

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**

Deuxième partie indissociable du rapport en première partie

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 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1. LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1. L'objet de l'enquête publique.....	3
1.2. Le dossier de l'enquête publique.....	4
1.3. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	5
1.4. La participation du public.....	6
1.5. Le projet objet de la déclaration.....	7
1.6. Les avis des personnes publiques associées.....	8
2. LES CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9
2.1. Sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique.....	9
2.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	10
2.3. Sur la procédure de déclaration de projet.....	10
2.4. Sur la compatibilité avec les documents de planification.....	12
2.5. Sur les incidences du projet sur l'environnement.....	13
2.6. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux remarques des PPA.....	14
2.7. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public.....	15
2.8. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur.....	16
2.9. Analyse bilantielle.....	16
3. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	18

1. LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. L'objet de l'enquête publique

1.1.1. L'arrêté prescrivant l'enquête publique

L'arrêté municipal N°2025/113 du 25 mars 2025 a prescrit la déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Loches.

Il prévoyait à l'époque deux options possibles pour la mise en compatibilité de la déclaration de projet :

- soit l'extension de la parcelle BM 708 au Stecal 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 et rendue nécessaire pour le développement économique de l'entreprise de travaux publics Vernat TP (transfert envisagé au sein du secteur AY sur les parcelles BN 123 partiellement, BN 38, BN 170, BN 172, BN 174 et BN 176),
- soit 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 cadastrée 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 portée par 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.

La procédure doit permettre la réhabilitation d'un ancien site de vente de matériel agricole classé en zone agricole comprenant un Stecal 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 Ligueil (lieu historique de création de l'entreprise) et de Loches.

Elle vise à étendre le périmètre du secteur Ay (règlement graphique) et à modifier certaines prescriptions du règlement écrit du PLU s'appliquant au secteur Ay.

Elle a été organisée et conduite conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires des Codes de l'environnement et de l'urbanisme afin d'informer et de recueillir les observations du public.

J'ai été désigné commissaire enquêteur titulaire par décision N°E26000040/45 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 16 avril 2026.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de Loches pourra approuver la procédure. Le dossier sera adapté en tant que besoin pour tenir compte des avis des personnes publiques associées (PPA), des observations et propositions du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

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 la ville de Loches, en mairie et sur son site internet.

1.1.2. La procédure de déclaration de projet

La mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet est prise sur le fondement de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme. Elle paraît tout à fait appropriée compte tenue que le projet de réhabilitation du site de Barbeneuve répond au sens de l'article L.300-1 du dit code qui précise « *que les actions ou les opérations d'aménagement ont pour objets d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques...* » ce qui rapporté au cas d'espèce correspond à la future destination de cet aménagement consistant à un regroupement des activités du bâtiment, des travaux publics et de canalisation de l'entreprise Vernet TP.

1.2. Le dossier d'enquête publique

Le dossier élaboré par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU37) comprenait toutes les pièces exigées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur. Le dossier était rigoureusement identique dans sa version papier et dans sa version dématérialisée.

Il était constitué des pièces suivantes :

- L'arrêté N°2025/113 prescrivant la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Loches,
- La décision du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur,
- L'arrêté N° 2026/153 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de la ville de Loches,
- Un rapport de présentation, dont une note est tirée, qui expose les contextes règlementaire et territorial, présente le projet et le lieu d'implantation du site, démontre l'intérêt général du projet, explique l'articulation de la déclaration de projet avec le PLU et sa mise en compatibilité avec les documents de rang supérieur et enfin indique l'impact de la déclaration de projet sur l'état initial de l'environnement,
- Un diagnostic écologique faune/flore établi par Thema Environnement,
- Les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du Centre Val de Loire et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA),
- Les pièces administratives dont celle du PLU en vigueur : Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), règlement écrit et règlement graphique,
- Le registre d'enquête.

La lecture de l'ensemble des éléments de ce dossier, bien illustré, de cartes, photos, projections et tableaux comprenant assez peu d'acronymes et de termes techniques, est aisée et suffisamment explicite pour que le public puisse avoir une bonne connaissance et compréhension de la déclaration de projet.

Les plans de zonage (4 planches au format A3) 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 lettrage en rouge les dispositions réglementaires proposées en substitution de celles préexistantes dans le secteur Ay.

1.3. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

1.3.1. La mise en œuvre de l'enquête

L'arrêté N° 2026/153 prescrivant l'enquête public relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de la ville de Loches, a été pris par Madame le Maire (ci-après désignée par le terme de maître d'ouvrage) le 6 mai 2026.

Son organisation a été assurée avec diligence par Madame MERLET, Responsable de l'Urbanisme et du Foncier et Monsieur Patrice GASSER Directeur général adjoint des services qui encadrait la procédure.

J'ai été associé à la préparation de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, du plan d'affichage, des publications légales et j'ai vérifié la constitution du dossier soumis à enquête.

1.3.2. L'information du public

La publicité de l'avis d'enquête a été faite dans les journaux régionaux et locaux d'Indre et Loire (La Nouvelle République – La Renaissance Lochoise), respectivement le 28 mai 2026 puis renouvelée dans des termes identiques le 16 juin 2026.

Un article paru dans La Nouvelle République le 11 juin 2026, rappelait également le cadre général et les dates de l'enquête publique.

L'avis a été publié sur le site internet de la commune et dans le magazine d'actualités de la mairie (N°339) paru en juin.

L'affichage a été réalisé dans les formats réglementaires sur une douzaine de lieux de passage ou de sites le 28 mai 2026 soit 18 jours avant l'ouverture de l'enquête. Il a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête sous le contrôle factuel du commissaire enquêteur et de la police municipale mutualisée.

Les mesures de publicité mises en œuvre par le maître d'ouvrage étaient complètes. Elles permettaient au public d'être convenablement informé de l'enquête publique et lui donner la possibilité de s'exprimer sur ce projet.

1.3.3. L'accès du public au dossier

La réception du public était faite dans une salle du service urbanisme, siège de l'enquête, mise à disposition durant toute la durée de celle-ci. Elle permettait une consultation du dossier papier avec les plans de zonage. La confidentialité des entretiens y était assurée avec la possibilité de s'isoler.

La mise à disposition d'un ordinateur pendant la durée de l'enquête, auprès du service d'urbanisme pour la consultation dématérialisée du dossier, permettait également de recueillir des contributions via l'adresse courriel dédiée à l'enquête.

La tenue du registre papier a été ouvert et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires d'ouverture du service urbanisme.

Après discussion avec les personnes en responsabilité du dossier, il n'a pas été jugé nécessaire d'ouvrir un registre numérique eu égard au périmètre très localisé du projet et à l'objet circonstancié de l'enquête publique.

1.3.4. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté précité prescrivant son ouverture du 15 juin au 17 juillet 2026 soit pendant 33 jours consécutifs.

Les permanences se sont tenues : le lundi 15 juin (9/12h00), le jeudi 25 juin (9/12h00), le mardi 7 juillet (14/17h00) et le vendredi 17 juillet 2026 (9/12h00). Elles ont été choisies à des jours différents de la semaine pour faciliter l'accès du plus grand nombre d'habitants au commissaire enquêteur.

Les visites sur site : j'ai effectué plusieurs visites sur le site du projet (les 29 avril, 15 juin et 17 juillet 2026) qui m'ont permis de visualiser la topographie et l'implantation du projet (bâtiment existant et aire de stockage projetée), d'évaluer la desserte routière du site en particulier la rue de Barbeneuve et de me rendre aux hameaux de La Baillaudière, Fosse Courtoise et La Taille des Rois afin d'appréhender les incidences routières du projet et d'envisager les modifications projetées au règlement écrit du PLU.

La clôture de l'enquête : l'enquête via le registre papier a été clôturée par Madame le Maire, le 17 juillet 2026 à 12h00. Simultanément l'adresse électronique mise à disposition du public a été désactivée.

Une copie de l'ensemble des observations enregistrées pendant l'enquête a été à cette occasion remise à la mairie.

Le procès-verbal de synthèse des observations : il a été remis électroniquement le mercredi 22 juillet 2026 dans le délai imparti des 8 jours à compter de la réception du registre faite le 17 juillet 2026.

Je l'ai présenté et commenté, en visio-conférence en présence de Madame Émilie LOUAULT, deuxième adjointe en charge de la culture, du patrimoine et de l'urbanisme, de Madame Victorine MERLET et de Monsieur Patrick GASSER.

Un exemplaire du procès-verbal de synthèse signé des deux parties a été remis à la mairie le 14 août 2026.

Le maître d'ouvrage avait alors jusqu'au jeudi 6 août 2026 pour me produire son mémoire en réponse aux observations du public et aux questions que j'avais posé afin de respecter le délai des 15 jours fixés par la réglementation.

Le mémoire en réponse m'a été transmis électroniquement le 5 août 2026 et m'a été présenté le jour même par Mesdames LOUAULT et MERLET, en visioconférence.

Le climat de l'enquête a été tranquille et aucun incident notable n'a été relevé. Les conditions matérielles étaient très satisfaisantes pour permettre au public de consulter, de s'informer et de déposer des observations en toute sérénité.

1.4. La participation du public

Au préalable, 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.

Malgré les mesures de publicité réglementaires et complémentaires, la participation du public a été très faible lors de cette enquête si l'on se réfère au nombre d'observations, et aux rares consultations du dossier.

Lors des permanences, j'ai accueilli 5 personnes qui ont pu m'exposer leurs préoccupations ou me faire état de demandes d'éclaircissement. Trois autres personnes se sont présentées au jour d'ouverture de l'enquête publique pour déposer leur (s) observation(s).

Une seule contribution a été déposée sur l'adresse courriel prévue à cet effet laquelle réitérée celle inscrite au registre.

Aucune contribution n'a été transmise par voie postale, ni n'a été reçue hors délai.

L'ensemble représente au final 8 contributions écrites qui ont été classées en cinq items : trafic routier, aire de stockage, centrale à béton, pollution de l'air et reclassement de zonage qui ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre à l'ensemble des observations du public et aux questions du commissaire enquêteur en argumentant la position adoptée.

J'estime que celles-ci sont satisfaisantes et apportent des précisions utiles pour une meilleure compréhension du projet et de la prise en compte de son environnement.

1.5. Le projet objet de la déclaration

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité est une procédure dérogatoire du droit de l'urbanisme. La notion d'intérêt général constitue une notion sine qua non de sa mise en œuvre.

1.5.1. L'intérêt général du projet

Le projet objet de la présente déclaration vise à permettre le regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP, laquelle emploie 170 salariés. Actuellement ceux-ci sont répartis entre trois sites situés sur les communes de Ligueil et Loches. Ce regroupement est envisagé 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) dont l'entreprise Vernat TP s'est porté acquéreur.

Dans un contexte économique où les activités du bâtiment et des travaux publics ont 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 (-6% soit 292 emplois), le regroupement en un pôle unique de l'entreprise Vernat TP renforce l'attractivité de la filière, la lisibilité de l'entreprise en terme de marché de l'emploi et ses capacités opérationnelles sur ce secteur d'activité essentiel au bassin d'emploi de Loches Sud Touraine.

L'entreprise escompte après obtention des autorisations d'urbanisme réaliser ces aménagements et procéder au regroupement de ses activités dans les dix à dix-huit mois pour un coût estimé à ce jour à 3,5 millions d'euros.

1.5.2. Réduction des impacts environnementaux

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

Les conditions de circulation locale, au sein des quartiers résidentiels ou commerciaux lieux d'implantations actuels, seront améliorées avec une réduction des nuisances occasionnées par le dévoiement des véhicules de transport et d'engins de travaux sur une voirie départementale (RD31) adaptée à ce trafic.

L'actuel site de Barbeneuve, vacant depuis plusieurs années, fera l'objet d'une réhabilitation lourde comprenant entre-autre un traitement des volumes, et des teintes des bardages, une insertion paysagère du bâtiment et de l'aire de stockage. L'ensemble contribuera à la mise en valeur de l'une des entrées principales de la ville de Loches et atténuera les aspects visuels du site tels qu'ils sont constatés aujourd'hui.

1.5.3. 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 d'environ 4 hectares, réparties sur trois sites qui permettront l'accueil de nouvelles entreprises au sein d'espaces économiques urbanisés.

De manière incidente, après l'abandon du projet de création d'une centrale à béton sur le site de Barbeneuve et le choix d'un transfert des activités de fabrication de béton de l'actuel site vers le site de l'ancienne centrale Unibéton, ainsi conservé sur la zone d'activités de Vauzelles valorise cet équipement récent et consolide le premier pôle économique de la communauté de communes Loches Sud Touraine.

La requalification architecturale et paysagère de la façade sud de la zone d'activités, actuellement occupée par l'entreprise Vernat TP avec la présence d'une centrale à béton qui sera déposée et surplombant la RD943, améliorera l'impact visuel de la zone.

1.6. Les avis des personnes publiques associées

La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N°1 du PLU de la ville de Loches relève d'un examen au cas par cas compte tenu que le périmètre du projet objet de la déclaration n'est pas inclus dans un site Natura 2000 et ce en vertu de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

○ Avis de la MRAE du Centre Val de Loire

Suite à la saisine de la ville de Loches en date du 21 août 2026, l'autorité environnementale a émis le 31 octobre 2025 une décision de dispense d'évaluation environnementale, après une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme. Cet avis est réputé favorable comme stipulé dans la réponse.

○ 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 qu'aucune observation particulière ne soit mentionnée.

○ Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les courriers envoyés aux PPA dans le cadre de l'examen conjoint, le 22 décembre 2025, sont compréhensibles et informent de la date et du lieu retenu pour la réunion d'examen conjoint prévue le 5 février 2026 à 9h30 en mairie de Loches.

Le dossier de déclaration du projet, l'arrêté prescrivant la déclaration de projet et l'avis de la MRAE du Centre Val de Loire constituaient le dossier remis aux PPA. Le délai imparti aux PPA pour consulter le dossier est cohérent.

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du projet par les PPA, à laquelle participaient la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire, la Communauté de communes Loches Sud Touraine (CCLST) et la Direction Départementale des Territoires (DDT), permet de retenir qu'aucun membre présent ne s'est opposé à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de Loches.

Les échanges tenus lors de cette réunion sont de nature à préciser des points de procédure et des aspects réglementaires sans qu'ils ne constituent pour autant des réserves.

Le Conseil départemental d'Indre et Loire a, par courrier du 3 février 2026, donné un avis favorable avec des recommandations liées à l'implantation des ombrières photovoltaïques.

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

2. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'analyse, qui suit, est établie sur la base du dossier d'enquête mis à disposition du public, des avis des PPA, des observations recueillies du public, des questions du commissaire enquêteur et de l'ensemble des réponses apportées par le maître d'ouvrage et du rapport rédigé en première partie.

Elle constitue la base méthodologique à compter de laquelle sera émis mon avis après avoir motivé chacune de mes conclusions.

2.1. Sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique

La lecture des différents éléments de ce dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLU illustré de cartes, de photos et de vues projetées, est aisée, à la portée du plus grand nombre.

Le projet de réaménagement du site de Barbeneuve et de création de l'aire de stockage, leur intégration dans leur environnement immédiat y sont décrits avec précision ce qui permet de se les représenter avec les vues de l'avant-projet sommaire jointes au dossier.

Les modifications entraînées dans les dispositions du PLU pour le rendre compatible sont clairement exposées : extension du périmètre du secteur Ay (plan graphique en couleur), les modifications de certaines prescriptions du règlement écrit sont clairement identifiables par l'usage d'une typographie en rouge.

En absence d'évaluation environnementale du fait de l'absence de site Natura 2000, le pré-diagnostic écologique faune/flore avec ses préconisations permet de bien prendre la mesure des enjeux environnementaux.

Toutefois, une note de présentation synthétique de ce diagnostic avec ses préconisations en aurait allégé la consultation et la lisibilité en permettant par de simples renvois de prendre connaissance de l'exhaustivité du diagnostic pour les lecteurs avisés.

Le dossier d'enquête avait une volumétrie tout à fait acceptable pour l'objet de l'enquête sans devoir constituer un obstacle au porté à connaissance.

Ainsi, j'estime que le dossier présenté à l'enquête était complet et suffisamment détaillé pour l'objet de l'enquête. Il exposait clairement et de façon compréhensible les objectifs, la justification de l'intérêt général du projet, l'intégration et les effets de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLU.

2.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

En matière d'information, outre les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, cet avis a été affiché en divers points de passage (entrée de ville, carrefour desservant le site), lieux municipaux et site du projet.

Les différents moyens mis en œuvre pour permettre aux habitants de consulter le dossier d'enquête étaient multiples, dématérialisés pour certains d'entre eux et conformes à la réglementation. Ils permettaient ainsi aux habitants éloignés de prendre connaissance du dossier et d'avoir la possibilité de déposer électroniquement une ou plusieurs observation(s).

En conséquence, je considère que la publicité et le dossier présenté étaient de nature à permettre que la population soit suffisamment et convenablement informée sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et sur l'objet et la tenue de l'enquête publique.

Les conditions matérielles pour la consultation du dossier papier ou du dossier dématérialisé, le dépôt d'observations sur le registre, la tenue des permanences étaient, tout à fait, appropriées. Elles m'ont permis de conduire les entretiens en toute confidentialité.

Le faible taux de mobilisation et de participation (5 personnes accueillies et 3 dépositaires) alors même que la durée d'ouverture de l'enquête a été portée à 33 jours soit 3 jours de plus qu'exigée par la réglementation, est à regretter.

Ce constat doit pouvoir s'apprécier au regard du périmètre de l'objet de la déclaration de projet consistant au regroupement d'activités économiques sur un site préexistant en secteur Ay d'une zone agricole.

Sur l'acceptabilité sociale de la déclaration de projet, on observe que les remarques ou demandes d'information se sont essentiellement focalisées sur le trafic routier (4/8) généré par cette nouvelle activité et plus particulièrement sur la rue Barbeneuve.

L'abandon du projet de création d'une centrale à béton a été vivement apprécié par la quasi-totalité des pétitionnaires. On peut très certainement y trouver une raison supplémentaire à la faible participation du public qui avait pu disposer de cette information.

Je constate, par ailleurs qu'aucun des sept propriétaires des parcelles visées initialement par le projet d'installation de la centrale à béton et demeurant en zone agricole, ne se sont déclarés lors de l'enquête publique.

Les mesures prises lors de l'enquête auront permis aux habitants, à toutes les personnes intéressées de s'informer en mairie ou via le site internet de la mairie afin de se renseigner sur les futurs aménagements.

Tout était réuni pour les accueillir, les entendre et leur permettre de déposer leur observation, interrogation, remarque ou suggestion et proposition.

J'en conclus que les modalités d'organisation de l'enquête publique étaient très satisfaisantes et que les exigences réglementaires ont été respectées.

2.3. Sur la procédure de déclaration de projet

2.3.1. L'intérêt général du projet

La justification de l'intérêt général du projet prévu à l'article 300-6 du Code de l'urbanisme, est essentiel et repose dans notre cas sur plusieurs éléments :

- Le regroupement de l'activité de construction et de travaux publics de l'entreprise Vernat TP sur un site renforce un secteur d'activités économiques ayant enregistré des baisses significatives d'emploi au cours des dix dernières années.
- Il doit permettre de pérenniser l'entreprise (170 emplois) au sein du principal pôle économique du Sud Touraine,
- L'empreinte environnementale de l'entreprise Vernat TP sera réduite par la rationalisation de son organisation opérationnelle, la modernisation de ses installations techniques et par la réduction des déplacements de ses équipes sur le site de Barbeneuve,
- Le projet de réhabilitation par un traitement paysager valorisera l'ancien site d'activité en déshérence depuis plusieurs années,
- Les nuisances occasionnées sur les actuels sites d'exploitation cesseront avec le déplacement sur le site de Barbeneuve dont certains sont situés au sein d'espaces résidentiels ou en proximité immédiate,
- Les conditions de circulation seront également améliorées par rapport à la situation actuelle, le site de Barbeneuve étant desservi par la RD 31 adapté au trafic routier généré par l'entreprise,
- Le transfert de la centrale à béton vers le site Unibéton au sein même de la ZAE de Vauzelles réduira l'exposition aux nuisances des actuels riverains de la centrale et valorisera une installation vacante.

Le choix de ce site vacant pour le regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP et à mettre en cohérence avec la présence des services techniques municipaux à proximité.

Par ailleurs la production d'énergie renouvelable via les ombrières et les panneaux photovoltaïques en toiture (puissance de 25/30kVA) s'inscrit dans le cadre des politiques énergétiques nationales en renforçant la production locale, en limitant l'émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, la valorisation de l'ensemble immobilier est profitable à la collectivité qui voit ainsi une des principales entrées de ville bénéficier d'une intégration paysagère avec un bâti totalement rénové aux normes actuelles offrant ainsi une image dynamique du lieu.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'en conclus que l'intérêt général du projet est certain et avéré en termes de développement économique en participant au dynamisme du territoire et en valorisant une emprise économique à l'abandon.

2.3.2. La mise en compatibilité avec le PLU

Les modifications apportées au PLU sont les suivantes :

- Extension du périmètre du secteur Ay sur les espaces agricoles (parcelle BN37) qui représente une artificialisation d'environ 4500m² et vers le nord pour intégrer l'ancienne emprise de la route départementale (environ 1,82ha).
La superficie du secteur Ay passe ainsi de 0,92 à 3,55 ha après modification,
- La destination des constructions autorisées dans le secteur Ay est modifiée afin d'y autoriser les activités de travaux publics et de construction,
- Plusieurs dispositions du règlement écrit de la zone A et de la zone UY applicables au secteur Ay relatives à l'aspect des constructions et au traitement environnemental et paysager seront adaptées pour permettre la réalisation du projet porté par l'entreprise Vernat TP.

La déclaration de projet s'inscrit totalement dans l'action de requalification des zones d'activités économiques et de valorisation du foncier et des bâtiments de l'objectif N°2 de l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la ville de Loches en libérant à terme les emprises foncières situées sur la ZAE de Vauzelles et rue de La Fontaine du Vivier.

La consommation d'ENAF induite par l'extension du périmètre du secteur Ay représente une superficie totale de 7 900m² dont seulement 4 500m² seront artificialisés par la réalisation de l'aire de stockage, les surfaces restantes étant maintenues en espace vert pour protéger les espèces végétales et animales présentes sur la parcelle BN 38.

J'estime que le dossier présenté à l'enquête expose de manière explicite et compréhensible les objectifs et les effets de cette déclaration de projet par l'adaptation et la modification de certaines dispositions du PLU et s'inscrit totalement dans l'esprit de l'article 300-6 du Code de l'urbanisme qui permet aux collectivités d'adapter leur PLU dès lors que l'intérêt général d'un projet est constaté.

2.4. Sur la compatibilité avec les documents de planification

La déclaration de projet a pour obligation d'être compatible avec plusieurs documents de planification urbaine.

- Avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Loches Sud Touraine

Le document d'orientation 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.

Sur cet aspect, le projet de réhabilitation du site de Barbeneuve prévoit des espaces paysagers en pleine terre sur la périphérie nord du terrain, en limite du domaine public (RD31), dans la partie centrale du site et en proximité de l'entrée principale qui atténueront l'impact visuel du bâtiment. De même pour l'aire de stockage, les murs de soutènement des casiers de stockage installés au sud du site seront végétalisés pour une meilleure intégration dans l'environnement naturel.

Le DOO fixe l'objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour le développement de l'ensemble des entreprises isolées présentes sur son territoire à 5 hectares.

Avec une consommation d'ENAF de 7 900m² représentant 15,8% de l'objectif du SCoT, la modification souhaitée est donc bien compatible avec ce dernier et l'extension du secteur Ay sur les espaces agricoles est contenue et maîtrisée dans le projet.

- Avec le schéma directeur d'aménagement et de la gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

La déclaration de projet prend en compte les prescriptions et recommandations du SDAGE 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.

Je considère donc que cette déclaration de projet prend bien en compte les documents supérieurs de planification et s'inscrit en totale cohérence avec les objectifs soutenus par chacun d'eux ce qu'a confirmée le maître d'ouvrage dans sa réponse à la question N°5 s'agissant du contrôle des eaux usées.

2.5. Sur les incidences du projet sur l'environnement

Le site du projet s'établit en contexte agricole à proximité du tissu urbain de Loches éloigné de 1,5km.

S'il est attesté, sur le site de l'aire de stockage et de l'aire naturelle conservée (projet abandonné de centrale à béton), d'une occupation agricole passée dont certains éléments en témoignent avec la présence d'arbres fruitiers sur la parcelle BN 176, les parcelles n'ont plus à ce jour et ce depuis de nombreuses années d'usage agricole.

S'il devait en être autrement, les propriétaires ou leur éventuel exploitant auraient, sans nul doute, manifesté un intérêt à faire reconnaître leur situation lors de l'enquête alors que comme il a été dit aucun ne s'est manifesté.

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.

Le contexte hydro-géomorphologique issu du diagnostic écologique dans lequel s'inscrit le site est peu favorable à la présence de zone humide.

Les principaux enjeux environnementaux relevés sur le site concernent la présence de deux espèces végétales patrimoniales et d'une avifaune à enjeu fort pour cinq espèces d'oiseaux nicheurs.

Le site du projet se trouve à proximité de zones de corridors terrestres mais à une distance suffisamment éloignée pour que le projet n'est pas d'impact sur les continuités écologiques de la trame bleue ou verte, ni dans un réservoir de biodiversité.

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.

Au bilan de cette auto-évaluation, il apparaît que le projet n'a que peu d'incidence sur les orientations du PLU, se situant hors de toute zone Natura 2000, sur un milieu fortement

anthropisés, sur des parcelles non cultivées et en partie artificialisée (ancienne emprise de la RD31), sans la présence de zone humide.

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 lesquels demeureront classés en zone A, réduisent considérablement les mesures à adopter par la suite lors de la réalisation des aménagements.

Sous réserve des mesures à prendre en matière de circulation routière rue Barbeneuve, le projet ainsi conçu ne m'apparaît pas susceptible de créer des nuisances supplémentaires pour le voisinage étant donné sa situation isolée des espaces d'habitation.

La MRAE Centre Val de Loire a induit de son avis que le projet n'avait pas à être soumis à une évaluation environnementale. Ce constat démontre que la réalisation du projet de l'entreprise Vernat TP n'a pas ou que peu d'incidences environnementales notables et significatives pour l'autorité environnementale.

Il appartiendra, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme déposée par l'entreprise Vernat TP de veiller à l'application des mesures adoptées à la fois au règlement écrit applicable au secteur Ay du projet et aux préconisations du diagnostic écologique.

J'en conclus que cette déclaration de projet ne me semble pas comporter d'impact négatif sur l'environnement ou sur la santé humaine.

2.6. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux avis et remarques des PPA

Les échanges au préalable du maître d'ouvrage avec la MRAE Centre Val de Loire ont conduit cette dernière à décider indirectement dans son avis que le projet était exempté d'évaluation environnementale.

Il convient de relever qu'entre l'envoi du courrier au PPA et la tenue de la réunion d'examen conjoint, est intervenu un changement important relatif à l'abandon du projet de création de la centrale à béton au bénéfice du rachat d'un site existant. Cette décision a, dès lors grandement, facilité l'acceptation du projet par les PPA consultées en limitant les incidences du projet sur le milieu naturel et environnemental, en réduisant le besoin d'extension du site en zone A (-9 710 m²) et en limitant les mesures d'insertion paysagère associées.

Le projet a recueilli l'avis favorable de la CDPENAF à l'unanimité et du Conseil départemental d'Indre et Loire avec trois recommandations d'ordre réglementaire.

Au final, je constate que de l'ensemble des consultations des PPA aucune ne s'est déclarée être défavorable à la déclaration de projet soumise à enquête.

Si en vertu de la jurisprudence du Conseil d'État, il ne m'appartient pas de donner un avis sur ceux reçus des PPA, j'estime que l'unanimité, des avis favorables, participe pleinement à reconnaître la qualité du dossier, la prise en compte des enjeux environnementaux et de l'intérêt général de la déclaration de projet.

J'en conclus que les points soulevés en particulier lors de la réunion d'examen conjoint ont été assortis de réponses adaptées et circonstanciées à leur objet de la part du maître d'ouvrage qui a tenu un rôle de facilitateur pour qu'aboutisse ce projet.

Je relève, à ce titre, la volonté de la collectivité de conserver la maîtrise foncière de son territoire, en conservant le Stecal et la zone agricole en lieu et place d'une modification du zonage qui permet ainsi de restreindre la destination des constructions autorisées et d'éviter l'implantation d'autres activités non souhaitées sur ce secteur.

Un regret que le dossier soumis aux PPA pour l'examen conjoint, n'est pas été préalablement purgé du dossier de la centrale à béton. Ceci aurait eu pour conséquence de remettre le projet actuel au centre des réflexions sans qu'il ne soit entaché d'une comparaison qui n'avait plus lieu d'être et d'éviter des incohérences relevées entre les surfaces du projet global de l'entreprise Vernat TP annoncées dans le compte rendu de l'examen conjoint et celles présentées à la CDPENAF (parcelle nord 2,4ha/2,74ha – aire de stockage 0,78ha/0,87ha).

2.7. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public

Dans son mémoire en réponse du 5 août 2026, le maître d'ouvrage prend en compte l'intégralité des observations regroupées par thème et a répondu point par point en argumentant ses réponses.

Majoritairement les observations ont concerné la question du trafic routier en particulier poids-lourd se rendant ou partant du site et de l'aire de stockage, du risque que celui-ci peut faire courir pour les véhicules ou tout autre moyen de déplacement empruntant la rue Barbeneuve et de la sécurisation de cet axe pour les riverains habitant les hameaux de La Baillaudière et La Taille aux Rois en particulier.

Le maître d'ouvrage dans ses réponses a rappelé la préexistence sur ce site d'une activité générant du trafic avec du matériel agricole. Si le flux de véhicules de type poids lourd est significatif, il a été confirmé par les responsables de l'entreprise Vernat TP que celui-ci emprunterait la RD31, axe structurant, dont le gabarit est à même de soutenir ce trafic.

La commune consciente des actuelles difficultés de circulation sur la rue Barbeneuve dont la vitesse est limitée, poursuit sa réflexion dans l'éventualité de prendre si nécessaire toutes les mesures pour interdire son emprunt par les poids-lourds en limitant le tonnage.

Sur l'aire de stockage, l'éventuel risque de pollution de l'air lié à l'envol de poussière lors des deux à trois campagnes de broyage annuel sera pris en compte par l'entreprise en tenant compte de la saisonnalité de son intervention et en adoptant des mesures d'humidification des matériaux. Pour rappel, l'entreprise Vernat TP est engagée dans une démarche de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) qui stipule dans ses principes directeurs que l'entreprise se doit de rendre compte, d'être transparente sur ses impacts environnementaux.

Les autres observations n'appellent pas de commentaire particulier puisque l'une fait état du projet de centrale à béton abandonné quand l'autre est relative à une demande de reclassement de zonage qui est situé hors du périmètre cadastral de la présente enquête et donc hors sujet de par son objet.

Aucune, des observations recueillies, ne s'est déclarée expressément défavorable à la déclaration de projet ou assorties de commentaires négatifs.

Lors des rencontres en permanence, j'ai globalement entendu des riverains acceptant le principe même d'une activité regroupée sur un site économique préexistant en déshérence faisant l'objet d'une réhabilitation sous la garantie que le trafic poids lourds ainsi généré n'aggrave pas la circulation et la sécurisation routière de la rue Barbeneuve.

Je recommande à la commune de statuer sur les dispositions à prendre en matière de sécurité routière qu'elle a évoqué dans sa réponse et ce avant même que les activités ne soient regroupées et que ne s'installent certaines habitudes aux risques potentiellement dommageables qui ne pourraient que nuire à l'acceptabilité du projet de l'entreprise Vernat TP.

J'en conclus que les autres justifications apportées par le maître d'ouvrage sont recevables, concrètes et n'appellent pas de développements supplémentaires.

2.8. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur

Au procès-verbal de synthèse figurait deux catégories de questions : la première issue des observations faites par le public en reformulant et précisant certains aspects, la seconde émanée des documents du dossier d'enquête.

La première catégorie n'appelle pas de commentaire supplémentaire à l'analyse qui en a été portée dans le paragraphe consacrée aux réponses du maître d'ouvrage aux observations du public.

La seconde catégorie visait principalement à s'assurer de la manière que les mesures techniques énoncées, au pré-diagnostic écologique, à la prise en compte de la renaturation des sites désaffectés et à la gestion des rejets des eaux usées, seraient mises en œuvre au regard des différentes réglementations et engagements pris lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, lors des aménagements et à l'issue en cours d'exploitation.

Les réponses faites clarifient les points évoqués et sont jugés satisfaisantes en l'état.

Enfin la question de la présence d'un chemin rural avait pour objet de s'assurer que ce dernier n'était plus en l'état cadastré et ne figurait plus à l'inventaire communal des chemins ruraux. Il appartient à la commune de retrouver l'acte qui fonde son statut juridique lequel sera exigé lors de la cession de la parcelle BN 38 pour la rédaction de l'acte notarié.

Sur l'ensemble des questions posées aucune n'a été écartée et toutes ont reçu une réponse qui j'estime, confère une plus grande valeur à la compréhension de la déclaration de projet, aux objectifs assignés.

2.9. L'analyse bilantielle du projet

Cette analyse tirée des conclusions qui précèdent permet de peser les avantages et les inconvénients du projet afin d'en tirer un bilan qui orientera l'avis final du commissaire enquêteur.

Principaux avantages du projet :

- Le regroupement des activités renforce le tissu économique du secteur bâtiment, travaux publics en perte d'emploi au sein du principal pôle économique du territoire,
- Il maintient et renforce l'emploi par un accroissement des capacités opérationnelles de l'entreprise, la rationalisation de son organisation, la modernisation de ses installations lesquelles étaient devenues inadaptées pour un futur développement,

- La réhabilitation d'une friche industrielle positionnée en entrée de ville valorisera à terme celle-ci,
- La réduction des impacts environnementaux sont multiples : limitation des déplacements des équipes, amélioration de la circulation à la périphérie des sites désaffectés, requalification architecturale et paysagère des dits sites, réemploi des eaux pluviales,
- En terme économique les emprises foncières ainsi libérées seront des opportunités pour l'installation de nouvelles entreprises,
- L'abandon de la construction d'une centrale à béton par la valorisation d'un équipement existant et sa réutilisation réduit l'emploi de matières premières,
- Le projet s'inscrit pleinement dans la perspective de développement des énergies renouvelables avec l'installation de panneaux photovoltaïques.

Inconvénients du projet :

- La consommation d'ENAF bien que limitée à 0,87ha en raison de l'abandon du projet de centrale à béton, la zone naturelle ainsi conservée (0,97ha) se trouve être emportée dans l'unité foncière même si cette dernière se trouve à n'être que partiellement aménagée et classée en zone A.
- Sur les parcelles demeurant naturelles, on peut légitimement estimer que la faune à défaut de la flore ne soit passablement affectée par les activités générées sur l'aire de stockage et par l'enclavement de la zone entre les axes routiers et la plate-forme,
- L'augmentation du trafic sur la rue de Barbeneuve qui n'est pas calibrée pour le trafic poids-lourd peut-être une source de conflit d'usage et de sécurité routière avec les habitants des hameaux en proximité avec le site en absence de mesures limitant la circulation des poids-lourds.

En conclusion du bilan tiré des avantages / inconvénients, le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet présente de nombreux atouts qui donnent un avantage certain sur les quelques inconvénients recensés.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce qui suit me permet de prendre une position motivée sur 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,

Considérant,

- la présentation globale du projet, de son contexte, en préalable de l'enquête publique, par le services urbanisme de la commune de Loches,
- les visites de terrain en amont et en fin d'enquête publique,
- l'étude du dossier et des divers documents mis à ma disposition dont les avis des PPA et le compte rendu d'examen conjoint,
- le déroulement de l'enquête effectué selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent,
- la bonne tenue des permanences et la clôture de l'enquête,
- la remise du procès-verbal de synthèse des observations reçues du public le 22 juillet 2026,
- le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations et aux questions du commissaire enquêteur en date du 5 août 2026,

Constatant,

- que l'enquête publique n'a que très peu mobilisé les lochoises et lochois alors qu'étaient réunis tous les moyens pour assurer une information et un porté à connaissance de qualité,
- que le dossier présenté à l'enquête publique répondait aux exigences réglementaires qu'il était complet, clair et bien illustré ce qui en facilitait l'approche, la lecture et la compréhension par le plus grand nombre,
- que l'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté la prescrivait,
- que l'intérêt général de la déclaration de projet est bien réel tant au plan économique, qu'environnemental,
- que la mise en compatibilité du PLU a consisté en la prise en compte de la nature du projet d'aménagement et de son intégration dans le site,
- que les modifications aux règlements écrits et graphique du PLU sont clairement exposées et permettent d'encadrer la réalisation de cet aménagement,
- que cette déclaration de projet prend bien en compte les documents supérieurs en particulier le SCOT Loches Sud Touraine,
- que les incidences du projet sur l'environnement sont faibles en termes d'impact et associées à des préconisations jugées suffisantes,
- que les avis recueillis des PPA sont tous favorables sans réserve à la mise en compatibilité du PLU,
- que les observations du public permettent de considérer l'acceptation sociale du projet et ont étaient traitées par le maître d'ouvrage dans un souci d'amélioration et de clarification du projet,
- que les réponses apportées aux questions du commissaire enquêteur ont permis à ce dernier de conforter son analyse.

En conclusion,

- Considérant mes conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique,
- Considérant mes conclusions sur les conditions et le déroulement de l'enquête publique,
- Considérant mes conclusions sur la déclaration de projet,
- Considérant mes conclusions sur la mise en compatibilité,

- Considérant mes conclusions sur les incidences environnementales,
- Considérant les avis favorables des personnes publiques associées,
- Considérant les observations recueillies lors de cette enquête publique,

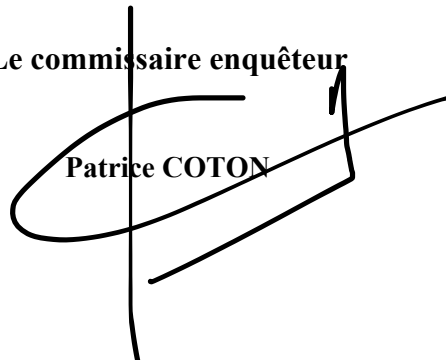
Vu mes conclusions motivées au droit des réponses du maître d'ouvrage aux observations du public et à mes questions et en particulier celle relative au trafic routier futur généré par le regroupement des activités de l'entreprise Vernat TP, je recommande au maître d'ouvrage conformément à sa réflexion à prendre toutes mesures conservatoires en matière de sécurisation routière de la rue Barbeneuve par une limitation de la circulation des poids-lourds au droit de l'accès à l'aire de stockage de matériaux sous réserve des exceptions nécessaires pour les services à la population.

Que le dossier finalisé qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal, pourrait être amendé des modifications et recommandations pour lesquelles le maître d'ouvrage s'est engagé dans ses réponses aux PPA, aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.

Compte tenu de mon analyse tirée du dossier qui décrit un projet qui s'inscrit dans l'esprit du cadre législatif et dans l'application des Codes de l'environnement et de l'urbanisme et des conclusions motivées qui précèdent,

J'émet un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Loches en vue de la réhabilitation du site d'activités de Barbeneuve.

Fait et clos à TOURS le 14 Août 2026.

Le commissaire enquêteur

Patrice COTON