

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et
d'une enquête parcellaire nécessaire au projet d'extension de la ZAC
« Even Parc » à Esvres sur Indre**

Du 12 juin 2023 au 12 juillet 2023

Communauté de Communes de Touraine Vallée de l'Indre

(Indre-et-Loire)

Avis et conclusions

**Rapport du Commissaire enquêteur Francis Lère (décision du Tribunal
Administratif d'Orléans n° E23000064 / 45)**

- **Objet de l'enquête**

Cette enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P) et parcellaire en vue de la réalisation du projet d'extension de la zone d'aménagement concertée « Even'Parc » situé à Esvres-sur-Indre.

1)Le dossier d'utilité publique a été établi en respectant les préconisations de l'article R112-4 du code de l'expropriation et a repris les éléments devant le composer.

2)Le dossier soumis à l'enquête a été accompagné des éléments suivants :

-Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire du 10 juillet 2020

-Dossier de la demande d'autorisation environnementale unique menée du 16 mai au 15 juin 2022 avec le rapport d'enquête et l'avis de la commissaire enquêteure.

-De l'arrêté préfectoral 22E 09 d'autorisation environnemental unique portant sur les rejets d'eaux pluviales et la protection des espèces protégées sur la ZAC du 22 décembre 2022.

Cette enquête publique se situe donc dans une phase finale de concertation en vue de permettre l'extension de la zone d'activités d'Esvres-sur-Indre.

- **Organisation et déroulement de l'enquête**

Toutes les permanences se sont effectuées à la mairie d'Esvres-sur-Indre. Les trois permanences se sont tenues sans difficulté particulière. Les dossiers étaient à disposition sous format papier et sous format informatique avec la possibilité de les consulter sur écran.

Aucun incident n'est à noter.

La publicité a été faite par l'affichage à la mairie et sur le lieu concerné, dans la presse selon les dispositions légales. (Voir les annexes dans le rapport d'enquête)

Un lien avait été mis sur le site de la commune d'Esvres-sur-Indre avec le site de la Préfecture. Il était possible de télécharger tous les dossiers soumis à l'enquête publique et d'émettre un avis.

J'ai reçu lors des permanences 8 personnes. 6 observations ont été portées sur le registre et par courriel.

Le procès-verbal des observations a été remis le 17 juillet et la réponse du maitre d'ouvrage par courriel le 28 juillet.

- **Conclusions**

Concernant le caractère d'utilité publique il faut répondre au regard des affirmations du porteur de projet :

L'opportunité du projet :

La situation privilégiée de la zone avec la proximité de l'agglomération tourangelle desservie par l'A85, par l'axe routier Tours Châteauroux RD943 a déjà permis de créer une importante zone commerciale et artisanales (Saint-Malo) actuellement saturée. (90 entreprises et 1000 emplois)

Le SCOT de l'agglomération tourangelle de 2013 a identifié la partie sud de cette zone pour des activités commerciales.

Créer de l'emploi

La communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre est régulièrement sollicitée par des demandes d'entrepreneurs qui permettraient d'envisager 200 emplois supplémentaires.

Limiter les migrations pendulaires

Limiter ces migrations suppose des créations d'emploi privilégiant la proximité des salariés, et la possibilité d'habiter non loin de son lieu de travail.

Conforter une zone existante

Poursuivre l'extension de la zone existante de Saint-Malo

Répondre aux besoins des entreprises

Ces différents points justifiant le caractère d'utilité publique défendus par le requérant sont justifiés et vérifiés.

Mais il faudra aussi prendre compte des contraintes pour un développement plus harmonieux, par exemple :

- La circulation dans l'environnement immédiat de la zone va créer des désagréments en termes de bruit et de danger pour les habitants résidents à proximité de la zone
- Les mouvements pendulaires ne vont pas se réduire du jour au lendemain, il faudra veiller à favoriser les circulations dites douces : vélos, piétons et les transports en commun (fer, route)
- Les bâtiments à construire devront réduire leur impact environnemental en utilisant les normes comme celles de la RT2020
- La consommation d'espace agricole et la mise en place des compensations

Les réponses apportées aux contraintes exposées ci-dessus sont prises en comptes an grande partie, par exemple:

' Sur la circulation dans les hameaux interdictions des camions et surveillance renforcée par la police.

Sur l'aménagement du rond-point sur le carrefour de Reçais en intégrant la circulation en vélo et piétons.

J'ai apprécié le dialogue qui s'est poursuivi après l'enquête d'autorisation environnementale en n'hésitant pas à répondre à toutes les questions y compris celles qui avaient été traitées lors de cette enquête.

L'enquête présente était centrée sur la déclaration d'utilité publique et sur l'état parcellaire dans le cadre du processus décrit par le code de l'expropriation.

Le caractère utilité publique a été démontré : il est dans la continuité du développement d'une zone économique bénéficiant de la proximité de l'agglomération tourangelle et répond aux besoins des entreprises tout en tenant compte des contraintes environnementales.

D'autre part :

L'état parcellaire fait apparaître
au 22/12/2022

	DUP inclus (m ²)	%
SET	107530	29%
Commune Esvres	22007	6%
CCTVI	7577	2%
Emprises publiques	11000	3%
Propriétaires privés	220525	60%
Total	368639	

Il est à noter que la SET est propriétaire de 29% des terrains, que ceux dont la commune d'Esvres est propriétaire (6%) seront rétrocédés. Les négociations en cours avec des compromis de vente sont effectives et aucun propriétaire n'est venu manifester au cours de l'enquête son refus de vente. Monsieur Poirier et Madame Poirier qui n'ont pas été chercher leur courrier recommandé, sont venus me rencontrer et ont déclaré être « prêts à accepter de vendre » après négociation.

Sur la nécessité de construire des bâtiments qui tiennent compte des contraintes climatiques, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC remis aux acquéreurs permettra de faire évoluer les constructions futures en ce sens.

Néanmoins, il conviendra au porteur de projet puis à la collectivité en charge de la ZAC de faire le suivi, de vérifier la conformité aux engagements donnés, de rectifier en cas de dérives ou d'échecs par rapport aux engagements pris qui sont nombreux et qui peuvent être contraignants dans la durée. L'arrêté préfectoral du 22E 09 encadre une partie importante de ce suivi.

En conclusion, je donne **un avis favorable**

Fait à Mouzay, le 07/08/ 2023

Francis Lère

Commissaire enquêteur

