

Commune de

DESCARTES

Révision du PLU



Note de présentation non technique



Vu pour être annexé à la délibération du 08/07/2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Descartes,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 08/07/2025
APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 20033712-
DESCARTES-800
28/10/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites
Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

Table des matières

COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE	3
OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	4
1.1 Préambule.....	4
1.2 Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur.....	5
1.3 Avis reçus	5
1.4 Les points clés du projet de PLU	6
1.4.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement	6
1.4.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	7
1.4.3 Les points clés des pièces réglementaires.....	9
1.5 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée	19
1.5.1 Principes de l'évaluation environnementale	19
1.6 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation.....	19
1.6.1 Les mesures d'évitement.....	19
1.6.2 Synthèse des incidences et mesures du PLU	22
1.7.1 Mesure de compensation.....	26
1.7.2 Mesures d'accompagnement (valeur ajoutée)	26

COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de Descartes
Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de Ville
37160 DESCARTES
Tél : 02 47 91 42 00
urbanisme@ville-descartes.fr

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique a pour unique objet la révision du PLU des Descartes.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1.1 Préambule

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est projetée à l'année 2027, échéance du SCOT Loches Sud Touraine.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable de Descartes date du 12 juillet 2004. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification de droit commun n° 1, approuvée le 04 août 2005 ;
- Révision simplifiée n°1, du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 02 mars 2012 ;
- Révision simplifiée n°2, approuvée le 06 juillet 2012 ;
- Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1, approuvée le 14 mars 2014 ;
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 03 février 2017.

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

Pour la commune de Descartes, ce sont notamment :

- Le SCoT de Loches Sud Touraine a été approuvé entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU de Descartes.
- Le PCAET qui constitue de bonnes bases pour la réalisation d'un PLU communal inscrit dans le Développement Durable.

Afin de construire leur projet de PLU, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.**

Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

1.1.1 Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

Le PLU de Descartes doit être compatible avec :

- Le SCOT de Loches Sud Touraine. Ce dernier a été approuvé le 27 octobre 2022 et est opposable depuis le 2 mars 2023. Il intègre donc les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, mais ne traduit pas encore la loi ZAN du 20 juillet 2023.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Commune Loches Sud Touraine approuvé le 20 janvier 2020.
- Le PLH de Loches Sud Touraine, qui n'a pas encore été élaboré.

La loi ZAN de 2023 prévoit que les schémas régionaux d'aménagement (SRADDET), les SCOT et les PLU(i) doivent intégrer et territorialiser les objectifs « Zéro Artificialisation Nette », respectivement avant novembre 2024, février 2027 et février 2028. Le SRADDET Centre Val de Loire a été approuvé le 28/11/2023. Le SCOT Loches Sud Touraine sera donc mis en compatibilité avec ce dernier et le PLU de Descartes remis à jour par la suite.

Le SCOT définit les objectifs à atteindre au travers du PLU de Descartes en matière de :

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Armature territoriale | • Patrimoine architectural et paysager |
| • Mobilité | • Energie |
| • Logement | • Biodiversité et Trame Verte et Bleue |
| • Espace d'activité économique | • Ressource en eau |
| • Aménagement commercial | • Carrières |
| • Tourisme | • Déchets |
| • Agriculture | • Risques et nuisances |
| • Sylviculture | |

1.1.2 Avis reçus

Le PLU est soumis pour avis à différentes personnes Publiques Associées et Consultées prévues aux articles L132-7 à L132-14 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté a reçu les avis suivants :

- Avis de l'Etat
- Avis de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Avis du Conseil Départemental
- Avis de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine – projet de délibération du 24/10/2025
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS)
- Avis de NaTran
- Avis du Syndicat des eaux de la Crosse

Ainsi le projet de PLU de Descartes sera modifié pour tenir compte de ces avis reçus avant approbation. Les modifications envisagées sont précisées dans le « Mémoire en réponse » aux avis, joint au dossier d'enquête publique.

Il est à noter que la MRAe ne s'est pas prononcée dans les délais de 3 mois suite à sa consultation. A date de rédaction de la présente note, l'avis actant de son absence de remarque n'est pas encore publié sur le site internet officiel de la MRAe Centre Val de Loire, ce qui explique son absence au sein du recueil des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées.

1.2 Les points clés du projet de PLU

1.2.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Dans un esprit de synthèse, ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant, pour chaque grande thématique de cette première étape les **enjeux relevés sur le territoire communal**.

Milieux physique et naturel :	• La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel • La préservation des prairies • Les continuités écologiques dans et hors du bourg • La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement • L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire • La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement
Capacité du tissu urbain et des dynamiques foncières	• L'estimation des besoins pour les 10 prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement prévisible sur la commune. • La densification du bourg. • La rénovation du bâti. • La maîtrise de l'étalement urbain. • L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (les anciennes exploitations pouvant changer d'occupation).
Paysage et au patrimoine	• La prise en compte des vues liées au relief dans les choix d'urbanisation ; • L'insertion architecturale et paysagère des futures constructions ; • Le maintien de la compacité du bourg et la limitation de l'étalement urbain ; • La préservation et la rénovation qualitative du patrimoine bâti ancien ;

- La mise en valeur des abords de la Creuse.

Ressources, énergies et réseaux

- La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire
- La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine
- L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains (concentrer l'urbanisation auprès des secteurs de collecte des déchets et prévoir les dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers avec notamment une voirie adaptée, des points de recyclage, etc.).

Risques, pollutions et nuisances

- La prise en compte des différents risques dans les choix d'urbanisation (risque retrait-gonflement des argiles, inondation, sites pollués, etc.

Mobilité

- Le développement des modes doux (notamment cyclables) pour les mobilités du quotidien au sein du bourg mais aussi vers les communes voisines, et notamment les déplacements domiciles travail ;
- Le développement de la recharge électrique ;
- La pacification de la circulation routière dans le bourg ;
- Le maintien de l'offre de transports en commun.

1.2.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet de territoire est **articulé autour de 3 grands axes** pour atteindre l'objectif principal : **Renforcer l'attractivité de la commune de Descartes.**



Les principales orientations sont les suivantes :

Axe 1 : renforcer l'attractivité résidentielle du territoire ...

- Objectif 2 : ... Par le développement d'une offre de logements diversifiée
- Objectif 2 : ... Par le maintien d'un cadre de vie qualitatif et la rénovation urbaine
- Objectif 3 : ... Par le développement des modes de mobilités du territoire communal et vers les communes voisines
- Objectif 4 : ... Par le maintien du niveau d'équipements publics sur la commune

Axe 2 : accompagner l'évolution économique du territoire

- Objectif 1 : Pérenniser la diversité des commerces et services du centre bourg
- Objectif 2 : Encourager la densification et la diversification au sein des zones d'activité existantes
- Objectif 3 : Poursuivre la valorisation touristique du territoire communal
- Objectif 4 : Assurer la pérennité des exploitations agricoles et permettre leur diversification

Axe 3 : inscrire l'aménagement du territoire de Descartes dans une perspective de développement durable

- Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue du territoire
- Objectif 2 : Limiter l'exposition des populations aux risques et leur vulnérabilité face aux changements climatiques
- Objectif 3 : Préserver les ressources naturelles et limiter la dépendance énergétique du territoire
- Objectif 4 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 3500 habitants en 2037.
 - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1.2.3 Les points clés des pièces réglementaires

Les pièces réglementaires du PLU sont élaborées dans le but d'atteindre les objectifs du PADD.

Le corpus réglementaire du PLU se compose :

- Du **règlement graphique** (plans de zonage) ;
- Du **règlement écrit** ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et sectorielles.

En complément, d'autres prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer (servitudes, présence de pollution potentielle, etc.). Ces dernières sont consultables dans les **annexes du PLU**.

Pour plus d'information, le porteur de projet peut également consulter le **rapport de présentation** faisant l'état des lieux du territoire à date d'élaboration du PLU.

Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage

En premier lieu, le porteur de projet doit regarder :

- Dans quelle zone se situe le projet
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire
- Si le projet est concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation



Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent les objectifs d'insertion des projets dans l'environnement de la commune et les objectifs à atteindre au sein des projets.

- **A minima, le projet devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques**, applicables à tout ou partie territoire.
- Si le projet est concerné par un **périmètre d'Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle**, le projet devra également être compatible avec ses dispositions.



Etape 3 : Appliquer le règlement

- Se référer au **chapitre sur les dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire communal** (divisions foncières, obligations en matière de stationnement, voiries et accès, réseaux, etc.)
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire, se référer au chapitre sur les **dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- Se référer au **chapitre concernant le règlement de la zone** qui concerne le projet.



1.2.3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ Les OAP thématiques

Le PLU de Descartes comporte **deux OAP thématiques**

- **Mise en valeur des continuités écologiques :**

Cette OAP a pour but de définir les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue. Les orientations et recommandations sont définies à l'échelle du territoire, des projets d'aménagement et à l'échelle du logement.

Le zonage et le règlement graphique localisent et définissent le niveau de protection des éléments de la trame verte et bleue. Ces éléments sont repris dans le schéma de traduction des OAP. Les orientations viennent compléter sur le plan qualitatif les dispositions du règlement en matière de préservation des continuités écologiques.

- **Qualité architecturale et paysagère**

L'OAP thématique identifie les cônes de vue de qualité au sein desquels une attention particulière doit être apportée aux projets.

L'OAP vient ainsi compléter le règlement sur le volet « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » par ses orientations en matière de préservation des cônes de vue, difficiles à délimiter précisément sur des plans de zonages réglementaires. Les OAP apportent également des recommandations

sur le choix des couleurs des enduits et des menuiseries, reprises des documentations du CAUE d'Indre-et-Loire.

■ Les OAP sectorielles

7 secteurs considérés comme stratégiques font l'objet d'une OAP dont 6 secteurs dédiés à la création de logements ou à vocation mixte, situés au sein de l'enveloppe urbaine et un secteur de zone d'activité.

- **Secteur de la Gare**
- **Les Cormassons**
- **La Chartrie**
- **Av. Jean Monnet**
- **Avenue du Président Kennedy**
- **Chemin de la chapelle Saint-Marc**
- **Le Val aux Moines 2 (zone d'activité)**

Au total ce **sont 72 logements minimum** qui seront potentiellement réalisés sur ces OAP.

Une densité minimale de 12 logts/ha est imposée sur les secteurs en logements en compatibilité avec le PADD et le SCoT et 15 logts/ha sur les secteurs les plus centraux du bourg. Une densité de 24 logements ha est définie sur le secteur de la Gare afin d'y développer une forme d'habitat dense à vocation sociale et adaptée aux personnes âgées.

Les OAP présentent un reportage photographique et des orientations d'aménagement visant à atteindre des objectifs qualitatifs et quantitatifs, puis traduites sur une carte du site pouvant intégrer quelques parcelles environnantes quand le contexte le nécessite.

Au sein de chaque OAP sectorielle, il est fait référence aux OAP thématiques qui s'appliquent cumulativement.

Tableau 1. Synthèse des OAP sectorielles

Dénomination du secteur	Typologie urbaine	Vocation principale	Densité brute moyenne*	Nb de logements minimum projeté
Secteur de la Gare	Renouvellement urbain	Mixte habitat / équipements publics	24 log/ha	10 à 15 logements
Les Cormassons	Renouvellement urbain et densification	Résidentielle	15 log/ha	8 logements
La Chartrie	Densification	Mixte habitat/activités/équipements publics	12 log/ha	11 à 16 logements
Av. Jean Monnet	Densification	Mixte habitat / activités	15 log/ha	26 logements
Avenue du Président Kennedy	Densification	Résidentielle	15 log/ha	11 logements
Chemin de la chapelle Saint-Marc	Renouvellement urbain et densification	Mixte habitat / activités	12 log/ha	6 logements
Le Val aux Moines 2 (zone d'activité)	ZA existante	Économique		

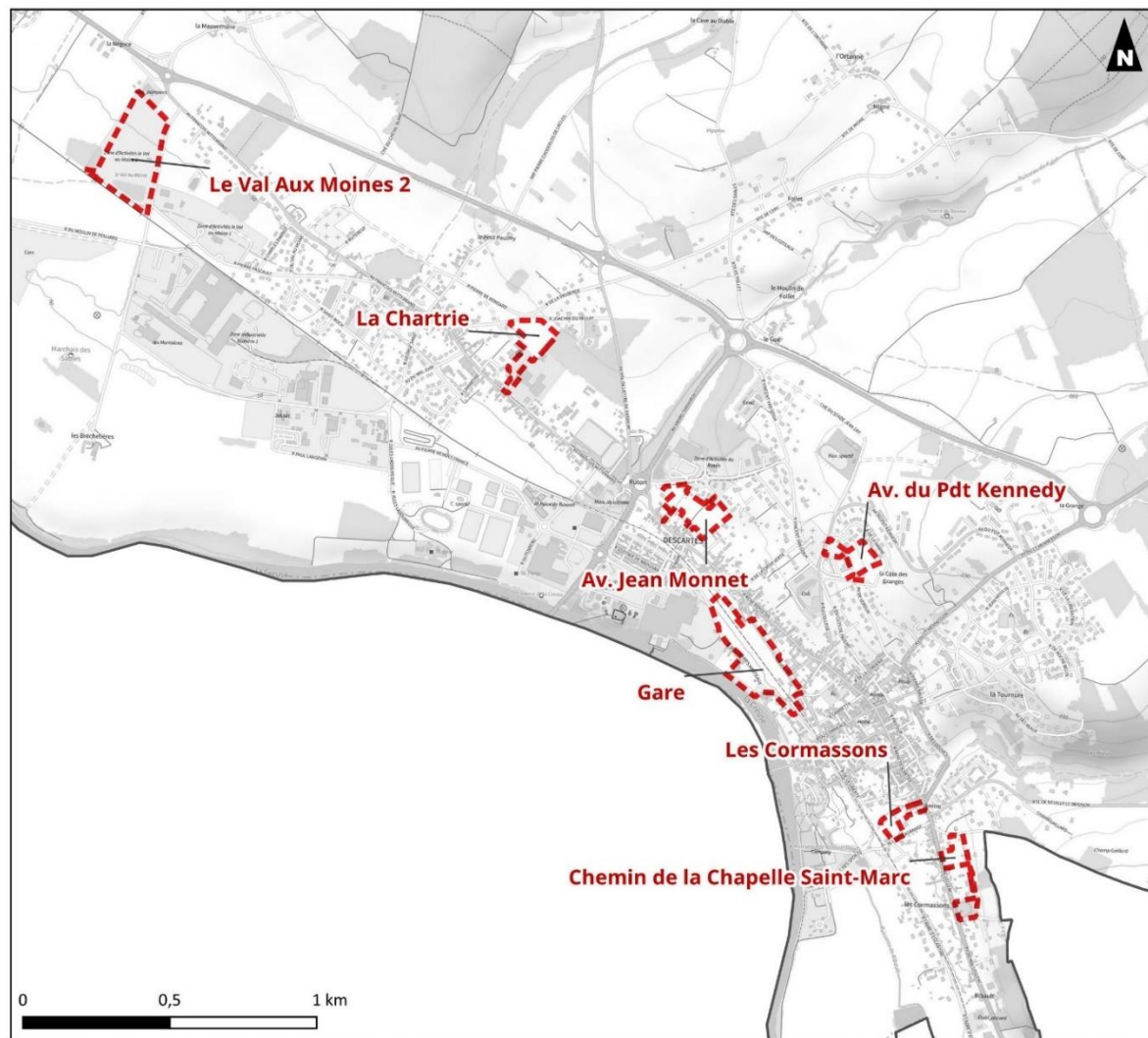
Figure 1. Localisation des OAP sectorielles



Commune de Descartes
Plan Local d'Urbanisme



Localisation des OAP sectorielles



Source : © IGN - SCAN 25® 2024 - Auddicé Val de Loire - 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2025

 Secteur d'Orientement d'Aménagement et de Programmation

1.2.3.3 Le règlement

Les zones se divisent en trois groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain du centre-bourg, mais également au hameau du Chillois et comprend des zones d'activités.
- La zone AU qui comprend les secteurs de développement de l'habitat, un secteur de développement de la zone d'activité route de Descartes et deux secteurs d'urbanisation à long terme pour la production de logements.
- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole. Cette dernière se compose notamment de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées) permettant si besoin le renforcement de l'aire d'accueil des Citoyens Français Itinérants mais également des activités artisanales et agro-industrielles existantes ;
- La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels comme par exemple les boisements, les vallées et les zones humides. La zone N se compose également de STECAL qui permettent le développement des activités touristiques existantes.

Par traduction du PADD, le règlement et délimite les zones suivantes. Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

Tableau 2. Détail des zones du PLU

Zone U	Le secteur Ua qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités. • Le sous-secteur Uah qui correspond à la Cité ouvrière des Papeteries, datant du 19ème siècle et à l'identité architecturale spécifique et au bâti ancien du hameau de l'Ortanne. Le secteur Ub qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua. • Le sous-secteur Ubh qui correspond aux hameaux densifiables. Le secteur Uc qui correspond aux zones d'activité à vocation de commerce, d'artisanat, de services (publics ou privés). Le secteur Uy qui correspond aux zones d'activités mixtes comprenant des activités industrielles. Le secteur Ue qui correspond aux équipements publics.
Zone AU	Aucune zone AU n'est délimitée, car toutes les parcelles ouvertes à l'urbanisation son équipées en réseaux et constituent des espaces de densification urbaine.

Zone A	La zone agricole (A) a été délimitée afin de reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux écopaysagers importants, elles sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les espaces nécessaires aux continuités écologiques à l'article L151-23 du code de l'urbanisme et permettre l'exploitation forestière. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus. En dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), seules les constructions compatibles avec le caractère agricole de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron). On y retrouve les secteurs suivants : • Ay - Secteur agricole à vocation d'activité industrielle et artisanale • Ai : Secteur agricole à vocation agro-industrielle
Zone N	La zone naturelle « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : <i>« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels »</i>. En dehors des STECAL, seules les constructions compatibles avec le caractère naturel de la zone peuvent être autorisées. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont toutefois autorisées conformément aux lois d'Avenir pour l'Alimentation l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron). Au sein de la zone N, on retrouve 4 types de secteurs • Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements • Nenr : Secteur naturel mobilisé ou potentiellement mobilisable pour le développement des énergies solaires. • Ncfi : Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil ou de sédentarisation des Citoyens Français Itinérants • Nt : Secteur naturel à vocation d'hébergement touristique et activités de loisirs

Parmi les changements majeurs entre le PLU approuvé en 2017 et le PLU révisé on note les éléments suivants :

- La part de zones urbaine et à urbaniser du territoire passe de 10 à 9 % : le nouveau zonage bascule les enclaves urbaines (anciennes zones AU) en zone U du fait de leur raccordements aux réseaux et de leur construction. Il est cependant à noter qu'en zone urbaine 8,2 ha de zones urbaines sont nouvellement protégés en « Espace vert à préserver au titre de l'art. L151-23 du Code de l'Urbanisme ».
- Une identification plus poussée des trames réglementaires en faveur de la protection de l'environnement et du patrimoine.

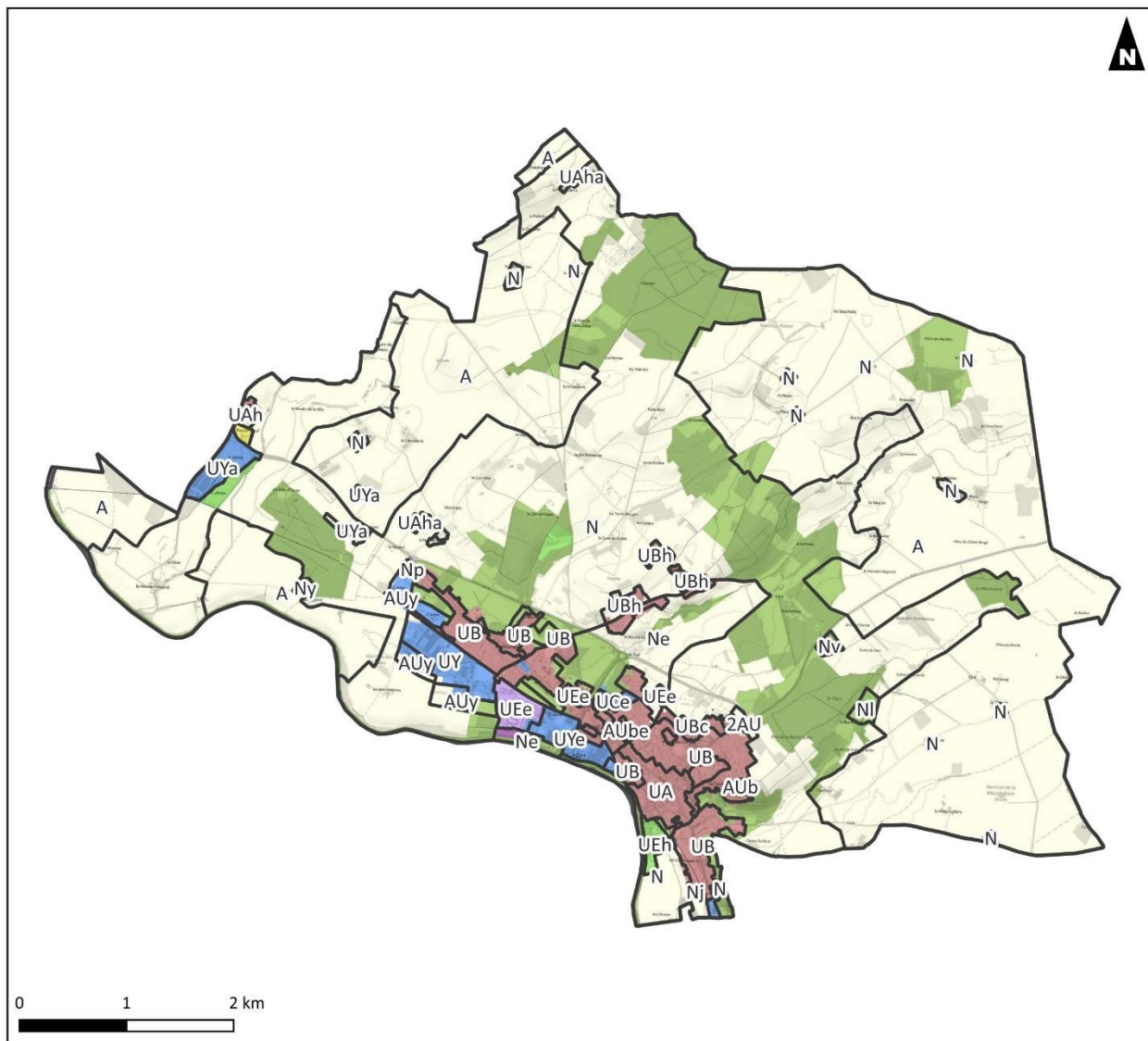
Les tableaux ci-dessous permet de visualiser l'évolution des surfaces entre le PLU de 2006 et le nouveau PLU.

	Surfaces avant révision du PLU en ha		Surfaces après révision du PLU en ha	
<i>Zone U</i>	338,96	9%	329,3285	20%
<i>Zone AU</i>	44,68	1%	/	
<i>Zone 2AU</i>	2,50	0,07	/	
<i>Zone A</i>	1615,36	42%	2731,0338	72%
<i>Zone N</i>	1809,23	47%	752,1830	20%
TOTAL¹	3810,75	100%	3812,54	100%

<i>Eléments identifiés au PLU</i>	Surfaces avant révision du PLU en ha	Surfaces après révision du PLU en ha
<i>Boisement à préserver</i>	/	448,28
<i>Emplacement réservé</i>	13 ,98	0,5710
<i>Espace Boisé Classé</i>	441,63	71,34
<i>Plantation à réaliser</i>	0,29	/
<i>Espace vert à préserver</i>	/	8,20
<i>Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation</i>	49,76	17,17
<i>Quartier ou ilot patrimonial</i>	/	7,70
<i>Secteur inondable</i>	/	191,23
<i>Zones humides</i>	/	5,90

¹ La surface totale de la commune est calculée d'après les données du PLU numérisées sur le Géoportail de l'urbanisme en 2020 d'après le zonage de 2017. Le zonage du PLU avant révision a été élaboré sur un référentiel cadastral et une projection cartographique différents de l'actuel cadastre, c'est pourquoi la surface totale de la commune peut différer entre les deux données cartographiques comparées.

Comparaison du zonage du PLU avant et après révision - Commune



Source : auddicé - Cadastre - SCAN 25° - © IGN 2021

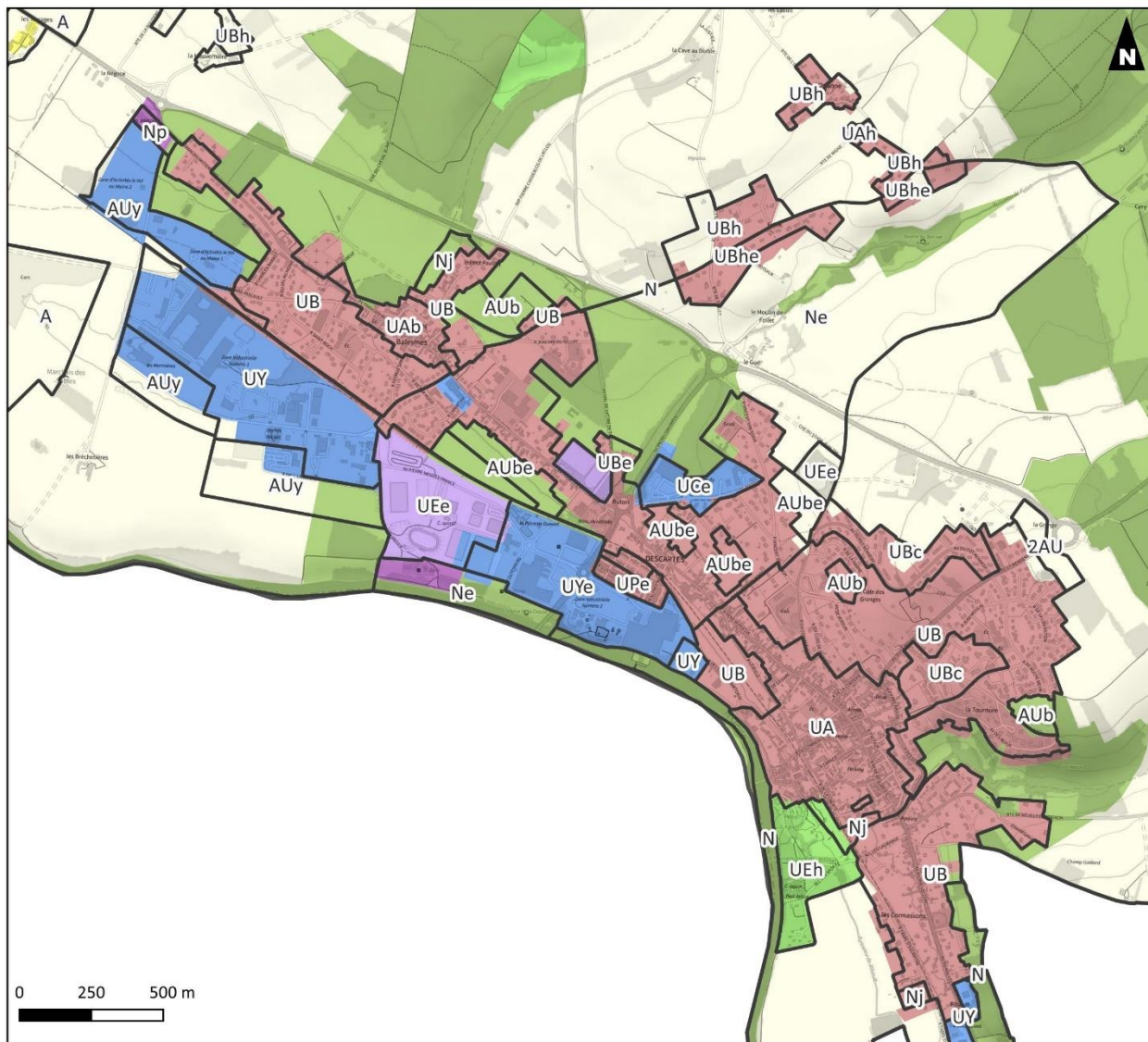
Réalisation : Auddicé Val de Loire - mars 2025

 Zones du PLU avant révisions

Zonage après révision du PLU

-  Zone urbaine mixte
-  Zone urbaine à vocation d'activité
-  Zone urbaine d'équipement
-  Zone agricole
-  STECAL de la zone A
-  Zone naturelle
-  Secteur naturel à vocation d'équipement
-  STECAL de la zone N

Comparaison du zonage du PLU avant et après révision



Source : auddicé - Cadastre - SCAN 25° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val de Loire - mars 2025

UA Zones du PLU avant révisions

Zonage après révision du PLU

-  Zone urbaine mixte
-  Zone urbaine à vocation d'activité
-  Zone urbaine d'équipement
-  Zone agricole
-  STECAL de la zone A
-  Zone naturelle
-  Secteur naturel à vocation d'équipement
-  STECAL de la zone N

Le règlement graphique identifie également les trames suivantes, répondant :

- aux objectifs de préservation du patrimoine bâti, paysager et environnemental,
- aux objectifs de préservation des commerces du centre bourg
- aux objectifs de prévention contre la pollution des sols
- aux objectifs de création de voiries, voies douces, équipements publics.

■ Le secteurs soumis à des dispositions particulières

	Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de service au titre de l'art. R.151-37 du Code de l'Urbanisme
	Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'art. L151-6 du Code de l'Urbanisme
	Bâtiment pouvant changer de destination identifié au titre de l'art. L151-11 du Code de l'Urbanisme
	Emplacement réservé
	Secteur inondable identifié au titre de l'art. R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

■ Le Patrimoine naturel et paysager à protéger ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

	Haie et alignement d'arbres à préserver identifié au titre de l'art. L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haie et alignement d'arbres à planter identifié au titre de l'art. L113-1 du Code de l'Urbanisme
	Réseau hydrographique identifié
	Espace Boisé Classé au titre de l'art. L113-1 du Code de l'Urbanisme
	Boisement à préserver identifié au titre de l'art. L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Espace vert à préserver au titre de l'art. L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Zones humides

■ Certaines informations de contexte réglementaire particulier (servitudes d'urbanisme notamment)

	Site et sol pollué
	Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers
	Périmètre des monuments historiques

1.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

La procédure de révision du PLU de Descartes relève du I-2-b de l'article R104-11 : elle est soumise à évaluation environnementale.

1.3.1 Principes de l'évaluation environnementale

Les principales incidences du PLU résident dans la réalisation de nouvelles constructions sur certains secteurs. Ces opérations, en fonction de leur ampleur, peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques...

Il a ainsi été étudié les thématiques suivantes :

- Le milieu physique et naturel, la biodiversité et le climat
- La consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (artificialisation)
- Le paysage et le patrimoine ;
- Les ressources, énergies et réseaux ;
- Les risques, nuisances et pollutions
- Les mobilités

Cette évaluation des impacts a permis à la commune de prendre des mesures d'évitement et de réduction pour rendre le projet le plus neutre possible vis-à-vis de l'environnement.

L'analyse des incidences est menée sur l'ensemble du territoire communal et des secteurs. Une synthèse des enjeux relevés et des incidences après mesures ERC.

1.4 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation

Sur le territoire de Descartes, les choix d'urbanisation ont été préalablement définis en application des objectifs du SCOT, puis d'autres mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place suite à l'évaluation environnementale.

1.4.1 Les mesures d'évitement

1.4.1.1 Evitement effectué préalablement à l'évaluation des incidences

Lors de la détermination du secteur à ouvrir à l'urbanisation, une première analyse a permis d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 5 critères :

- **Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : La commune de Descartes, dans le cadre de sa réflexion sur plusieurs projets dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » a privilégié sa recherche de foncier au sein de l'enveloppe urbaine, et favorise ainsi la densification et le renouvellement de son tissu urbain existant.

- **Incidence sur les risques inondations** : La commune de Descartes est concernée par risque inondation par débordement de la Creuse. Celle-ci est également concernée par le risque de remontée de nappe. En dehors des zones urbanisées, la construction y est évitée.
- **Incidence sur les zones humides et le patrimoine naturel** : la commune dispose d'un patrimoine naturel qui a été identifié (zones humides, boisements, bocages) et qui fera l'objet d'une protection dans le PLU. L'évitement de ces secteurs a été recherché.
- **Incidence sur le paysage et le patrimoine** : la commune présente un patrimoine bâti, végétal et paysager riche, marqué par des fortes pentes qui ouvrent des vues. Il s'agit donc de préserver ce patrimoine et d'assurer la bonne insertion des futures constructions dans le paysage. Le zonage du PLU s'attache à maintenir la compacité du bourg.
- **Incidence sur les réseaux et la ressource** : Le PLU a cherché à réduire l'impact sur les réseaux et l'environnement en valorisant les réseaux existants et en limitant la création d'assainissement autonome dont la collectivité maîtrise peu le respect des normes environnementales.

Arbitrage sur le zonage

Dans le cadre de la révision du PLU, les dispositions en vigueur ont été interrogées et notamment les zones urbaines et à urbaniser non réalisées.

Arbitrages réalisés :

- **Suppression des zones AU et 2AU non urbanisées en extension urbaine** pour délimiter une zone Urbaine au plus près de la partie actuellement urbanisée du bourg et des hameaux structurants, ainsi la zone 2AU délimitée sur la « Route de Ligueil » n'a pas été retenue ;
- **Arbitrages de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les enclaves importantes dans l'enveloppe urbaine** : une réflexion a eu lieu sur l'opportunité de bâtir les grands terrains enclavés du bourg en fonction des enjeux relevés et des contraintes d'aménagement à court terme (enjeux environnementaux, relief, réseaux et accès, complexité de la situation foncière, etc.). Ainsi les secteurs « Clos de Ruton », « la Côte des Granges », « Avenue du Lt. Mennesson » n'ont pas été retenus pour une urbanisation future. Les espaces non artificialisés ont été classés soit en espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23, soit en zone A et N.
- **Redéfinition des zones U sur les hameaux de la commune** selon le nombre d'habitation et le niveau de desserte en réseau notamment ;
- Classement des plus **importants massifs boisés et prairiaux en zone N** ;
- **Réduction des périmètres de STECAL** au juste besoin des projets ;
- **Protection des boisements, espaces verts, haies et réseau hydrographiques** via l'outil L151-23 Code l'Urbanisme pour leur rôle écologique et paysager tout en permettant la valorisation de ces milieux.
- **Classement des boisements isolés de moins de 4 ha en EBC** afin d'éviter leur réduction progressive.
- **Préservation des zones humides inventoriées.**
- **Identification des zones inondables** issues de l'atlas des zones inondables de la Creuse, limitant les possibilités des aménagements et constructions.
- **Protection des éléments de patrimoine bâti non protégés au titre des monuments historiques** (quartiers historiques, éléments patrimoniaux et murs anciens) et végétal au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2037, la municipalité a retenu plusieurs secteurs de développement urbain, faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Les 7 secteurs de projet ont été identifiés en densification et renouvellement urbain.

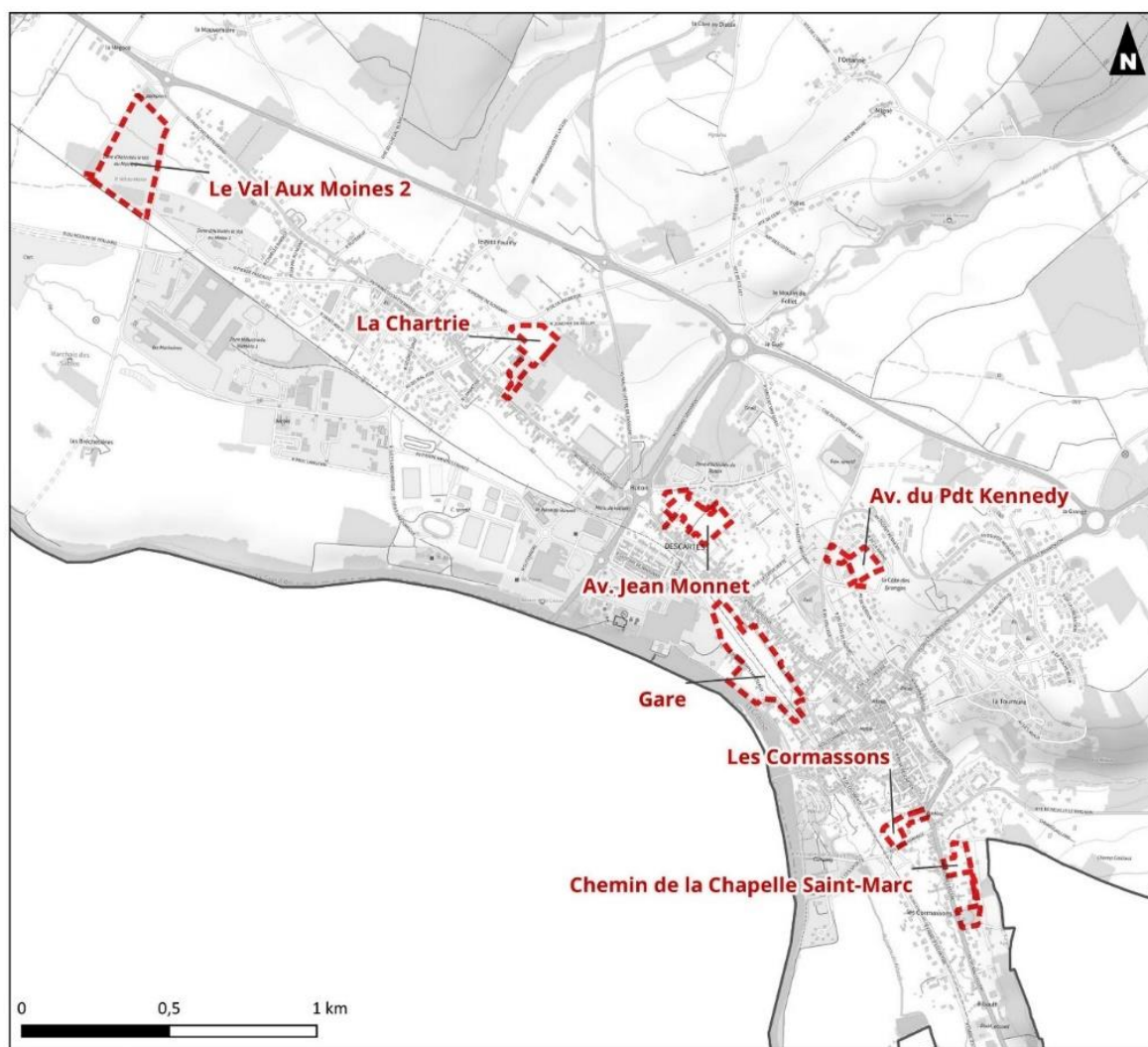
Figure 2. Secteurs d'OAP



Commune de Descartes
Plan Local d'Urbanisme



Localisation des OAP sectorielles



Source : © IGN - SCAN 25® 2024 - Auddicé Val de Loire - 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2025

 Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

1.4.2 Synthèse des incidences et mesures du PLU

1.4.2.1 Synthèse des incidences sur les zones Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée au sein et/ou dans un périmètre de 5 km autour de la commune de DESCARTES. Le site N2000 le plus proche est la ZPS n° FR2410022 « Champeigne » située plus au nord-est du territoire communal de Descartes.

Les mesures d'évitement et de réduction permettent d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif sur les habitats et/ou espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal de DESCARTES (37) : « Champeigne ».

A cet effet, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Ainsi, le **projet de révision du PLU de la commune, tel qu'il est prévu, n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables ayant justifié la désignation des sites Natura 2000**, situés aux abords du territoire communal.

1.4.2.2 Synthèse des incidences et mesures du PLU par thématique

	Biodiversité et continuités écologiques		
	Principaux réservoirs de biodiversité	Corridors écologiques	Habitats naturels
AVANT mesures	Modéré	Modéré	Modéré
Mesures retenues	Le PLU a mis en œuvre une politique de protection renforcée de la biodiversité que ce soit à travers son règlement écrit ou graphique en protégeant les composantes de son patrimoine naturel : zones humides, cours d'eau, haies, boisements. Le PLU s'est doté d'une OAP encadrant la valorisation des continuités écologique s'appliquant à plusieurs l'échelle du territoire : commune, aménagements logements. Enfin, les toutes OAP sectorielles bénéficient de mesures permettant de valoriser le patrimoine naturel présent et de renforcer le couvert végétal. Suite à l'application des différentes mesures, les impacts résiduels ont été déterminés comme faibles sur l'ensemble des secteurs étudiés.		
APRES mesures	Faible	Faible	Faible

La consommation foncière		
	Consommation foncière	Densification du tissu urbain existant
AVANT mesures	Fort	Modéré
Mesures retenues	Evitement de la consommation foncière en extension en application du SCOT Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein de l'enveloppe urbaine de surface supérieure à la consommation produite.	Identification du potentiel à bâtir de l'enveloppe urbaine Application des densités minimales du SCOT dans les secteurs d'OAP.
APRES mesures	Modéré	Faible

L'activité agricole			
	Réduction de la consommation des terres agricoles	Préservation des sites d'exploitation agricole	Amélioration de la mobilité agricole
AVANT mesures	Fort	Faible	Faible
Mesures retenues	Evitement de la consommation foncière en extension à vocation d'habitat. Réduction des périmètres de STECAL par rapport au PLU applicable	Evitement des changements de destination à proximité des sites d'exploitation Pas de délimitation de zones urbaines ou à urbaniser auprès des sites d'exploitation	Aucune problématique particulière identifiée par les exploitants. Aucune mesure n'a été nécessaire.
APRES mesures	Modéré	Faible	Faible

Les paysages et le patrimoine		
	Préservation du patrimoine bâti	Qualité des entrées de villes
AVANT mesures	Modéré	Modéré
Mesures retenues	Le patrimoine local est identifié par le zonage en vue de le préserver. Les dispositions prévues par le PLU (règlement écrit et graphique, zonage, OAP ...) permettent de préserver et de valoriser le patrimoine communal.	Le zonage évite l'étalement urbain et l'OAP thématique « Qualité architecturale et paysagère » identifie les principaux cônes de vue à prendre en compte dans le cadre des projets.
APRES mesures	Faible	Faible

Les principaux risques naturels et technologiques et les nuisances			
	Le risque de mouvement de terrain / sismique	Le risque d'inondation	Le risque industriel
AVANT mesures	Fort	Modéré	Faible
Mesures retenues	Dans le cadre du PLU, la réglementation en vigueur sera appliquée pour toutes les nouvelles constructions.	Tous les secteurs d'OAP sont localisés en dehors des zones de risques inondation.	L'ensemble des secteurs à vocation d'habitat sont localisés en dehors des zones de risques industriels, technologiques ou de transports de matières dangereuses.
APRES mesures	Modéré	Faible	Faible

	Le risque lié à la pollution des sols	Risque feu de forêt
AVANT mesures	Faible	Faible
Mesures retenues	Les secteurs d'OAP ne sont pas localisés au droit de sites pollués ou potentiellement pollués.	Les secteurs d'OAP et les secteurs de développement n'ont pas été projetés aux abords de boisements. La commune a mis en œuvre un système de gestion de lutte contre les incendies.
APRES mesures	Faible	Faible

	Les réseaux	
	Assainissement	Eau potable
AVANT mesures	Modéré	Modéré
Mesures retenues	Evitement des secteurs non desservis par les réseaux pour le développement urbain Prise en compte des capacités de la STEP	Prise en compte des périmètres de captage et de la capacité en approvisionnement d'eau potable
APRES mesures	Faible	Faible

	La mobilité / climat / énergie		
	Mobilité (Réduction des trajets, mobilités actives)	Climat	Energie
AVANT mesures	Fort	Fort	Fort
Mesures retenues	Mobilisation du foncier urbain localisée dans un rayon proche du centre-bourg de Descartes, la mobilité de proximité sera facilitée et des solutions alternatives de déplacements possibles. Les secteurs d'OAP sont desservis par le transport en commun local et prévoient la création de cheminement vers le centre-bourg lorsque c'est possible.	Les secteurs d'OAP ont apporté également des pistes de solutions vis-à-vis de l'adaptation au changement climatique. La réalisation d'îlot de fraîcheur ou le maintien d'espaces végétalisés dans les secteurs de projet témoignent de cet engagement.	Des projets sont en cours à l'échelle intercommunale dans le cadre du PCAET de la Communauté de Communes, PCAET que le PLU prend en compte dans son projet de développement. Le règlement du PLU prévoit des dispositions permettant le développement des énergies renouvelables tout en préservant le foncier agricole et naturel.
APRES mesures	Positif	Positif	Positif

1.5.1 Mesure de compensation

Au regard des impacts résiduels, les mesures de réduction ont été suffisantes. Aucune mesure de compensation n'est à prévoir.

1.5.2 Mesures d'accompagnement (valeur ajoutée)

Dans le cadre des projets, le volet écologique de l'évaluation environnementale propose des mesures d'accompagnement indiquées ci-dessous, qui constituent une plus-value pour le projet, dont certaines sont reprises dans les OAP.

Elles sont données à titre indicatif :

- Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement
- Promouvoir la sensibilisation à l'écologie
- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes