

## DÉPARTEMENT d'Indre-et-Loire

---

***Projet de modification n°4  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune  
d'ESVRES-sur-INDRE (Indre-et-Loire)***

# CONCLUSIONS et AVIS



**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**du 10 juin 2025**  
**au 10 juillet 2025**

Commissaire enquêteur : Bernard DUCATEAU

**Nota : conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R123-19 du code de l'environnement, le rapport d'enquête d'une part, et les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur d'autre part, font l'objet de deux documents séparés, publiés en même temps.**

**FICHE D'IDENTITE**  
**de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU**  
**de la commune d'Esvres-sur-Indre (37)**

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objet du dossier soumis à enquête publique</b>                       | Modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Maître d'Ouvrage</b>                                                 | Municipalité d'Esvres-sur-Indre (37)                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Autorité Organisatrice</b>                                           | Municipalité d'Esvres-sur-Indre (37)                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Désignation du commissaire enquêteur</b>                             | Décision du Président du tribunal administratif d'Orléans N° E2500059/45 du 23 avril 2025                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Commissaire enquêteur</b>                                            | Bernard DUCATEAU (18)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Arrêté d'ouverture d'enquête</b>                                     | Arrêté municipal Ar-2025-086 du 19 mai 2025                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Durée de l'enquête</b>                                               | 31 jours consécutifs<br>du lundi 10 juin 2025 à 9h00 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Siege de l'enquête</b>                                               | Mairie d'Esvres-sur-Indre                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Publicité de l'enquête</b>                                           | - dans La Nouvelle République et Terre de Touraine ;<br>- par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête sur le panneau municipal, et sur la route qui mène à La Duporterie ainsi qu'au niveau du portail d'entrée du site de Champgault ;<br>- en ligne sur le site internet de la mairie. |
| <b>Permanences du commissaire enquêteur</b>                             | 3 permanences de 3h00.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Registre dématérialisé</b>                                           | NON, mais une adresse internet où l'on pouvait adresser ses contributions                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nombre d'observations</b>                                            | 4 contributions utiles pour l'enquête publique de la part du public et 3 recommandations du Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (PPA) desquelles ont été posées 7 questions au porteur du projet                                                                                           |
| <b>Evénement particulier</b>                                            | Aucun                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PV de synthèse</b>                                                   | OUI, envoyé le mardi 15 juillet 2025                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mémoire en réponse du MO</b>                                         | OUI, reçu le vendredi 25 juillet 2025                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Date de remise du rapport, des conclusions motivées et de l'avis</b> | Envoyé au maire d'Esvres-sur-Indre par la Poste en RAR le vendredi 1 <sup>er</sup> août 2025.                                                                                                                                                                                                        |

# Table des matières

|                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 Généralités .....</b>                                                      | <b>5</b> |
| 1.1 Objet de l'enquête publique .....                                           | 5        |
| 1.2 Présentation du projet.....                                                 | 5        |
| <b>1.2.1 Permettre le développement et l'aménagement de la Duporterie .....</b> | <b>5</b> |
| <b>1.2.2 Protéger la reconversion du site de Champgault.....</b>                | <b>6</b> |
| <b>1.2.3 Procéder à des ajustements réglementaires divers .....</b>             | <b>7</b> |
| 1.3 Préparation de l'enquête.....                                               | 7        |
| 1.4 Information du public .....                                                 | 7        |
| 1.5 Dossier d'enquête.....                                                      | 8        |
| 1.6 Déroulement de l'enquête publique .....                                     | 8        |
| 1.7 Participation du public.....                                                | 9        |
| <b>2 Avis du commissaire enquêteur .....</b>                                    | <b>9</b> |

# 1 Généralités

## 1.1 Objet de l'enquête publique

Cette 4<sup>e</sup> modification du PLU a pour objectifs de :

- permettre le développement et l'aménagement du site de la Duporterie où se situe le complexe touristique haut de gamme « Loire Valley Lodges » ;
- protéger la reconversion du site de Champgault sur le plan de la qualité paysagère et environnementale, avec possibilité de changer la destination du bâtiment patrimonial et ses annexes et d'y permettre les fonctions habitation et hébergement touristique ;
- procéder à des ajustements réglementaires divers pour améliorer le cadre paysager et bâti de la commune notamment dans les domaines suivants :
  - l'implantation des annexes ;
  - les clôtures ;
  - le percement des façades ;
  - l'engrillagement.

Le projet entre dans la catégorie « modification de droit commun » (L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme) et doit faire l'objet d'une enquête publique.

Il convient de rappeler, avant de poursuivre, plusieurs considérations importantes dans le cadre de cette enquête :

- la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre à laquelle appartient la commune d'Esvres-sur-Indre (6 264 habitants<sup>1</sup>) n'a pas la compétence urbanisme : **il n'y a donc pas de Plan Local d'Urbanisme intercommunautaire (PLUi) ;**
- le PLU de la commune a été approuvé le 23 octobre 2006. Depuis, en raison d'un développement important de la commune, tant sur le plan de la population (+ 26 % entre 2010 et 2015) que sur le plan économique, dix procédures d'évolutions du PLU ont été engagées **pour s'adapter à ces évolutions importantes ;**
- une **révision générale du PLU est engagée**, elle devrait aboutir dans deux à trois années.

### Conclusion partielle

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une évolution normale du PLU.

## 1.2 Présentation du projet

### 1.2.1 Permettre le développement et l'aménagement de la Duporterie

Ce site accueille un complexe touristique haut de gamme « Loire Valley Lodges », installé au cœur d'une forêt, et constitué principalement de 21 lodges dans la forêt situés à 4 mètres de hauteur dans les houpiers des arbres, d'une piscine et d'un restaurant « haut de gamme ». Ce complexe touristique est actuellement dans un secteur Npl et fait l'objet d'un STECAL<sup>2</sup> dans lequel, conformément à la réglementation, la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte

<sup>1</sup> Population de référence 2022 mis en ligne au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

<sup>2</sup> STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées.

à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Le propriétaire de ce complexe touristique souhaite se développer en agrandissant le restaurant, créer un nouveau bâtiment lié à son fonctionnement interne et renforcer les capacités d'hébergement touristique et des équipements d'accompagnement.

Cette évolution a suscité des interrogations sur le plan environnemental :

- un premier avis de la MRAe (n° MRAe 2024-4524 du 18 mars 2024) mentionne que cette évolution était susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ;
- une étude réalisée le 20 octobre 2023, à laquelle s'ajoute un complément d'inventaire réalisé en juin 2024, conclut que le site choisi ne présente pas d'enjeux écologiques forts ;
- un second avis de la MRAe (n° MRAe2024-4940 du 24 janvier 2025) conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle<sup>3</sup> (SMAT), dans son avis au titre de PPA, s'est également interrogé sur cette problématique environnementale. Ces interrogations du SMAT ont été reprises dans le PV de synthèse et le porteur du projet a fait une réponse détaillée.

#### **Conclusion partielle**

Cette évolution du site de La Duporterie n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle nécessite de modifier les articles 2, 9, 10 et 11 du règlement d'urbanisme du secteur Npl.

### **1.2.2 Protéger la reconversion du site de Champgault**

Le site de Champgault est une ancienne clinique psychiatrique, dont l'activité a cessé en 2018, qui comprend un bâtiment patrimonial et des annexes réalisées en 1990. L'ensemble est installé, à l'extérieur du bourg, dans un vaste parc arboré, et domine l'Indre, ce qui lui confère un certain cachet. Le site est actuellement classé en secteur Ne où seules sont autorisées les constructions liées à des activités à caractère médical, paramédical ou d'intérêt collectif. Cette situation limite fortement les possibilités de reclassement du site.

La municipalité souhaite protéger le site sur le plan de la qualité paysagère et environnementale, avec possibilité de changer la destination du bâtiment patrimonial et ses annexes et d'y permettre les fonctions habitation et hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, etc.).

#### **Conclusion partielle**

La préservation du site sur un plan paysagé et environnemental est justifiée ainsi que le changement de destination des bâtiments pour faciliter la reconversion du site. Elle nécessite de classer le site en secteur Np du règlement d'urbanisme et d'identifier sur le plan de zonage des bâtiments destinés à changer de destination.

<sup>3</sup> Les interrogations du SMAT ont été reprises dans le PV de synthèse.

### 1.2.3 Procéder à des ajustements réglementaires divers

La municipalité souhaite améliorer le cadre paysager et bâti de la commune, et propose des ajustements réglementaires :

- **article 6 de la zone 1AU**

L'évolution concerne principalement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui actuellement ne comporte pas de règle spécifique. De fait, les annexes sont construites avec un recul compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement. Cette situation entraîne des difficultés comme Monsieur le maire me l'a montré lors d'une visite sur le terrain. Cette évolution permettra l'implantation des annexes jusqu'en fond de parcelle ;

- **article 11 de l'ensemble des zones du PLU**

Les évolutions concernent :

- les ouvertures dans les constructions ;
- les clôtures, les murs de clôtures sur voie publique et leur accompagnement, les clôtures en limites séparatives, les couleurs des clôtures et leur accompagnement végétal, les clôtures dans les zones économiques UX et 1AUX, les dispositifs pare-vues, les clôtures en secteur 1AU ;
- l'engrillagement dans les zones N et le secteur Np.

#### **Conclusion partielle**

Toutes ces évolutions me semblent justifiées et permettront de préserver le cadre paysager et bâti de la commune.

Par ailleurs, le projet est conforme au SCoT de l'agglomération tourangelle.

### 1.3 Préparation de l'enquête

Par décision N°E25000059 / 45 du 23 avril 2025, Monsieur le président délégué du Tribunal administratif d'Orléans me désignait comme commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

J'ai rencontré Monsieur Jean-Christophe Gassot, maire d'Esvres-sur-Indre et Madame Sabrina Michaud<sup>4</sup> qui sera ma seule interlocutrice durant toute l'enquête publique, le lundi 12 mai 2025. Au cours de cette réunion, Monsieur le maire a présenté le projet, son historique et les raisons qui conduisaient à l'ouverture d'une enquête publique. Nous nous sommes ensuite rendus sur les lieux du projet pour mieux appréhender la situation.

Le lundi 19 mai 2025, Monsieur le maire prenait un arrêté municipal prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique.

#### **Conclusion partielle**

La préparation de l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation.

### 1.4 Information du public

L'avis de publicité de l'enquête a été publié 2 fois dans 2 journaux, une première fois au moins 15 jours avant le 10 juin 2025 et une seconde fois, pour rappel, les 8 jours

<sup>4</sup> Cheffe de projet aménagement et urbanisme de la commune.

après le début d'enquête.

L'information de la population a été effectuée dans les délais sur le panneau municipal par affichage de l'avis d'enquête publique au format A3, à l'extérieur de la mairie, et donc visible en permanence.

Deux panneaux d'affichage avec l'avis d'enquête publique au format A2 sur fond jaune fluo ont été mis à La Duporterie et à l'entrée du site de Champgault.

La municipalité a également publié l'avis d'ouverture d'enquête publique sur son site internet durant toute la durée de l'enquête.

### **Conclusion partielle**

L'information du public s'est déroulée conformément à la réglementation.

## **1.5 Dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête est conforme à la réglementation. Il est très bien fait, d'une lecture aisée. Chaque article modifié fait l'objet d'une double rédaction : une rédaction « avant modification » et une rédaction « après modification ». De plus, les modifications sont rédigées en rouge, ce qui facilite la lecture.

Le dossier d'enquête mis en ligne était strictement identique au dossier dans sa version papier.

Toutefois, le diagnostic écologique concernant le développement du site de La Duporterie dans le secteur de la prairie/potager et à proximité immédiate des bâtiments déjà existants, n'est pas dans le dossier alors qu'il aurait dû figurer, en annexe du « Rapport de présentation »<sup>5</sup>. Cette absence n'a pas d'incidence sur l'information du public car la conclusion de l'étude est mentionnée dans le « Rapport de présentation ».

### **Conclusion partielle**

Le dossier était conforme à la réglementation.

## **1.6 Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 10 juin 2025 à 09h00 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs. Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu :

- 1) consulter le dossier complet :
  - soit en mairie d'Esvres-sur-Indre durant les horaires normaux d'ouverture de la mairie en version papier ;
  - soit sur le site internet de la mairie : <https://www.ville-esvres.fr/index.php/au-quotidien/enquetes-publiques>.
- 2) formuler des observations et des propositions :
  - par écrit, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie ;
  - par voie postale adressée à l'attention du commissaire-enquêteur, en mairie ;
  - par oral, lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur ;
  - par voie numérique à l'adresse suivante : [info@esvres.fr](mailto:info@esvres.fr)

Les contributions transmises par voie électronique étaient consultables, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la mairie, sur la même page que le dossier d'enquête.

<sup>5</sup> Cf ; premier alinéa page 42 du « Rapport de présentation » : «...Le rapport joint en annexe de la présente note conclut que le site choisi ne présente pas d'enjeux écologiques forts. »



Je me suis mis à la disposition du public pour l'informer utilement et pour recevoir ses observations orales et écrites durant trois permanences de 3heures, ce qui était adapté à la situation.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat serein.

J'ai transmis au porteur à Monsieur de maire de la commune d'Esvres-sur-Indre, le PV de synthèse par courriel le mardi 15 juillet 2025. J'ai reçu, également par courriel, le mémoire en réponse le vendredi 25 juillet 2025.

### **Conclusion partielle**

Au bilan, l'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal.

## **1.7 Participation du public**

J'ai reçu 4 personnes en mairie et 4 contributions ont été déposées par courriel. Personne ne s'est montré défavorable au projet.

De cette participation du public, j'ai synthétisé 4 questions/observations concernant le site de Champgault, auxquelles se sont ajoutées 3 questions/observations du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT), en qualité de PPA, concernant le site de La Duporterie.

Ces questions/observations ont été transmises dans un PV de synthèse à Monsieur le maire d'Esvres-sur-Indre. Elles ont toutes trouvé réponse dans le mémoire en réponse adressé par Monsieur le maire, même si certaines questions/observations dépassaient le strict cadre de l'enquête publique

### **Conclusion partielle**

Seul, le site de Champgault a suscité des observations du public.

## **2 Avis du commissaire enquêteur**

### **S'agissant du projet...**

#### **Considérant :**

- que le PLU de la commune d'Esvres-sur-Indre a été adopté en 2006 ;
- que le PLU est un document qui est appelé à évoluer ;
- que dix procédures d'évolutions ont déjà été engagées depuis 2006 ;
- que cette commune a profondément évolué avec notamment un accroissement de la population important (gain de 1179 habitants soit + 26 % entre 2010 et 2015) ;
- qu'une révision générale du PLU est engagée mais qu'elle n'aboutira pas avant deux ou trois années ;
- que d'ici là le PLU a besoin d'être modifié ;
- que le projet concerne 3 sujets,
- que le premier sujet concerne l'évolution du site de La Duporterie à classer en secteur Npl, pour permettre le développement d'un complexe touristique ;
- que cette évolution n'a pas d'enjeux environnementaux ;
- que le second sujet concerne le site de l'ancienne clinique psychiatrique de Champgault, actuellement en secteur Ne, à classer en secteur Np ;
- que cette évolution permettra la préservation du site sur un plan paysagé et environnemental et que le changement de destination des bâtiments facilitera la reconversion du site ;

- que le troisième sujet concerne des évolutions réglementaires qui permettront de préserver le cadre paysager et bâti de la commune.
- que toutes les évolutions proposées dans le projet me semblent justifiées ;

### **S'agissant du dossier...**

#### **Considérant :**

- que le dossier de l'enquête m'apparaît conforme aux textes en vigueur ;
- que le dossier présenté à l'enquête publique est de qualité ;
- que le dossier papier est identique au dossier numérique mis en ligne sur le site internet de la municipalité ;

### **S'agissant du déroulement de l'enquête...**

#### **Considérant :**

- que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal ;
- que j'ai assuré trois permanences en mairie de d'Esvres-sur-Indre dans d'excellentes conditions d'accueil du public ;
- que l'enquête publique a très faiblement mobilisé le public ;
- que j'ai reçu 4 personnes en mairie ;
- qu'une seule contribution utile a été enregistrée sur le registre ;
- que 4 observations ont été déposées par courriel, dont 2 hors sujet ;
- qu'au bilan, j'ai enregistré 4 questions/observations de la part du public ;
- que 3 questions ont été posées par le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelles dans son avis en qualité de PPA ;
- que j'ai communiqué au responsable du projet, dans les délais réglementaires, ces 7 questions/observations, rassemblées dans le procès-verbal de synthèse des observations ;
- que j'ai reçu le mémoire en réponse du responsable du projet dans les délais ;
- que le responsable du projet a répondu à toutes les observations et remarques du public et du commissaire enquêteur, même à celles qui n'entraient pas dans le cadre strict de l'enquête publique ;
- que j'ai analysé toutes les réponses ;
- que l'enquête s'est déroulée dans un climat serein et qu'aucun incident n'a été relevé ;

Enfin, considérant l'ensemble des observations/questions et les réponses apportées par le porteur du projet ;

**J'émet un avis favorable, sans réserve, à la demande Projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESVRES-sur-INDRE (Indre-et-Loire)**

Fait à Jussy-Champagne, le 1er août 2025

Signé DUCATEAU