

Les annonces étaient également effectuées via l'internet par les sites de la commune de Fay aux Loges, www.mairie-fayauxloges.fr, et de la communauté de communes www.cc-loges.fr.

Par décision du 19 août 2022 N° E22000027/45 j'avais été désigné par Madame Montes -Derouet agissant par délégation du Président du Tribunal administratif d'Orléans en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête mentionnée la décision m'en étant transmise par courrier de désignation du greffier sous la même référence.

Rendez-vous et réunions, visite du site

Après une prise de contact téléphonique avec Madame Flavie Delecluse responsable administrative des Services Techniques chargée du suivi de l'Enquête le 02/09 et la transmission des premiers éléments de constitution du dossier,

la Réunion d'organisation avec le pétitionnaire a eu lieu le 07/09 en mairie de Meung sur Loire, en présence des personnes listées ci-après :

- ✓ Madame Pauline Martin Présidente de la communauté de communes des Terres de Val de Loire et maire de Meung sur Loire,
- ✓ Monsieur Guinard , Conseiller Municipal Délégué de Meung sur Loire en charge des actions de proximité et de restructuration du centre-ville auprès du tissu entrepreneurial local
- ✓ Madame Masson, Directrice Générale des Services de Meung sur Loire
- ✓ Monsieur Campara, Chargé de projets Opération de Revitalisation de Territoire et Petites Villes de Demain,
- ✓ Madame Delecluse , Responsable administrative des Services Techniques plus particulièrement chargé du suivi de l'Enquête et de mon contact.

Furent arrêtés en cette occasion les modalités définitives d'organisation reprises dans l'arrêté d'organisation : calendrier, nombre et dates des permanences etc.,

Constitution du dossier : précédant cette séance plénière et à la suite de celle-ci furent examinés avec madame Delecluse les éléments constitutifs du dossier afin de densifier pour le Public les éléments issus du dossier de base transmis aux personnes publiques autorisées (PPA). Ceci s'effectuant par le biais d'échanges téléphoniques et messagerie.

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

Visite du site : le 26/09 fut effectuée une visite pédestre de site du périmètre ancien de Meung sur Loire (zone Ua) en compagnie de Monsieur Guinard.

(Paraphe du registre d'Enquête en mairie de Meung sur Loire : effectué le même jour).

Déroulement de l'Enquête

Les pièces du dossier (cf. supra) ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés ont été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'Enquête à la mairie de Meung sur Loire 32 rue du Général de Gaulle, également siège de la Communauté de communes des terres de Val de Loire (CCTVL, aux jours et horaires d'ouverture suivants :

le lundi de 9 heures à 12h30 et de 14h à 18h, le mardi de 14h à 17h30 et du mercredi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30, plages auxquelles il convient la plage horaire celle correspondant à la permanences tenue dans les mêmes lieux le samedi 22 octobre de 9h à 12h.

Les conditions de consultation étaient excellentes.

L'avis d'enquête précisait la possibilité de consulter le dossier d'enquête publique « comprenant notamment l'étude d'incidence environnementale » via :

- Le site de la commune
- Le site internet de la communauté de communes

J'ai pu vérifier l'accessibilité de ces deux modes d'accès via les adresses indiquées et via les principaux moteurs de recherche (la chose ayant été un peu plus difficile).

L'avis d'enquête précisait, outre la possibilité de consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et horaires indiqués, par courrier adressé à l'adresse postale de la Mairie sous la mention « à l'attention du commissaire enquêteur », permettant ainsi de communiquer toute observation ou proposition « à l'attention de Monsieur le commissaire Enquêteur » par voie postale ou électronique.

Était également précisé que les copies des messages postaux seraient annexées au registre consultable en mairie afin d'en permettre la lecture par tous (il était également prévu d'y adjoindre une copie des messages électroniques parvenus, sans que cette occurrence se réalise).

J'ai tenu conformément à l'arrêté les trois permanences annoncées en mairie :

- Le lundi 3 octobre de 10 heures à 12 heures,
- Le mercredi 12 octobre de 15 heures à 17 heures,
- Le samedi 22 octobre de 10 heures à 12 heures.

Aucune visite du Public n'eut lieu en cette occasion.

Investigations complémentaires

S'agissant d'un sujet concernant au premier chef les commerçants et bailleurs du centre-ville et compte tenu de la faible participation à l'Enquête il m'est apparu utile d'éviter un simple constat *par défaut* en sollicitant quelques membres représentatifs de cette population par le biais des « investigations complémentaires » à discrétion du Commissaire Enquêteur.

Les quatre prises de rendez-vous effectuées dans ce cadre furent effectuées en profitant des déplacements liés aux deux dernières permanences à l'exception d'un déplacement spécifique positionné le 19 octobre et du « debriefing » effectué avec Monsieur Guinard à l'occasion de la dernière permanence.

Je n'ai essuyé aucun refus.

2.2 Bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête

a) Bilan quantitatif

Permanences, observations, courriers et messages électroniques

Lieu ou Site Internet	Nbre de visites avec consultations de dossier	dont au cours des permanences	Nombre de dépositions	dont Courriers et Messages électroniques
Mairie de Meung-sur-Loire	3*	0	3*	0 (courriers) 0 (messages électroniques)

*(dont deux personnes de la même famille résidant à la même adresse).

Nombre vues annonce Enquête et consultations ou téléchargement du Dossier sur les sites internet

Sites internet	Nbre de visites page annonce	Nbre de téléchargements de dossier
	NS	NS

(* : mesure des pages vues et/ou téléchargements sur sites internet non disponible).

Entretiens effectués dans le cadre des Investigations complémentaires

	Nbre d'Entretiens
Entretiens libres sur initiative du CE (20 à 30 mn)	5 (1 notaire, 3 commerçants, 1 conseiller municipal)

Personnes rencontrées : Notaire : Maitre Villet ; Commerçants (fréquemment également propriétaires de leur fond) : M Beauge Pharmacien, M Hersant Agence immobilière, Mme Joubert Opticienne,

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

Mr Guinard conseiller municipal en charge suivi Action commerciale (recoupement des aspects relatifs à l'animation commerciale).

Méthodologie : « Interviews » de 20 mn à ½ heure précédées d'une prise de contact téléphonique après l'énoncé de ma qualité de commissaire enquêteur avec le choix entre un passage en permanence ou un déplacement de ma part (option choisie par tous). Les contacts de ces commerçants « leaders d'opinion » furent identifiés avec l'appui de la Mairie pour deux d'entre eux, puis sur suggestion des premières personnes rencontrées ou via l'annuaire (notaire rencontré). La synthèse des items détectés est anonymisée en indiquant toutefois le caractère unanime ou non de la position relative à l'item relevé.

b) Bilan qualitatif : analyse des thèmes abordés par le Public

b1) Analyse des dépositions et communications dans le cadre de l'Enquête publique

Les trois dépositions de personnes résidant à Meung sur Loire expriment un **soutien net** à la mesure envisagée et à la protection du commerce de centre-ville.

b2) Analyse des thèmes ressortant des Investigations complémentaires

Sont synthétisés ci-dessous les items ressortant des cinq interviews effectuées sur le segment « notaire - agent immobilier et commerçants :

Reconnaissance de la volonté de protection du commerce de centre-ville de la Mairie. Appréciation des décisions prises (Plan de circulation, Limitations à l'implantation des grandes surfaces, l'impact du Marché du dimanche matin, Foire annuelle etc...) (tous commerçants)

Une appréciation des potentiels favorables à la zone

- a) une zone de chalandise porteuse liée à la communauté de communes,
 b) potentiel touristique lié au château (60 m visiteurs/an)
 Mais : sous exploités . (tous commerçants).

Soutien majoritaire à la mesure d'interdiction de changement de destination des locaux à usage commercial.

Dont un : « Urgent et absolument nécessaire ! » et une seule opposition (de principe). L'articulation avec la mise en place d'un droit de préemption sur le secteur est intégrée (notaire et commerçants)

Assorti de l'expression de deux réserves (commerçants) :

- Risque que la mesure n'entraîne un effet « rue morte » contreproductif passé un certain point de dégradation, défavorable aux commerces subsistant comme aux bailleurs des locaux désaffectés (une personne) (3.A1),
- Crainte d'un pilotage par trop dirigiste (sous-destination ou plus fin) ou géré de façon bureaucratique. Evocation à ce titre (deux personnes (3.A2) : a) un cas de reprise soumis à cette disposition (hors Meung sur Loire) cité ; b) citation d'un cas voisin de demande d'installation de professions réglementée considéré comme contestable (un cas cité),

Consensus sur le tempo de mise en place (tous : notaire et commerçants :

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

ID : 045-200070183-20221215-2022_237-DE

« Mesure à prendre à ce stade » (notaire et tous commerçants) dans une situation qui encore assez satisfaisante avec un taux de vacance demeurant admissible (10-12%) mais avec quelques signes de désaffection inquiétants).

Mais, « le point clef est celui de la dynamisation commerciale »

Horaires et jours d'ouverture des commerces de bouche et de restauration, plan d'appui et de formation aux nouveaux commerçants etc.

La dynamisation ne peut plus reposer sur le seul bénévolat (commerçants).

Expression d'un sentiment d'urgence ...

Attente de la définition et de la mise en œuvre d'une stratégie, « qui ne soit pas que réglementaire » avec « des moyens positifs » (sic) pour dynamiser le tissu commercial. (leitmotiv) .

Citée notamment, l'hypothèse du recrutement d'un animateur de zone ... « sur la seule base de la commune / ou en partage avec Beaugency ? »)... (tous commerçants).

Clôture de l'Enquête

Le Registre et les pièces jointes a été clôturé le devant témoin directement en mairie de Meung sur Beuvron à l'issue de la période de consultation.

Climat de l'Enquête

Excellent.

J'ai bénéficié, d'une grande disponibilité de la part des services de la Mairie de Meung sur Loire et d'un excellent accueil de la part des personnes sollicitées à l'occasion des Investigations complémentaires. .

Incidents relevés au cours de l'Enquête

Aucun

2.4) Notification du Procès-verbal de synthèse des Observations, Demandes d'informations complémentaires du Commissaire Enquêteur

Le procès-verbal de synthèse et sa lettre de transmission adressée à Madame Martin Maire de Meung sur Loire et Présidente de la communauté de communes des Terres de Val de Loire, a été remis en main propre et commenté le 7 novembre à 16 heures en Mairie de Meung sur Loire à Madame Martin entourée de Madame Delecluse cf. Annexes).

J'y relevais le constat « a minima » d'une absence de contestation de la mesure de Modification proposée dans un contexte de faible participation.

J'ajoutais que constat était renforcé en notant d'une part le soutien très net des trois dépositions du public enregistrées) tandis que les réactions relevées à l'occasion des investigations complémentaires

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente
d'Orléans

(un notaire, trois commerçants) étaient dans leur majorité favorables à la mesure de prescription d'interdiction de changement de destination des commerces en habitat dans le centre-ville :

Il était néanmoins souhaité un retour sur deux items venant moduler à la marge ce support :

- o *expression d'un « risque de l'accroissement d'un effet « rue morte » contreproductif « passé un certain point de dégradation, défavorable aux commerces subsistant comme aux bailleurs des locaux désaffectés » (3A1),*
- o *l'expression d'une crainte d'un pilotage par trop dirigiste ou géré de façon bureaucratique » (3A2),*

La demande suggérait également à titre facultatif de compléter ce retour d'éléments susceptibles de répondre à l'attente d'un Plan de dynamisation commerciale plus large.

2.5) Retour de la Mairie aux Demandes d'informations complémentaires

Par courrier du 14 novembre 2022 signé de Madame Pauline Martin Présidente de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire et Maire de Meung sur Loire m'a été fait un retour très fourni.

S'agissant de l'item « 3.A1 » relevant le risque d'obtenir un effet « mur de planches ») passé un certain point de dégradation de la vacance, la réponse évacue cette perspective pour se concentrer sur un descriptif des multiples actions mises en œuvre ou projetées à court terme par la Mairie (évitant ipso facto de parvenir au point de dégradation évoqué dans l'intitulé). Sont notamment cités : l'accompagnement et l'aide aux porteurs de projets les possibilités d'aide au loyer (dispositif en place depuis dix ans), les actions en cours de redynamisation de la restauration (deux cas cités), la désignation d'un conseiller municipal délégué au commerce etc...L'investissement de la commune dans le champ médico-social (maison de santé pluridisciplinaire, et le dossier d'installation en cours d'un chirurgien-dentiste intéressé par l'achat d'un bâtiment communal en centre ville est rappelé comme entrant dans le cadre des actions visant également à maintenir un tissu économique attractif.

S'agissant de l'item « 3.A2 » et de l'inquiétude d'un pilotage qui deviendrait trop fin ou trop bureaucratique, il est énoncé « qu'en aucun cas la mise en place d'un dispositif relevant du Code de l'Urbanisme n'autorise ou ne permet en aucun cas la Mairie d'influer la libre implantation des activités commerciales en centre-ville ». « La forme et les délais d'instruction seront les mêmes que pour les demandes de Permis de construire ou déclaration de travaux, cette prescription vient sécuriser le règlement du PLU et faciliter son interprétation en « annonçant clairement que la Mairie souhaite préserver le dynamisme de son appareil commercial en interdisant le changement de destination des commerces en habitat ».

Réponse au questionnaire relatif au besoin d'un plan de dynamisation commerciale » : sont indiquées a) la poursuite des réflexions relatives à l'intervention d'un animateur de zone, pour dynamiser la zone commerciale et assister les jeunes commerçants ; la recherche des moyens d'y parvenir (mutualisation, subventions) devant se poursuivre, b) l'identification d'un besoin de rencontre avec les professionnels (une piste étant de s'inspirer de l'expérience de la Réunion initiée au lancement du programme Petites villes de demain début 2021.

DOCUMENTS ANNEXES

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Certificats d'affichage
- Annonces légales dans les journaux
- Procès-Verbal de synthèse et annexe
- Mémoire en Réponse de la CCTL

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A) Constatant

Que le projet de modification N° 5 du règlement local d'urbanisme de la commune de Meung sur Loire portant sur le secteur Ua du centre-ville interdisant le changement de destination des bâtiments commerciaux en habitat, afin de préserver les activités commerciales et éviter les divisions de bâti concerne un périmètre couvert par un dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), et petites Villes de demain (PVD) ?

Que le projet vient ainsi renforcer les moyens de protection liés à l'ORT s'agissant de l'implantation des grandes et moyennes surfaces ?

Qu'il est établi concomitamment à la mise en place d'un **droit de préemption urbain sur les baux commerciaux, les fonds de commerce et les fonds artisanaux sur la zone UAP**,

Que la commune sera ainsi dotée des deux outils réglementaires nécessaires à la poursuite d'une politique active de protection du commerce en centre-ville.

Que ces moyens pourront venir s'articuler avec les outils d'aide et de redynamisation d'ores et déjà mis en œuvre ou projetés par la commune, tels que décrits dans son mémoire en réponse du 14 novembre ?

Que le projet de modification bénéficie d'un avis favorable de la Chambre de commerce et d'Industrie du Loiret et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ?

Constatant par ailleurs l'implication et la connaissance approfondie du tissu commercial de la part des personnes rencontrées au sein des équipes de la Mairie et de la Communauté de communes, et notant la précision du Mémoire en réponse du 14 novembre.

B) Constatant en second lieu

L'absence d'opposition du public et plus particulièrement des commerçants et bailleurs concernés

Relevant des réponses apportées par Madame Martin Présidente de la CCTVL et Maire de Meung sur Loire dans le mémoire en réponse du 14 novembre relativement aux items notés « 3.A1 » et « 3.A2 » dans le Procès-verbal du 7 novembre :

- Que s'agissant du point référencé « 3A.2 » et le risque d'un effet pervers de la mesure au-delà d'un taux de vacance par trop dégradé, sont indiquées les nombreuses actions engagées à ce jour ou projetées par la mairie, actions ayant précisément pour but d'éviter la dégradation du taux de vacance,
- Que s'agissant du point référencé « 3A.2 » exprimant la crainte d'un pilotage éventuellement très fin ou bureaucratique de l'interdiction de changement de destination est affirmée très nettement la volonté de « ne pas influencer sur la libre implantation des activités commerciales en centre - ville », sous réserve que soit bloqué « tout changement de destination des commerces en habitat ».

Enquête publique N° E22000099/45 sur désignation de Madame la Présidente d'Orléans

Relevant des points signalés hors champ direct de l'Enquête publique auxquels il était proposé de répondre à titre facultatif :

- Qu'est indiquée la poursuite de la recherche de solutions de mutualisation et/ou de financement pouvant aboutir au recrutement d'un « animateur de zone » ,
- La volonté de parvenir à une meilleure communication et adhésion des professionnels (objectif pouvant conduire à renouveler l'expérience de Réunion organisée avec succès en 2021 avec l'appui de la CCI).

J'émet donc un Avis favorable, assorti des Remarques ci-dessous ;

Qu'il convient que soit mis en place un indicateur de suivi de la vacance des locaux commerciaux sur le périmètre, mis à jour annuellement assorti d'un seuil d'alerte.

Suggère que soit examinée l'opportunité d'associer ponctuellement des personnes commerçants ou artisans, non élues à certaines réunions de la Commission "Commerce / Artisanat / Développement économique" du Conseil municipal.

Viglain le 15 Novembre 2022

