

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

A

**LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERETZ
EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN CENTRE
COMMERCIAL
AU LIEU DIT "La PIDELLERIE"**

Commune de Véretz

Indre et Loire

Du 18 octobre 2018 au 19 novembre 2018 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant

L'ENQUETE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VERETZ EN VUE DE L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA "PIDELLERIE" POUR L'IMPLANTATION D'UN SUPERMARCHÉ

Références :

- Arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées n° 15-2018 en date du 21 septembre 2018 ;
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, L.300-6, R.153-13 et suivants
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants ;
- Le plan local de l'urbanisme (PLU) de Veretz approuvé par délibération du Conseil Municipal le 07 juillet 2006, révisé le 25 février 2008, le 17 octobre 2009, le 10 novembre 2012 et modifié le 29 janvier 2016 ;
- Les statuts de la Communauté Touraine-Est Vallées et notamment son article 4 relatif à ses compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;
- La décision de Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 09 août 2018 désignant M. Joël BROSSEAU en qualité de commissaire enquêteur ;
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Période d'enquête :

Du 18 octobre 2018 au 19 novembre 2018 inclus.

Permanences :

Jeudi	18 octobre 2018	de 9h00 à 12h00
Mercredi	24 octobre 2018	de 14h00 à 17h00
Mercredi	30 octobre 2018	de 14h00 à 17h00
Lundi	12 novembre 2018	de 14h00 à 17h00
Lundi	19 novembre 2018	de 14h00 à 17h00



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - PRESENTATION DE LA COMMUNE.

Située à environ douze kilomètres à l'Est de TOURS, la commune de VERETZ est traversée par le Cher. La partie Nord de la commune de VERETZ est une vaste plaine inondable prise en compte par un plan de protection des risques prévisibles d'inondation.

Au Sud le bourg ancien, dont les extensions de l'urbanisation s'étendent sur le coteau et sur le plateau. Plus au Sud, le territoire agricole est ponctué de hameaux ayant eu des développements récents.

La commune de VERETZ est traversée d'Ouest en Est par un axe routier important, la RD 976, reliant TOURS à BOURGES.

Un axe de moindre importance, la RD 85 traverse la commune du Nord au Sud.

La commune de VERETZ s'est développée à partir d'un bourg ancien implanté à la confluence d'un vallon et la vallée du Cher.

Avec la proximité de TOURS, des quartiers résidentiels, pavillonnaires ont été construit sur le plateau, et de manière éparpillée sur l'espace agricole.

La commune est constituée de trois polarités :

- Le centre bourg,
- La place des droits de l'homme,
- L'entrée de ville Est le long de la RD 976, La Pidellerie.

II - PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'annonce officielle de l'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de VERETZ a été insérée dans deux journaux du département d'Indre et Loire, 15 jours avant l'ouverture et dans les 8 jours suivants l'ouverture de l'enquête publique.

Les deux journaux de parution sont :

La Nouvelle République

1^{ère} parution le 28 septembre 2018

2^{ème} parution le 19 octobre 2018

Terre de Touraine

1^{ère} parution le 29 septembre 2018

2^{ème} parution le 19 octobre 2018

L'affichage réglementaire a été effectué dans les lieux habituels d'information de la Mairie comme j'ai pu le constater lors des permanences que j'ai effectué.

Un affichage complémentaire a été fait sur les zones concernées par le projet soumis à enquête publique.



III – DOSSIER DEL'ENQUETE.

Un rapport de présentation de:

ATU
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours
3 cour du 56, avenue Marcel DASSAUT
37206 TOURS Cedex3

Ce rapport comporte :

- La déclaration du projet
- Plusieurs plans de situation
- Plan de zonage concernant le projet
- Vue aérienne du site

La situation du site et de son environnement.

Le site se situe dans une zone d'activité économique de Touraine-Est Vallées, à proximité de la commune d'Azay sur Cher.

Depuis des années cette zone d'activité montre un faible dynamisme.

Selon une étude produite par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Touraine en mars 2015, il ressort d'après les statistiques une évolution des ménages très favorable à l'activité commerciale et au marché de la consommation.

La commune d'Azay sur Cher de part sa proximité avec la future polarité de la Pidellerie, a pour objectif de développer des liaisons douces.

La Pidellerie se situe le long de la RD 976, route ayant un trafic de transit d'environ 3600 véhicules par jour, ainsi que 300 poids lourds.

Le site de la Pidellerie regroupe :

- Une crèche,
- Un gymnase,
- Un parc de 70 logements.

Afin de favoriser les déplacements doux, la commune de VERETZ a pour projet l'aménagement d'un axe structurant sur le plateau reliant les principales polarités qui sont la place des droits de l'homme, et la Pidellerie.

Les caractéristiques du site et son occupation actuelle.

Le site de la Pidellerie est constitué par une diversité de fonctions d'une surface de 6,4 ha.

Il comprend 22 entreprises orientées sur l'artisanat et sur le service fournissant 52 emplois.

Dans le périmètre d'étude, de nombreux espaces non bâtis sont présents.

La parcelle concernée par le projet d'implantation commerciale représente une surface d'environ 3,5ha.

Des éléments arborés sont présents sur le site, mais ne présentent aucune qualité végétale ou paysagère.

Les principaux enjeux du projet.

L'organisation d'une qualité urbaine.

Le renforcement d'une polarité entre la commune d'Azay sur Cher et la commune de Vêretz (mixité et intensité urbaine).

Les liens avec les quartiers environnants.



La qualité des paysages. L'entrée de la ville depuis la RD 976 ;
Les préservations des perspectives sur le grand passage ;
L'économie des espaces agricoles ;
Le renouvellement des friches bâties ;
La construction des dents creuses ;
Les déplacements doux ;
Les espaces verts.

Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet.

La municipalité souscrit au programme suivant :

Le transfert de l'Intermarché existant, situé 24 Chemin des Acacias, sur une unité foncière de cinq parcelles agricoles d'une surface de 35879 m² classé en zone 1AUC, pour permettre l'agrandissement du site commercial correspondant à l'extension de la zone d'activité communautaire de Touraine-Est Vallées.

Le programme prévisionnel est :

La surface de vente de l'Intermarché est de 2575m² sur une emprise totale de 6145m².
Une extension de la surface de vente la portant à 3500 m² est prévue à long terme.

Un parc de stationnement de 170 places est prévu dont, 108 places perméables ainsi que 28 places pour véhicules électriques, représentant une emprise totale de 6039m².

Des cellules commerciales, bureaux ou associatives sur une surface totale de 2500m² comprenant 59 places de parking perméables.

Création d'un parking relais, co-voiturage.

Le projet prévoit l'aménagement d'un carrefour entre la RD 976 et le chemin de la Bussardière pour faciliter l'accès à l'espace commercial.

La municipalité de Véretz souhaite renforcer la polarité du site de la Pidellerie par l'implantation de nouveaux équipements publics ainsi que, par l'implantation de nouveaux logements.

Bien que le programme ne soit pas encore connu, le renouvellement de la parcelle ZE 48, occupée par l'ancienne entreprise "Sud -Ouest Logistique" s'orientera vers une activité économique.

La libération du site actuellement occupé par le magasin Intermarché situé chemin des Acacias, permettra d'ici environ 2 ans un programme d'habitat sur cette unité foncière.

L'organisation du projet.

Les implantations :

Le centre commercial sera implanté le long de la RD 976, à 70m de la voie.

Une extension sera possible à l'ouest.

Les cellules pour services annexes seront implantées de manière à composer un axe Nord/Sud.

Les déplacements automobiles :

Un rond-point sera aménagé de la RD 976 ainsi que du chemin de la Bussardière pour faciliter les accès de camions vers la zone de livraison.

Le parking du centre commercial se trouve face à l'entrée principale, 50% des stationnements sont perméables.

Un parking de co-voiturage sera créé à proximité du rond-point.

Des stationnements sont également prévus pour les services annexes.

Les déplacements doux sont connectés au réseau existant.

Les espaces publics et aménagements paysagers.

Un espace vert paysager d'une largeur de 10m sera aménagé de long de la RD976. Cet espace sera arboré afin d'aménager un filtre végétal.

Le long de la façade arrière un espace paysager est prévu en limite du lotissement.

Un site paysager est également prévu le long de la façade Ouest entre les espaces techniques et les espaces agricoles.

Les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet.

L'agrandissement du centre commercial :

Suivant l'étude de mars 2015 par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Touraine, il apparaît une évolution des ménages pour le secteur Véretz/Azay sur Cher qui correspond à l'activité commerciale du marché de la consommation.

Le projet d'équipement commercial est donc dimensionné au regard du potentiel du secteur, ce qui permet une offre de produits alimentaires de proximité.

La situation entre les deux communes réduit les déplacements automobiles et favorise les déplacements doux.

L'emplacement retenu permet de rapprocher les lieux d'habitations et les lieux commerciaux.

Les communes de Véretz et Azay sur Cher réunissent un potentiel de consommateurs assez important, les quartiers les plus lointains des deux bourgs étant à environ 2,5km.

Les quartiers les plus proches jouxtant le projet permettent ainsi les déplacements doux.

L'implantation du centre commercial pourrait redynamiser la zone d'activité existante.

La zone d'activité actuelle de la Pidellerie pourrait se trouver réactivée par l'implantation d'un supermarché, ainsi que par des activités connexes et complémentaires pouvant créer des emplois directs ou indirects.

IV – PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

Suppression du principe de pôle commercial à étendre au niveau du supermarché actuel.

Afin de conserver et de conformer les activités du site du Rouillé, les terrains disponibles autour des deux activités existantes comprenant un magasin ATAC, et un garage sont réservés à des activités commerciales.



Pour le site occupé par l'actuelle surface commerciale situé Chemin des Acacias, dans le PADD la ville affiche sa volonté de reconversion par une dominante d'habitat.
L'objectif est d'éviter une friche commerciale en créant un espace habitat attractif, à proximité du centre ville et des quartiers résidentiels.

Affichage de renforcement de la polarité du site de la Pidellerie et de la zone d'activité.

Dans le PADD, la ville affichait sa volonté de développer l'espace urbain autour d'un centre d'intérêt. Le secteur de la Pidellerie Bussardière s'en trouve renforcé et apparaît comme un des points majeurs de la municipalité.

La ville affichait également dans le PADD le développement de la zone d'activité.

Le projet modifie les temporalités de la programmation afin d'étendre, à court terme, la zone d'activité par la création d'un ensemble commercial qui viendra renforcer la polarité du site de la Pidellerie.

La mise en cohérence de l'offre en équipements avec l'existant et les évolutions projetées dont l'objectif est de renforcer le pôle d'équipement de la Pidellerie.

En complétant les équipements existants (crèche, gymnase) les projets de la ville sont d'implanter une école de musique, un local jeunes ainsi que l'extension du gymnase.

Le plan de zonage.

Pour la réalisation du projet, la mise en compatibilité du P.L.U. nécessite les évolutions suivantes :

La zone 1AUC de 9,77 ha est réduite en surface à 5,5 ha avec une partie reclassée en 1AUh de 2,8 ha.

La zone 1AUh voit sa surface agrandie et passe de 3,17 ha à 5,8 ha.

Création d'un secteur 1AUh1.

Réduction de la zone UC d'une surface de 1,5 ha est reclassée en zone 1AUC.

Quatre espaces boisés classés, dont la qualité ne mérite pas une telle protection, sont supprimés.

Deux périmètres d'attente de projet sont instaurés pour une durée de cinq ans au plus.

La parcelle bâtie (ZE48) occupée par l'entreprise "Sud-Ouest Logistique", d'une surface de 1,5 ha représente un espace stratégique au vu de sa position au bord de la RD 976 et jouxtant la parcelle d'implantation du futur centre commercial.

Le transfert du centre commercial, situé Chemin des Acacias, va libérer une surface de 10775m² représentée sur les parcelles ZD 394 et ZD 387.

Un projet d'aménagement garantira une intégration de qualité avec l'habitat environnant.

Les orientations d'aménagement et de programmation.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement de L OAP2 est ajouté.

L'accès unique est supprimé.

L'aménagement d'un carrefour sur la RD 976 ainsi qu'un nouvel accès depuis la RD 976 vers le Chemin de la Bussardière a été ajouté.

Les notifications "commerce" de l'actuelle surface commerciale sont remplacées par "espace commercial" à court terme.

OAP2 , principes d'aménagement de l'extension de la zone d'activité de la Pidellerie.

Les aménagements privilégiés seront les suivants :

Favoriser au sein de la polarité de la Pidellerie la mixité des fonctions.
Une liaison douce reliant le plateau à la Pidellerie.
En prolongement du parc de la Pidellerie, un espace paysager en support d'une liaison douce.
Une composition urbaine paysagée.
Une connexion au réseau existant en diversifiant les différents modes de déplacement.
Par rapport à l'orientation d'aménagement précédente, la municipalité a revu le renforcement d'une polarité mixte, commerces, activités économiques ainsi que logements.
La desserte routière périphérique a remplacé le principe d'une voie interne aux quartiers.
Les modes de déplacement doux sont privilégiés permettant un rapprochement de l'espace de loisirs au futur axe de plateau et à Azay sur Cher.
Les grandes perspectives sur les côteaux de Montlouis sur Loire et du plateau de Véretz sont préservées.
Le périmètre de l'OAP n'intègre plus une extension urbaine de l'autre coteau du chemin de la Bussardière.
Une extension sera réintégrée à la prochaine révision du P.L.U.
La parcelle 916 est intégrée au périmètre afin de permettre le prolongement de la voirie de la zone d'activité.
La hauteur la mieux adaptée au contexte environnant est fixée à 10,50m.

Dans le règlement.

Les justifications des modifications des règles de la zone 1AUC sont :

- Le caractère de zone.
- La destination générale des sols.
- Les conditions de desserte par les équipements (voirie).
- Les règles d'implantation.
- Les règles de densité.
- Les règles qualitatives.

Les justifications des modifications des règles de la zone 1AUh.

- Le caractère de zone.
 - La destination générale des sols.
 - Les conditions de desserte par les équipements (voirie).
 - Les règles d'implantation.
 - Les règles qualitatives.
 - Le recul d'implantation par rapport aux voies classées " à grande circulation" selon l'article L111 et suivant.
La commune de Véretz est traversée d'Est en Ouest par la route RD 976, classée à grande circulation.
Conformément au code de l'urbanisme, une bande inconstructible d'une largeur de 75 m doit être respectée.
Par contre le recul ne s'applique pas :
 - Aux constructions nécessaires aux infrastructures routières.
 - Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.
 - Aux bâtiments agricoles.
 - Aux réseaux d'intérêt public.
 - Après changement de destination, aux constructions existantes.
- Il peut y avoir différents reculs justifiés par :
- Des nuisances.
 - Pour raison de sécurité.



De qualité architectural ou de paysages.
L'extension de la zone d'activité classée zone 1AUC fait l'objet d'une modification justifiée pour la règle de recul.

Nuisances.

Sur le site du projet, les principales nuisances sont, le bruit ainsi que la pollution de l'air occasionnés par la proximité de la RD 976.

Dans le règlement d'urbanisme, un recul de 35 m des constructions est prévu par rapport à la RD 976 ce qui limite considérablement les nuisances sonores.

La construction du centre commercial entre la RD 976 et le lotissement atténuera les nuisances sonores pour les riverains.

Sécurité.

La sécurité routière sera renforcée aux sorties sur la RD 976 par la construction d'un nouveau rond point ainsi que l'aménagement du chemin de la Bussardière.

L'accès aux espaces techniques sera sécurisé et s'effectuera par un chemin privé réaménagé.

Ces espaces seront raccordés aux habitations limitrophes par des voies de circulation douces.

Qualité architecturale, l'urbanisme et les paysages.

En zone 1AUC, l'aspect des constructions a été étoffé afin de permettre l'insertion des nouvelles constructions commerciales ou d'activité économique dans la polarité de la Pidellerie.

Afin d'atténuer l'effet de boîte, les traitements de façades seront rythmés par des couleurs ou matériaux variés, la couleur blanche est interdite.

Les matériaux métalliques sont interdits.

Les clôtures doivent être exécutées suivant des directives précises et ne devront en aucun cas excéder 2,5 m de hauteur.

Concernant l'urbanisme et les paysages.

Le recul de 35 m des constructions permettra de constituer un espace vert paysager d'une largeur de 10m le long de la RD 976 afin d'aménager un filtre végétal, cet espace sera arboré.

Dans l'OAAP une perspective est préservée depuis la RD 976 vers les équipements et les quartiers intérieurs de Véretz.

Les impacts sur les paysages agro naturels, le patrimoine et les paysages.

Les impacts sur les espaces naturels et sur l'environnement :

Le site du projet ne touche pas de site "NATURA 2000".

Le site du projet ne touche pas de périmètre "ZNIEFF", les plus proches sont à environ 2 kms à l'Ouest.

ZNIEFF de type 1, la Loire entre l'Ile de la Noiraye et la Frillière.

ZNIEFF de type 2, la Loire Tourangelle à environ 4,5 kms au Nord.



Le site du projet ne touche pas d'espace classé, le plus proche se trouve à Montlouis sur Loire, à environ 4,5 kms au Nord.

Le site du projet se situe à proximité d'une zone humide, (plan d'eau de Véretz). Aucun impact n'a été identifié sur cette zone.

Les aires de stationnements annexes d'un commerce sont en parfaite conformité avec l'article L 119 du code de l'urbanisme (loi ALUR).

Les espaces boisés supprimés n'ont aucune valeur végétale et paysagère.

Par ailleurs, le projet du centre commercial prévoit 30% d'espaces verts.

Un projet d'ensemble concernant les plantations, les cheminements donnera une cohérence entre les équipements, l'espace public, la zone de loisir et le plateau.

L'article 13 des zones 1AUC et 1AUh impose l'emploi d'essences locales et de végétaux recommandés.

Les impacts sur le paysage.

Le paysage d'entrée de ville est amené à évoluer.

De dominante naturel et agricole, il sera à dominante bâti une fois le projet réalisé.

Les règles et principes d'aménagement de l'OAP permettront d'atteindre les objectifs et d'insérer le projet de manière qualitative dans le paysage.

Les impacts sur le patrimoine.

La commune de Véretz fait partie de la zone tampon du périmètre UNESCO Val de Loire.

Le site du projet ne recoupe aucun périmètre de protection des monuments historiques, en effet les plus proches se situent entre 750 et 1150 m à vol d'oiseau.

Les impacts sur l'organisation urbaine, la population, les équipements, les emplois et les déplacements.

La réalisation du projet générera une augmentation des déplacements automobiles.

Plusieurs aménagements sont projetés afin de réduire leur impact sur les quartiers existants.

Un nouveau rond-point sera aménagé entre la RD 976 et le chemin de la Bussardière.

L'accès aux espaces techniques, aire de livraison, station d'essence et l'accès au centre commercial s'effectuera principalement par ce chemin aménagé.

Un autre accès est prévu par une voie interne connectée à un rond-point récent sur la RD 976.

Le projet prévoit également l'aménagement de liaisons douces raccordées aux quartiers.

Une liaison douce reliant le plateau à la Pidellerie et au-delà une liaison douce Est/Ouest entre Azay sur Cher et Véretz le long de la RD 976.

Emplois et population.

La réalisation du projet avec l'implantation d'un supermarché avec également des activités annexes vont créer des emplois directs ou indirects.

Il est prévu la construction d'une petite proportion de logements, finalisation du logement collectif de 21 logements.

Déchets.

Avec la croissance de la population, une augmentation de déchets ménagers sera géré par Touraine-Est Vallées sans difficulté.

Organisation urbaine.

La polarité de la Pidellerie se situe entre les deux communes de Véretz et Azay sur Cher qui regroupaient 7423 habitants au recensement de 2015.

L'objectif de renforcer la polarité de la Pidellerie vise à améliorer le cadre de vie des habitants de Véretz et d'Azay sur Cher, en réunissant dans un même endroit des fonctions diversifiées tel que loisirs, commerces, logements, scolaires desservies par des modes de déplacements doux.

D'après une étude de CCI Touraine, actuellement seules 25% des dépenses alimentaires sont effectuées sur le secteur Véretz/Azay sur Cher.

Les impacts sur le cycle de l'eau.

La gestion des eaux usées relève du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable.

Le SIAEPA regroupe les 2 communes de Véretz et Azay sur Cher.

La commune de Véretz est raccordée à la station d'épuration intercommunale d'Azay sur Cher. Elle est d'une capacité de 10000eh et répond aux nouvelles exigences environnementales. Sa capacité hydraulique est de 1880 m³/jour.

Une autre station à la voie creuse, d'une capacité hydraulique de 10 m³/jour et d'une capacité de 70eh dessert 7652 habitants ainsi que 2757 abonnés.

La charge moyenne annuelle reçue en 2016 et 2017 est de 247 et 231 kg DBO /Jour et de 4118 et 3855 eh. Cette marge de manœuvre correspond à 50% de la capacité nominale de la station permettant de faire face aux projets d'urbanisation des deux communes pour les prochaines années.

Un zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé le 22 juin 2010 par le SIAEPA qui, dans un souci de cohérence a lancé une révision du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales opposable courant automne 2018.

La gestion de l'alimentation en eau potable sur le territoire communal relève du SIAEPA qui regroupe les communes de Véretz et Azay sur Cher et couvre 7652 habitants desservis et 3240 abonnés.

Le SIAEPA dispose pour sa production en eau potable de :

Une (1) usine de production "Le Bastereau" situé à Azay sur Cher, lieu-dit "La Duvellerie".

Deux (2) forages, un, au cénonanien, profondeur 253 m,
un forage au turonien, profondeur 35 m.

La capacité totale de production est de 2200 m³/jour.

Deux (2) réservoirs, le château d'eau d'Azay sur Cher, lieu -dit "Le Marchais", capacité de 1000 m³
le château d'eau de Véretz, lieu-dit "La Bourderie", capacité de 300 m³.

Les travaux d'amélioration du réseau ont permis une augmentation du rendement de production d'environ 200 m³/jour.

Un nouveau forage dans le turonien dont la mise en œuvre est prévue pour l'été 2018.

L'interconnexion sous le Cher avec Montlouis sur Loire a été raccordée dans la bêche de Bastereau. Sa mise en service n'a pas été réalisée. Ce secours sera de faible débit, environ 20 m³/heure ne couvrant pas les besoins du syndicat en cas de nouvelle crise (inondations de juin 2016).

L'eau potable est conforme aux limites de qualité sur 100% des prélèvements.

Pour les eaux pluviales, le projet prévoit la réalisation d'un bassin de rétention situé au point bas, le long de la RD 976.



Les impacts sur les risques de pollutions et de nuisances.

Le site du projet n'est pas concerné par un site pollué.

Le site du projet n'est pas concerné par une installation classée pour l'environnement.

Le site du projet est concerné par le risque de mouvement de terrain. Il est situé en aléas forts, des mesures ont été évaluées afin de prendre en compte ce risque.

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 18 octobre au 19 novembre 2018.

J'ai obtenu un rendez-vous avec Monsieur TERRIOT, responsable d'urbanisme de la mairie de Véretz, le lundi 17 septembre 2018 à la mairie de Véretz. Des représentants de la Communauté Touraine-Est-Vallées étaient présents.

Après présentation du projet, j'ai effectué une visite sur le site avec Monsieur TERRIOT afin de compléter la présentation du projet dans son contexte environnemental.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. La salle mise à ma disposition permettait la confidentialité et sérénité pour recevoir le public.

Il est à noter la disponibilité des responsables de l'urbanisme pour répondre à mes questions posées pour la bonne marche de l'enquête.

Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

Quatre (4) observations ont été inscrites sur le registre d'enquête,

Un (1) courrier a été remis en mairie.

V - OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC SUR LE REGISTRE D'ENQUETE ET, COURRIER RECU EN MAIRIE.

Toutes les observations ont été numérotées par mes soins sur le registre d'enquête ainsi que, le courrier reçu en mairie.

Observation n° 1 :

Madame AUBERT Julie est en désaccord avec le projet pour les raisons suivantes :

Proximité du quartier. Craint pour l'environnement,

Une circulation dangereuse pour la sécurité des enfants du lotissement.

Réponse du C-E :

Le projet prévoit certains équipements pour limiter la gêne des livraisons (tunnel de déchargement).

Une circulation limitée coté habitations, (déplacements doux, vélos, piétons).

Observation n°2 :

Madame BOUTET Florence, après avoir pris connaissance du projet :

Regrette la disparition de terres agricoles occasionnée par la mise en œuvre du projet,

La proximité d'une grande surface sera une gêne pour les commerces locaux,

Craint également pour les nuisances produites par un tel établissement commercial.

Réponse du C-E :

Le transfert de l'ancien Intermarché est nécessaire pour des raisons d'accès, ainsi que les difficultés rencontrées également pour un agrandissement de la surface de vente.

Le projet représente un transfert de magasin existant, cela n'a donc pas d'impact comme une ouverture d'un nouveau magasin.



Observation n°3 :

Monsieur François-Gatien LEGRAND :

Contre l'implantation d'un centre commercial,

Souhaite la mise en œuvre de dispositifs afin de limiter le bruit ainsi qu'une zone paysagée.

Réponse du C-E :

Quelques éléments du dossier concernant le projet vont dans ce sens au point de vue nuisances et environnemental.

Observation n°4 :

Monsieur Jean MELCHIORRI :

Contre l'implantation du supermarché,

Le lieu d'implantation supprime des terres agricoles alors qu'une ancienne champignonnière lui appartenant dispose d'une surface de 2000m² et de 1000m² pour le parking.

Réponse du C-E :

La mise en compatibilité du P.L.U. permet l'implantation du centre commercial.

L'accès n'est pas assez sécurisant pour prendre en compte la solution de l'ancienne champignonnière.

Observation n°5 :

Courrier de Monsieur François-Gatien LEGRAND,

Courrier très détaillé donnant plusieurs solutions avec plan à l'appui.

Réponse du C-E :

Certaines suggestions peuvent être réalisables, d'autres beaucoup moins ; mais je pense que certains aménagements peuvent être pris en compte.

VI – ANALYSE DES OBSERVATIONS.

Le projet d'implantation d'un centre commercial au lieu-dit "la Pidellerie" à Véretz n'a pas suscité l'intérêt escompté auprès du public, puisque seulement quatre (4) observations ont été déposées sur le registre d'enquête et un (1) courrier a été envoyé à la mairie de Véretz.

Il ressort de ces éléments que la première crainte soit les nuisances occasionnées par le fonctionnement d'un tel établissement.

J'ai remarqué, suite aux observations déposées, que le public étant en désaccord avec le projet, des solutions sont proposées afin de limiter les désagréments de proximité d'un centre commercial.

Je ne pense pas que les observations déposées ne remettent en aucun cas l'élaboration du projet.

Les photocopies des observations formulées sur le registre d'enquête, et par courrier sont jointes au dossier en annexe, sont aussi joints le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse de la Communauté Touraine -Est-Vallées.

~~~~~

**Les avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur  
Font l'objet de documents séparés.**

Destinataires :

Communauté Touraine-Est-Vallées  
Préfecture d'Indre et Loire  
Tribunal Administratif d'Orléans  
Mairie de Véretz  
Archives du Commissaire Enquêteur

A Sainte-Maure, le 07 décembre 2018  
Joël BROSSEAU

Joël BROSSEAU - CE -

