

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)***

RAPPORT D'ENQUÊTE



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 10 juin 2025

au 10 juillet 2025

Commissaire enquêteur : Bernard DUCATEAU

Nota : conformément au 3^{ème} alinéa de l'article R123-19 du code de l'environnement, le rapport d'enquête et ses annexes 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.

Table des matières

1 Généralités	5
1.1 Préambule	5
1.2 Objet de l'enquête publique	6
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique	6
1.4 Historique du projet	7
1.5 Présentation du projet	8
1.5.1 Permettre le développement et l'aménagement du site de La Duporterie	8
1.5.2 Protéger la reconversion du site de Champgault	8
1.5.3 Procéder à des ajustements réglementaires divers	9
1.6 Composition du dossier	10
1.6.1 Documents administratifs	10
1.6.2 Dossier Modificatif n° 4	10
1.6.2.1 Impacts sur l'environnement du projet de La Duporterie	11
1.6.2.2 Avis de la MRAe	11
1.6.3 Avis des PPA, des EPCI voisins et communes limitrophes	11
2 Organisation de l'enquête	13
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	13
2.2 Rencontre avec Monsieur le maire d'Esvres-sur-Indre et visite des lieux	13
2.3 Arrêté d'ouverture d'enquête	13
2.4 Information effective du public	14
2.4.1 Publicité dans les journaux	14
2.4.2 Affichage sur le panneau municipal	14
2.4.3 Panneau d'affichage sur le lieu du projet	14
2.4.4 Publicité sur le site internet de la commune	14
3 Déroulement de l'enquête	15
3.1 Période	15
3.2 Permanences	15
3.3 Registres	15
3.4 Climat de l'enquête	15
3.5 Clôture de l'enquête	15
3.6 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse	15
3.7 Modalités de transfert du rapport et de l'avis, des registres et du dossier	16
3.8 Résumé statistique du déroulement de l'enquête	16
3.8.1 Permanences	16
3.8.2 Personnes rencontrées	16
3.8.3 Observations reçues	16
4 Analyse des observations	18
4.1 Questions et observations du public	18
4.2 Questions et observations du commissaire enquêteur	20

PIECES REMISES EN MEME TEMPS QUE LE RAPPORT :

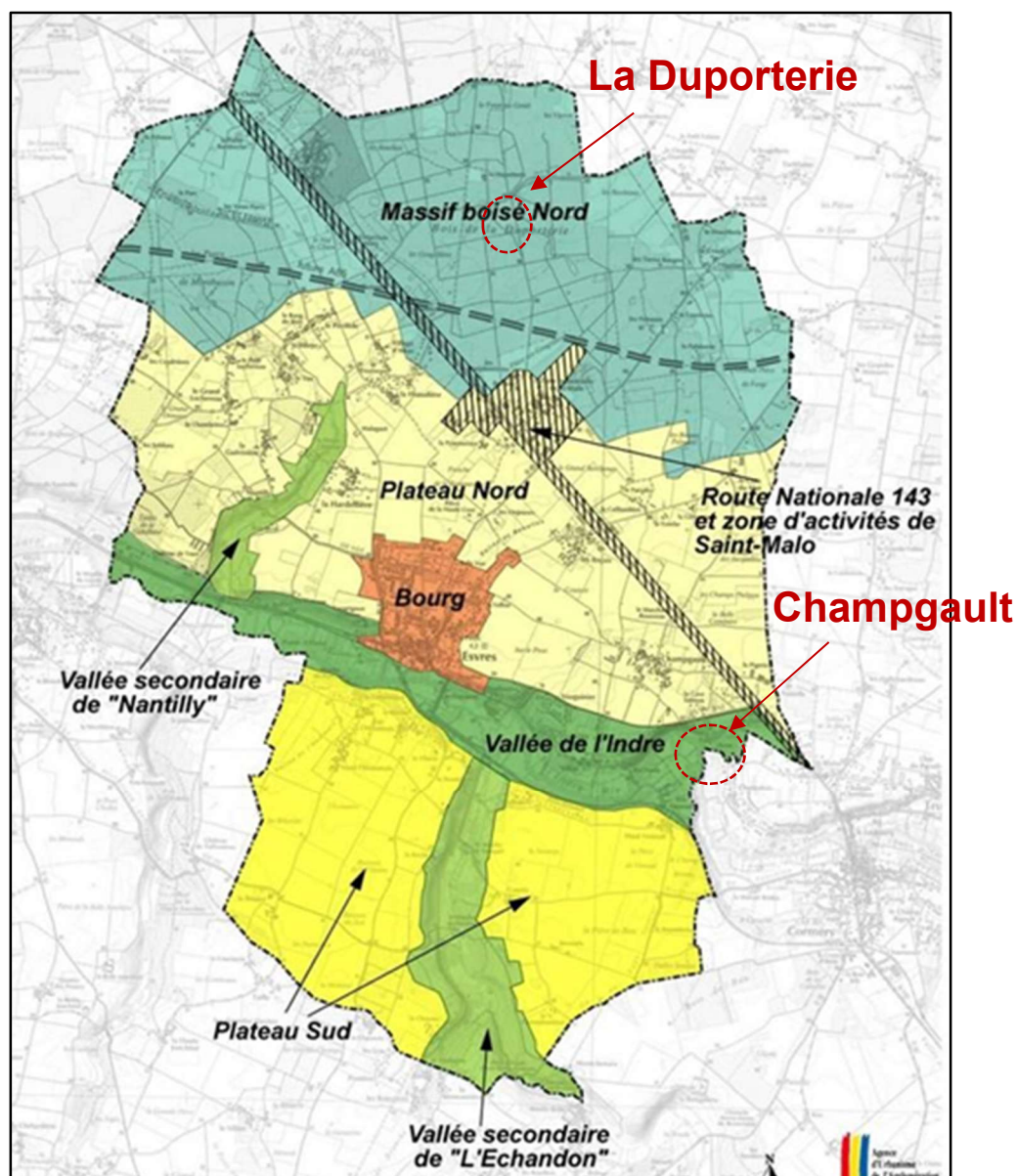
- le registre d'enquête
- le dossier d'enquête de la mairie d'Esvres-sur-Indre

1 Généralités

1.1 Préambule

L'enquête publique se déroule sur la commune d'Esves-sur-Indre située au sud de Tours, dans le département d'Indre-et-Loire (37). La commune de 6 264 habitants¹ appartient à la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre qui regroupe 22 communes.

Selon le site internet² de la commune, « Esves-sur-Indre est située dans la deuxième couronne du « grand Tours ». C'est un territoire attractif, tant sur le plan résidentiel que touristique, au sein de l'aire urbaine tourangelle. La proximité de l'agglomération tourangelle, l'excellente accessibilité dont elle dispose (desservie par la RD943 et l'A85, Esves est à quinze minutes de Tours et deux heures de Paris), ainsi que la richesse de son cadre naturel participent largement à son développement. D'une superficie de 3 585 ha, dont 87% classés en zones naturelles et agricoles, Esves appartient géographiquement et historiquement à la Vallée de l'Indre. Ses paysages et son patrimoine bâti (vieux bourg et hameaux) en font une commune attachante, au cadre de vie recherché, à l'urbanisme maîtrisé. ». Les entités paysagères sont les suivantes :



Les entités paysagères d'après le Rapport de présentation/ Diagnostic du PLU page 43

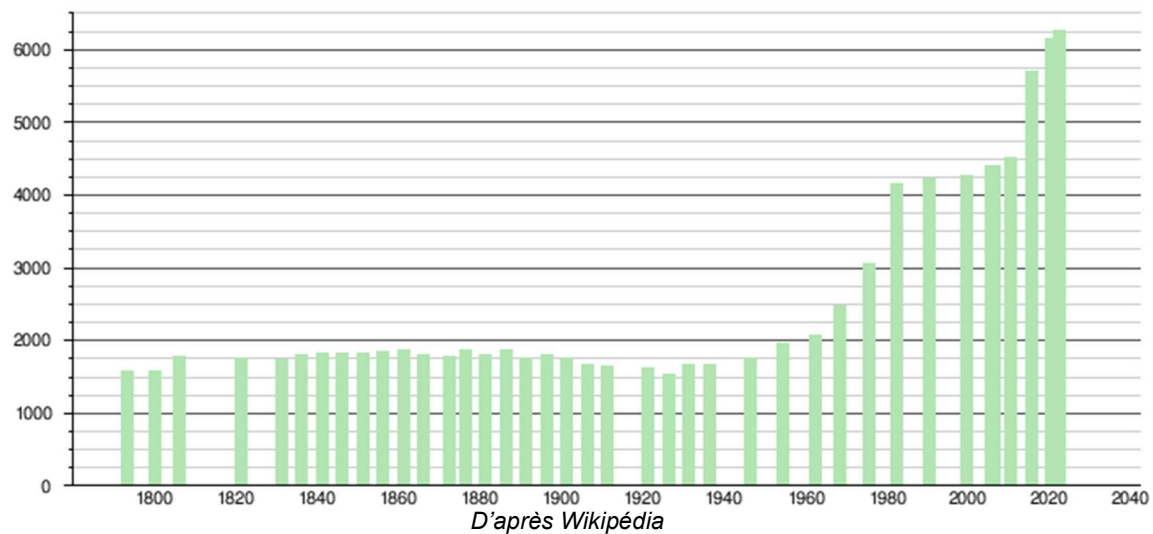
¹ Population de référence 2022 mis en ligne au 1^{er} janvier 2025.

² <https://www.ville-esves.fr/index.php/a-decouvrir/esves>

Cependant, ce qui caractérise la commune par rapport aux autres communes se sont :

- d'une part, sa forte croissance démographique depuis les années 1960, et notamment entre 2010 et 2015 (gain de 1179 habitants soit + 26 %) comme l'indique l'histogramme suivant :

Histogramme de l'évolution démographique



- et d'autre part, son important développement économique avec notamment la création d'une zone industrielle « Even Parc », dans le prolongement de la zone d'activité Saint Malo (voir carte page 5), très active le long de la D 943, principal axe routier entre Tours et Loches.

1.2 Objet de l'enquête publique

Il convient également de rappeler en préambule plusieurs considérations importantes dans le cadre de cette enquête :

- la communauté de communes 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, dix procédures d'évolution du PLU ont été engagées **pour s'adapter aux évolutions** qui viennent d'être soulignées ;
- une **révision générale du PLU est engagée**. Elle a fait l'objet d'une délibération le 17 mars 2022, mais elle ne devrait aboutir que dans deux à trois années.

Cette 4^e 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 notamment améliorer le cadre paysager et bâti de la commune dans les domaines suivants :
 - o implantation des annexes ;
 - o clôtures ;
 - o percement des façades ;
 - o engrillagement.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Il existe **plusieurs procédures d'évolutions d'un PLU³** avec des procédures spécifiques :

- la révision : révision générale ou révision allégée ;
- la modification : modification de droit commun ou modification simplifiée ;

³ Code de l'urbanisme : articles L.153-31 et suivants et article R.153-11 et suivants, articles L.300-6 et L.300-6-1.

- la mise en compatibilité : mise en compatibilité d'un PLU avec un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ou mise en compatibilité d'un PLU avec un autre document.

Le projet de modification n°4 concerne le règlement qui est modifié et elle permet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone NPI. Il entre dans le champ de :

- **la procédure de modification** (L153-36 du code de l'urbanisme) qui est utilisée si la commune envisage de modifier le (ou les) document(s) suivant(s) :
 - o le règlement ;
 - o les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - o le programme d'orientations et d'actions ;
- **la procédure de modification de droit commun** (Art L153-41 du code de l'urbanisme) qui est utilisée :
 - o en dehors des cas où une révision s'impose ;
 - o lorsque la modification a pour effet notamment de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone.

Le projet de modification n° 4 est donc soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la municipalité saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

S'agissant des PPA, l'article L153-40 du code de l'urbanisme précise que « *Avant l'ouverture de l'enquête publique... le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9⁴. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

1.4 Historique du projet

Les différentes étapes ont été les suivantes :

Date	Objet
6 décembre 2023	Présentation du projet en commission d'urbanisme
13 décembre 2023	Présentation en commission générale
18 mars 2024	Avis de la MRAe n° 2024-4524 qui précise que : - le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; - il est nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale par la commune d'Esvres-sur-Indre. L'avis de la MRAe focalise uniquement sur le projet d'agrandissement du complexe hôtelier de La Duporterie.
26 novembre 2024	Nouvelle saisine de la MRAe
24 janvier 2025	Avis de la MRAe : n° 2024-4940
10 avril 2025	Arrêté prescrivant la modification n°4 du PLU
11 avril 2025	Saisine du tribunal administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur

⁴ Les articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme mentionnent principalement les PPA suivants : l'Etat, les régions, les départements, les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, les chambres de commerce et d'industrie, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture, le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme, les syndicats d'agglomération nouvelle, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCoT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

1.5 Présentation du projet

Cette 4^e modification du PLU a pour objectifs de :

1.5.1 Permettre le développement et l'aménagement du site de La Duporterie

Ce site accueille un complexe touristique haut de gamme « Loire Valley Lodges », installé au cœur d'une forêt de 300 ha. Il est 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 STECAL⁵ dans lequel, conformément à la réglementation, la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.



Le complexe touristique « Loire Valley Lodges » d'après Géoportail

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 qui nécessite de modifier les articles 2, 9, 10 et 11 du règlement d'urbanisme du secteur Npl a suscité d'une part, un premier avis de la MRAe le 18 mars 2024 (Voir § 1.4) qui mentionne qu'elle était susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et d'autre part, des recommandations du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (Voir § 1.6.3).

1.5.2 Protéger la reconversion du site de Champgault

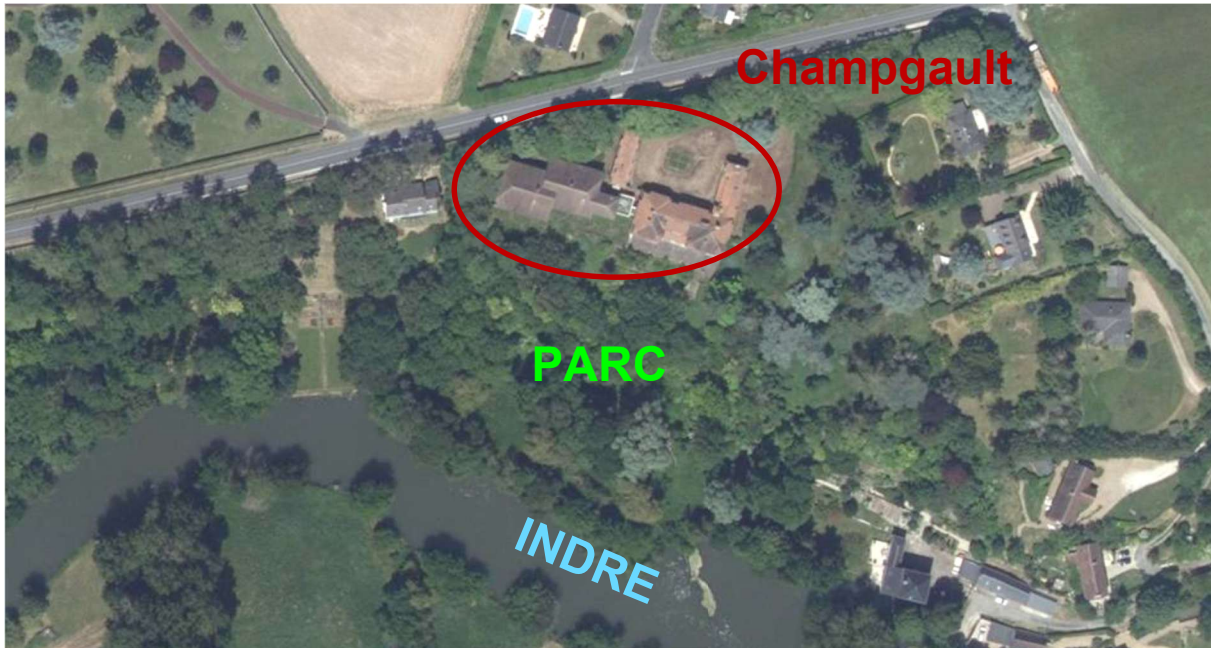
Le site de Champgault est une ancienne clinique psychiatrique, dont l'activité a cessé en 2018, qui comprend un bâtiment patrimonial qui servait de résidence de villégiature à Jean Cocteau à la fin du 19^e siècle, et des annexes réalisées en 1990. L'ensemble est installé, à l'extérieur du bourg, dans 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 le reclassement du site. Un projet d'évolution du site a avorté en raison de cette contrainte.

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

⁵ STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées.

annexes et d'y permettre les fonctions habitation et hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, etc.).



site de l'ancienne clinique de Champgault d'après Géoportail

Il est proposé :

- d'une part, de classer le site en secteur Np du règlement d'urbanisme qui correspond aux espaces d'intérêt naturel ou paysager qui à ce titre méritent d'être préservés ;
- d'autre part, d'identifier sur le plan de zonage des bâtiments destinés à changer de destination.

1.5.3 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. Il s'agit d'autoriser les fenêtre bandeaux en zones UB et 1AU ;
- les clôtures, les murs de clôture 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-vue, les clôtures en secteur 1AU. Il s'agit :
 - de renforcer la protection des clôtures anciennes et d'interdire certains matériaux pour préserver le cadre urbain et paysagé ;
 - d'interdire sur rue et en limite séparative les canisses, bâches, toiles, etc.

- d'établir un dispositif particulier en limite séparative des zones UA et UCp ;
- l'engrillagement dans les zones N et le secteur Np. Il s'agit de tenir compte de la loi du 2 février 2023 sur l'engrillagement.

1.6 Composition du dossier

Le dossier complet comprend 3 sous-dossiers appelés qui sont détaillés ci-après :

- documents administratifs ;
- dossier Modification n°4 ;
- avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

1.6.1 Documents administratifs

Ce sous-dossier comprend les documents suivants :

Titre	Date	Nb pages
Arrêté de désignation du tribunal administratif	23 avril 2025	1
Arrêté d'ouverture d'enquête publique Ar-2025-086	19 mai 2025	4
Avis d'ouverture d'enquête publique Règlement	Sans date	1

1.6.2 Dossier Modificatif n° 4

Ce sous-dossier comprend 4 documents :

Titre	Date	Nb pages
<p>Note de présentation non technique Il s'agit d'une note qui, conformément à la réglementation, comprend un préambule, la décision de l'autorité environnementale, les coordonnées du maître d'ouvrage, les caractéristiques les plus importantes du projet, les éléments du plan local d'urbanisme modifiés et les principales raisons, notamment au regard de l'environnement, pour lesquelles le projet a été retenu.</p>	Sans date	2
<p>Rapport de présentation Ce document comprend 3 chapitres : 1) « <i>cadre général</i> », qui évoque le contexte réglementaire et les caractéristiques de la ville d'Esvres-sur-Indre ; 2) « <i>présentation des différents points de la modification</i> » avec deux parties : - extension des possibilités de construire au sein du secteur Npl ; - ajustement des dispositions réglementaires. 3) « <i>les incidences du projet sur l'environnement</i> » qui concerne Natura 2000 et les autres impacts sur l'environnement (Voir Infra §1.6.2.1). Dans ce chapitre il est indiqué : - qu'il n'y a pas de zone Natura 2000 à proximité ; - que le projet est compatible avec le SCoT ; Il comprend également un tableau de synthèse des impacts sur l'environnement par thématique.</p>	Sans date	44
<p>Règlement Tout au long de ce document les nouvelles règles ont été insérées en rouge, tout en raturant les anciennes règles. Ce qui permet au lecteur de mieux voir l'évolution du document.</p>	Sans date	123
Avis de la MRAe n° MRAe2024-4940 (Voir Infra §1.6.2.2)	24 janvier 2025	3

1.6.2.1 Impacts sur l'environnement du projet de La Duporterie

S'agissant des impacts sur l'environnement du projet de construction de La Duporterie, le chapitre 3 « Les incidences du projet sur l'environnement » du rapport de présentation, évoque page 42⁶ : « ...un diagnostic écologique du jardin et de la ferme de La Duporterie (lieu d'implantation des futurs principaux bâtiments) a été demandé au SEPANT⁷. Le rapport joint en annexe de la présente note conclut que le site choisi ne présente pas d'enjeux écologiques forts. ».

Le commissaire enquêteur a cependant constaté en cours d'enquête que ce rapport n'était pas joint au rapport de présentation. Le porteur du projet lui a remis ce document de 15 pages qui aurait dû figurer dans le dossier.

Ce document comprend en fait une étude réalisée le 20 octobre 2023, à laquelle s'ajoute un complément d'inventaire réalisé en juin 2024. Ces deux études concluent effectivement que le site choisi ne présente pas d'enjeux écologiques forts.

1.6.2.2 Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe est daté du 24 janvier 2025 et porte le numéro : MRAe2024-4940.

Le dossier a été examiné dans le cadre de la procédure au cas par cas « ad hoc » et l'avis conforme comprend deux points :

- la modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

1.6.3 Avis des PPA⁸, des EPCI voisins et communes limitrophes

Le projet de modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre a été notifié aux PPA et aux communes limitrophes, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Les réponses ont été les suivantes :

PPA	Réponses
Préfet 37	Pas de remarque particulière
Région Centre Val-de-Loire	Pas de réponse
Conseil Départemental 37	Avis FAVORABLE
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) / SCoT	Avis FAVORABLE assorti de recommandations ⁹ : - préciser le projet de modification du STECAL NPI Duporterie pour justifier l'absence d'atteinte au réservoir de biodiversité du SCoT ; - les aménagement doivent avoir un impact négligeable sur la fonctionnalité écologique du site et veiller à ne pas déboiser.
CCI ¹⁰ de Touraine	Pas de réponse
CMA ¹¹ 37	Pas de réponse
Chambre d'Agriculture 37	Pas d'observation particulière
CdC Touraine Vallée de l'Indre	Avis FAVORABLE

⁶ Haut de page.

⁷ SEPANT : la SEPANT est une association loi 1901 qui a comme objectif de préserver en Touraine les milieux naturels et d'agir contre les atteintes à l'environnement. Elle est devenue fédération départementale des Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement d'Indre-et-Loire. Elle prend part à toutes les questions environnementales actuelles en Touraine.

⁸ PPA : Personnes Publiques Associées.

⁹ Ces recommandations ont été reprises par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse.

¹⁰ CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.

¹¹ CMA Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Conclusion partielle.

- 1) Les avis des PPA sont FAVORABLES au projet.
- 2) Les recommandations du SMAT ont été reprises par le commissaire enquêteur dans son PV d'observations.

EPCI limitrophes	Réponses
CdC Touraine Est Vallée	Avis FAVORABLE
Tours Métropole Val-de-Loire	Pas de réponse
CdC Loches Sud Touraine	Pas de réponse

Communes limitrophes	Réponses
Saint Branches	Pas de réponse
Veigné	Pas d'observation
Chambré-les-Tours	Pas de réponse
Véretz	Avis FAVORABLE
Cormery	Pas de réponse
Azay-sur-Cher	Avis FAVORABLE
Larçay	Pas de réponse
Truyes	Avis FAVORABLE

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

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

Un premier contact a été établi le vendredi 2 mai 2025 avec Madame Sabrina Michaud, cheffe de projet aménagement et urbanisme de la commune qui sera l'unique interlocutrice du commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête.

2.2 Rencontre avec Monsieur le maire d'Esvres-sur-Indre et visite des lieux

Le lundi 12 mai 2025, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie, Monsieur Jean-Christophe Gassot, maire d'Esvres-sur-Indre et Madame Sabrina Michaud.

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. Les principales modalités du déroulement de l'enquête ont également été définies notamment la période d'enquête, ainsi que les dates et heures des permanences. Le commissaire enquêteur a pris en compte son dossier d'enquête excepté l'avis des PPA, et paraphé le registre d'enquête.

Le même jour, le commissaire enquêteur accompagné de Monsieur le maire et de Madame Michaud s'est rendu sur les lieux du projet pour mieux appréhender la situation :

- aux abords du site de Champgault ;
- dans un grand lotissement à l'est du bourg pour ce qui concerne l'ajustement des dispositions réglementaires : clôtures, murs de clôtures, percements, pare-vue, etc. ;
- à La Duporterie où le directeur de l'établissement « Loire Valley Lodges » a fait visiter le complexe touristique et a présenté rapidement son projet d'agrandissement.

2.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

Le mardi 13 mai 2025, le commissaire enquêteur a reçu par courriel, pour avis, les projets d'arrêté municipal et d'avis d'ouverture d'enquête publique.

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

Le vendredi 30 mai 2025, le commissaire enquêteur a reçu les pièces manquantes du dossier. Après étude du dossier complet, le commissaire enquêteur a demandé de compléter le dossier par une note de présentation conformément au 2^e alinéa de l'article R123-8 du code de l'environnement :

« *Le dossier comprend au moins :*

.....

2° En l'absence d'évaluation environnementale....

une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu... »

Le jeudi 5 juin 2025, le commissaire enquêteur a reçu le dossier en version dématérialisée.

Le lundi 9 juin 2025, le commissaire enquêteur a contrôlé la mise en ligne du dossier.

2.4 Information effective du public¹²

2.4.1 Publicité dans les journaux

L'avis de publicité de l'enquête (Cf. annexe II) a été publié 2 fois dans 2 journaux (Cf annexe III) :

- une première fois au moins 15 jours avant le 10 juin 2025 soit **avant le 1^{er} juin 2025** ;
- et une seconde fois, pour rappel, les 8 jours après le début d'enquête, **soit entre le 10 juin et le 18 juin 2025**.

Publication	Nouvelle République Edition Indre-et-Loire	Terre de Touraine
<i>Périodicité</i>	<i>Quotidien</i>	<i>Hebdomadaire</i>
Date de l'avis d'enquête	Mercredi 21 mai 2025	Semaine du 23 mai au 29 mai 2025
Date du rappel	Vendredi 13 juin 2025	Semaine du 13 juin au 19 juin 2025

2.4.2 Affichage sur le panneau municipal

L'information de la population a également 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 (Cf. annexe IV). Le certificat d'affichage établi par la mairie fait l'objet de l'annexe V.

2.4.3 Panneau d'affichage sur le lieu du projet

Deux panneaux d'affichage avec l'avis d'enquête publique au format A2 sur fond jaune fluo ont été mis (Cf. annexe VI) :

- à l'entrée de la route qui mène au site de La Duporterie ;
- juste à côté du portail d'entrée du site de Champgault.

2.4.4 Publicité sur le site internet de la commune

La municipalité a publié l'avis d'ouverture d'enquête publique sur son site internet, onglet « AU QUOTIDIEN » puis onglet « Enquête publique » durant toute la durée de l'enquête (Cf. annexe VII).

¹² Article R123-9 du code de l'environnement.

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Période

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>. A partir du site municipal, aller dans l'onglet « AU QUOTIDIEN » puis dans l'onglet « Enquêtes publiques ».
- 2) formuler des observations et des propositions :
 - o par écrit, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie ;
 - o par voie postale adressée à l'attention du commissaire-enquêteur, en mairie ;
 - o par oral, lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur ;
 - o par voie numérique à l'adresse suivante : 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.

3.2 Permanences

Le commissaire enquêteur s'est mis à la disposition du public pour l'informer utilement et pour recevoir ses observations orales et écrites durant les trois permanences suivantes :

Dates	Horaires
Mardi 10 juin 2025	09h00 à 12h00
Mercredi 25 juin 2025	14h00 à 17h00
Jeudi 10 juillet 2025	14h00 à 17h00

Les permanences se sont tenues dans une salle du conseil de la mairie, située au rez-de-chaussée, dans d'excellentes conditions matérielles. Les personnes à mobilité réduite pouvaient se rendre sans difficulté à la permanence.

3.3 Registres

Le commissaire enquêteur a paraphé les 16 pages cotées à feuillets non mobiles du registre. Monsieur le maire a ouvert le registre au vendredi 6 juin 2025 et le commissaire enquêteur l'a clos le 10 juillet 2025 à 17h00, à la fin de la dernière permanence.

3.4 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat serein. Elle n'a pas mobilisé la population

3.5 Clôture de l'enquête

A la fin de la dernière permanence le jeudi 10 juillet 2025 à 17h00, le commissaire a emporté le registre et le dossier complet.

3.6 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal évoqué *supra*, le commissaire enquêteur a rédigé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse regroupant

les observations recueillies au cours de l'enquête et les observations du commissaire enquêteur en deux parties distinctes (Cf. annexe VIII).

Considérant le peu d'observations recueillies auprès du public au cours de l'enquête d'une part, que le commissaire enquêteur avait déjà évoqué plusieurs questions/observations au porteur du projet au fur et à mesure du déroulement de l'enquête d'autre part, en qu'enfin l'enquête s'était déroulée dans un climat très serein, le commissaire enquêteur a proposé au porteur du projet la procédure suivante qui a été acceptée :

- transmission du PV de synthèse signé par le commissaire enquêteur par courriel le mardi 15 juillet 2025 avec accusé de réception ;
- réception par courriel du PV de synthèse signé par le porteur du projet le vendredi 18 juillet 2025.

J'ai reçu par courriel le mémoire en réponse le vendredi 25 juillet 2025 (Cf. annexe IX).

3.7 Modalités de transfert du rapport et de l'avis, des registres et du dossier

Compte tenu de l'éloignement du lieu d'enquête¹³ d'une part, et du déroulement de l'enquête d'autre part, le registre d'enquête avec le dossier d'enquête, ainsi que le rapport et l'avis du commissaire enquêteur ont été envoyés par la poste avec AR le vendredi 1^{er} août 2025.

3.8 Résumé statistique du déroulement de l'enquête

3.8.1 Permanences

Durant les 3 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 4 visiteurs selon la répartition suivante :

Dates	Horaires	Nb personnes
Mardi 10 juin 2025	09h00 à 12h00	1
Mercredi 25 juin 2025	14h00 à 17h00	3
Jeudi 10 juillet 2025	14h00 à 17h00	0
		4

3.8.2 Personnes rencontrées

Sur les 4 personnes rencontrées en permanence, le commissaire enquêteur retient que :

- M. Dominique Blondel, propriétaire du prieuré de Vontes à Esvres-sur-Indre, est venu se renseigner sur le projet de contournement. Il n'a pas déposé de contribution ;
- Mme Lucie Degail, résidant au lieu-dit « Cave Salmon » à Esvres-sur-Indre, maire de la commune de 2008 à 2014, est concernée par l'évolution du site de Champgault ;
- M. Jacques et Mme Sylvie Charcelley, résidant au lieu-dit « Sources d'Avon » à Esvres-sur-Indre, sont venus s'informer et ont reçu réponses à leurs questions. Ils n'ont pas déposé de contribution.

3.8.3 Observations reçues

Le public a également adressé 4 contributions par courriel :

- N° 1 : déposée par une personne qui souhaite rester anonyme. La contribution concerne le site de Champgault ;
- N° 2 : déposée par Mme Isabelle Boinot, résidant à Esvres-sur-Indre. La contribution concerne la révision du PLU en cours. Elle a été considérée hors sujet. Le commissaire enquêteur a cependant recommandé à la municipalité de répondre à cette administrée ;

¹³ Distance entre le lieu de résidence du commissaire enquêteur et le lieu d'enquête : 171 km soit 2 h00 de trajet par l'autoroute.

- N°3 : déposée par Arnault Basto, gestionnaire immobilier du site de Champgault a déposé une contribution concernant ce site ;
- N° 4 : déposée par une personne qui souhaite rester anonyme. La contribution concerne la révision du PLU en cours. Elle a été considérée hors sujet. Le commissaire enquêteur a cependant recommandé à la municipalité de répondre à cette personne.

Au bilan, le commissaire enquêteur considère qu'il y a eu 3 contributions utiles dans le cadre de cette enquête selon la répartition suivante :

Moyens utilisés	Contributions
Lettre	0
Courriel	2
Registre	1
Par oral	0
Total	3

Le commissaire enquêteur note également qu'il n'y a aucune contribution défavorable au projet.

4 Analyse des observations

4.1 Questions et observations du public

Les questions et observations concernent uniquement le site de Champgault

A1 La question concerne le dernier alinéa de la page 42 du rapport de présentation rédigé ainsi : « Concernant le reclassement en Np du site de Champgault. Cette évolution permet une meilleure protection du site avec des possibilités d'aménagement plus restrictives. Il est également la protection du parc cet des arbres remarquables (dans le cadre de la révision du PLU en cours) ». Comment comprendre ce paragraphe ?

Réponse du porteur du projet :

C'est une « coquille » dans la rédaction. L'intention initiale était de l'écrire de la façon suivante : « Il est également possible d'étudié la question de la protection du parc et des arbres remarquables dans le cadre de la révision générale du PLU en cours de procédure »

Analyse du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une erreur de rédaction. Pas de remarque.

A2 Quelles sont les actions que compte entreprendre la municipalité vis-à-vis des propriétaires du site pour limiter le risque incendie par manque d'entretien du parc, les vols, les squats, etc. Les riverains de ce vaste site sont inquiets.

Réponse du porteur du projet :

Pour rappel, le site de l'ancienne clinique de Champgault est un site entièrement privé. Aucune parcelle n'appartient à la commune d'Esvres. Pour autant, la commune constate que ce site, bien que n'étant plus en activité depuis 2018, n'est pas laissé à l'abandon. Des mesures sont prises par le ou les propriétaires afin d'assurer la mise en sécurité des bâtiments et l'entretien des espaces extérieurs. Des opérations de débroussaillage, tontes, élagage sont effectuées plusieurs fois par an.

Pour autant, si et seulement si, un jour le site n'était plus du tout entretenu, les « pouvoirs de Police du Maire » pourraient être utilisés comme énoncés au sein du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment les articles :

- L.2213-25 au titre de nuisances ou risques sur l'« environnement » ;
- L.2212-2, concernant la « sureté, la sécurité, la salubrité publique » afin de mettre en demeure le ou les propriétaires de mettre en état le site.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas pénétré dans la propriété. Je me suis néanmoins rendu au niveau du portail où j'ai pris cette photo le 12 mai 2025 :



Il est difficile de porter un jugement sur le risque incendie et la sécurité dans la propriété mais je comprends néanmoins l'inquiétude des riverains et prend note de l'analyse de la situation de la municipalité. Je constate également que la problématique soulevée n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique.

A3 Est-ce que la modification n°4 autorise un projet d'hébergement touristique plus « large » qu'un hôtel / motel ?

Réponse du porteur du projet :

Selon le code de l'urbanisme, et plus précisément les articles R.151-27 et R.151-28, concernant l'énumération des « destinations » et « sous destinations », la future zone Np élargie au site de l'ancienne clinique Champgault, permettra aux bâtiments de changer de destination afin d'être classés en destination « habitation ».

Toutefois, et à titre accessoire de la future habitation principale, au regard de la sous-destination « logement » et des articles L.324-3 et D. 324-13 du code du Tourisme, de manière très réglementée, quelques chambres d'hôtes pourraient être créées.

Ainsi, la modification n° 4 du PLU n'a pas vocation à créer un projet de nature commerciale, destination « commerce et activités de services » de type « hôtel, motel ou autres » (sous - destination « hôtels » ou « autres hébergements »).

Si un jour, un projet commercial doit être envisagé sur ce site, il s'agira de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), qui pourrait éventuellement permettre une activité commerciale de type « Hôtellerie ». La création d'un STECAL relève d'autres procédures : Déclaration de Projet (DP) ou révision générale du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

La seconde partie de la réponse est cohérente avec le dernier alinéa du a) de la page 39 du Rapport de présentation où il est indiqué « ...la ville souhaite ... et d'y permettre les fonctions habitation et hébergement touristique (Gîtes, chambre d'hôtes...) »

A4 Est-ce que le bâtiment annexe du site de Champgault, qui n'apparaît pas sur les deux plans de la page 40 du rapport de présentation, est intégré dans le reclassement en zone Np ?

Réponse du porteur du projet :

En effet, nous constatons que l'extension moderne, datant du début des années 1990, n'apparaît pas sur le règlement graphique du PLU en vigueur. Pour information, cette zone de l'ancienne clinique Champgault n'a pas évolué depuis le plan de zonage du PLU du 23 octobre 2006.

Après vérification, il ne s'agit pas d'une erreur matérielle qui se serait produite lors de la conception du PLU de 2006, mais plutôt d'un souci d'actualisation des bases de données du cadastre. En effet le cadastre utilisé en 2006 qui servait de base au plan de zonage n'était pas à jour à ce moment-là. A priori le cadastre n'a cartographié cette extension qu'à partir de 2020. La dernière version du cadastre de 2024 est bien à jour. L'ensemble des bâtiments sont présents sur le site. Ainsi, dans le cadre de la révision générale du PLU également en cours, cette extension apparaîtra bien sur le règlement graphique du futur PLU révisé.

Pour autant, nous pouvons d'ores et déjà vous confirmer que l'intégralité des bâtiments du site se trouvent bien en zone Np dans le futur PLU modifié (modification n° 4).

Analyse du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une erreur. Pas de remarque.

4.2 Questions et observations du commissaire enquêteur

Les questions concernent uniquement le site de la Duporterie. Elles font suite aux recommandations formulées par le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) dans un avis daté du 7 mai 2025, et joint au dossier.

B1 Quelle sera la localisation des nouvelles constructions dans le massif forestier ?

Réponse du porteur du projet :

Le projet, de nouvelles constructions et extensions, du site de la Duporterie se trouve en dehors du massif boisé. Il se situe dans le secteur de la prairie/potager et à proximité immédiate des bâtiments déjà existants. Cette « zone de projet » se trouve à l'intérieur du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), en dehors des zones boisées.

Analyse du commissaire enquêteur :

Il n'y aura pas de construction de nouveaux lodges en forêt. C'est un point important qui pouvait soulever des interrogations sur le plan de l'environnement.

B2 Quel sera l'impact du projet sur le milieu forestier, est-ce qu'il y aura déboisement et abattage d'arbres ?

Réponse du porteur du projet :

Aucun impact n'est attendu sur le milieu forestier dans la mesure où la « zone de projet » se trouve en dehors du massif forestier. Donc il n'est pas prévu de déboisement ni d'abattage d'arbres.

Analyse du commissaire enquêteur :

Pas de remarque. C'est un point important qui pouvait soulever des interrogations sur le plan de l'environnement.

B3 Est-ce que le projet aura un impact sur le réservoir de biodiversité du SCoT ?

Réponse du porteur du projet :

Pour rappel, le secteur Npl de La Duporterie, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), a été créé par déclaration de projet approuvée en conseil municipal d'Esvres du 20/09/2018. À cette époque le rapport de présentation et les documents de saisine de Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) développaient déjà les arguments qui justifiaient la bonne prise en compte de la protection de l'environnement.

Le futur développement du site de La Duporterie consiste à augmenter les droits à construire, nouveaux bâtiments et extensions, à l'intérieur du périmètre du STECAL de 2018, dans la partie non boisée.

En effet, le dossier de modification n°4 du PLU transmis à la MRAe en 2024, comprenait notamment deux diagnostics écologiques effectués pour l'un en octobre 2023 puis complété par un second datant de juin 2024, qui concluent tous les deux en l'absence d'enjeux écologiques forts sur le site de projet.

De plus, dans l'argumentaire détaillé de la MRAe de son avis du 24 janvier 2025, concernant la modification n°4 du PLU, il est souligné également que le règlement écrit de la zone Npl comporte des mesures :

- visant à limiter l'impact des futures installations ;
- imposant que les aménagements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- limitant l'emprise au sol et la hauteur des constructions.

Et toujours dans ce même avis, la MRAe a conclu que :

- « la modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune d'Esvres-sur-Indre ».

De plus et pour conclure, une attestation de mai 2024 a été réalisée par des écologues, à la suite d'une intervention de 2023, qui ont également donné une bonne application des quatre plans de gestion mis en place depuis la création du site en 2018.

Analyse du commissaire enquêteur :

C'est également un point important qui pouvait soulever des interrogations : le projet n'a que peu d'incidence sur l'environnement.

Fait à Jussy-Champagne, le 1er août 2025

Signé DUCATEAU