

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE CRÉATION D'UNE

### **ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE**

**Commune d'Esvres-sur-Indre (Indre et Loire)**

**décembre 2013 – janvier 2014**

#### Principales références

- Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L 112-1 et L 112-2 et R 112-1 et suivants
- Code de l'Environnement, notamment ses articles L 123-1 à L 123-16 et R 123-1 et suivants
- Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Esvres adopté le 23 octobre 2006
- Délibération du Conseil Municipal d'Esvres du 11 septembre 2013 validant le rapport de présentation de la ZAP
- Arrêté Préfectoral du 15 novembre 2013 portant ouverture de l'enquête publique
- Ordonnance du Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 17 octobre 2013 désignant le Commissaire Enquêteur

Période d'enquête : du 9 décembre 2013 au 10 janvier 2014

Permanences du Commissaire Enquêteur : les 14 et 23 décembre 2013 et le 10 janvier 2014

## I - GENERALITÉS

### Objet de l'enquête

Le présent rapport concerne l'enquête publique sur le projet de création d'une Zone Agricole Protégée dans la Commune d'Esvres-sur-Indre en Indre et Loire.

Cette enquête est organisée par la Préfecture d'Indre et Loire. La décision de création de la ZAP est également de sa responsabilité.

### Cadre juridique et suivi de la procédure

Le projet applique les dispositions de la Loi d'orientation agricole de 1999 et de son décret du 20 mars 2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier. Cette loi a été modifiée en 2006 et confortée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Ces textes sont repris dans le Code Rural.

Il s'agit donc d'une procédure relativement nouvelle, encore assez peu appliquée dans le département, qui permet de protéger des zones agricoles sensibles contre la poussée de l'urbanisation périurbaine.

Cette procédure a été lancée par le Conseil Municipal d'Esvres lors de sa séance du 27 mars 2013.

Le projet, présenté en lien avec la Communauté de Communes de la Vallée de l'Indre, a été soumis pour validation au Conseil Municipal le 11 septembre 2013 en conformité avec l'article R 112-1-6 du Code Rural.

En application du même article, le projet a été soumis pour avis le 11 septembre 2013 aux Services de l'Etat et aux Personnes Publiques associées. **Leurs réponses sont jointes au dossier d'enquête.**

Enfin, le projet a fait l'objet d'une réunion d'information du public par Madame le Maire d'Esvres le 6 novembre 2013 en présence de plusieurs dizaines de personnes.

En ce qui concerne l'enquête elle-même, l'article R 112-1-7 du Code Rural stipule qu'elle se déroule suivant les modalités du Code de l'environnement articles L 123-1 et suivants.

A noter que le PLU de la Commune avait été approuvé par le Conseil Municipal le 23 octobre 2006.

*Je considère que la procédure édictée par le Code Rural de la Pêche a été convenablement suivie.*

## **Nature et caractéristiques du projet**

La commune d'Esvres, qui fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Indre, a une population de 4500 habitants. Elle est située à une dizaine de kilomètres au sud-est de Tours, le long de l'Indre : elle subit donc une poussée foncière de type périurbain, liée à l'extension de l'habitat mais aussi à d'importants ouvrages routiers (D 943) et autoroutiers (A 85) .

Or il s'agit d'une commune à vocation agricole et viticole. Les zones agricoles A (1700 ha) et les zones naturelles N (1443 ha) couvrent encore 88 % du territoire.

La production viticole jouit d'un net regain, puisque l'appellation viticole 'Touraine Noble-Joué', assez récente, tend à remettre à l'honneur un vin très ancien : avec 160 ha de vignes, **Esvres est la Commune principale de cette appellation.**

Mais comme l'a expliqué Madame le Maire lors de la réunion d'information qu'elle a tenue le 6 novembre 2013, la vigne ne permet pas encore de faire vivre à elle seule les exploitations : il s'agit souvent d'une seconde activité, notamment pour les agriculteurs céréaliers. D'après elle, ceci explique en partie pourquoi il a été choisi de protéger non seulement les vignes mais aussi les autres types d'exploitation.

Un groupe de pilotage a été créé en 2012 au sein du Conseil Municipal ; il s'est ensuite appuyé sur un Comité Technique comprenant la Chambre d'Agriculture, la Direction Départementale des Territoires, la Préfecture, la Communauté de Communes, l'INAO, la SAFER, ainsi que certains agriculteurs et viticulteurs qui ont accepté plus particulièrement de s'investir dans la démarche.

Pour ce qui est des modalités d'application, il est à noter, comme le souligne le Rapport de présentation et comme l'a rappelé Madame le Maire lors de la réunion d'information du 6 janvier 2013 :

- il a été retenu une ZAP à large périmètre qui englobe la quasi-totalité de l'espace agricole, intégrant donc aussi le plateau sud, même si ce dernier est moins menacé par l'urbanisation celui d'une ZAP
- les grandes zones boisées, notamment de la partie nord de la Commune, sont exclues
- les zones Nh sont également exclues, afin d'être cohérent entre le règlement du PLU et la servitude d'utilité publique à vocation agricole que constitue la ZAP
- le principe a été de retenir le tracé du PLU actuel délimitant les zones constructibles autour des endroits habités (y compris donc les zones Nh), aux exceptions suivantes :
  - les 'fonds de jardins' ont été exclus du périmètre, car 'le retour de ces parcelles vers une destination agricole reste peu probable à moyen et long terme'(rapport de présentation page 35)
  - les zones inondables sont exclues, car elles sont, de facto, protégées par le Plan de Préventions des risques d'inondation.

**Le projet porte donc sur la création d'un périmètre (formé de parties non contiguës) de 1640 ha de cultures qui sont ainsi « protégés » soit presque la moitié de la Commune.**

## Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- **Documents techniques**
  - Délibération du 11 septembre 2013 du Conseil Municipal validant le Rapport de présentation ci-dessous
  - Rapport de présentation,
    - partie 1 'Le contexte général du projet'
    - partie 2 'Une agriculture productrice de paysage dans un territoire sous pressions urbaine'
    - partie 3 'Un espace agricole dynamique et diversifié'
    - partie 4 'La ZAP, pour une agriculture préservée et encouragée' comprenant notamment pages 43 à 47, en petit format de page normale A4 :
      - une planche générale 'Projet de périmètre de ZAP'
      - quatre planches à échelle plus détaillée, mais de même format, des parties de périmètre des parties nord ouest, nord est, sud ouest et sud est de la Commune
    - Annexes
      - Délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2013 décidant de lancer la procédure
      - La concertation avec les habitants
      - Liste des exploitants agricoles
  - Listing des parcelles concernées par la ZAP

**Le Rapport et le listing ont été réalisés par l'ATU (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours).**

On notera que cinq panneaux d'exposition ont été installés dans le hall de la mairie. Il s'agit de la reproduction, en très grand format, des cinq planches des pages 43 à 47 du Rapport.

**Commentaire important** : lors de la préparation de l'enquête, j'ai indiqué à la Commune que les planches des cinq pages 43 à 47 du rapport, de très petite échelle, n'étaient pas conformes au Code Rural qui prévoit (R 112-1-5) que les plans soient « d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable ».

*J'étais d'autant plus attentif à ce problème que lors de l'enquête de la ZAP de Montlouis que j'ai menée il y a quelques années, il s'était avéré que les plans ne permettaient pas de lire facilement les numéros des parcelles concernées.*

*A ma demande, la Commune a donc obtenu, avant l'enquête, du Bureau d'études ATU de*

- *rajouter d'abord le listing des parcelles concernées par la ZAP (voir ci-dessus)*
- *puis de modifier 'la planche générale' à très grande échelle prévue pour l'exposition dans le hall de la mairie de telle sorte qu'elle comporte, très lisiblement, les numéros de ces parcelles : il s'est avéré que ce plan, répondait non seulement à l'exigence de la*

*réglementation, mais était d'une très grande commodité, à tel point que lors de mes permanences, je me déplaçais, avec mes visiteurs, dans le hall pour bien situer les parcelles dont ils parlaient.*

- *j'ai donc considéré que cette planche générale faisait partie du dossier, l'ai annotée de ma signature et de mon tampon, puis l'ai intégrée au dossier.*

*Je considère qu'ainsi complété avant l'enquête le Rapport de présentation correspond parfaitement à la Réglementation (Article R 112-1-5) et qu'il est complet, parfaitement lisible et clair sans être trop lourd.*

- **Documents administratifs**

- Arrêté préfectoral du 15 novembre 2013 prescrivant l'enquête
- Avis d'enquête affiché
- Publicités réglementaires parues
  - dans la Nouvelle République le 23 novembre et le 14 décembre 2013
  - dans la Nouvelle République Dimanche le 24 novembre et le 15 décembre 2013
- Extrait de 'La Renaissance Lochoise' du 4 et du 11 décembre faisant état de l'enquête
- Liste, plan et photos des affichages publics dans la Commune
- Photos d'écran du site internet et du générateur du panneau lumineux d'annonces de la Commune, annonçant l'enquête
- Lettre d'information de la Commune d'Esvres de novembre-décembre 2013, annonçant l'enquête

- **Avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques associées**

- Synthèse des avis ci-dessous
- Avis
  - de la Commission Départementale d'orientation de l'agriculture
  - de la DDT – Service de l'Urbanisme et Service de l'Agriculture
  - de la Chambre d'Agriculture
  - du Conseil Général
  - de l'INAO
  - du SCOT - SMAT
  - de la SAFER
  - de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Indre

*Je signale que le dossier était consultable sur le site internet de la Commune, comme annoncé dans l'Arrêté préfectoral de mise à l'enquête, comportant ainsi sur internet :*

- *les documents techniques (les plans n'y étaient cependant pas à une échelle telle que chaque parcelle concernée fût clairement identifiable),*
- *les documents administratifs importants,*
- *ainsi que les avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques associées.*

## **II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **Désignation du Commissaire Enquêteur**

J'ai été nommé par l'Ordonnance du Président du Tribunal Administratif d'Orléans n° E13000374/45 du 17 octobre 2013.

### **Modalités de l'enquête**

#### *Rôle du Commissaire Enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête*

J'ai retenu les dates d'enquête et les dates de permanence avec la Préfecture.

J'ai paraphé le registre d'enquête publique réalisé par la Préfecture. J'ai également paraphé les pages de garde des différentes pièces constitutives du dossier d'enquête, avec indication de leur nombre de pages, ainsi que tous les plans.

Lors de la préparation de l'enquête, j'ai demandé – et obtenu, que le plan du périmètre de ZAP permette bien d'identifier chaque parcelle concernée (se reporter à mon commentaire dans le paragraphe 'Composition du dossier' ci-dessus).

#### *Contacts préalables*

Le dossier m'a paru suffisamment clair pour mon information personnelle. Pour ces raisons je n'ai pas ressenti le besoin, pour ma mission, de prendre des contacts préalables. De plus j'avais déjà l'expérience de ce type d'enquête, puisque j'avais fait il y a quelques années l'enquête de ZAP de Montlouis sur Loire.

#### *Visite des lieux*

Le 6 décembre 2013, j'ai pu faire la visite générale de la Commune et des points les plus importants pour l'enquête, avec Madame Guiller, Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme et Madame Bouchat, Responsable de l'Urbanisme.

### **Concertation préalable**

Le projet a fait l'objet d'une réunion d'information organisée par Madame le Maire le 6 novembre 2013 en présence de plusieurs dizaines de personnes.

## **Information effective du Public**

### **Publicité légale de l'enquête**

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication par la Nouvelle République le 23 novembre et le 14 décembre 2013, ainsi que dans la Nouvelle République Dimanche le 24 novembre et 15 décembre 2013.

L'avis d'enquête a été affiché en format A 2 sur fond jaune, conformément à la Réglementation, dans les lieux d'affichage officiels de la Commune (extérieur Mairie, Salle des Fêtes, Ecoles, Gymnase, Magasin Point Vert).

Complémentaire, il a été affiché en format A 4 à l'extérieur de la Salle de Riesbourg.

La liste, le plan de situation et les photographies de tous ces affichages ont été joints au dossier d'enquête, ce qui me paraît une excellente initiative.

J'ai pu moi-même m'assurer, au hasard, de la présence de certains de ces affichages le 6 décembre lors de la visite des lieux et lors de mes permanences.

### **Autres actions d'information du public**

Le projet a fait l'objet d'une réunion d'information organisée par Madame le Maire le 6 novembre 2013, à laquelle ont participé près plusieurs dizaines de personnes, à laquelle j'ai assisté à titre personnel.

Comme indiqué plus haut, le dossier était consultable sur le site internet de la Commune, **d'une façon très visible sur la page d'accueil, accrochant le regard**.

Une exposition a eu lieu pendant toute l'enquête dans le hall de l'accueil de la Maire, avec cinq plans du périmètre de ZAP de très grand format et des documents expliquant la démarche utilisée pour l'élaboration de la ZAP.

Les panneaux d'information lumineux de la Commune informaient le public de cette enquête.

Le 'Dossier n°6' de la Commune d'Esvres, **distribué dans toute la Commune**, était entièrement consacré sur quatre pages couleur avec plan au projet de ZAP

*Je considère en conséquence de tout cela que la publicité légale a été faite conformément à la réglementation, que les autres actions d'information ont été efficaces et que le public était donc bien prévenu des enquêtes.*

*Je tiens cependant à faire remarquer que ce type d'enquête, relative à l'exploitation agricole, ne fait pas l'objet d'une information spécifique des **propriétaires non exploitants***

- *mais l'on peut penser que les propriétaires habitant la Commune sont prévenus comme le reste du public par les actions de communication ci-dessus*
- *par contre, il est vrai que les propriétaires ne résidant pas sur la Commune ne sont pas prévenus et certains s'en sont plaints lors de la réunion d'information du 6 novembre et durant l'enquête. **Mais ceci n'est pas particulier à la présente enquête : il en va de même pour beaucoup d'autres enquêtes, notamment d'urbanisme.***

## Consultation des Services et des Personnes Publiques associées

Le projet de ZAP a été envoyé aux Services de l'Etat et aux Personnes Publiques associées le 11 septembre 2013 :

- \*Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture
- \*Chambre d'Agriculture
- \*INAO
- \*DDT – Service de l'Urbanisme et Service de l'Agriculture
- \*Conseil Général
- Syndicat AOC Touraine
- Syndicat Noble-Joué
- \* SCOT - SMAT
- \*SAFER
- CRPF
- \*Communauté de Communes de la Vallée de l'Indre

Les entités ayant répondu, soit 8, sont marquées \* dans la liste ci-dessus :

- toutes ont donné un avis favorable
- la DDT, parallèlement à son avis favorable, a formulé des remarques de détail
- la Préfecture a établi une synthèse des ces avis.

**Tous ces documents étaient joints au dossier d'enquête.**

*Remarque : cette consultation a été un peu plus ouverte que le minimum imposé par le Code Rural, dont l'article R 112-1-6 ne cite que les trois premiers, auxquels il convient évidemment d'ajouter la DDT.*

## Ouverture de l'enquête

Conformément à l'arrêté préfectoral, le registre d'enquête a été ouvert par Madame le Maire et l'enquête a commencé le 9 décembre 2013.

Le dossier était à la disposition du public à l'accueil de la Mairie. Le public avait également accès aux cinq plans de grand format affichés dans le hall de l'accueil de la Mairie et à des documents expliquant la démarche utilisée pour l'élaboration de la ZAP.

J'ai tenu mes permanences dans la Salle du Conseil Municipal dans de bonnes conditions d'accueil du public.

## Durée de l'enquête – Choix des permanences

En accord avec moi et la Commune, la Préfecture a retenu une durée de près de cinq semaines, du lundi 9 décembre 2013 au Vendredi 10 janvier 2013 : cette durée, légèrement supérieure à la durée réglementaire, permettait de donner plus de latitude au public pour faire ses observations en cette période des fêtes de fin d'année.

Nous avons convenu de réaliser trois permanences, dont une un samedi matin (le 14 décembre 2013) jour de marché à Esvres.



## Incidents relevés au cours de l'enquête

L'enquête n'a donné lieu à aucun incident.

## Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée tout à fait sereinement.

**J'ai reçu 35 personnes** lors de mes permanences.

## Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

En application de l'arrêté préfectoral, j'ai clos l'enquête le 10 janvier 2014 à 16 h 30, heure de fermeture de la Mairie. J'ai emporté le dossier et le registre pour rédaction du rapport.

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

Le jeudi 16 janvier, soit six jours après la fin de l'enquête, j'ai communiqué le Procès Verbal de Synthèse des observations du public à la Commune (annexe 1 au présent rapport), par un envoi postal doublé d'un envoi par internet.

J'ai ensuite rencontré Madame le Maire le lundi 20 janvier pour lui communiquer verbalement ce document.

La Commune a tenu le 23 janvier une réunion du Comité Technique (COTECH) constitué de la profession agri-viticole, des institutions compétentes et d'élus pour élaborer ses réponses. Elle m'a fait parvenir son Mémoire en réponse le 24 janvier, que je joins en annexe 2 au présent rapport et dont je reproduis les réponses dans la suite de ce texte.

Ces réponses me permettent ainsi de mûrir ma propre réflexion et de donner un caractère plus exhaustif au présent rapport. Mais il est bien entendu que c'est en toute impartialité que je donne mes propres avis ici et dans les conclusions motivées.

## Relation comptable des observations

Le registre comporte vingt-trois observations numérotées de 1 à 23

- neuf observations écrites directement sur le registre
- quatorze lettres annexées au registre

notes :

- il n'a pas été reçu d'observation par courriel
- une lettre recommandée, en date du 14 janvier, a été reçue en dehors de la période d'enquête. Je la remets à la Commune
- **aucune observation n'émane d'Associations ou de groupes de personnes.**

**Les principaux sujets d'observations sont les suivants :**

Observations à caractère général

- cinq observations marquent une opposition de fond sur le principe de la procédure de ZAP et sur sa mise en œuvre à Esvres
- une observation est favorable à la maîtrise de l'urbanisation du territoire de la Commune *et va donc, à mon avis, plutôt dans le sens du projet.*

Demandes de modification de détail du périmètre de la ZAP

- huit concernent des parcelles de terres cultivables ne faisant pas partie intégrante de hameaux
- neuf concernent des cas particuliers ayant nécessité une étude spécifique (dont une hors domaine de l'enquête).

**Note concernant la numérotation des observations**

Sur le registre, les observations et lettres jointes ont été numérotées de la façon suivante :

- un numéro dans l'ordre d'écriture ou de réception
- une lettre, O ou L, indiquant s'il s'agit d'une Observation portée directement au registre, ou une Lettre jointe par la Mairie ou par moi.

### **III- OBSERVATIONS A CARACTÈRE GÉNÉRAL**

Les observations à caractère général émanent des personnes suivantes :

- L7 – Lettre du GFA de Vaux (M Joseph Le Gall)
- L10 – Lettre de Madame Catherine Taffonneau, de Rivarennnes
- L11 – Lettre de Mme Paulette Barbereau, de Joué-lès-Tours
- O17 – Observation, sur le registre, de M Mme Bertrand, d’Esvres et de Madame Catherine Taffonneau, de Rivarennnes
- O3 – Observation, sur le registre de M J.C Pestel, d’Esvres
- L23 – Lettre de Mme Christelle Bertand, d’Esvre

*Note concernant cette lettre : cette Lettre Recommandée avec AR a été déposée le 9 janvier au bureau de poste d’Esvres, donc avant la fin de l’enquête – et n’a été délivrée en mairie que le 13 janvier. Bien qu’arrivée en retard, je la prends en compte. Par sécurité, Mme Bertrand avait fait ses principales observations directement sur le registre, par l’observation O17 ci-dessus, lors de ma permanence du 10 janvier : il y a donc redondance entre O17 et L23.*

#### **III – 1 OPPOSITION SUR LE FOND DU PROJET**

##### **Atteinte au droit de propriété**

- On ne peut pas décider à la place des propriétaires (L10, O17)
- « Si le projet de ZAP devait être validé, peut-être serions nous plusieurs à retirer nos autorisations pour cultiver les terres ? » (L10, L11)
- « J’espère que cette ZAP ne sera pas instaurée, car où est la liberté des citoyens ? » (L23)
- La ZAP bloque les terres au profit de l’agriculture pour une durée d’au moins 15 ans, soit la vie d’une génération (O17)(L23)
- Les propriétaires sont pris en otage par les agriculteurs et notamment les viticulteurs (O17)(L23). « Ce projet est une véritable manne pour certains agriculteurs et viticulteurs » (L23)

##### **Principes des procédures d’urbanisme**

- En plus du PLU, la procédure ZAP crée un « double couvercle » « un double verrouillage », alors que le PLU est suffisant (O17) (L23)
- Pourquoi favoriser l’agriculture plutôt que l’habitat ? (L10, L11)
- « En cas de mise en place d’une ZAP, la modification sera plus lourde » (O17)
- « Perte de pouvoir du Conseil Municipal » (O17)

##### **Position de la Commune sur ces observations III-1 :**

Sur la base de ce que prévoient les textes édictés par le législateur, la commune peut légalement décider pour la collectivité au nom de l’intérêt général. Elle le fait dans le respect d’un cadre réglementaire déterminé (procédure de mise en œuvre de la ZAP) et en réponse à des besoins identifiés.

C'est le conseil municipal qui a décidé de prescrire cette procédure d'élaboration de la ZAP sur la commune et qui est compétent pour l'approuver. Le préfet est ensuite compétent pour ériger la ZAP en Servitude d'Utilité Publique.

### **Pourquoi une ZAP à Esvres-sur-Indre ?**

Esvres-sur-Indre constitue un des pôles de développement de la vallée de l'Indre caractérisé par une croissance continue de son parc de logements (1.924 unités) et de sa population (4.523 habitants), et par la présence d'un vaste espace économique (Even parc) positionné le long de la RD943.

Son attractivité économique et résidentielle est la conséquence à la fois :

- de la qualité de son environnement où la vallée de l'Indre, la vallée de l'Echandon, les grands espaces agricoles et la présence de nombreux espaces boisés offrent un cadre paysagé remarquable et très diversifié,
- de son niveau d'équipements publics,
- de sa position proche du cœur de l'agglomération avec une accessibilité rapide par un réseau routier qui s'est largement renforcé (périphérique, autoroute A85).

Mais Esvres-sur-Indre est également une commune à vocation agricole où les espaces cultivés (zone A du PLU : 1.700 ha) associés aux espaces naturels (zone N : 1.443 ha) couvrent 88% du territoire local. Au plateau Sud, aux caractéristiques rurales très affirmées s'ajoute la présence d'une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Touraine Noble Joué en pleine renaissance positionnée au Nord de la commune.

Au-delà des aspects économiques et des emplois qu'il représente, le maintien de l'agriculture **constitue un enjeu dans la préservation de la cohérence territoriale et paysagère**, non seulement à l'échelle communale, mais également à l'échelle de l'agglomération tourangelle.

C'est dans ce **contexte de pression urbaine où la consommation d'espace s'est largement manifestée depuis ses quarante dernières années** (développement de l'emprise spatiale des hameaux, insertion des grandes infrastructures, création de sites d'activités commerciales, industrielles et artisanales, insertion de nouveaux quartiers d'habitat) que **s'est imposée l'idée de donner un signal fort en direction de la profession agricole et d'opter pour une protection à long terme du terroir.**

Le choix de la zone agricole protégée (ZAP) permettra donc de traduire la volonté publique de préserver et de valoriser l'activité agricole existante ; de favoriser son développement par un **outil favorisant la stabilité foncière à moyen et long termes.**

La ZAP constituant une servitude d'utilité annexée au PLU, elle restera ainsi opposable aux révisions successives des documents d'urbanisme.

Cette démarche impulsée par les élus de la commune a rapidement trouvé un écho favorable auprès de la profession agricole. La Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire, la SAFER, la Préfecture ainsi que la Direction Départementale du Territoire, partenaires du projet, ont également confirmé la pertinence d'un tel processus pour stabiliser le socle agro-naturel.

Cette démarche s'inscrit **en cohérence avec les politiques publiques d'aménagement du territoire et notamment le SCoT de l'agglomération tourangelle qui fait de l'agriculture une valeur capitale et un pilier de l'organisation territoriale. De même, elle traduit de**

**manière opérationnelle un des axes validés par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Indre (CCVI) à travers son document d'orientation et d'objectifs.**

La procédure d'élaboration de la ZAP a été menée en concertation avec la profession agri-viticole et les institutions compétentes. Elle a été largement communiquée aux citoyens aux différentes étapes d'avancement du dossier et soumise à enquête publique. Il est vrai que cette servitude d'utilité publique vise à protéger l'activité agricole dans un contexte de forte pression urbaine, au-delà de la vie d'un PLU.

**Mon avis :**

*Je suis d'accord avec la réponse de la Commune.*

*Je précise qu'à mon avis le droit de propriété n'est pas en cause. Notamment les propriétaires peuvent ou non mettre leurs terres en culture, sous réserve de l'entretien réglementaire des 'friches'.*

*Mais ce dont il s'agit est à mon avis tout autre chose : certaines personnes pouvaient espérer tirer un profit financier de leurs terres en obtenant un jour leur constructibilité, alors que la législation a effectivement choisi, dans l'intérêt général, de limiter les possibilités d'extension de l'urbanisation afin de protéger l'agriculture. La loi s'impose à tous.*

*Par ailleurs, il convient à mon avis que ces personnes perdent leurs illusions : en effet, je constate lors de mes enquêtes sur des PLU, que beaucoup sont restés sur les habitudes qui prévalaient il y a quelques dizaines d'années : ils croyaient alors qu'il était assez facile d'obtenir la constructibilité de terrains lors de modifications de POS... Ce n'est plus du tout le cas maintenant, quelle que soit la commune.*

**Je considère donc qu'il ne convient pas de donner suite à ce type d'observation.**

### **III - 2 OPPOSITION CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET**

- « La proposition de ZAP est étendue à toute la Commune, est-ce justifiable ? Je pense que c'est quelque chose à cibler sur des zones de production agricole menacées par l'urbanisation »(L7)
- « On décide d'aménagements territoriaux sans nous demander notre avis ou juste à la fin alors que tout semble déjà statué. Où est la démocratie ? » (L23)
- Les propriétaires n'ont pas été avertis de la procédure de ZAP, notamment ceux n'habitant pas la Commune.  
*Cette observation a été émise verbalement lors des visites de certains des signataires ci-dessus, et également par des participants à la réunion publique du 6 novembre 2013.*

#### *Position de la Commune sur ces observations III-2 :*

La procédure d'élaboration de la ZAP, conduite par la commune, a été menée en concertation avec la profession agri-viticole et les institutions compétentes.

Tous les agriculteurs exploitants des terres sur la commune ont été consultés par l'intermédiaire d'un questionnaire, invités aux différentes réunions de concertation. Chacun a pu faire part de ses remarques sur le périmètre de la ZAP reçu en juin 2013 par courrier.

La procédure a été largement communiquée aux citoyens aux différentes étapes d'avancement du dossier (articles dans les bulletins municipaux, dossier spécifique, réunion publique) et soumise à enquête publique.

La mise en place d'une ZAP permet de pérenniser la destination agricole des sols fixée par le document d'urbanisme et de lutter contre les phénomènes de rétention foncière. L'objet d'une ZAP est d'ériger la vocation agricole d'une telle zone en " servitude d'utilité publique " et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols. Une ZAP vise à figer la vocation agricole de la zone A ou N du document d'urbanisme sur laquelle elle se superpose.

Le comité technique (COTECH constitué de la profession agri-viticole et institutions compétentes, élus) a choisi de classer en ZAP toutes les parcelles qui répondaient aux critères déterminés ensemble et listés dans le rapport de présentation afin de ne pas créer de report de pression notamment au sud de la commune.

#### **Mon avis sur l'étendue du périmètre de la ZAP**

*Je rappelle ce qui a été dit plus haut, à savoir que le projet touche presque la moitié de la surface de la Commune, et notamment la partie située au sud de l'Indre, peu soumise à la pression foncière. J'ai donc prêté une attention particulière à ce type d'observation, qu'il convient effectivement d'étudier.*

*Après réflexion, mon avis est le suivant :*

*. je suis d'accord avec la réponse de la Commune*

*. par ailleurs, rien ne s'oppose réglementairement à un périmètre élargi, même aux zones peu soumises à la pression foncière*

*. dans le cas présent, la protection de l'activité viticole nécessite aussi celle de l'activité agricole, car il s'avère que nombre de viticulteurs ont en même temps une autre activité (ce qui est beaucoup moins le cas à Montlouis par exemple, dont j'ai fait l'enquête de ZAP il y a quelques années)*

- . les procédures récentes de ZAP ont effectivement tendance, avec l'accord des Services de l'Etat, à prendre un périmètre élargi à la protection de grandes zones agricoles
- . par ailleurs, ce traitement a le mérite d'être homogène et donc d'éviter des inégalités de traitement entre zones de la commune.

En résumé, je considère donc qu'il ne convient pas de donner suite à ce type d'observation.

### **Mon avis sur l'absence de concertation des propriétaires**

Il est exact que les propriétaires non exploitants

- n'ont pas été consultés spécifiquement lors de l'élaboration de ce projet, mais à mon avis ce projet touche avant tout l'exploitation des terres
- qu'ils n'ont pas non plus été prévenus personnellement de l'enquête :  
De deux choses l'une :
  - soit il s'agit de propriétaires habitant la commune – et à mon avis ils bénéficient, comme les autres habitants, de la publicité réglementaire et des autres actions d'information dont j'ai montré dans le rapport qu'elles ont été bien réelles
  - soit ils n'habitent pas la commune : leur observation peut paraître fondée, mais force est de constater que la présente procédure et plus généralement les procédures d'urbanisme - notamment les enquêtes de PLU, ne prévoient pas non plus cette consultation – et donc les communes ne le font pas : à mon avis, une telle procédure d'envoi de lettres à tous les propriétaires serait excessivement lourde et coûteuse (comme j'ai pu le constater lors des procédures touchant le droit de propriété liées aux aménagements fonciers de la LGV) et il ne serait pas réaliste de la mettre en œuvre pour de simples enquêtes d'urbanisme
  - je rappelle enfin que cette procédure ne met pas en cause le droit de propriété.

En résumé, je considère donc qu'il ne convient pas de donner suite à ce type d'observation.

### **III - 3 OBSERVATION FAVORABLE A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

L'observation O3, sur le registre, de Monsieur J.C Pestel d'Esvres est la suivante : « Stop à une urbanisation non maîtrisée du territoire de la Commune (la CCVI également) ».

Il demande également le coût global d'une telle enquête.

*Mon commentaire : Le début de l'observation ne concerne pas forcément la ZAP, mais je considère que comme elle est faite à l'occasion de la présente enquête, elle mérite d'être signalée. En tout cas elle va plutôt dans le sens de la procédure de ZAP.*

*Il conviendrait à mon avis de répondre à la question de coût, en y intégrant, pour être exhaustif, le coût de l'ensemble de la procédure et de sa mise en œuvre.*

#### Réponse de la Commune :

La commune adhère annuellement à l'ATU, et à ce titre bénéficie d'une assistance pour réaliser cette étude. En 2013, la cotisation s'élevait à 10 231 euros.

S'agissant des frais de l'enquête publique :

- coût de publication (4 parutions dans la Nouvelle République) est de 1370 euros.
- coût de reproduction des panneaux : 332.37 euros
- coût commissaire-enquêteur : provision de 1000 euros versée à la CDC
- coût de reproduction des dossiers : réalisé en régie par la Mairie auquel s'ajoutera le coût de reproduction des plans chez l'imprimeur pour notification des dossiers.





**O4 - Observation, sur le registre, de M Mme Kléber Couratin, d'Esvres**  
**L5 - Lettre du Docteur Blondeau d'Esvres**

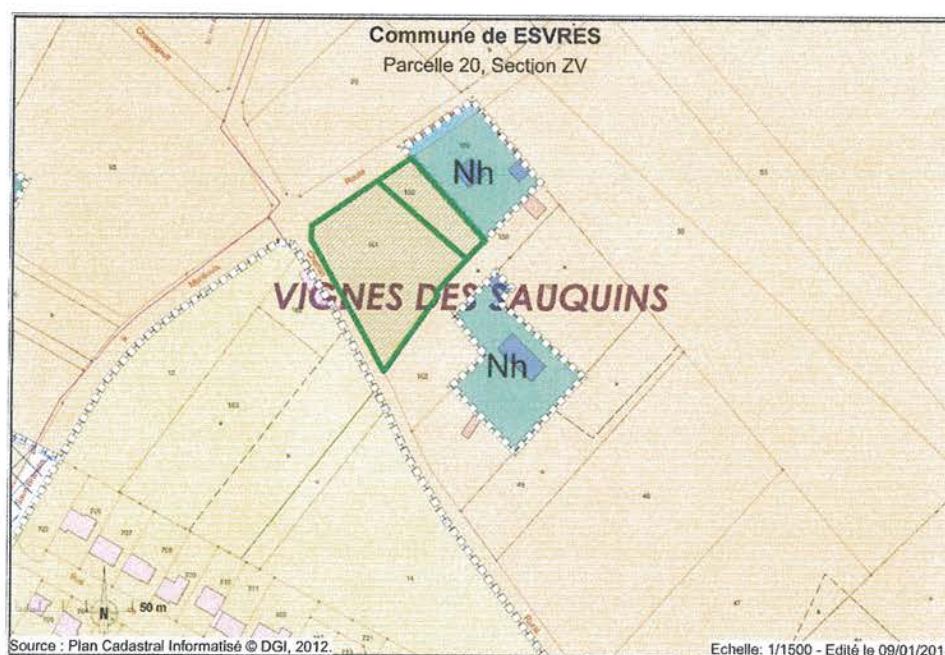
M Mme Couratin demandent l'exclusion des parcelles ZO 160 et 161. Les arguments avancés sont les suivants :

- « ces terrains ne sont pas exploitables par un agriculteur »
- « ils sont entourés de maisons et de clôtures et bordés d'un chemin de commune ».

Par sa lettre, le Docteur Blondeau me confirme « son intérêt professionnel et à but de service public » à ce que ces parcelles soient exclues, pour les raisons suivantes :

- elle a sur ces parcelles un projet de maison de santé pluridisciplinaire
- « en 2015 mon associé prendra sa retraite et les jeunes médecins généralistes n'ont plus vocation à exercer seuls. La création d'une telle structure semble être le seul moyen d'éviter la désertification médicale et ce même à Esvres ».

Je note que ces parcelles ne sont pas en zone d'AOC. Le plan ci-dessous donne la localisation de ces parcelles.



***Mon commentaire :*** hormis ces deux parcelles, la Commune est-elle certaine de trouver, dans les zones actuellement prévues pour l'extension de l'urbanisation, ou qui pourraient l'être dans le futur à l'occasion d'une éventuelle révision du PLU, un terrain suffisamment grand et bien placé pour répondre à ce besoin, qui me semble effectivement d'intérêt général ?

**Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :**

Maintien de la totalité de la en parcelle en ZAP, pour une protection des paysages sur l'entrée de ville dans la perspective de l'aménagement de la zone 1 AU au nord du Vallon II. La demande du docteur Blondeau n'apparaît pas justifiée au regard du foncier potentiellement disponible en zone urbaine pour réaliser une maison médicale

***Mon avis :*** je prends acte des possibilités qui existent ou existeront pour la réalisation d'une maison médicale dans les zones d'urbanisation future.

## L6 - Lettre de M Mme Michel Salmon, d'Esvres

M Mme Salmon demandent l'exclusion de la parcelle I 1870 de 3000 m<sup>2</sup>, située au bord du Chemin communal n°6 juste en dessous de deux parcelles constructibles vendues par eux il y a dix ans. Ils n'ont pas souhaité la vendre aussi à l'époque pour éviter une procédure de lotissement.

Ils voudraient que cette parcelle, rendue depuis inconstructible par le PLU actuel, puisse redevenir constructible lors d'une révision du PLU : ils demandent en conséquence son exclusion du périmètre de la ZAP. Les raisons invoquées sont les suivantes

- le tracé de la ZAP 'fait une enclave' afin de l'intégrer dans son périmètre
- encadrée entre une route et des constructions et de faible superficie, elle est inexploitable à des fins agricoles
- « sa situation, mais aussi son déclassement, la rendent invendable »
- « ce terrain dispose de la viabilité (compteurs d'eau et EDF) »

Ils joignent le plan reproduit ci-dessous.

Je note que cette parcelle n'est pas en zone d'AOC.



### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Retrait de la parcelle de la ZAP considérant son enclavement dans la partie construite, sa configuration en triangle difficilement cultivable, sa taille.

Son déclassement de la ZAP ne préjuge pas néanmoins de sa mise en constructibilité lors de la future révision du PLU.

**Mon avis :** le retrait de cette parcelle de la ZAP ne me paraissait pas évident a priori, d'autant plus qu'elle ne présente pas à mon sens de caractère de 'dent creuse' puisqu'elle n'est pas enserrée entre des habitations sur au moins deux côtés. Mais je conviens qu'elle est difficile d'exploitation et qu'elle n'est pas en zone AOC. Je me range donc à l'avis du Comité Technique.

**L 7 – Lettre du GFA de Vaux, à Esvres, signée de son Président Joseph Le Gall**

**L 12- Lettre de M Damien Le Gall, à Esvres**

La lettre L7 refuse que les terres de la propriété de Vaux soient classées en ZAP. Elle ne précise pas quelles sont les parcelles concernées. La lettre L 12 est plus précise et refuse que les parcelles ZW 99, C 1477, 1475 et 1470 soient classées en ZAP. Je suppose qu'il s'agit des mêmes terres.

Les raisons invoquées dans ces deux lettres sont les suivantes :

- « le GFA du Vaux a pour objectif de maintenir une unité d'ensemble de l'ensemble de la propriété dans un but d'exploitation agricole avec possibilité de diversification. Le GFA accorde l'exploitation par bail à long terme »
- or le projet de ZAP va à l'encontre de cet objectif, « c'est comme si l'on supprimait des parcelles de terre en plein cœur d'une exploitation agricole ; il s'ensuit une dislocation de l'ensemble, provoquant une diminution des possibilités d'exploitation agricole tant en qualité qu'en diversification »
- « je suis installé depuis 2005 en tant que jeune agriculteur en charge de poules pondeuses » « l'exploitation avicole (élevage de poules), créé en 1948, est en péril actuellement »
- suite à une erreur de zonage du PLU, qui a classé l'exploitation en zone boisée classée au lieu de la maintenir en zone agricole, « mes projets de construction pour la modernisation de l'exploitation s'est trouvé bloqué » « le renouvellement de bâtiments d'exploitation est refusé, motif 'zone boisée classée' »
- « La ZAP n'est qu'une contrainte supplémentaire qui risque d'entraver mon activité ...et de rendre plus difficile l'obtention de permis de construction pour des bâtiments agricoles...et qu'elle vienne en contre-sens des démarches à venir pour rectifier l'erreur du PLU »
- cette zone ne fait pas l'objet d'une pression urbaine

Je note que ces parcelles ne sont pas en zone d'AOC. Le plan ci-dessous donne la localisation de ces parcelles.



**Mon commentaire** : j'ajoute que ces terres ne sont pas en zone AOC.

J'ai bien compris lors de la réunion publique du 6 novembre 2013 qu'il existe un contentieux profond et ancien entre le GFA et la Commune. Il ne me revient pas de m'immiscer dans cette affaire.

Il me revient simplement de demander à la Commune si le classement en ZAP ne risque pas de freiner ultérieurement le développement et la diversification du GFA.

**Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :**

Maintien de la totalité de la parcelle en ZAP, car la ZAP vise à préserver la maintien de l'activité agri-viticole.

La demande de M Le Gall, de classer en zone A et supprimer l'EBC de la propriété sur laquelle sont implantés ses poulaillers pourra être étudiée dans le cadre de la révision du PLU. Ce n'est, par conséquent, pas le sujet de la ZAP.

Le maintien en ZAP est en adéquation avec son besoin de rendre son activité agricole pérenne.

Le règlement de la zone A du PLU s'applique actuellement, il pourra néanmoins être adapté lors de la prochaine révision afin de permettre le développement d'activités diversifiées liées à l'exploitation.

A noter qu'une révision simplifiée a été approuvée en 2011 par la Commune pour permettre à M Le Gall de mettre ses installations aux normes.

Toutefois, le projet d'extension de bâtiment qui avait fondé cette mise en révision du PLU n'a pas été réalisé à ce jour.

**Mon avis** : la réponse de la Commune me semble apporter les éclaircissements nécessaires. Je suis donc d'accord avec la réponse de la Commune.

## L8 – Lettre de M Noël Dupuy, d’Esvres

M Dupuy demande que soient exclues de la ZAP deux parties des parcelles ZM 118 et ZM 720, contiguës à son habitation au lieu-dit le Vau. Les raisons invoquées sont les suivantes :

- une partie de la ZM 118 est un aménagement autour de sa piscine (cette petite partie de la parcelle ne me paraît pas en zone AOC)
- une partie de la ZM 720 sert « de parcours pour animaux d’agrément et (ou parce que) impropre à la culture – rochers, enclavé dans zone boisée et gélive pour vigne et arbres »

Il joint un projet de modification de tracé, repris ci-dessous.

Il joint à sa lettre, celle de son frère, qui est l’exploitant des vignes situées d’une façon contiguë au dessous des terrains en question, et qui appuie la demande de rectification ramenant la ZAP à la limite actuelle de plantation : « la partie restante constitue un fond de jardin et n’a aucun intérêt en zone agricole ».

M Dupuy joint le plan reproduit ci-dessous, montrant la limite de ZAP souhaitée, ainsi qu’une photo aérienne annotée.



**Mon commentaire :** la partie de la ZM 118 me semble effectivement présenter les caractéristiques d’un fond de jardin.

### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Maintien de la ZM 720 car usage de prairie et située en AOC et sortie de la parcelle ZM 118 qui constitue un fond de jardin

**Mon avis :** cette réponse me paraît tout à fait logique et j’y souscris volontiers.

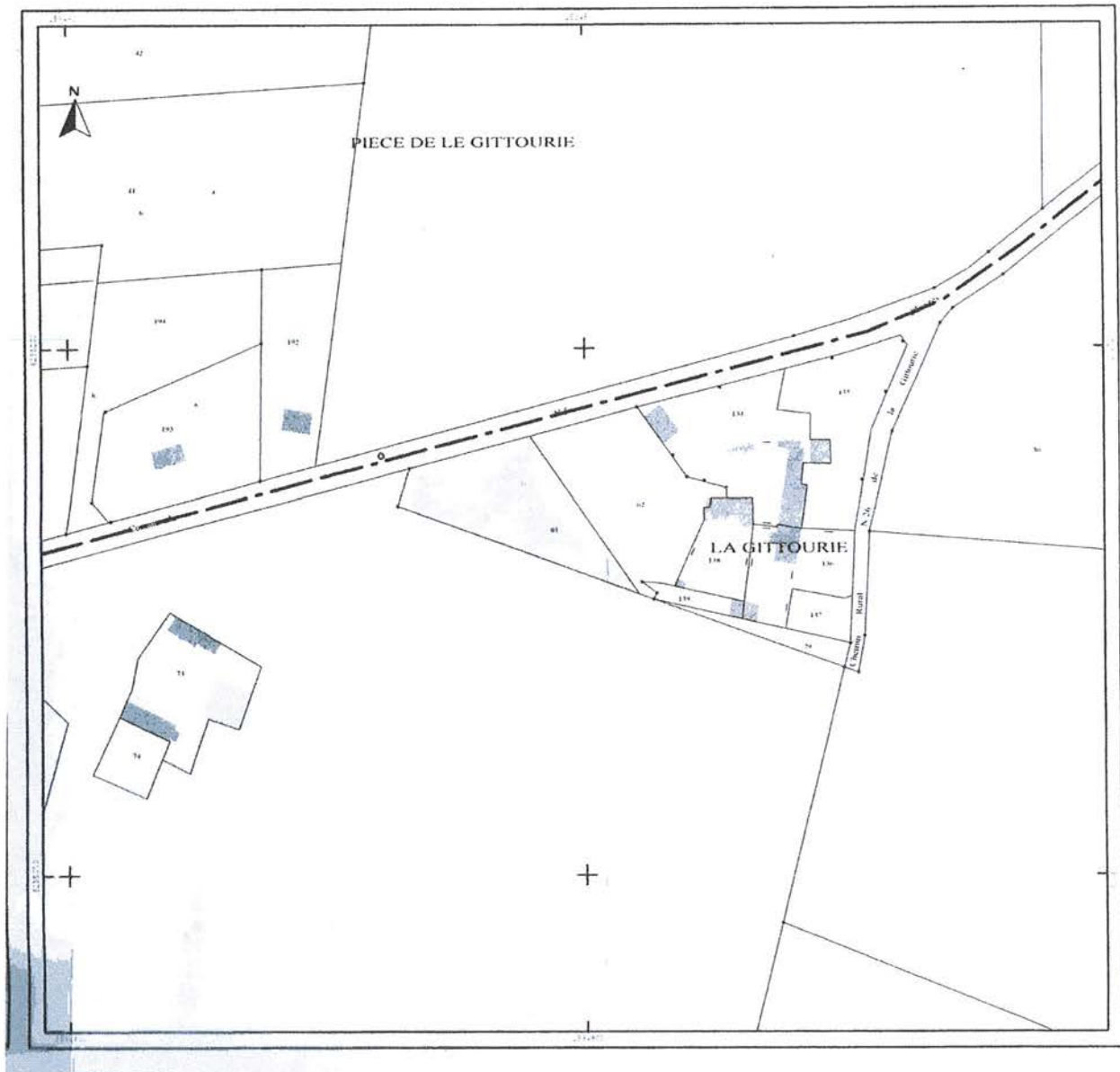
## L 9 – Lettre de M Antonio Lemos, d’Esvres

Il demande l’exclusion de la parcelle ZR 61 située à la Gittourie (ou Tombe). Les raisons invoquées sont les suivantes :

- cette parcelle faisait initialement partie de la parcelle voisine ZR 62 (qui est elle hors ZAP), avant d’être divisée dans les années 1980
- « cette parcelle, de par sa forme particulièrement exiguë est difficilement exploitable en agriculture, et de fait elle n’est plus cultivée depuis des dizaines d’années »

Il joint le plan reproduit ci-dessous.

Je note que cette parcelle n’est pas en zone d’AOC.



### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Maintien de la parcelle en ZAP en tant que terre agricole cultivable

***Mon avis :*** je suis d'autant plus d'accord avec cette réponse que cette parcelle ne présente pas, à mon sens, les caractéristiques d'une 'dent creuse'.

## L 13 – Lettre de Madame Marie-Françoise Haton-Plat

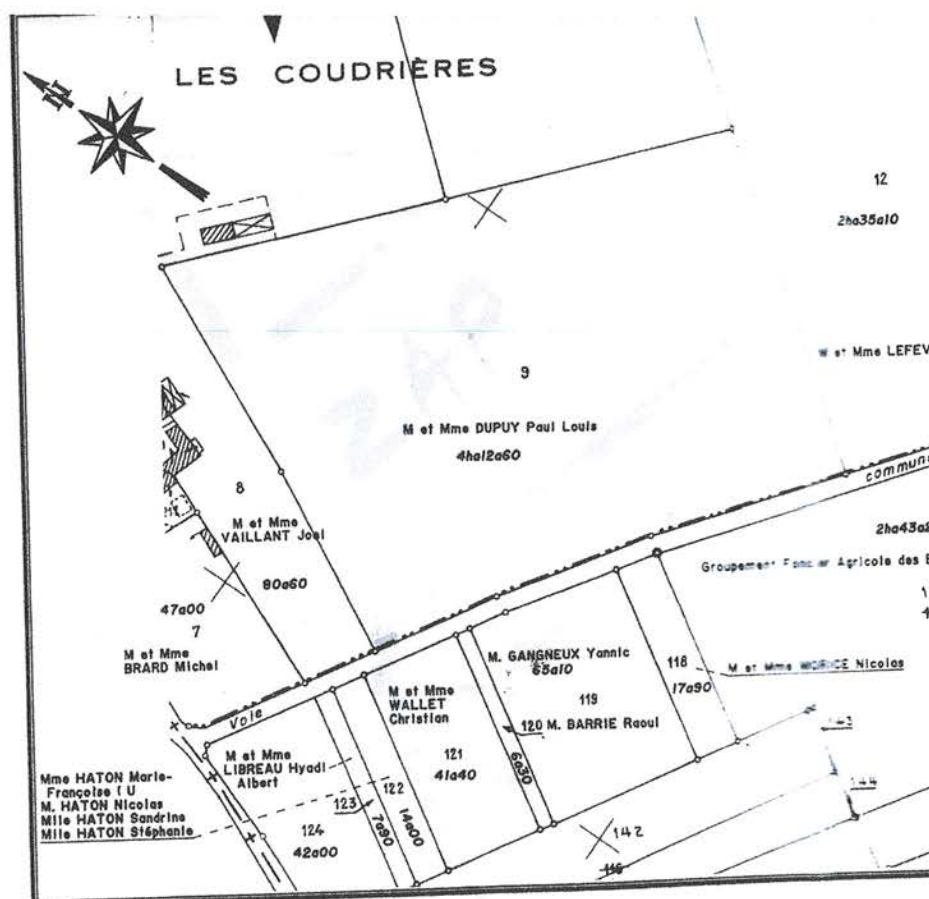
Madame Haton-Plat demande que sa parcelle ZW 122 située au lieu-dit 'Les Coudrières' et d'une superficie de 1400 m<sup>2</sup>, soit exclue de la ZAP.

Les raisons invoquées sont

- les parcelles voisines, 123 et 124, occupées par une maison individuelle, sont clôturées et sont attenantes au hameau
- les parcelles 7 et 8 situées de l'autre côté de la Rue des Coudrières, en face des parcelles 122 à 124 ne sont pas dans la ZAP.

Elle joint le plan modificatif de tracé reproduit ci-dessous.

Je note que cette parcelle n'est pas en zone d'AOC.



de Fernand Léger  
E.F. 2632  
75000 PARIS CEDEX 1  
Tél. 01 47 59 03 29

### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Maintien de la parcelle en ZAP. Les arguments avancés ne justifient pas son retrait.

**Mon avis** : je suis d'autant plus d'accord avec cette réponse que cette parcelle ne présente pas, à mon sens, les caractéristiques d'une 'dent creuse'.



### L14 – Lettre de All Play International, d’Angers

Le signataire, M David Léger, demande le déclassement de la parcelle A 628 et de la route d’accès, « afin de pouvoir envisager éventuellement la création d’un parking et d’un Club-House » dans le cadre de son projet de réalisation d’un Disc Golf au bois des Hâtes.

Il signale que « son projet fait aujourd’hui l’objet d’une déclaration de projet pour mettre en compatibilité le PLU et d’une évaluation environnementale auprès de la DREAL ».

Je note que cette parcelle n’est pas en zone d’AOC.

Le plan ci-dessus donne la localisation de cette parcelle.

**Mon commentaire** : la Commune a-t-elle connaissance de ce projet ? Mérite-t-il d’être exclu de la ZAP ?

### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Compte tenu de la présence de la ZNIEFF, la Commune considère que la parcelle A 628 serait plus opportune à la réalisation du projet d’activité de loisirs (aire de Disc Golf) de M Léger.

Le Comité Technique est favorable au déclassement d’une partie de la parcelle A 628, en maintenant les autres dans la ZAP à des fins de protection soit agricole, soit paysagère.

**Mon avis** : je suis d’accord avec ces conclusions



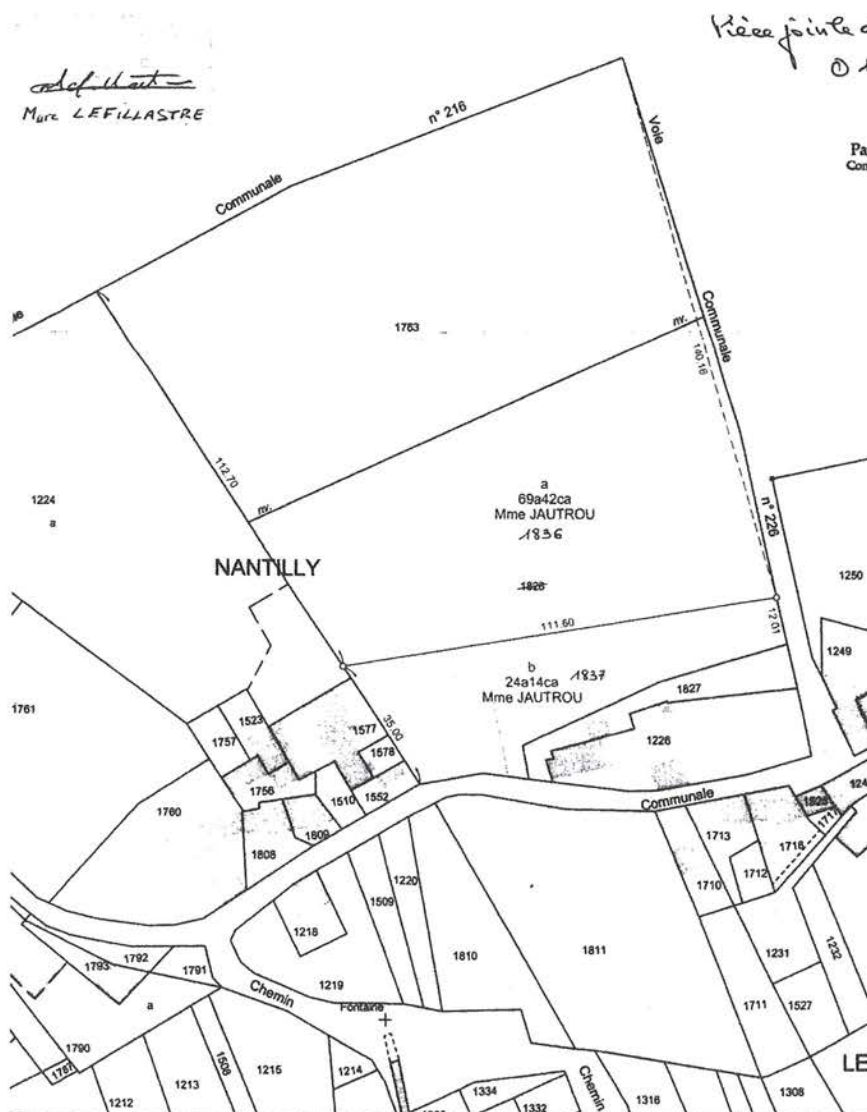
**O 15 – Observation, sur le registre, de Madame Marie-Claire Jautrou, de Nazelles-Négron**

Sa parcelle, numérotée C 1764 sur le plan de ZAP, devenue ensuite C 1828, a en fait été divisée en deux en novembre 2013 sous les n° C 1836 et C 1837.

Elle est en train de vendre la parcelle C 1836 pour plantation de vigne.

C'est la parcelle C 1837 que Madame Jautrou souhaite voir exclue du périmètre, soit en entier soit en partie, afin de dégager une possibilité de construction 'en dent creuse' entre les autres maisons du hameau « sur une certaine profondeur par rapport à la route ».

Elle joint le plan, reproduit ci-dessous, montrant la modification du tracé de ZAP demandé.



**Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :**

Maintien de la parcelle en ZAP en tant que terre agricole cultivable.

**Mon avis :** je suis d'autant plus d'accord avec cette réponse que cette parcelle se trouve en zone AOC et que le tissu d'habitation environnant est assez lâche.

## L 16 – Lettre de M Mme J.Pierre Chaignon , à Esvres

M Mme Chaignon habitent au lieu-dit ‘Les Parcs’, derrière un merlon de terre érigé assez dernièrement le long d’un nouveau tronçon de la route reliant la D 943 au bourg d’Esvres. Ils demandent que les parcelles ZL 194, 195 et 196 soient exclues du périmètre.

Les raisons invoquées sont :

- « actuellement ces terres sont en friche, les agriculteurs ne peuvent travailler avec leurs engins, trop larges, car elles sont en triangle et donc inexploitable pour eux »
- « nous ne sommes pas en zone AOC ».

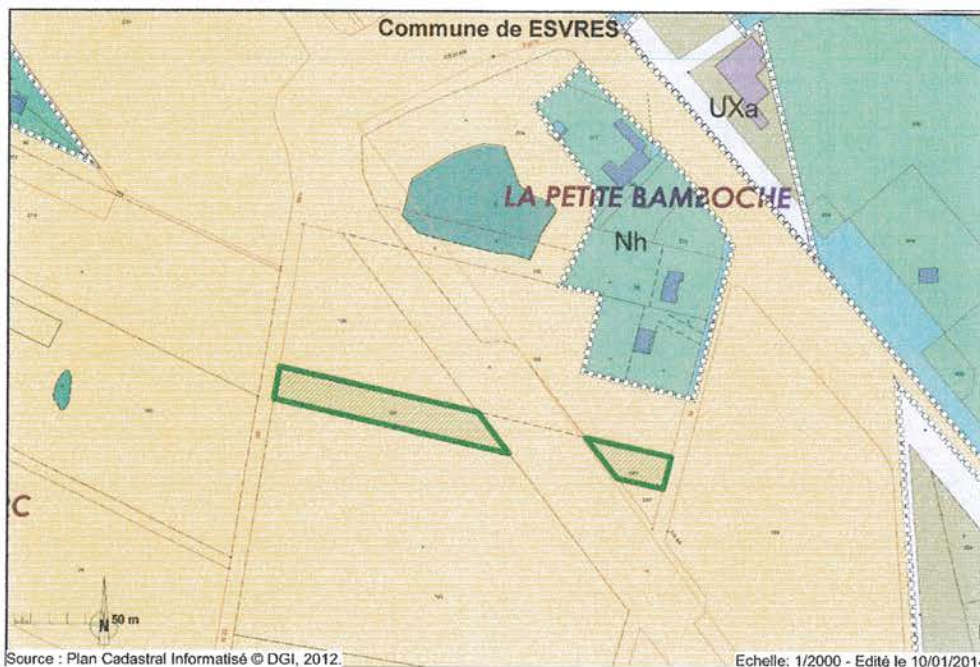
La parcelle 195, proche de leur habitation, de 690 m<sup>2</sup> seulement, est effectivement coincée contre le merlon et un chemin.

Par contre, la parcelle 194 n’apparaît pas sur le listing des parcelles intégrées à la ZAP : de ce que j’ai compris lors d’une visite de M Mme Chaignon lors de ma première permanence, il s’agirait plutôt de la parcelle 192, contiguë à la 195, encore plus petite et plus coincée.

Quant à la parcelle 196, s’il n’y a pas d’erreur de numérotation, elle est située de l’autre côté de la route et fait plutôt partie d’un ensemble de terres cultivées ou pour le moins cultivables.

Je note que ces parcelles ne sont pas en zone d’AOC.

Le plan ci-dessous indique la localisation des parcelles 195 et 196.



### Avis de la commune et du Cotech du 23.01.2014 :

Retrait de la ZAP des délaissés de parcelles appartenant à M. CHAIGNON et cadastrées section ZL n°192 de 268 m<sup>2</sup>, n°195 de 690 m<sup>2</sup> et n°198 de 8509 m<sup>2</sup> dont 2 585 m<sup>2</sup> sont classés en zone N du PLU (partie bâtie). La configuration de ces parcelles en triangles coincés derrière le merlon de terre, entre lac et fonds de parcelles bâties ne justifient pas leur inscription en ZAP.

Par contre, maintien de la parcelle ZL n° 196 en ZAP en tant que terre agricole cultivable accolé à un ensemble agricole plus vaste.

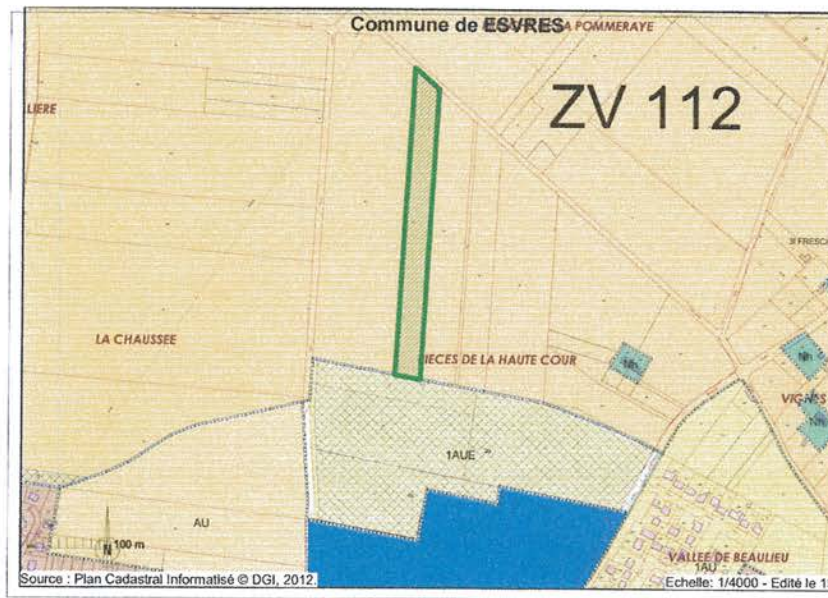
***Mon avis :*** cette réponse me paraît tout à fait logique et j’y souscris pleinement.

**O 17 – Observation, sur le registre, de M Mme Bertrand d’Esves et de Mme Taffonneau, de Rivarennnes**

En plus de leur observation d’opposition au principe de la ZAP (voir paragraphe II 1 ci-dessus), les signataires demandent l’exclusion

- de la parcelle ZM 671, située à côté de la dernière maison du hameau de la Billette le long d’une petite route
- d’une parcelle dont le numéro est difficile à lire ; je pense qu’il s’agit de la ZV 112 : si c’est cela, cette parcelle est très éloignée d’un hameau.

Je note que ces parcelles ne sont pas en zone d’AOC. Les plans ci-dessous donnent les localisations de ces deux parcelles.



**Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :**

Maintien de ces parcelles en ZAP en tant que terres agricoles cultivables.

**Mon avis :** cette réponse me paraît d’autant plus logique que ces parcelles ne présentent pas, à mon sens, les caractéristiques de ‘dents creuses’.

**O 18 – Observation, sur le registre, de M Mme Maurice Barrier, de Joué-lès-Tours,**

M Mme Barrier, représentant également Madame Daillet, demandent l'exclusion du périmètre de la parcelle ZT 52 au lieu-dit 'Les Varennes', 'en vue d'être mis en terrain à bâtir', ce terrain étant inexploité.

Je note que cette parcelle n'est pas en zone d'AOC.

Le plan ci-dessous donne la localisation de cette parcelle.



**Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :**

Maintien de la parcelle en ZAP en tant que terre agricole cultivable, et de la préservation des paysages.

***Mon avis :*** cette réponse me paraît d'autant plus logique que ces parcelles ne présentent pas, à mon sens, les caractéristiques de 'dents creuses'.

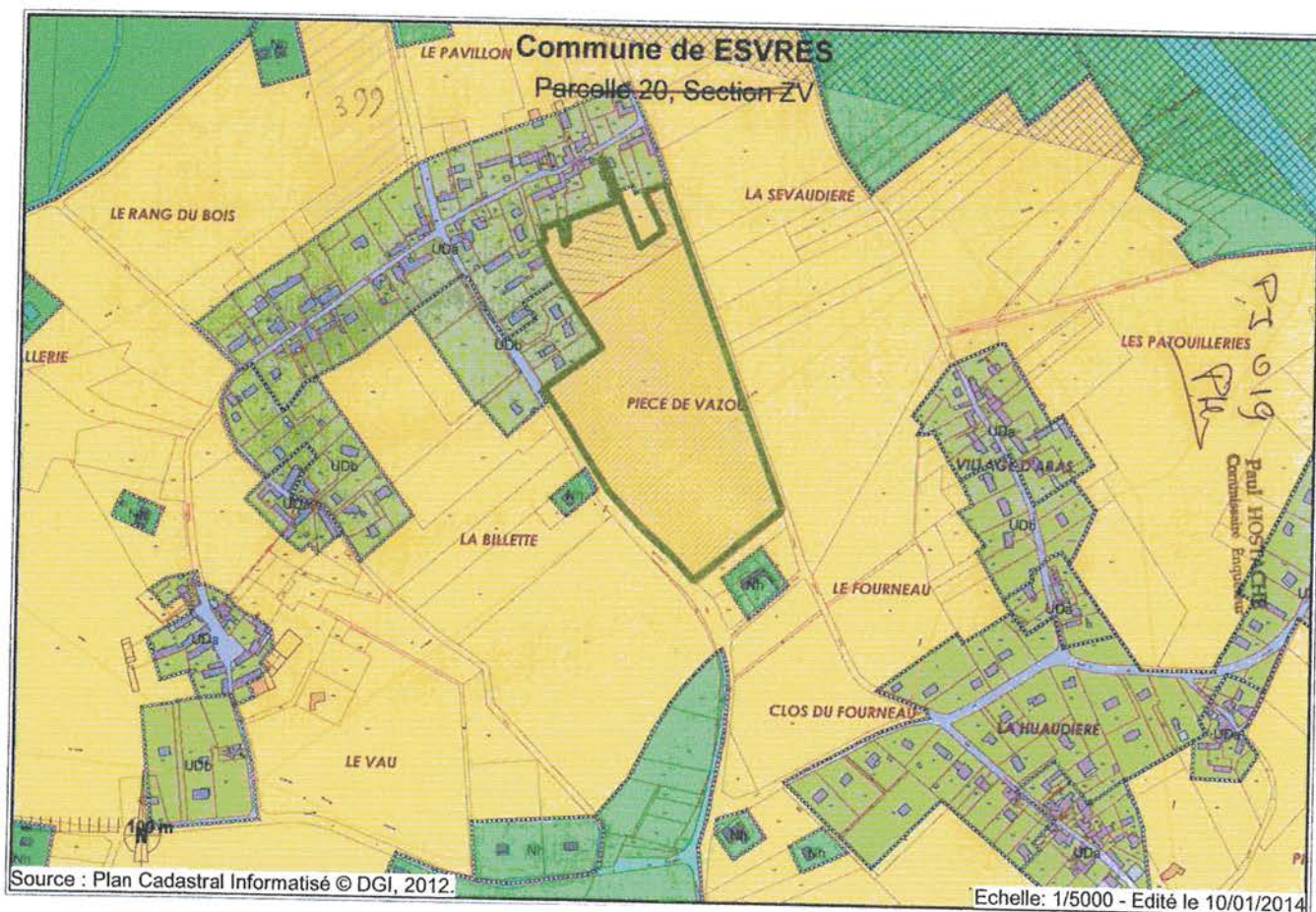
## O 19 – Observation, sur le registre, de M Patrick Lefebvre, de Courçay

M Lefebvre, lui-même exploitant agricole, et agissant au nom de l'indivision Lefebvre-Lebreton, demande que la partie nord de la parcelle ZM 415 soit sortie du périmètre suivant le tracé ci-joint « en ligne droite laissant une distance par rapport aux riverains ». Il estime que « cette partie est totalement inutilisable par un agriculteur compte-tenu des découpages multiples et des débordements des parcelles voisines ».

« De la même façon, il demande que la parcelle ZM 399 soit sortie dans sa totalité, de par la proximité du village, l'existence de constructions contiguës et sa faible superficie la rendant difficilement exploitable ».

Il joint un document, reproduit ci-dessous, montrant le tracé de la ZAP qu'il demande sur la parcelle ZM 415, et sur lequel j'ai ombré, pour la reconnaître, la parcelle ZM 399.

Je note que la parcelle 415 n'est pas en zone d'AOC, ni semble-t-il la parcelle 399.



### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Maintien de la parcelle ZM 399 en ZAP en tant que terre agricole cultivable.

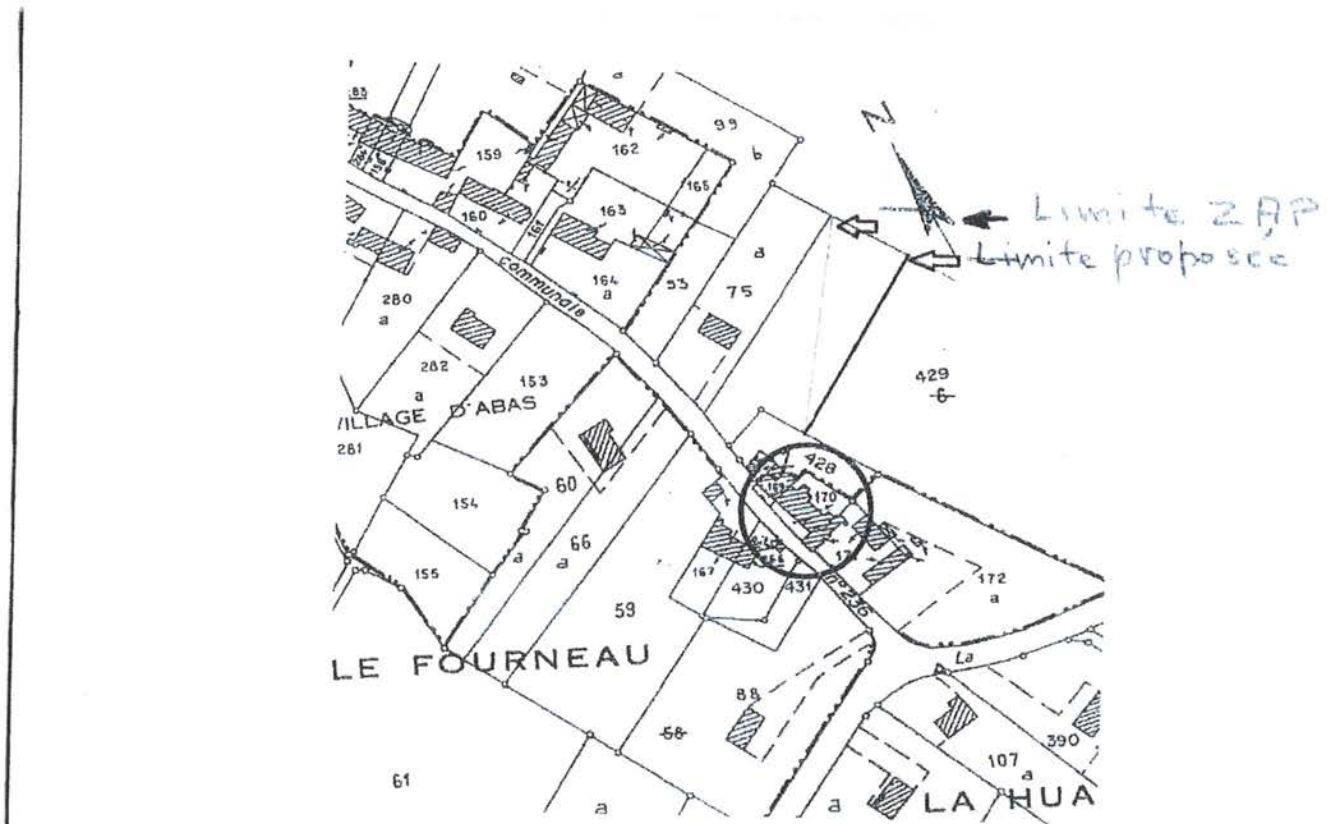
ZM 415 : Maintien de la partie cultivable en ZAP et retrait du fond de jardin oublié avec la partie en recoin non cultivable. Cf plan ci-après. [sur ce plan, je précise que le retrait en question est en haut à gauche]



**Mon avis** : je suis d'accord avec cette réponse.

## L 20 – Lettre de Mme Christiane Suhard et M Yan Le Grouyer, d’Esvres

« Nous confirmons notre demande de modification du tracé de la ZAP sur la parcelle ZN 429. En effet, le tracé oblique ne nous paraît pas très judicieux, autant pour l’exploitation agricole que pour une découpe éventuelle de la parcelle, puisqu’une partie est classée en zone constructible. En conséquence nous vous demandons une découpe droite comme ci-après ». Elle joint le plan de modification, reproduit ci-dessous, de tracé qu’elle propose. Je note que cette parcelle n’est pas en zone d’AOC.



### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Proposition de redécoupage acceptée dans la mesure où cela permettrait une meilleure insertion d’une éventuelle construction sur la partie de parcelle située en zone constructible, sachant que le parcelle est déjà constructible et que la partie annexée serait maintenue en zone Agricole, utilisable en fond de jardin. La profession agricole exprime un avis favorable dans la mesure où cela faciliterait également le passage des engins, car un poteau est implanté sur cette partie de terre.

**Mon avis** : je suis d’accord avec cette réponse.

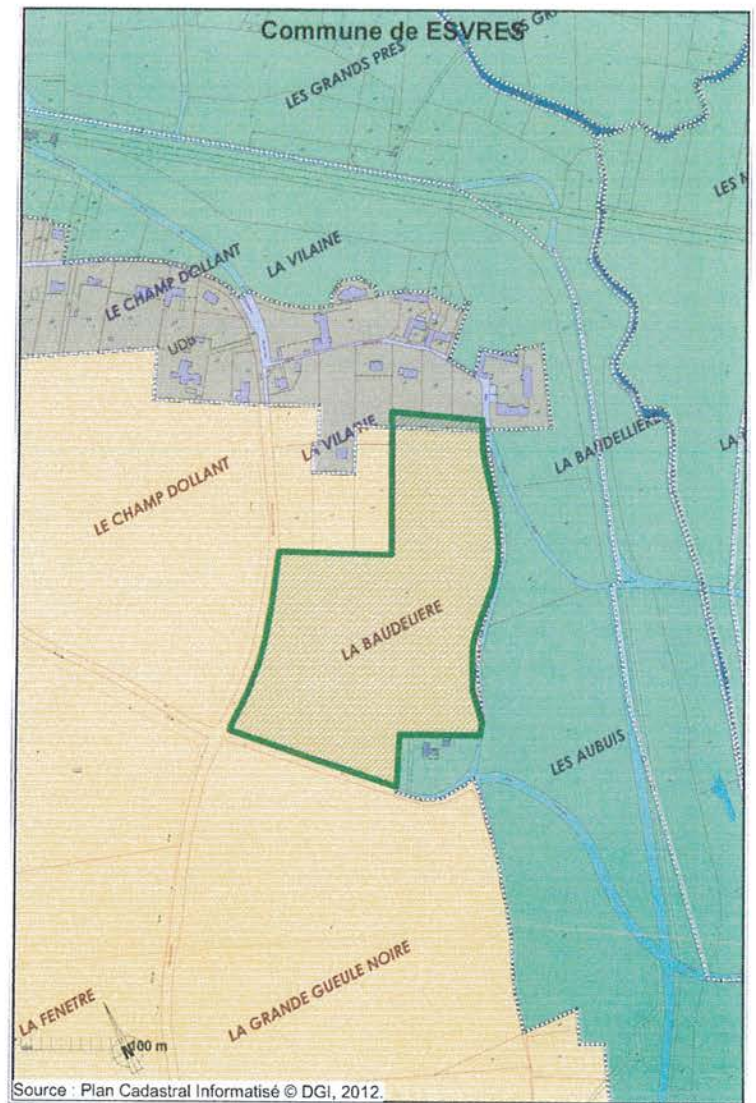


## O 21 – Observation, sur le registre, de Mme Mauricette Chastenet, d’Esvres

Madame Chastenet habite le hameau de la Baudelière. Sa demande concerne sa parcelle ZC 110 qui jouxte le sud de son habitation. Elle demande que la partie est de ce terrain soit exclue du périmètre sous forme d’une bande le long du chemin vicinal, afin de pouvoir ensuite en demander la constructibilité : « ça ferait une réserve pour payer les impôts, les fermages ne suffisant plus ».

Je note que cette parcelle n’est pas en zone d’AOC.

Les plans ci-dessous donnent la localisation de cette parcelle.



### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Maintien de la totalité de la parcelle en ZAP, arguments non justifiés.

**Mon avis :** cette réponse me paraît d’autant plus logique que cette parcelle ne présente pas, à mon sens, les caractéristiques de ‘dent creuse’.

## O22 – M René Moussin, d'Esvres

M Moussin demande que son hameau de la Champlonnière soit exclu de la ZAP : se trouvent donc concernées les parcelles ZH 119, 70, 71, 72, 73, 74 ainsi que la langue de terre située entre les parcelles 119 et 72.

Il estime que ce hameau devrait être exclu, comme le sont les hameaux voisins, dans la même section cadastrale ZH, de la Boutetterie et de Benoel.

Il signale que la grange 71 est en cours de vente (compromis signé) pour rénovation en habitation. Lors de sa visite, M Moussin m'a appris que le hameau comportait ainsi trois familles, ce qui n'est pas forcément le cas de hameaux voisins.

Je note que ces parcelles ne sont pas en zone d'AOC.

Le plan ci-dessus donne la localisation de ce hameau.

**Mon commentaire** : *cette demande ne paraît-elle pas logique ?*

### Avis de la Commune et du Cotech du 23 01 2014 :

Avis favorable de sortir de la ZAP ces bâtiments qui pourront faire l'objet d'un pastillage dans le prochain PLU.

Ce déclassement n'empêcherait pas à un agriculteur de racheter à des fins d'exploitation, mais aujourd'hui ce site n'est plus un siège social agricole.

Volonté de pouvoir assurer une évolution de ce bâti en le maintenant, en bon état d'entretien.

**Mon avis** : *je suis d'accord avec cette réponse.*



*Mais ne conviendrait-il pas que la Commune fasse, avant l'approbation finale de la procédure, un examen des cas éventuels d'autres hameaux qui mériteraient une telle exclusion de la ZAP – ceci afin d'assurer une homogénéité de traitement sur toute la commune ?*

## V OBSERVATIONS DES SERVICES ET ORGANISMES ASSOCIES

Le dossier contenait, à la disposition du public, les avis des Services de l'Etat et Personnes Publiques consultés préalablement à l'enquête. Je crois que pour l'exhaustivité du présent Rapport il est utile d'en faire état ici.

Dans le paragraphe du début du présent rapport présentant le cadre juridique du projet, j'ai signalé que ces Services et organismes, dont je donne alors la liste, **ont été associés à l'élaboration du projet.**

**Il paraît donc normal que toutes leurs réponses soient favorables, voire très favorables, au projet.**

Néanmoins, je signale qu'en parallèle à son avis favorable, la Direction Départementale des Territoires fait l'observation suivante :

« A noter cependant quelques interrogations sur des secteurs précis de la Commune, qui sont inclus dans la ZAP, mais pour lesquels le classement dans la ZAP semble en contradiction avec les dispositions du PLU et ne permettra pas à la collectivité de réaliser ses projets (notamment ceux listés ci-après dans les emplacements réservés), il est conseillé de retirer ces sites du zonage de la ZAP :

- deux secteurs Nh (La Brosse) et un secteur NI (les Sablons) du PLU ont été oubliés et sont inclus à tort dans la ZAP
- un secteur Np (le Chêne Pendu) pose également question quant à son classement dans la ZAP
- plusieurs espaces boisés classés sont dans la ZAP....
- quatre emplacements réservés sont dans la ZAP....
- le périmètre de la ZAP manque de lisibilité sur le secteur de la Moinerie...
- le secteur des Forges qui est sur la Commune de Truye est inclus dans la ZAP »

## VI - AUTRES ASPECTS

Afin de compléter la vue d'ensemble, il m'apparaît utile de compléter les observations ci-dessus en abordant d'autres aspects qui n'ont été traités que partiellement :

**Coût du projet** : sans objet.

**Aspect vis à vis de l'urbanisme** : souvent les communes étudient concomitamment leur ZAP et leur PLU, de telle sorte qu'ils sont de facto en parfaite concordance – cela fut le cas de la ZAP de Montlouis, dont j'ai fait l'enquête il y a quelques années. Par contre, à Esvres, le PLU est assez ancien, puisqu'il remonte à 2006.

Or, comme indiqué page 5 ci-dessus, le périmètre de la ZAP suit d'assez près le tracé des zones constructibles autour des endroits habités (et donc aussi des zones Nh) sans avoir pu rentrer dans un long examen de points de détail.

Ceci veut donc dire que si lors d'une éventuelle révision du PLU, procédure beaucoup plus complète sous cet angle, la Commune trouve légitime de corriger des disparités de tracé, même très ponctuelles, la ZAP ne le permettra plus, – à moins que la Commune, ne demande alors une procédure de modification très ponctuelle de la ZAP.

*Note : cependant, la Commune m'a assuré que le tracé laisse libre les éventuelles zones d'extension de l'urbanisation dont elle aura besoin même dans un futur lointain.*

**Aspect économique et social** : l'impact du projet est considérable à l'échelle de la Commune, car il marque un choix de soutien à l'activité agricole et viticole, important en terme économique et de main d'œuvre – et aussi en terme d'image de marque de la Commune.

**Aspect environnemental** : pérennisant une activité « naturelle », le projet veut maintenir, et même améliorer l'aspect environnemental et la qualité de vie des habitants.

Fait à Fondettes le 29 janvier 2014

Paul Hostache, Commissaire Enquêteur



**Destinataires** : . Commune d'Esvres  
. Préfecture  
. Tribunal Administratif  
. Archives de Paul Hostache