

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Commune de LOCHES

Enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Loches en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve



RAPPORT D'ENQUÊTE CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Première partie du rapport d'enquête

Enquête publique réalisée du 15 juin au 17 juillet 2026

**Arrêté de Madame le Maire de Loches N° ARR-2026-153 du 6 mai 2026
Décision N° E26000040/45 du Tribunal Administratif d'Orléans du 16 avril 2026
Commissaire enquêteur Patrice COTON**

Destinataires :

- **Madame le Maire de Loches (37)**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans (45)**

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
1. GÉNÉRALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
1.1. Le contexte réglementaire de l'enquête publique.....	4
1.2. Le cadre de l'enquête publique.....	6
1.2.1. L'objet de l'enquête publique.....	6
1.2.2. La désignation et la mission du commissaire enquêteur.....	8
1.2.3. L'identification de l'autorité compétente.....	8
1.3. Le dossier d'enquête publique.....	8
1.3.1. Constitution du dossier d'enquête publique.....	8
1.3.2. Analyse des pièces du dossier d'enquête publique.....	9
2. LE PROJET OBJET DE LA DÉCLARATION.....	10
2.1. La présentation du projet.....	10
2.1.1. Le contexte territorial.....	10
2.1.2. Le projet de réhabilitation du site de Barbeneuve.....	10
2.1.3. L'implantation du projet.....	10
2.1.4. L'environnement immédiat.....	12
2.2. Les enjeux de relocalisation des activités.....	13
2.2.1. Au niveau du développement économique de l'entreprise.....	13
2.2.2. Au niveau de la responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise.....	14
2.3. Les justifications de l'intérêt général du projet.....	14
2.3.1. La consolidation du tissu économique territorial.....	14
2.3.2. La réduction des impacts environnementaux.....	14
2.3.3. Le renouvellement des espaces d'activités existants.....	15
2.4. La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.....	15
2.4.1. Les modifications apportées au règlement graphique.....	15
2.4.2. Les modifications apportées au règlement écrit.....	17

2.5. La compatibilité avec les documents de rang supérieur.....	18
2.5.1. La compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de Loches Sud Touraine.....	18
2.5.2. La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne.....	18
2.6. Les incidences environnementales de la déclaration de projet.....	18
2.6.1. L'évaluation des incidences sur l'environnement.....	18
2.6.2. Mesures Eviter, Réduire, Compenser.....	20
3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	21
3.1. L'organisation et modalités de l'enquête.....	21
3.1.1. Les échanges avec le maître d'ouvrage.....	21
3.1.2. La décision d'ouverture de l'enquête publique.....	22
3.1.3. Les visites du site et hameaux environnants.....	22
3.2. Les moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public.....	22
3.2.1. La publicité de l'enquête publique.....	22
3.2.2. La consultation du dossier mis à disposition du public.....	23
3.3. Le déroulement de l'enquête publique.....	23
3.3.1. Les permanences	23
3.3.2. La participation du public.....	24
3.4. Le climat de l'enquête publique.....	24
3.5. La clôture de l'enquête publique.....	24
3.6. Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies du public.....	25
3.7. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	25
4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA.....	25
4.1. L'avis de la MRAE.....	25
4.2. L'avis de la CDPENAF.....	26
4.3. L'avis des personnes publiques associées.....	26
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC ET DES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	27
5.1. Analyse comptable des observations.....	27
5.2. Analyse conjointe des observations et des questions.....	27
6. CONCLUSIONS GÉNÉRALES SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE.....	34

PRÉAMBULE

Je soussigné Patrice COTON, inscrit sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département d'Indre et Loire, ai l'honneur d'exposer les résultats de l'enquête publique que j'ai diligenté, relative à :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Loches (Département d'Indre et Loire) en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve.

Le rapport d'enquête publique (1^{ère} partie), ci-dessous, reprend les principaux thèmes du dossier soumis à enquête en s'attachant à synthétiser le rapport de présentation, le pré-diagnostic écologique et les modifications apportées au PLU par la déclaration de projet. Le lecteur a toujours la faculté de se rapporter selon que de besoin à l'ensemble bibliographique de l'enquête publique.

Le rapport s'attache également à présenter le déroulement de l'enquête publique. Il rapporte exhaustivement les différents avis recueillis des personnes publiques associées (PPA) et l'ensemble des observations et contributions déposées à titre individuel ou collectivement pendant la durée de l'enquête publique en consignant les réponses du maître d'ouvrage et les commentaires du commissaire enquêteur.

A ce rapport est joint un second document séparé, intitulé « *Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Loches en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve* » (2^{ème} partie).

A cet ensemble est adjoint « *un recueil des annexes* » figurant en troisième partie du dossier.

1. GÉNÉRALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Le contexte réglementaire de l'enquête publique

L'un des objets d'une enquête publique est de permettre au public, au citoyen, de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle s'attache également à analyser les décisions susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement et s'assure de la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter leur environnement.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions. Les analyses effectuées et les avis exprimés contribuent à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet dans le but, de les éviter, de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans la mesure du possible.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif. Il n'est pas choisi par le maître d'ouvrage.

Il est du ressort du Tribunal Administratif, et non pas du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité des pièces administratives, ce dernier vérifie que la procédure réglementaire a été respectée et, que les pièces du dossier qui lui sont présentées, sont recevables.

Le commissaire enquêteur examine toutes les observations consignées au registre et celles qui lui sont présentées oralement ou par voie dématérialisée.

Il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

Le commissaire enquêteur rend, à la fin de son enquête dans ses conclusions un avis personnel motivé, en toute indépendance et impartialité.

L'avis personnel du commissaire enquêteur ne peut être que de 3 ordres :

- favorable, éventuellement assorti de recommandation(s) lesquelles n'ont pas de caractère impératif,
- favorable assorti de réserve(s), avec ou sans recommandation(s),
- défavorable.

Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées par le maître d'ouvrage, l'avis du commissaire enquêteur serait, ipso facto, réputé défavorable.

Le rapport, les conclusions avec l'avis motivé et les annexes sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Principaux textes relatifs à l'enquête publique et à la mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration de projet :

- Le décret N°2001-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques,
- L'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2013 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- L'ordonnance N°1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Le décret N°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- La loi du 26 novembre 2025 portant simplification du droit de l'urbanisme et du logement, réorganise les procédures de modification des documents d'urbanisme autour de deux mécanismes principaux – la révision et la modification – en simplifiant les modalités.
- Les dispositions en matière d'urbanisme sont définies par les articles L.101-1 à L.101-3 (objectifs généraux du PLU), L.103-2 à L.103-3 (déclaration de projet), L.143-44 à L.143-50, R.104-14, R.104-21 à R.104-37 du Code de l'urbanisme,
- Le contenu du PLU est arrêté par les articles L.151-1 à L.151-48 du Code de l'urbanisme,

- La procédure de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet est encadrée par les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 (mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général) et R.153-15 à R.153-17 du Code de l'urbanisme,
- L'évaluation environnementale du PLU est réalisée en application des article R.104-33 du Code de l'urbanisme,
- L'examen conjoint est prévu à l'article L.153-54 et L.153-55 du Code de l'urbanisme.
- La procédure d'enquête publique est régie par les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-24 du Code de l'environnement,
- L'amendement du dossier initial avant approbation en vertu de l'article L.153-58 du Code de l'urbanisme,

Principaux textes supra-communaux applicables :

- Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Centre Val de Loire (SRADDET) approuvé le 28 novembre 2023,
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) en vigueur depuis le 4 avril 2022,
- Schéma de Cohérence Territoriale de Loches Sud Touraine (SCoT), approuvé le 27 octobre 2022,
- Plan Climat Air-Énergie Territorial de la Communauté de communes Loches Sud Touraine, approuvé le 26 juin 2019.

1.1. Le cadre de l'enquête publique

1.1.1. L'objet de l'enquête publique

La loi du 1^{er} mars 2023 « *L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables (...).*

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

La finalité de cette procédure est la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général selon l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure permet une mise en compatibilité du PLU, à savoir une adaptation des règles et orientations du document afin d'obtenir les autorisations d'urbanismes tel que le permis de construire et ainsi permettre la réalisation de l'opération.

Le PLU de la ville de Loches a été approuvé le 13 décembre 2019 et a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 24 février 2026.

L'arrêté municipal N°2025/113 du 25 mars 2025 (cf. Annexe 1) a prescrit la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Loches en vertu des dispositions des articles précités du Code de l'urbanisme.

Les objectifs suivants ont été fixés à la mise en compatibilité soit :

- L'extension de la parcelle BM 708 au secteur AY (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A au sein duquel les constructions destinées au commerce de gros sont autorisées) nécessaire pour le développement économique de l'entreprise de travaux publics (transfert envisagé au sein du secteur AY des parcelles BN 123 partiellement, BN 38, BN 170, BN 172, BN 1741 et BN 176),
- Le rattachement de toutes les parcelles nécessaires au projet, actuellement classées en AY et A, à la zone UE voisine, actuellement occupée par les services techniques de la ville de Loches (parcelle cadastrées BN 131), sous réserve de modifier les destinations des constructions autorisées dans cette zone.

Après analyse et examen de ces deux options, la première a été retenue par la commune de Loches pour poursuivre la mise en compatibilité de la déclaration de projet.

La présente enquête publique a pour objet unique l'intérêt général du projet et les modifications induites du PLU générées par la déclaration de projet en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve.

Le projet ne nécessite pas de mesure d'expropriation, par conséquent, il n'y a pas eu lieu de recourir à une déclaration d'utilité publique.

La procédure d'enquête publique doit permettre la réhabilitation d'un ancien site de vente de matériel agricole classé en zone A (secteur Ay, situé rue de Barbeneuve) au profit d'une entreprise de travaux publics (Vernat TP) souhaitant y regrouper son siège social et une part importante de ses activités, actuellement, réparties sur les communes de Loches et de Ligueil.

Cette procédure vise à étendre le périmètre du secteur Ay et à modifier certaines prescriptions du règlement écrit du PLU s'appliquant au secteur.

Elle vise à porter cette déclaration de projet à la connaissance du public et à recueillir ses observations et ses propositions.

Au regard de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme la déclaration de projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) du Centre-Val de Loire.

La déclaration de projet a également fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées (PPA).

Au terme de l'enquête publique, la déclaration de projet pourra être adaptée pour tenir compte des observations et propositions formulées dans l'avis des PPA, des remarques du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur avant son approbation par le Conseil municipal de Loches.

Le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées seront tenus à disposition du public pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête, au service urbanisme de Loches, sur le site internet de la ville et en mairie.

1.1.2. La désignation et mission du commissaire enquêteur

Madame le Maire de la commune de Loches a demandé, par courrier en date du 8 avril 2026 au Président du Tribunal Administratif d'Orléans, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Loches* ».

Par décision N° E26000040/45 du 16 avril 2026 Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Patrice COTON en qualité de commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de la commune de Loches en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve et Madame Annick DUPUY en qualité de suppléante (cf. Annexe 2).

1.1.3. L'identification de l'autorité compétente

Madame Valérie GERVES, Maire de Loches, est l'autorité compétente (désignée dans la suite de l'exposé sous le vocable de « Maître d'ouvrage »).

Madame ÉMILIE LOUAULT, Seconde adjointe au Maire en charge de la culture, du patrimoine et de l'urbanisme a reçu une délégation de fonction et de signature par arrêté du maire N° 2026/127 à la date du 20 mars 2026 en particulier pour la mise en œuvre des procédures de modification du PLU et des enquêtes publiques subséquentes.

1.2. Le dossier d'enquête publique

1.2.1. La constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des éléments listés ci-dessous :

1. Pièces administratives liées à la procédure :
 - a. Textes réglementaires régissant l'enquête publique,
 - b. Extrait du procès-verbal des délibérations relatif à l'approbation du PLU en 2019,
 - c. Arrêté prescrivant la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU,
 - d. Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU,
 - e. Décision du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur,
 - f. Justificatifs des annonces parues dans la presse,
2. Dossier du projet soumis à enquête publique :
 - a. Note de présentation (8 pages),
 - b. Rapport de présentation (40 pages),
 - c. Avant-projet sommaire de l'aménagement d'un bâtiment (22 slides),
 - d. Diagnostic écologique faune/flore établi par Thema Environnement (106 pages),
 - e. Avis de la MRAE Centre Val de Loire,
 - f. Avis de la Commission Départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF),
 - g. Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées.

3. Pièces du Plan Local d'Urbanisme :
 - a. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (19 pages),
 - b. Règlement écrit (110 pages),
 - c. Règlement graphique (4 planches A3).
4. Registre d'enquête publique à feuillets non mobiles (100 pages), côté et paraphé par mes soins, mis à la disposition du public à la mairie de Loches aux heures d'ouverture du service urbanisme pendant toute la durée de l'enquête.

1.2.2. L'analyse des pièces du dossier d'enquête publique

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été élaboré par les services de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU37).

Les pièces administratives constitutives du dossier précitées sont exhaustives et reprennent pas à pas les différentes phases du projet devant les instances de la ville de Loches. Elles énumèrent également les étapes liées à la publication de l'enquête publique (désignation du commissaire enquêteur, arrêté prescrivant l'enquête publique).

Le rapport de présentation présente de manière claire le contexte et les caractéristiques du projet, les modifications projetées sur le PLU ainsi que ses incidences sur l'environnement. La présentation d'extrait de documents (photos, plans, projections), avant et après modification sont de nature à lever toute(s) ambiguïté(s) en termes de compréhension.

La production d'un avant-projet sommaire du bâtiment et de l'aire de stockage représentant les deux zones du projet, offre des vues sur plan qui permettent d'appréhender l'impact de cet aménagement.

Le pré-diagnostic écologique faune et flore avec la délimitation de zones humides (volets pédologique et botanique) établi par Thema Environnement présente la méthodologie adoptée, le contexte général du site sous l'angle géomorphologique, les zonages relatifs aux milieux d'intérêt écologique, la pré localisation des zones humides et les continuités écologiques identifiées.

Un inventaire des milieux, de la flore, des potentielles zones humides et faunistique complète le pré-diagnostic.

En conclusion, les enjeux écologiques identifiés et pressentis y sont présentés sous forme synthétique et des mesures de préservation y sont mentionnées afin de concilier l'aménagement de la zone avec les enjeux identifiés.

Les plans de zonage établis au 1/5000^{ème} permettent de visualiser facilement et rapidement les modifications projetées au PLU de Loches.

Le règlement écrit présente clairement, par le jeu d'un surlignage en rouge, les nouvelles dispositions réglementaires applicables au secteur Ay.

2. LE PROJET OBJET DE LA DÉCLARATION

2.1. La présentation du projet

2.1.1. Le contexte territorial

La ville de Loches est la polarité historique et principale du Sud Touraine dont elle est le chef-lieu d'arrondissement et le siège de la communauté de communes Loches Sud Touraine (CCLST) comprenant 67 communes au sein d'un bassin de vie de 50 640 habitants. Elle comptait 6 233 habitants au recensement de 2022.

La commune est parcourue par l'Indre sur sa frange est qui s'écoule à environ 3,5 km à l'est du projet.

La ville de Loches est labélisée « Plus Beaux Détours de France » et « Ville d'Art et d'Histoire ». Elle constitue ainsi l'un des sites patrimoniaux majeurs du Sud Touraine avec sa cité royale.

Son tissu économique est à la fois diversifié et relativement dense avec plus de 800 établissements et 5 000 emplois privés.

2.1.2. Le projet de réhabilitation du site de Barbeneuve

Le projet objet de la présente déclaration vise à permettre le regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP représentant 170 salariés actuellement réparties entre trois sites sur les communes de Loches (2) et Ligueil (1), sur un site d'activité vacant depuis 2022, situé rue de Barbeneuve et occupé précédemment par une entreprise de vente et de réparation de matériel agricole (MAISA 37).

Le site est situé en zone agricole comprenant un secteur de taille et de capacité limité d'accueil dénommé secteur Ay.

Il est donc nécessaire d'apporter les modifications suivantes au dossier de PLU afin qu'ensuite l'entreprise Vernat TP puisse déposer une autorisation d'urbanisme qui l'autorise à réaménager le site conformément à la réglementation et aux objectifs techniques et opérationnels du regroupement des activités :

- Admission des constructions, aménagements et installations à destination d'autres activités de secteur secondaire (la nature de l'activité initiale du secteur Ay était le seul commerce en gros) et tertiaire afin d'accueillir les activités de travaux publics et de constructions de l'entreprise Vernat TP,
- Extension du périmètre du secteur Ay figurant sur le règlement graphique,
- Adaptation de certaines dispositions du règlement écrit de la zone A concernant le secteur AY.

2.1.3. L'implantation du projet

Le site du projet est situé en entrée sud-ouest de l'agglomération, dans un environnement à dominante agricole (zone A), à environ 3 km du centre historique de la ville.

L'entreprise Vernat TP a été créé, en 1993, sur la zone d'activité de La Chapellerie à Ligueil et a étendu ses activités au début des années 2000 sur la zone d'activités de Vauzelles puis rue de la Fontaine du Vivier à Loches.

En 2022, elle s'est portée acquéreur des bâtiments de l'entreprise MAISA 37, construits en plusieurs phases 1977, 1986 et 1989.

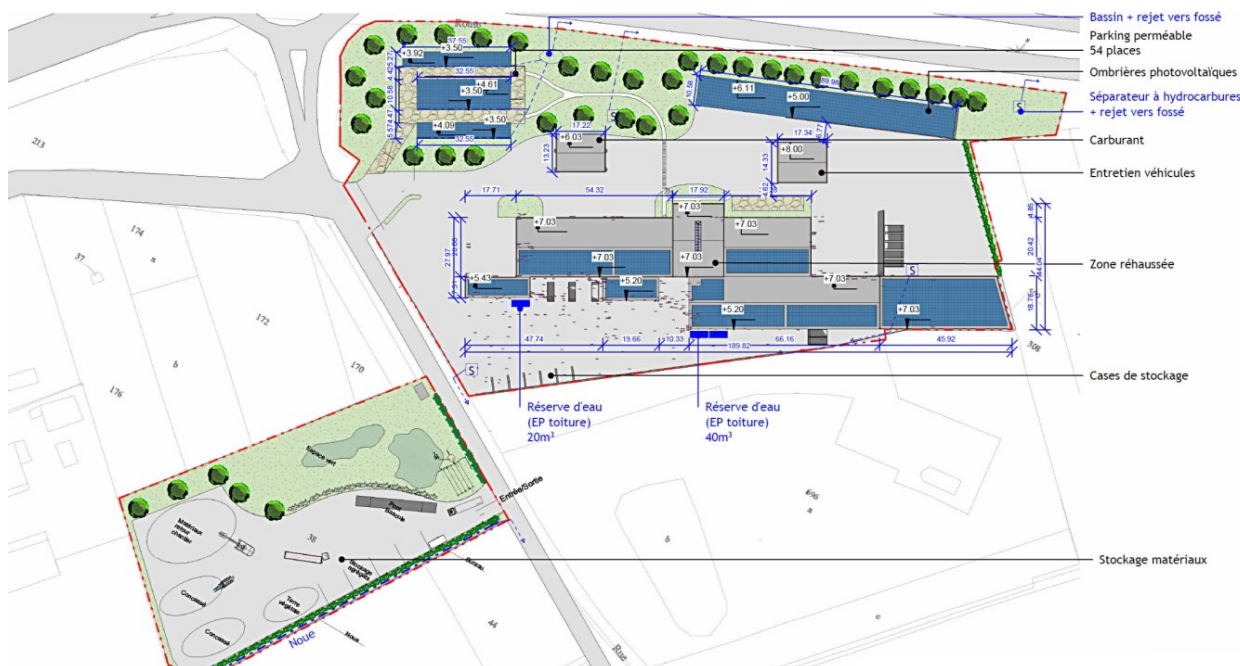
Figure 3 : vue aérienne du site du projet et de son environnement proche



Le projet porté par l'entreprise Vernat TP prévoit :

- La réhabilitation des locaux d'activités existants et des espaces adjacents aujourd'hui désaffectés (parcelle BM 708) et des abords immédiats situés au nord au droit de l'ancienne emprise de la route départementale D31,
- L'aménagement d'une aire de stockage de matériaux (parcelle BN 38).

Figure 27 : plan-masse du projet de réhabilitation et d'aménagement au nord de la rue de Barbeneuve



Source : Projet d'aménagement, APS, 1, rue de Barbeneuve 37600 Loches, CL Concept, 27/03/2026

La parcelle BN 38, sur laquelle est implantée l'aire de stockage, appartient à la commune de Loches laquelle a convenu de la céder à l'entreprise Vernat TP

Le projet initial prévoyait également l'implantation d'une centrale à béton au nord de l'aire de stockage sur les parcelles B 170, BN 172, BN 174, BN 176 qui sont la propriété de 7 personnes. Cet aménagement sera au final relocalisé sur le site d'une autre centrale à béton (rachat à la société Unibéton) plus moderne et implantée au sud de la zone d'activités de Vauzelles.

Au périmètre du projet se trouvent plusieurs autres constructions (une maison individuelle et les locaux des services techniques municipaux construits à partir des années 1960 (zone UE) et une maison avec un plan d'eau située au sud en zone A appartenant au créateur de la société qui est à l'origine de la construction des bâtiments.

2.1.4. L'environnement immédiat

Le site du projet appartient à l'unité paysagère des Gâtines du Sud Touraine qui s'inscrit dans un paysage agricole très ouvert et vallonné sur une ligne de crête emprunté par l'axe de la route départementale 31.

Il est attesté sur une partie du site d'une occupation agricole passée dont certains éléments en témoignent avec la présence d'arbres fruitiers sur la parcelle BN 176.

Plus récemment les données relatives aux zones de culture déclarées au titre de la PAC indiquent que les parcelles BN 170 et BN 172 ont été cultivées jusqu'en 2015 puis laissées en jachère depuis 2021.

Quant aux parcelles BN 38 et BN 174, elles n'ont plus à ce jour et ce depuis de nombreuses années d'usage agricole.

Compte tenu de l'abandon de la centrale à béton sur l'ensemble des parcelles précitées sauf la BN 38 accueillant l'aire de stockage, celles-ci demeureront en zone agricole bien que figurant plutôt un espace naturel.

Figure 6 : zones de culture déclarées au titre de la politique agricole commune en 2023



L'entreprise Vernat TP a confié au bureau d'études Thema Environnement la réalisation d'un pré-diagnostic écologique faune/flore sur l'emprise du projet afin d'établir un inventaire précis de l'occupation du site (campagne unique le 28 mai 2025) avec une délimitation des zones humides (réalisation le 5 juin 2025) afin d'appréhender les enjeux écologiques et environnementaux au périmètre du projet.

Le secteur ne présente pas de sensibilité paysagère ou patrimoniale forte car aucune mesure de protection réglementaire, ni de disposition particulière du PLU ne sont recensées dans le périmètre du projet.

2.2. Les enjeux de relocalisation des activités

2.2.1. Au niveau du développement économique de l'entreprise

Implantée depuis plus de 30 ans sur le territoire du Sud Touraine, le développement de l'entreprise Vernat TP est soutenu depuis les années 2005 passant de 20 à 100 employés puis à 170 aujourd'hui avec un chiffre d'affaires annuel de 30 millions d'euros.

Sa diversification, dans le secteur du bâtiment et l'élargissement de son activité historique de travaux publics aux métiers de l'aménagement urbain et de canalisateur, l'a amené au fil du temps à devoir s'implanter sur plusieurs sites.

La dispersion des sites, leur caractère vétuste et inadapté compromettent aujourd'hui ses possibilités de développement, pénalisent son fonctionnement et altèrent son image d'entreprise dynamique et attractive sur son secteur.

Ce constat a justifié ce choix stratégique de regroupement des activités et d'amélioration des conditions d'exercice de l'entreprise.

2.2.2. Au niveau de la responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise

L'éloignement des sites de Ligueil et de Loches engendrent d'importants déplacements, des coûts de fonctionnement accrus et des pertes de productivité qui ont des répercussions sur la vie sociale de l'entreprise.

L'enclavement et/ou la proximité avec des espaces résidentiels ou commerciaux, des sites actuels, sont autant de freins à l'amélioration de la performance environnementale de l'entreprise : consommation d'énergie, gestion des déchets et gravats, gêne occasionnelle aux populations riveraines.

Face à cette situation l'entreprise s'est engagée en 2019 dans une démarche de responsabilité sociétale des entreprises « RSE performant » dont elle a obtenu le label en 2021.

Sur ces nouvelles bases, l'entreprise a eu l'opportunité d'acquérir le site de l'ancienne entreprise MAISA 37 dont la localisation sur l'axe RD31 et la volumétrie de son implantation permettaient d'envisager le regroupement de l'ensemble des activités de l'entreprise avec la création d'une aire de stockage et d'une centrale à béton (ce dernier projet étant désormais abandonné).

2.3. Les justifications de l'intérêt général du projet

2.3.1. La consolidation du tissu économique territorial

Au sein des instances locales : ville de Loches, CCLST, SCOT Loches Sud Touraine, le maintien du tissu économique est un enjeu majeur.

Les activités du secteur de la construction en constituent un pôle essentiel bien qu'ayant enregistré une baisse sensible du nombre d'emplois entre 2011 et 2022 tant à l'échelle de la ville de Loches (-27% soit 75 emplois) qu'à l'échelle intercommunale (-16% soit 292 emplois).

Dans ce contexte le regroupement en un pôle unique de l'entreprise Vernat TP renforce l'attractivité de la filière, la lisibilité de l'entreprise en terme du marché de l'emploi et ses capacités opérationnelles sur le secteur du bâtiment et des travaux publics.

2.3.2. La réduction des impacts environnementaux

Le projet de regroupement des activités du groupe Vernat TP permettra de réduire l'empreinte environnementale en rationalisant son organisation, en modernisant ses installations et en réduisant les besoins de déplacements de ses équipes.

Les conditions de circulation locale au sein des quartiers résidentiels ou commerciaux se trouveront être améliorées et les réductions des nuisances occasionnées par le dévoiement des véhicules de transport et d'engins de travaux sur une voirie départementale adaptée (RD31) pour un trafic journalier estimé à 15/17 camions type poids lourd, 10 véhicules utilitaires et 90 véhicules légers.

La valorisation de l'actuel site, vacant depuis plusieurs années, par un traitement des volumes, des teintes, par son insertion paysagère, contribuera à une mise en valeur de l'une des principales entrées de ville par la suppression de cette verrue visuelle.

Enfin, et indirectement le choix de remettre en service une centrale à béton plus récente permet à la fois de revaloriser le site et de bénéficier d'un équipement plus récent répondant aux normes actuelles.

2.3.3. Le renouvellement des espaces d'activités existants

Le regroupement de l'ensemble des activités sur le site de Barbeneuve va permettre de libérer des emprises foncières d'une superficie totale de 4,5 hectares répartis sur trois sites qui contribueront à l'accueil de nouvelles entreprises au sein d'espaces économiques aménagés.

Ainsi le transfert des activités de fabrication de béton vers le site de l'ancienne centrale Unibéton, favorisera le renouvellement et la densification de la zone d'activités de Vauzelles, premier pôle économique du SCoT Loches Sud Touraine.

La requalification architecturale et paysagère de la façade sud de la zone d'activités actuellement occupée par l'entreprise Vernat TP, surplombant la voie de contournement de la RD943, améliorera la perception visuelle de la zone.

Ce projet contribue à la mise en œuvre de l'objectif 2 de l'axe 1 du PADD du PLU de Loches dont l'objet est de conforter le rôle de la ville comme moteur du Sud Touraine.

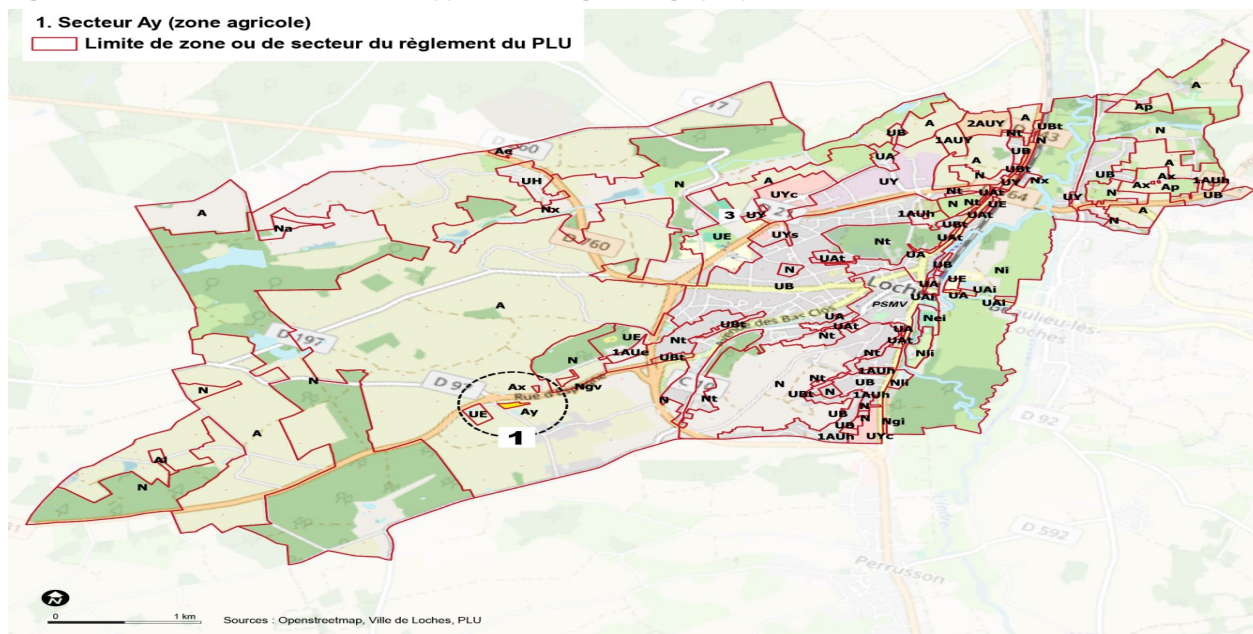
2.4. La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Pour rappel, le PLU de la ville de Loches a été approuvé le 13 décembre 2019 et a fait l'objet d'une modification simplifiée N°1 approuvée le 24 février 2026 dont certaines dispositions sont applicables au présent projet.

2.4.1. Les modifications apportées au règlement graphique

Au sein de la zone A, le PLU de Loches comprend à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour tenir compte de l'occupation des lieux et/ou de projets connus. Parmi, ces secteurs, le secteur Ay a été créée à l'emplacement de l'existence de locaux d'activité commerciale. Il convient d'élargir le périmètre initial du secteur Ay afin de le faire coïncider avec l'emprise du projet porté par l'entreprise Vernat TP (parcelle BM708).

Figure 1 : localisation des modifications apportées au règlement graphique du PLU



Cette extension limitée du secteur Ay permettra le regroupement d'activités sur le site de Barbeneuve et rendra ainsi possible le renouvellement et la densification des trois sites d'activités actuellement occupés.

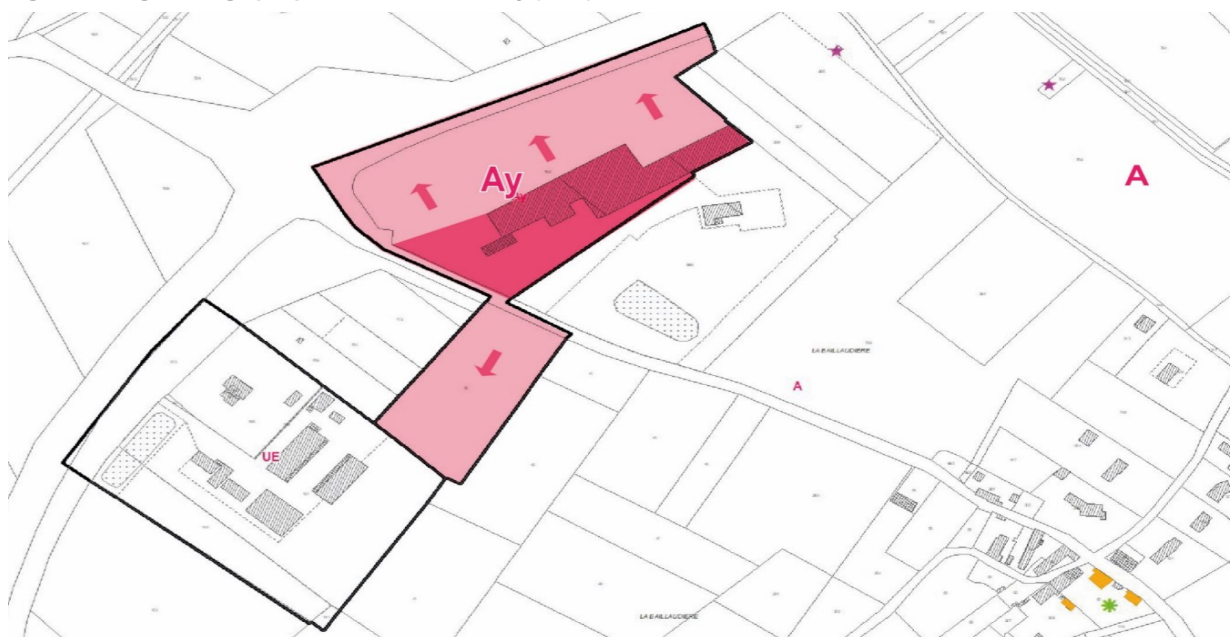
Par ailleurs, l'extension du secteur Ay sur les espaces agricoles au sud du site sur la parcelle BN38 pour accueillir l'aire de stockage des matériaux conduira à l'artificialisation de 4 500m².

Le reste du terrain, prévu initialement pour accueillir la centrale à béton du fait de l'abandon de ce projet, sera maintenu en espace naturel afin de préserver les espèces végétales et animales relevées lors du pré diagnostic écologique.

Figure 34 : règlement graphique du PLU en vigueur : secteur Ay (2019)



Figure 35 : règlement graphique modifié : secteur Ay (2026)



Après extension du périmètre vers le nord pour inclure l'emprise de l'ancienne RD31 et au sud de la rue de Barbeneuve, incluant les terrains non urbanisés, la superficie du secteur Ay passe de 0,92 à 3,55 hectares.

ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE DE LA ZONE A				
Nom de zone	Actuellement		Après modification	
	Superficie en ha	Part de la superficie du territoire	Superficie en ha	Part de la superficie du territoire
ZONE AGRICOLE	1167,67	42,90%	1167,67	42,90%
Secteur Ay	0,92	0,03%	3,55	0,13%

2.4.2. Les modifications apportées au règlement écrit

Les constructions et aménagements autorisés au sein du secteur Ay sont encadrés à la fois par les règles de la zone A : destination, emprise au sol, implantation et hauteur des constructions, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et par celles relative à la zone Uy : qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions.

Afin de permettre la réalisation du projet porté par l'entreprise Vernat TP, les modifications à apporter au règlement écrit dans le cadre de la déclaration de projet concernent les dispositions suivantes :

- Au titre des destinations, sous-destinations, types d'activités soumis à des conditions particulières *« sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au paragraphe A2-1, ainsi que : les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires, en dehors des centres de congrès et d'exposition ; les dépôts liés à un usage autorisé dans la zone »*.
- Au titre de la hauteur des constructions *« dans le secteur AY, la hauteur maximale des constructions est fixée à : au nord de la rue de Barbeneuve à 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; au sud de la rue de Barbeneuve à 3 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère »*.
- Au titre de l'emprise au sol des constructions *« dans le secteur Ay, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 7 100m² »*.

Les dispositions applicables en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, au sein du secteur Ay demeurent inchangées.

A l'exception des modifications introduites par la modification simplifiée N°1 relatives aux règles d'implantation des installations photovoltaïques, des teintes des menuiseries et du traitement des clôtures en zone A, les dispositions du règlement de la zone Uy applicables au secteur Ay demeurent inchangées.

2.5. La compatibilité avec les documents de rang supérieur

2.5.1. Le schéma de cohérence territoriale de Loches Sud Touraine

Les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Loches Sud Touraine précise que l'aménagement des espaces d'activités économiques sera réalisé dans un objectif de qualité afin de proposer un environnement attractif et valorisant pour les entreprises, de limitation de l'impact visuel de ces espaces afin de faciliter les transitions paysagères avec les espaces naturels et agricoles.

Le projet de réhabilitation du site de Barbeneuve intègre un traitement paysager des abords contribuant à la mise en valeur de la RD31.

Ce projet contribue également à l'attractivité et au développement économique du territoire, en renforçant et en préservant les centralités et les pôles d'activités majeurs définis au DOO du SCoT.

En matière de consommation ENAF, le DOO fixe un objectif pour le développement de l'ensemble des entreprises isolées présentes sur son territoire à 5 hectares.

La consommation d'ENAF induite par l'extension du périmètre du secteur Ay représente une superficie de 7 900m².

Avec une consommation représentant 15,8% de l'objectif du SCoT, la modification souhaitée est donc compatible avec ce dernier.

2.5.2. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) est entré en vigueur en avril 2022. Il a pour objectif principal d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état pour la période de 2022 à 2027.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE et son programme de mesures qui s'organise autour de 14 chapitres.

La déclaration de projet prend en compte les prescriptions et recommandations du SDAGE Loire-Bretagne via la création d'une noue paysagée dédiée à la collecte des eaux pluviales aménagée en limite sud de l'aire de stockage de matériaux. Ainsi les rejets d'eau vers le milieu naturel seront limités à 3 litres par seconde conformément aux dispositions du SDAGE du fait de leur réutilisation sur site.

2.6. Les incidences environnementales de la déclaration de projet

2.6.1. L'évaluation des incidences sur l'environnement

Le projet a fait l'objet d'une auto-évaluation des incidences sur l'environnement en se référant aux thèmes listés par l'article R151-3 du Code de l'urbanisme qui définit l'évaluation environnementale.

Il s'est agi, pour chacun des thèmes de l'environnement, de définir des critères permettant l'appréciation progressive et objective des incidences de ce projet sur l'environnement.

L'analyse des différents impacts a reposé exclusivement sur l'expérience des chargés d'études.

Pour appréhender le contexte biologique dans lequel s'inscrit le projet, trois aires d'étude ont été définies eu égard à l'analyse sommaire du site d'étude et de son positionnement géographique :

- L'aire d'étude éloignée est délimitée par un espace tampon de 5 km autour du site du projet. La vallée de l'Indre relève de cette aire avec la présence de deux ZNIEFF, un site du Conservatoire d'Espaces Naturels, un site Natura 2000, un espace naturel sensible et d'un arrêté préfectoral de protection.
- L'aire d'étude rapprochée correspond à un tampon de 25 m autour de l'aire d'étude immédiate,
- L'aire d'étude immédiate correspond à la zone de projet envisagée. C'est dans cette aire d'étude d'environ 4 ha qu'a été réalisé l'ensemble des inventaires.

Synthèse des thèmes de la demande d'examen au cas par cas :

- Natura 2000 : aucun site Natura 2000 n'est localisé à proximité des espaces concernés par la déclaration de projet, en conséquence la modification des dispositions du PLU n'engendrera pas d'incidence directe ou indirecte sur ladite zone.
- Consommation d'ENAF : le périmètre du secteur Ay passe de près d'un hectare à quatre hectares. Au sein des trois hectares classés en zone A, près de la moitié sont déjà artificialisés par l'ancienne emprise de la RD31. L'imperméabilisation concernera environ 4 000m² d'espaces agricoles situés au sud de la rue Barbeneuve. Les espaces agricoles concernés ne sont pas partie intégrante d'une exploitation agricole. Il en résulte aucune incidence sur les orientations du PLU.
- Biodiversité : les milieux inventoriés, au sein du secteur Ay élargi, sont composés à 70% par des milieux anthropisés, à 20% par des milieux naturels ou semi-naturels et à 10% par des milieux fermés. Ces espaces abritent deux espèces végétales patrimoniales et cinq espèces d'oiseaux nicheurs. Le plan-masse du projet d'aire de stockage a été adapté pour préserver ces espaces naturels.

Figure 32 : plan-masse de la zone de stockage de matériaux

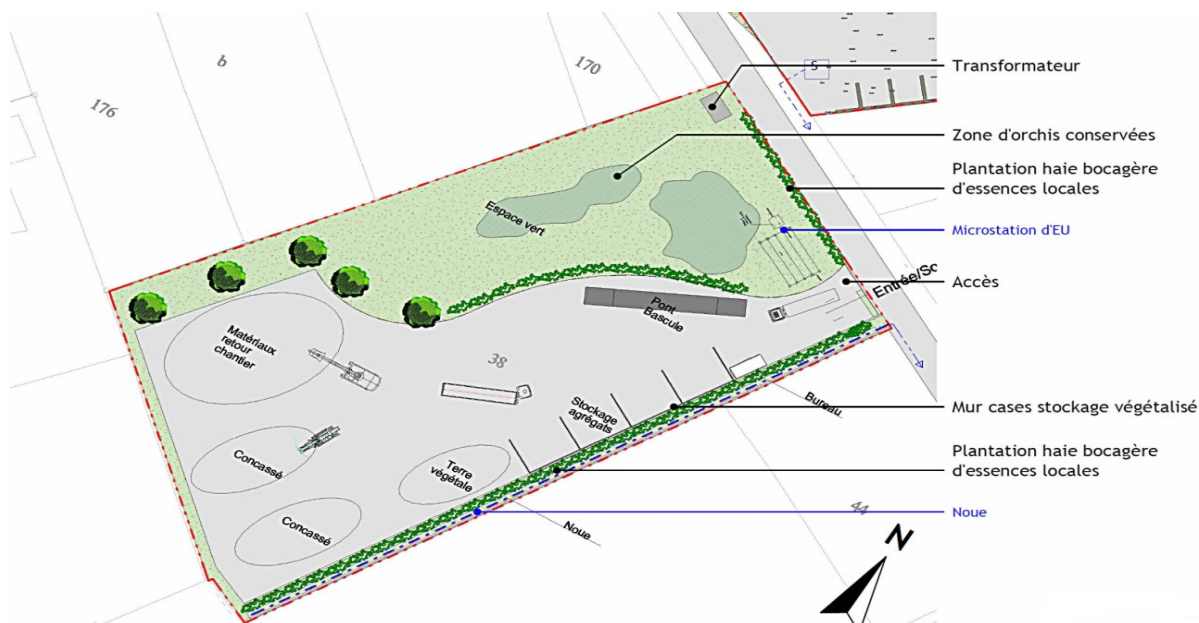


Figure 33 : vue du projet d'aire de stockage depuis la rue de Barbeneuve en venant

- Les continuités écologiques : l'aire d'étude immédiate du projet n'est incluse dans aucun réservoir de biodiversité ou corridors écologiques. Le projet n'a aucun impact.
- Zones humides : le contexte hydro-géomorphologique a été fortement remanié. Aucune zone humide n'a été identifiée au sein du secteur Ay ou à proximité. Le site se situe en dehors des espaces identifiés au titre de la trame bleue du SCoT de Loches Sud Touraine. Aucune incidence n'est ainsi constatée.
- Eau potable et nappes phréatiques : les modifications apportées aux dispositions du PLU ne devraient pas engendrer de consommation supplémentaire de la ressource en eau potable, les constructions réhabilitées sur le secteur Ay se substituent aux locaux et installations actuelles.
Le projet, situé à 2,5km à l'ouest des points de captage d'eau potable de la ville de Loches, est sans incidence sur les orientations du PLU.
- Eaux pluviales et usées : le transfert des locaux et des installations engendrera des besoins de collecte et de traitement des eaux pluviales et usées. Les dispositions du règlement du PLU sont inchangées en matière de raccordement et de gestion aux réseaux d'assainissement.
Le projet prévoit la mise en place d'équipements de collecte, de récupération et de traitement des eaux pluviales (bassins de rétention et de décantation) et des eaux usées (microstation d'épuration).
- Sol pollué : aucun site pollué ou susceptible de l'être n'est recensé au sein du secteur Ay.
- Déchets : les modifications apportées ne devraient pas engendrer de besoins de traitement supplémentaire.
- Risques naturels : hormis le faible enjeu du retrait gonflement de l'argile, le secteur Ay n'est pas exposé à ce type de risque.
- Risques technologiques : aucun risque de cette nature n'est présent dans le périmètre du secteur.
- Nuisances sonores : les RD31 et RD97 bordant le secteur Ay ne sont pas classées comme voies bruyantes et n'ont donc aucune incidence.
- Paysage et patrimoine : aucune partie de patrimoine bâti ni de paysage protégé ou remarquable n'est recensé au sein du secteur.
- Énergie : le projet se traduira par une amélioration des performances énergétiques des locaux réhabilités et une production d'énergie renouvelable d'origine solaire.

2.6.2. Les mesures Éviter, Réduire, Compenser

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ont été envisagées lorsqu'une incidence a été relevée au regard des enjeux du site. Toutefois l'abandon du projet d'implantation de la centrale à béton et la libération des terrains qui lui étaient affectés réduisent considérablement les mesures à envisager.

- Mesure d'évitement :
 - Aucune mesure d'évitement n'est à envisager (le verger est conservé)
- Mesures de réduction :
 - Limitation des emprises du projet au sein des prairies,
 - Balisage de la zone de chantier,
 - Adaptation de la période du lancement du chantier,
 - Conservation de la trame verte avec la haie centrale et du roncier,
 - Plantation avec des essences locales,
 - Utilisation de clôture perméable pour la petite faune,
 - Gestion écologique des eaux,
- Mesures de gestion :
 - Gestion de la prairie et des espaces libres en fauche tardive,
 - Gestion conservatoire des vergers,
- Mesures d'accompagnement :
 - Transfert d'avifaune non évitée.

Ces mesures de gestion et d'accompagnement écologiques seront définies préalablement à la mise en œuvre du projet lors de la réalisation des études et des travaux.

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. L'organisation et modalités de l'enquête

3.1.1. Les échanges avec le maître d'ouvrage

Préalablement, j'ai eu plusieurs échanges à distance, avec Monsieur Patrick GASSER, Directeur général adjoint des services municipaux et Madame Victorine MERLET, Responsable de l'urbanisme et du foncier ayant en charge la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU, pour me faire produire les documents sous format numérique.

Le 29 avril 2026 s'est tenue une réunion préparatoire en présence des personnes précitées qui avait pour objet une présentation générale du projet, des objectifs initiaux et des enjeux pour la collectivité et l'entreprise Vernat TP et les différentes phases à intervenir.

S'en est suivie une discussion sur la phase procédurale liée aux modalités de l'enquête, le calendrier, le nombre et les dates des permanences, les publicités réglementaires, le plan d'affichage, l'information du public et les conditions d'accueil pour la tenue des permanences et l'accès au dossier par voie numérique ou papier.

Une attention particulière a été portée au choix des dates de permanences, en variant les jours et les plages horaires de telle sorte que le public puisse s'y rendre le plus aisément possible.

La question de l'ouverture d'un registre numérique a, également, été évoqué pour être finalement écarté eu égard au périmètre limité de l'enquête publique.

Il n'a pas été estimé nécessaire de proposer une réunion publique.

Un exemplaire complet du dossier papier m'a été remis à cette occasion.

J'ai rencontré Madame Valérie GERVÉS, maire de Loches et Madame Émilie LOUAULT, deuxième adjointe en charge de la culture, du patrimoine et de l'urbanisme le jour de l'ouverture de l'enquête publique.

3.1.2. La décision d'ouverture de l'enquête publique

Les projets d'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (cf. Annexe 3) et d'avis de l'enquête (cf. Annexe 4) m'ont été soumis pour approbation le 4 mai 2026 ainsi que le plan d'affichage : choix des principales entrées de la ville, des emplacements d'affichage communal (mairie et service urbanisme) et sur le site du projet objet de la déclaration soit au total 12 emplacements.

L'arrêté d'enquête publique N°ARR-2026/153 a été établi et signé par Madame le Maire le 6 mai 2026 et publié réglementairement le 20 mai 2026.

3.1.3. Les visites du site et des hameaux environnants

A l'issue de la réunion du 29 avril 2026 puis de la première permanence, je me suis rendu sur le site du projet objet de la déclaration rue de Barbeneuve et sur les sites d'activités de l'entreprise Vernat TP à la Fontaine du Vivier et à Vauzelle et j'ai emprunté la rue Barbeneuve.

A l'issue de ma dernière permanence, j'ai estimé nécessaire de me déplacer à nouveau sur le site du projet à Barbeneuve et aux hameaux de La Baillaudière, de La Fosse Courtoise et La Taille des Rois afin de mieux appréhender les questions liées au trafic routier et aux envols de poussière.

Le 17 juillet 2026, j'ai rencontré Monsieur Stéphane GOMBERT PDG du Groupe Vernat TP afin qu'il me présente le projet de regroupement de ses activités, les enjeux économiques et stratégiques pour l'entreprise, la temporalité de l'aménagement du site et de son coût prévisionnel.

J'ai sollicité un entretien avec Monsieur le Maire de Ligueil, siège historique de l'entreprise Vernat TP qui n'a pas abouti.

3.2. Les moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public

3.2.1. La publicité de l'enquête publique

○ Affichage de l'avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été affiché au format réglementaire (A2 de couleur jaune) le 28 mai 2026 soit 18 jours avant l'ouverture de l'enquête selon le plan d'affichage avec un relevé photos (cf. Annexe 5).

J'ai pu vérifier de manière factuelle la matérialité de cet affichage lors de mes permanences.

Les services municipaux se sont régulièrement assurés du maintien en l'état de l'affichage et ont procédé à des remplacements ponctuels pendant toute la durée de l'enquête (constat d'affichage établi le 2 juin 2026 par la police municipale mutualisée).

○ Publication

L'avis a fait l'objet d'une publication dans la rubrique des annonces légales du quotidien régional : La Nouvelle République du Centre Ouest et dans le quotidien local La Renaissance Lochoise le 28 mai 2026 (Annexe 6).

Ces publications ont été renouvelées dans les mêmes journaux le 16 juin 2026 conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 du Code de l'environnement et à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

Un article paru, dans la Nouvelle République, le 11 juin 2026, rappelait également que l'enquête publique précitée allait se dérouler du 15 juin au 17 juillet 2026.

L'annonce de l'enquête publique a, également, été relayée dans le magazine d'informations N°339 publiée par la mairie « Loches Actualités » avec un renvoi sur le site internet de la commune.

L'annonce a été publiée sur le site officiel de la commune (<http://www.ville-loches.fr>), à partir du 15 juin 2026 dans la rubrique « Accueil - Actus » avec le texte de l'avis annonçant la date d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, les dates de permanence du commissaire enquêteur et la mise à disposition numérique du dossier pour consultation et téléchargement.

3.2.2. La consultation du dossier mis à disposition du public

Plusieurs moyens ont été déployés pour satisfaire à cette obligation conformément à l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique :

- Support numérique : une adresse courriel dédiée à l'enquête a été ouverte sur le site de la commune : declarationprojet1plu@mairieloches.com, via laquelle le public pouvait y déposer ses observations, propositions et contre-propositions,
- Un poste informatique, en libre accès, a été mis à disposition du public pour la consultation du dossier et la consignation des observations à l'adresse courriel susmentionnée pendant toute la durée de l'enquête auprès du service urbanisme. Les observations devaient être enregistrées sur le dossier mis en ligne et consultables à mesure qu'elles y étaient enregistrées,
- Un seul registre papier, pour les besoins de l'enquête publique, a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au service urbanisme pour la durée de l'enquête,
- L'adresse postale de la mairie de Loches a été rappelée dans l'arrêté pour toutes les correspondances consignants les observations destinées au commissaire enquêteur.

3.3. Le déroulement de l'enquête publique

3.3.1. Les permanences

L'enquête a été ouverte le lundi 15 juin 2026 à 9 heures et close le vendredi 17 juillet à 12 heures soit une durée d'ouverture de 33 jours.

Les permanences se sont tenues dans une salle de réunion du service de l'urbanisme situés au N° 3 de la rue du Château mise à disposition pour la durée de l'enquête le :

- Lundi 15 juin 2026 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 25 juin 2026 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 7 juillet 2026 de 14h00 à 17h00,

- Vendredi 17 juillet 2026 de 9h00 à 12h00.

Lors de mes permanences, j'ai pu constater que le registre d'enquête complété des observations numériques au fil de l'eau et toutes les pièces constitutives du dossier étaient bien déposés permettant au public d'en prendre librement connaissance et en toute liberté aux horaires d'ouverture du service d'urbanisme soit :

- Le lundi de 8h45 à 12h30,
- Le mardi de 13h45 à 17h30,
- Le mercredi de 8h45 à 12h30,
- Le jeudi de 8h45 à 12h30,
- Le vendredi de 8h45 à 12h30.

Le public avait ainsi la possibilité de consigner ses observations et propositions sur le registre ou de déposer une lettre ou une note explicative ou de s'exprimer oralement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

3.3.2. La participation du public

La participation du public a été faible puisque seulement 5 personnes sont venues me rencontrer et trois personnes ont déposé leur observation hors de la période de tenue des permanences.

Ce constat est à rapprocher à l'objet même de l'enquête publique très localisé sur un secteur agricole présentant peu d'enjeu au regard des parcelles concernées sur un site d'activités préexistant qui n'aura pratiquement mobilisé que les personnes situées dans les hameaux environnants.

La mobilisation du public a permis de recueillir 8 observations dont la provenance est la suivante :

- 7 observations écrites portées au registre d'enquête,
- Une observation reçue par courriel et jointe au registre qui doublait une observation faite sur ce dernier,
- Aucune observation orale portant précisément sur le dossier,
- Aucune observation adressée par courrier postal.

3.4. Le climat de l'enquête publique

Mme LOUAULT, m'a installé lors de la première permanence dans la salle mise à disposition.

Les conditions matérielles étaient réunies pour l'accueil du public en toute confidentialité avec un accès aisé au poste informatique ainsi qu'au dossier papier et registre de l'enquête.

Toutes les personnes, qui le souhaitaient, ont pu dès lors déposer leurs observations.

Chaque fois que ce fut nécessaire je me suis entretenu avec Mme MERLET qui s'est toujours montrée très disponible pour répondre à mes interrogations et me transmettre les informations ou les documents souhaités.

De manière générale les relations avec le personnel du service urbanisme ont été très courtoises.

Au final, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein et dans de bonnes conditions sans qu'aucun incident ne soit à signaler conformément à la procédure. Tout a été fait et mis en œuvre pour faciliter le bon déroulement de celle-ci.

3.5. La clôture de l'enquête publique

Le vendredi 17 juillet 2026, à 12 heures, le registre d'enquête a été clos par Madame le Maire conformément aux dispositions de l'arrêté la prescrivant.

Je me suis également assuré de la fermeture de l'accès à l'adresse courriel de la mairie.

Aucun courrier n'a été reçu hors délai.

Le certificat d'affichage établi par Madame le Maire, est joint au rapport (cf. Annexe 7).

3.6. Le procès-verbal de synthèse des observations reçues

Après avoir analysé le dossier et les observations du public recueillies lors de l'enquête publique, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai complété en y adjoignant plusieurs questions (cf. Annexe 8).

Ce procès-verbal de synthèse a été remis électroniquement, le mercredi 22 juillet 2026 à 10 heures à Madame LOUAULT et commenté par mes soins en visio-conférence à laquelle était associée Madame Victorine MERLET et Monsieur Patrice GASSER.

Le délai maximum de 8 jours requis par l'article R.123-18 du Code de l'environnement a été respecté puisqu'il fixait au 24 juillet la date limite de sa réception.

Le procès-verbal revêtu des signatures des deux parties a été transmis par voie électronique à la mairie qui en a accusé réception.

3.7. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse m'a été remis transmis électroniquement et présenté le mercredi 5 août 2026 par Madame LOUAULT, assistée de Madame MERLET.

Le délai réglementaire de 15 jours, fixant au 6 août 2026 la date limite de sa remise, a donc été respecté.

Il figure en troisième partie (cf. Annexe 9) en consignait les réponses du maître d'ouvrage à la suite de chacune des observations mentionnées et des questions du commissaire enquêteur.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA

L'article L.153-54-2 du Code de l'urbanisme précise que « *les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9* ».

Dans le cas présent, la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N°1 du PLU ne comprend pas dans son périmètre de site Natura 2000. Dans cette hypothèse le dossier relève de l'examen au cas par cas.

Il convient de relever que la déclaration de projet n'a pas fait l'objet d'une procédure préalable de concertation que la réglementation rapportée au cas d'espèce n'exigeait pas et rendait seulement facultative.

4.1. Avis de la MRAE Centre Val de Loire

Saisie le 21 août 2025, la MRAE avait jusqu'au 21 octobre 2025 pour se prononcer et décider d'imposer ou de dispenser l'autorité compétente de réaliser une évaluation environnementale pour son projet de déclaration.

En absence de réponse dans le délai imparti, son avis est donc réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme comme elle le stipule dans son courrier du 31 octobre 2025.

A contrario, cette dispense d'évaluation nous informe que la réalisation du projet de l'entreprise Vernat TP n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (cf. Annexe 9).

4.2. Avis de la CDPENAF

L'avis de la CDPENAF d'Indre et Loire, en date du 23 avril 2026, est favorable à l'unanimité sans observation à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

4.3. Avis des personnes publiques associées

L'article L.153-55 du Code de l'urbanisme stipule qu'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées mais fait l'objet d'une réunion pour un examen conjoint.

Par courrier en date du 22 décembre 2025 ont été conviées à participer à cette réunion, les représentants des institutions suivantes :

- M. Thomas CAMPEAUX - Préfet d'Indre-et-Loire,
- M. BONNEAU François - Président du Conseil Régional Centre-Val de Loire,
- Mme ARNAULT Nadège - Présidente du Conseil Départemental d'Indre-et Loire,
- M. BOBIER Gérard - Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Centre-Val de Loire,
- M. ROUSSY Philippe - Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Touraine,
- M. BOIS Bruno - Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire,
- M. HENAULT Gérard - Président de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine,
- SNCF Réseau (absence de destinataire nominatif).

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées à laquelle participaient la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire, la CCLST et la Direction Départementale des Territoires (DDT), le 5 février 2026, permet de retenir qu'aucun membre présent ne s'est opposé à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La DDT s'est interrogée de savoir pourquoi le zonage n'est pas modifié et que l'on reste en secteur AY en changeant la destination des activités autorisées. Dans sa réponse, le représentant de l'ATU37 fait part de la logique qui a concouru à ce choix qui consiste à garder le Stecal car la zone demeure à vocation agricole et le fait de restreindre la destination des constructions autorisées permet d'éviter à l'avenir d'avoir des demandes d'implantation d'autres types d'activités qui ne seraient pas souhaitées sur cette zone.

La DDT considère que le déplacement de la centrale à béton du projet initial lève un probable point d'achoppement avec le voisinage.

Le responsable du pôle urbanisme et habitat à la CCLST à donner des précisions techniques quant à la compensation d'ENAF qui se réalise lorsqu'une parcelle urbanisée retourne intégralement à un état naturel agricole ou forestier.

Il rappelle que le SCoT Loches Sud Touraine a identifié le site isolé de Barbenueve et a autorisé les possibilités d'extension de ces zones dans la limite de 5 hectares pour l'ensemble de la CCLST. Ainsi le projet Vernat TP modifié sans la centrale à béton consommerait au final 15% de l'enveloppe contre 30% au projet initial.

La Chambre d'Agriculture indique que pour la restitution des terres agricoles en 2AU, il faut veiller à ce que la décision soit cohérente avec les modes culturels actuels et que les futures limites de la zone 2AU modifiée tiennent compte de la répartition des parcelles agricoles entre exploitants et des conditions d'accès aux dites parcelles.

Le responsable de la mairie précise qu'aucune décision n'a été encore prise sur le découpage des terres agricoles qui seront sorties du périmètre 2AU. La ville prendra en compte cette remarque.

Si les parcelles initialement rattachées au projet de centrale à béton demeurent en zone A et dans les faits pour partie naturelle en l'absence d'exploitation agricole, il faut bien considérer qu'en fait la totalité de l'unité foncière sera emportée en consommation même si les aménagements projetés de l'aire de stockage n'affectent pas cette emprise.

Pour la Chambre d'Agriculture, le fait de réhabiliter un site existant avec l'implantation d'énergies renouvelables est vu positivement dans le sens qu'on évite ainsi des consommations d'ENAF.

Le Conseil départemental d'Indre et Loire a, par courrier du 3 février 2026, donné un avis favorable assorti de recommandations sur les distances à respecter pour l'implantation des ombrières photovoltaïques le long de la RD31 et sur l'orientation des panneaux afin d'éviter les phénomènes d'éblouissement des usagers des voies routières situées en proximité immédiate.

Enfin, l'exutoire du bassin de rétention des eaux pluviales vers le fossé de la route départementale devra faire l'objet d'un accord préalable du Département sous la forme d'une permission de voirie. Le représentant de l'ATU37 précise qu'une grande partie de ces prescriptions ont déjà été considérées et que les aspects réglementaires seront bien entendus pris en compte.

Les autres personnes publiques associées ou invitées excusées, qui ne se sont pas présentées ou qui ne se sont pas expressément prononcées, sont réputées avoir donné un avis favorable.

A l'issue de cette réunion d'examen conjoint, il a été décidé de poursuivre la procédure en soumettant le projet à enquête publique, en prenant en compte l'abandon du projet de création de la centrale à béton.

Le compte rendu de cette réunion d'examen conjoint a été versé au dossier d'enquête.

5. ANALYSE CONJOINTE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC ET DES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1. Analyse comptable des observations

Les permanences ont permis d'accueillir 8 contributeurs qui ont déposé au total 8 observations dont une a été doublée par voie électronique.

Deux contributions ont été déposées hors de la tenue des permanences.

Une d'elles ne concerne pas l'objet de l'enquête et la déclaration de projet.

Aucune contribution n'émane d'une association ou d'une institution autre que les PPA consultées.

Elles ont été regroupées en 5 thèmes selon le nombre de récurrences comptabilisées :

- Trafic routier (3)
- Aire de stockage (2)
- Centrale à béton (1)
- Pollution de l'air (1)
- Reclassement du zonage (1)

5.2. Analyse conjointe des observations et des questions

Le thème de certaines observations ayant également suscité des compléments d'informations de la part du commissaire enquêteur (trafic routier et aire de stockage), l'analyse des réponses aux observations (RP OBS N°) et questions (Q N°) apportées par le maître d'ouvrage sera conjointe et globale afin d'éviter des redondances.

Sur la forme :

En accord avec le maître d'ouvrage, un exemplaire du procès-verbal de synthèse a été remis à la mairie sur support dématérialisé. Il a été convenu que le contenu du mémoire en réponse du maître d'ouvrage serait intégré dans la structure même du document à la suite des observations et des questions posées.

Le Maître d'ouvrage s'est attaché à répondre point par point avec précision aux observations déposées par le public et aux questions formulées.

Le commissaire enquêteur apportant à chacune d'elle sa réponse dans les mêmes formes.

Le nombre d'observations et de questions étant limitées, les réponses du maître d'ouvrage seront reprises dans leur intégralité en italique dans le texte.

Sur le fond :

Aucune observation strictement défavorable à la déclaration de projet n'a été déposée.

J'ai constaté tout naturellement des demandes d'informations, des besoins de compréhension, de légitimes questions et/ou interrogations voire des inquiétudes liées à l'installation de l'entreprise Vernat TP.

○ Trafic routier (RP OBS N°2-3-5 et Q N°1)

De l'ensemble des observations recueillies (RP OBS N°2-3-5), ce sujet a été le plus évoqué et il est à mettre en perspective avec l'antériorité de cette question soulevée par plusieurs riverains de la rue de Barbeneuve au cours des dernières années et pour laquelle la mairie a fait plusieurs aménagements pour limiter la vitesse.

La question prend un sens nouveau avec l'installation de l'entreprise Vernat TP à l'embranchement de la rue Barbeneuve avec la RD31 qui dessert ce site d'activités. Les riverains ont soulevé le fait que cet axe aujourd'hui emprunté par des bus, des camions va connaître un accroissement de ce trafic du fait de l'activité propre au site (véhicule de transport de matériel, poids-lourd pour l'approvisionnement et le retrait des matériaux stockés, véhicules utilitaires et légers du personnel).

Cette inquiétude est liée au fait que le gabarit routier de cette rue en forte pente n'est pas approprié au trafic de poids-lourd qui s'ajoutera à celui déjà constaté aujourd'hui avec les craintes légitimes de risque d'accident (piétons et cyclistes en particulier) et de dégradation sur les propriétés riveraines.

La réponse du maître d'ouvrage :

Le choix d'implantation du projet de VERNAT TP résulte notamment de la proximité immédiate de la route départementale n°31, qui permet un accès direct au site et limite la traversée des secteurs habités. Il convient également de rappeler que le site de Barbeneuve était auparavant occupé par une entreprise de vente et de réparation de matériel agricole. Son fonctionnement générait déjà la circulation régulière d'engins agricoles et de véhicules lourds liés à cette activité. Ainsi, le passage de véhicules de fort tonnage dans ce secteur ne constitue pas une situation entièrement nouvelle.

Le projet de VERNAT TP a par ailleurs été sensiblement réduit depuis son lancement. L'installation d'une centrale à béton sur le site de Barbeneuve a été abandonnée à la suite du rachat, par l'entreprise, d'une centrale existante implantée sur le site de Vauzelles. Le trafic prévisionnel ne sera donc pas comparable à celui qui aurait été généré par le projet initial.

Les flux journaliers prévisionnels maximaux communiqués par l'entreprise sont les suivants :

- *Pour les locaux techniques et administratifs : environ 4 à 5 poids lourds par jour à destination des ateliers ; environ 5 semi-remorques par jour ; 2 porte-engins par jour ; une dizaine de véhicules utilitaires de moins de 3,5 tonnes le matin et le soir ; environ 90 véhicules légers liés au fonctionnement de l'entreprise.*
- *Pour la zone de stockage : environ 4 à 5 camions par jour, principalement des camions-bennes de type 6x4 et 8x4.*

Les représentants de VERNAT TP ont précisé que les poids lourds de l'entreprise n'auront pas vocation à emprunter la rue de Barbeneuve pour rejoindre les directions de Saint-Senoch ou de Saint-Flovier. Les véhicules desservant l'établissement accéderont directement au site depuis la route départementale. Les caractéristiques de l'accès projeté permettront aux poids lourds de pénétrer dans l'emprise de l'établissement avant d'effectuer leurs manœuvres, afin d'éviter leur immobilisation ou leurs manœuvres sur la voie publique.

La commune poursuit parallèlement sa réflexion sur les mesures susceptibles d'améliorer les conditions de circulation et de sécuriser les déplacements dans ce secteur. Parmi les solutions pouvant être étudiées figure une limitation de la circulation des véhicules de plus de 3,5 tonnes dans le hameau de Barbeneuve, assortie des exceptions nécessaires, notamment pour les transports scolaires, les véhicules de collecte des déchets et les dessertes autorisées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point apparaît comme un élément central des observations recueillies lors de cette enquête. Aussi, si la réponse de la commune rappelant l'historique du site et de son activité précédente recontextualise cette question.

Il convient toutefois de considérer cette question du trafic au regard des pratiques constatées au jour de l'enquête et déjà connues des services municipaux qui a réalisé des aménagements en termes de limitation de vitesse sur la rue Barbeneuve à mettre en perspective du futur trafic généré par les nouvelles activités regroupées de l'entreprise Vernat TP (siège social, aire de stockage) tout en prenant acte de l'abandon de la centrale à béton génératrice sans nul doute d'un flux soutenu de camions.

Si majoritairement les personnes reçues en permanence accordent à reconnaître l'intérêt stratégique du site desservi par la RD31, axe structurant en capacité de soutenir le flux journalier de véhicules poids-lourd estimé par l'entreprise et ce jusqu'aux entrées des sites avec toute la sécurité requise, il est important de préciser que ce flux de véhicules n'a pas pour vocation à emprunter la rue Barbeneuve tout au plus dans sa partie haute pour certains d'entre eux (4 à 5 camions par jour) pour servir l'aire de stockage comme le précise les représentants de l'entreprise Vernat TP dans leur réponse à la mairie.

Il est pris acte, à cette occasion que ceux-ci n'auront pas à emprunter la rue Barbeneuve desservant les hameaux de La Baillaudière et La Taille des Rois pour se rendre dans la direction de St Flovier.

La commune se propose pour améliorer les conditions de circulation et de sécurisation des déplacements rue Barbeneuve d'étudier des limitations de circulation aux véhicules de plus de 3,5 tonnes assorties d'exception pour considérer certains cas particuliers (collecte déchets ménagers, bus scolaires).

J'invite fortement la commune à statuer sur les dispositions précédemment évoquées et ce avant même que les activités ne soient regroupées et que s'installent certaines habitudes dommageables qui pourraient nuire et remettre en cause l'acceptabilité du projet de l'entreprise Vernat TP si l'on s'en tient à la faible mobilisation constatée lors de l'enquête.

○ **Aire de stockage (RP OBS N°1-2 et O N°2) – Pollution de l'air (RP OBS N°5)**

Cette observation évoquée à deux reprises est pendante de la précédente. Les riverains soulèvent le problème plus directement lié à l'accès de l'aire de stockage, des conditions d'aménagement pour sécuriser l'entrée et la sortie des camions au regard des utilisateurs de la rue Barbeneuve, de l'importance du trafic généré.

La réponse du maître d'ouvrage :

Se reporter au paragraphe 4 de la réponse du maître d'ouvrage aux observations sur le trafic routier qui précise les conditions d'accès à l'aire de stockage et de fréquence.

L'autre observation concerne le risque de pollution générée par le transport de matériaux en vrac qui pourrait impacter fortement le hameau situé en contre-bas.

La réponse du maître d'ouvrage :

L'activité de la plateforme de stockage concernera principalement des matériaux inertes. Les opérations les plus susceptibles de générer des envols de poussières correspondent aux campagnes de criblage. Leur durée est estimée à deux ou trois semaines par an.

Afin de limiter les nuisances potentielles, l'entreprise prévoit que ces opérations ne soient pas réalisées lors d'épisodes de vents importants. Des mesures d'humidification des matériaux pourront également être mises en œuvre lorsque les conditions météorologiques le nécessiteront.

L'entreprise exploite déjà plusieurs plateformes de valorisation de matériaux, notamment à Bridoré et dans le département de la Vienne. Elle dispose ainsi d'une expérience de ce type d'activité et indique appliquer les bonnes pratiques professionnelles permettant de limiter les émissions de poussières.

Le commissaire enquêteur :

Je considère recevable les réponses apportées en soulignant les engagements pris par l'entreprise Vernat TP respectivement sur l'accès à l'aire de stockage et dans le cadre de sa démarche de responsabilité sociale des entreprises qui doit intégrer des actions écologiques de nature de celles

énoncées (conditions climatiques et mesure d'humidification) qui font l'objet d'évaluation périodique.

○ **Centrale à béton (RP OBS N°1)**

Cette observation si elle n'a fait l'objet que d'une contribution écrite a été évoquée oralement lors des échanges avec le commissaire enquêteur par bon nombre des personnes reçues.

Après information, les contributeurs sont satisfaits d'apprendre que le projet initial de création d'une centrale est abandonné depuis que l'entreprise Vernat TP a acquis auprès de l'entreprise Unibéton une centrales existante située dans la zone d'activités de Vauzelle.

Dressant un constat, cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la part du maître d'ouvrage.

○ **Reclassement de zonage (RP OBS N°8)**

Cette observation a été enregistrée sur le registre papier et à la fois déposée sur l'adresse courriel dédiée à l'enquête par les conjoints Bontemps. Elle concerne une demande de rectification de zonage pour des parcelles cadastrées en section AE N°404 et 331 actuellement classées en zone A pour les intégrer en zone UH ou AU. Un dossier de présentation avec photos a été joint pour appuyer la demande.

Le commissaire enquêteur :

Après avoir pris connaissance de l'objet de demande de reclassement et avoir constaté que cette demande était hors du périmètre cadastral (secteur Ay) de la déclaration de projet soumis à enquête et sans objet direct avec cette dernière, j'ai jugé qu'elle n'avait pas à être prise en compte à ce stade et donc ne ferait pas l'objet d'une analyse de ma part.

J'ai invité le maître d'ouvrage une fois portée à sa connaissance la demande de reclassement de bien vouloir décider de la nature de la réponse à apporter ayant appris à cette occasion qu'une demande similaire avait déjà été faite lors d'une enquête antérieure.

○ **Mesures énoncées au pré-diagnostic écologique (O3)**

Le pré-diagnostic écologique faune/flore dans le chapitre 5.1 « Préconisations » (page 89) énumère au regard des enjeux du site un certain nombre de mesures à mettre en œuvre en toute ou partie en phase de conception du projet conduisant au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Comment la commune entend-elle veiller au respect de ces mesures au regard du règlement écrit du PLU sur ce secteur ?

La réponse du Maître d'ouvrage :

La commune veillera à la prise en compte des préconisations environnementales lors de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Le projet a toutefois été significativement réduit à la suite du rachat d'une centrale existante implantée sur le site de Vauzelles. Son emprise est désormais de 7 830 m², contre 16 172 m² dans le projet initial.

L'implantation des installations au sein de la zone de stockage a été définie en tenant compte des secteurs à enjeux faunistiques et floristiques identifiés dans le pré-diagnostic réalisé par THEMA Environnement. De même, l'aménagement des locaux administratifs et techniques a été conçu de manière à préserver les périphéries nord-est et nord-ouest de la parcelle, conformément aux sensibilités environnementales relevées.

Les secteurs présentant les enjeux écologiques identifiés, correspondant notamment aux parcelles cadastrées section BN 213, 176, 37, 174, 172 et 170, n'ont pas été intégrés au périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ils demeurent classés en zone agricole A du PLU, afin de préserver les espaces présentant un intérêt environnemental.

Lors de l'examen du permis de construire, les préconisations relevant du champ de l'autorisation d'urbanisme seront prises en compte et pourront, le cas échéant, être traduites par des prescriptions dans l'arrêté, dans les limites prévues par la réglementation.

Le commissaire enquêteur :

Cette réponse du maître d'ouvrage argumentée vaut pour l'avenir et précise la position que souhaite adopter la commune lors de l'instruction d'une future autorisation d'urbanisme.

○ **Renaturation des sites désaffectés (O4)**

Lors de la réunion d'examen conjoint a été évoqué le sujet de la renaturation des sites qui seront libérés par l'entreprise Vernat TP.

Il est mentionné concernant la collectivité que celle-ci étudiera les possibilités de renaturation des sites concernés. Qu'en est-il de l'avancement de cette sujétion et quelles seraient les objectifs paysagers et les moyens consentis ?

Les prescriptions du règlement écrit peuvent-elles traduire cet objectif paysager ?

La réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de Barbeneuve permettra de regrouper une part importante des activités de VERNAT TP sur un même site et de limiter certains déplacements actuellement liés à la dispersion des installations de l'entreprise.

Lors de l'examen conjoint des personnes publiques associées, la Communauté de communes Loches Sud Touraine a soulevé la question du devenir des sites qui pourraient être libérés, notamment au regard de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des objectifs du SCoT.

À ce stade, aucune opération de renaturation n'est arrêtée et la Ville de Loches ne prend pas d'engagement en ce sens dans le cadre de la présente procédure.

Le principal site concerné, situé à Vauzelles, est implanté dans une zone d'activités économiques où le foncier disponible est rare et recherché par les entreprises. Son maintien à vocation économique apparaît donc cohérent avec les besoins du territoire.

Le devenir du site relève de décisions et de projets distincts de la présente déclaration de projet. Il n'apparaît donc ni nécessaire ni juridiquement adapté d'introduire, dans le règlement écrit du secteur Ay concerné par la mise en compatibilité, des prescriptions relatives à la renaturation de terrains situés hors du périmètre de la procédure.

Par ailleurs, le règlement du PLU prévoit, dans les zones concernées, des dispositions destinées à assurer l'insertion paysagère des constructions et des aménagements. Il impose également le maintien d'une part minimale de surfaces perméables au sein de l'unité foncière. Ces prescriptions seront examinées lors de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme afin de garantir une bonne intégration du projet dans son environnement, de favoriser la végétalisation des espaces libres et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le commissaire enquêteur :

Les précisions apportées sont claires et confirment la position communale adoptée lors de la réunion d'examen conjoint et n'appellent pas d'autres commentaires.

○ **Gestion des eaux usées (O N°5)**

La synthèse de l'auto-évaluation des incidences sur l'environnement de la déclaration de projet (page 36 du rapport de présentation) mentionne en matière de collecte et de traitement des eaux usées que ces dernières seront collectées et traitées par microstation d'épuration installée sur le terrain accueillant l'aire de stockage.

Comment la commune s'assurera-t-elle du bon fonctionnement de cet équipement dans le temps et que les rejets au milieu naturel demeureront conformes à la réglementation en vigueur prévue au SDAGE Loire Bretagne ?

La réponse du maître d'ouvrage :

Les eaux usées domestiques seront traitées conformément à la réglementation applicable aux installations d'assainissement non collectif.

La microstation d'épuration sera soumise aux contrôles réglementaires prévus pour ce type d'installation. Son fonctionnement et son entretien seront suivis dans le cadre des contrôles exercés par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) et le Syndicat d'Assistance Technique pour l'Épuration et le Suivi des Eaux (SATESE 37), conformément aux dispositions en vigueur.

Ces contrôles devront permettre de vérifier le maintien du bon fonctionnement de l'installation et la conformité des rejets au regard de la réglementation applicable et des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.

Par ailleurs, l'entreprise prévoit une récupération des eaux pluviales afin de limiter la consommation d'eau potable et les rejets vers le milieu naturel en période de pluie. Elle envisage également l'électrification progressive d'une partie de son matériel roulant afin de réduire les consommations d'hydrocarbures et les émissions associées.

Le commissaire enquêteur :

La réponse à caractère essentiellement réglementaire n'appelle pas de commentaire particulier.

○ **Présence d'un chemin rural (Q N°6)**

Dans la représentation cartographique en page 10 du rapport de présentation, il est représenté un chemin rural situé dans le projet en limite de l'aire de stockage et de la partie naturelle qui est conservée.

Pouvez-vous me préciser si ce chemin rural est toujours cadastré comme tel ?

Ce chemin ainsi représenté dans la future emprise du projet et des acquisitions en cours et à venir des terrains par l'entreprise Vernat TP demeurera-t-il en l'état ou sera-t-il cédé ?

Pouvez-vous me préciser la position finale de la commune sur ce point ?

La réponse du maître d'ouvrage :

Le tracé figurant sur les documents graphiques correspond à un ancien chemin rural et n'est plus cadastré.

À ce jour, ce chemin ne figure plus dans l'inventaire communal des chemins ruraux, étant donné qu'il a fait l'objet d'une désaffectation antérieure.

Le service urbanisme poursuit les recherches dans les archives communales afin de retrouver la délibération ayant éventuellement constaté ou décidé cette désaffectation et de confirmer son statut juridique.

Une information complémentaire pourra être transmise au commissaire enquêteur si les recherches aboutissent avant l'achèvement de son rapport.

Le commissaire enquêteur :

Dans la perspective d'une cession de la parcelle communale intégrant l'ancien chemin rural à l'entreprise Vernat TP, il semble effectivement tout à fait opportun de pouvoir verser au dossier devant notaire la délibération portant désaffectation ou autre décision qui confirme son statut juridique.

6. CONCLUSIONS GÉNÉRALES SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE

L'analyse, qui précède, s'appuie sur un dossier de présentation complet et structuré, d'un dossier administratif soumis à enquête publique et d'une consultation du public conforme aux dispositions de l'arrêté de mise à l'enquête.

Les modalités de sa mise en œuvre étaient suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Au final, l'enquête publique s'est déroulée sans incident, et le commissaire enquêteur est en mesure d'attester de son bon déroulement et de la régularité de la procédure.

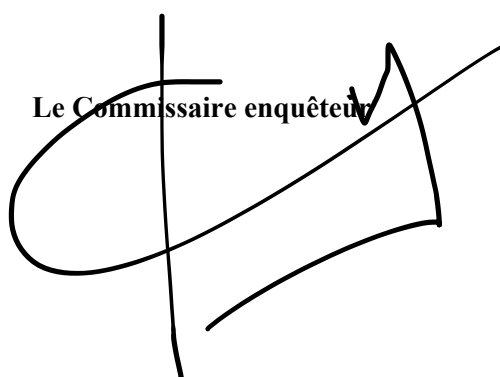
Cette analyse est complétée des avis avec ou sans remarques émis par les autorités administratives, des observations recueillies du public lors de l'enquête, des questions du commissaire enquêteur auxquels le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre, point à point, en justifiant la position adoptée par la commune.

L'ensemble est considéré suffisant pour permettre au commissaire enquêteur de procéder à l'élaboration de la motivation de ses conclusions afin qu'il puisse émettre un avis final sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de la ville de Loches en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve.

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont présentées dans un document séparé (2ème partie).

Fait et clos à TOURS, le 14 Août 2026.

Le Commissaire enquêteur



Cette page clôture la première partie du présent document intitulée « Rapport d'enquête publique », le 14 août 2026 avec 8 Annexes qui sont consultables, dans la troisième partie du document.

La deuxième partie du présent document développe « Les conclusions et avis du commissaire enquêteur », concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de la commune de LOCHES.