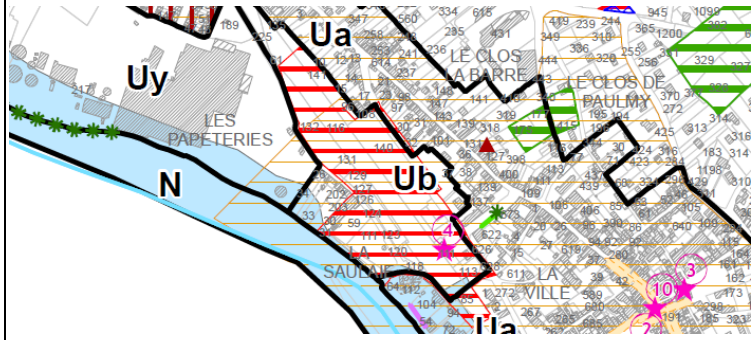
Analyse des avis PPA –

Synthèse des avis reçus et analysés

Organisme	Date de l'avis	État de l'avis
Avis de la MRAe		Absence d'avis
Avis de l'Etat	03/10/2025	Avis favorable avec remarques
Avis de la CDPENAF	10/10/2025	Avis favorable avec réserves
Avis du Conseil Départemental	13/10/2025	Avis favorable avec remarques
Avis de la CC Loches Sud Touraine – projet de délibération du 24/10/2025	24/10/2025	Avis favorable avec remarques
Avis de la Chambre d'Agriculture	09/10/2025	Avis favorable avec remarques
Avis du SDIS	04/10/2025	Avis avec remarques
Avis du NaTran	28/07/2025	Avis avec remarques
Avis du Syndicat des eaux de la Crosse	18/07/2025	Avis favorable avec remarques

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Risque inondation	<u>**Le risque d'inondation :**</u> Le rapport de présentation du projet de PLU doit rappeler les éléments contenus dans le « porter à connaissance » transmis le 26 juillet 2023. À savoir, la mention du risque par remontée de nappes mais également le risque par submersion rapide lié à la rupture du barrage d'Éguzon (Indre). Il doit également prendre en compte les informations concernant la crue de 2024. <u>Rapport de présentation, Tome 1 diagnostic</u> Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est bien mentionné dans le diagnostic. Le risque inondation par débordement de la Creuse, mais également par submersion rapide lié à la rupture du barrage d'Eguzon (Indre) est présenté, de même que le risque de remontée de nappes. **Toutefois, le rapport de présentation aurait gagné à être complété avec les informations du porter à connaissance de l'État transmis le 26 juillet 2023, et les informations concernant la crue de 2024, à des fins d'acculturation de la population.** **Le paragraphe « la cartographie de l'aléa inondation de la Creuse visible ci-dessous semble indiquer que la commune de Descartes est concernée en partie par l'aléa inondation » (page 161), est erroné et à remplacer par le terme « la commune est en partie inondable ».** **La cartographie concernant le risque d'inondation suite au barrage de Descartes est à rajouter .** <u>PADD</u> La Creuse qui traverse la commune de Descartes, a connu une crue importante en 2024 (période de retour supérieure à 30 ans, ayant conduit à une déclaration de catastrophe naturelle). Dans l'axe 3 – objectif 2 du PADD *« Limiter l'exposition des populations aux risques et leur vulnérabilité face aux changements climatiques »*, aucune mesure n'est consacrée à réduire la vulnérabilité aux risques d'inondations (limiter le développement de l'habitat et des équipements en zone inondable, préserver les champs d'expansion des crues). L'absence d'objectifs liés à ce même risque naturel, qui reste celui auquel la commune est le plus fortement exposée, interroge alors qu'il est pris en compte dans le zonage et le règlement. Le PGRI Loire Bretagne, qui s'impose au PLU, fixe notamment pour objectif aux documents d'urbanisme qu'ils préservent les zones d'expansion des crues, planifient, organisent et aménagent le territoire en tenant compte des zones inondables potentiellement dangereuses. **Le PADD doit donc intégrer des mesures visant à limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et décliner des indicateurs pertinents (tome 2 chapitre 4) permettant de mesurer l'atteinte de cet objectif.** <u>Rapport de présentation, Tome 2 volet justifications et évaluation environnementale</u> S'agissant des mesures Éviter/Réduire/Compenser (ERC) prévues aux OAP sectorielles, il est indiqué qu'« aucune mesure complémentaire n'est identifiée aux OAP ». L'OAP gare étant concernée dans sa partie sud par le risque d'inondation, il aurait pu être indiqué la nécessité de prendre en compte ce risque. Les indicateurs (chapitre 4) de prise en compte du risque d'inondation sont inexistants (cf partie sur le PADD). Bien que la compatibilité d'un PLU avec le PGRI Loire Bretagne peut s'apprécier au travers du respect des dispositions du SCOT, **il n'est pas fait mention explicitement des dispositions du SCOT en lien avec le PGRI, ce qui ne permet pas de mesurer effectivement la prise en compte de ce dernier.**	Etat	X	X	X	X	X	X	<u>**Les informations manquantes**</u> <u>seront ajoutées au Tome 1 du rapport de présentation</u> concernant le risque d'inondation et rupture de barrage. Il est à noter que la cartographie du risque de rupture de barrage fournie par la DDT n'est pas lisible à l'échelle du Bourg et n'est pas suffisante pour sa bonne prise en compte dans le PLU. Les données fournies ne permettent pas non plus d'évaluer le niveau d'aléa inondation et de traduire correctement les orientations du PGRi dans le corpus réglementaire du PLU. La seule donnée SIG précédemment fournie par les services de l'Etat est l'Atlas des zones inondables qui a été repris aux plans de zonage avec un règlement associé. Néanmoins son périmètre et celui de la zone submergée par le risque de barrage semblent différents. **Les services de l'Etat seront invités à fournir cette donnée en format SIG afin de pouvoir l'intégrer au PLU à une échelle lisible avant approbation.** **<u>Le PADD et le rapport de présentation Tome 2</u> seront complétés sur la thématique inondation**, dans la mesure où le risque est déjà intégré règlementairement au PLU avec une limitation des possibilités de construire. **<u>Compatibilité PLU/PGRi</u>** : Le Code de l'urbanisme indique dans ses articles <u>L131-4</u> et <u>L131-5</u> que le PLU doit être compatible avec le SCOT, le schéma de mise en valeur de la mer, les plans de mobilité, le PLH, et le plan climat-air-énergie territorial. Le SCOT est lui-même compatible avec le PGRi et doit se mettre en compatibilité si ce document évolue règlementairement. Le PGRi n'a donc aucune opposabilité directe sur le contenu du PLU lorsque le SCOT est élaboré. Le SCOT Loches Sud Touraine ne fait pas mention explicite du PGRi. La démonstration de la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT en matière d'inondation est bien faite en page 262 du Tome 2 du rapport de présentation. Toutefois**, il existe une erreur matérielle dans la présentation qui reprend les objectifs liés à la vallée de l'Indre et seront remplacés avant approbation par l'objectif lié à la vallée de la Creuse** (non couverte par un PPRi). De plus, la DDT souligne la cohérence effective du règlement du PLU avec le PGRi. *Extrait du DOO du SCOT 15.B.P2* P2 : Sur la vallée de la Creuse, les zones inondables sont cartographiées dans l'atlas des zones inondables. Les documents d'urbanisme doivent intégrer ce document dans leur règlement. Ils doivent inclure au minimum une carte reprenant les zones inondables du PPRI sur la vallée de la Creuse.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	<u>OAP</u> La seule OAP concernée par le risque inondation par débordement de la Creuse est celle de la gare. La limite de la zone inondable a bien été prise en compte et la seule partie susceptible d'être exposée aux crues est inscrite dans un développement limité d'équipements (requalification de l'espace public) dans la continuité de la salle communale. **La nécessité de prendre en compte le risque d'inondation dans les aménagements du fait de la proximité de la Creuse doit être indiquée.** <u>Règlement écrit</u> Le règlement écrit au point 2.3.6 décline des règles spécifiques à la zone inondable par la Creuse, représentée dans le règlement graphique. Les prescriptions et interdictions sont cohérentes et en adéquation avec le PAC et le PGRI. **Il convient de compléter cette information en mentionnant explicitement, en en-tête de chaque chapitre, les zones soumises au risque d'inondation et de préciser que les dispositions spécifiques s'appliquent tant à l'article 1 qu'aux règles relatives aux clôtures de chacune de ces zones.** Il est nécessaire de rappeler que ces dispositions spécifiques sont parfois plus strictes que celles prévues dans ces zones/secteurs. Enfin, le secteur Nt qui comprend des équipements publics et un camping aurait dû faire l'objet de prescriptions spécifiques s'agissant d'équipements fortement exposés au risque inondation (aléa Fort de l'AZI). Les règles spécifiques à la zone inondable interdisent les extensions et annexes des constructions avec création d'hébergement touritisque. Dans le Porter à connaissance, il avait été demandé que le PLU ne permette pas « *l'installation de bungalows et autres cabanes de type HLL en bordure de rivière, ces constructions légères peuvent être entraînées par une crue et provoquer des dégâts à l'aval* » . **Il convient donc de revoir le règlement de la zone Nt inondable, afin de ne pas** augmenter le nombre d'hébergements de ce type, inondable et difficilement évaluables en cas d'alerte aux crues. **La liste des servitudes mentionne la servitude EL2 relative au PPR, or il n'existe pas de PPR ni de document valant PPR sur la Creuse. L'Atlas des zones inondable n'a donc pas valeur de PPR. Cette mention doit être supprimée.** **Si la mention figure sur le plan des servitudes (non communiqué), elle doit être également supprimée.**								**<u>L'OAP de la Gare</u>** est très peu concernée par l'Atlas des zones inondables (en bleu sur l'extrait ci-après), qui ne touche que des espaces publics (voirie, chemin de fer) et non la zone des futures constructions, située en surplomb. Aucune mesure ERC supplémentaire n'a été prise au sein de l'OAP, puisque ces mesures sont directement liées au règlement écrit/graphique et que l'OAP et le règlement s'appliquent de manière complémentaire selon le code de l'urbanisme. **Un rappel sera néanmoins ajouté dans l'OAP.**  **<u>Règlement écrit</u> :** Le règlement écrit sera revu afin **d'intégrer un rappel des zones concernées et l'interdiction de nouveaux HLL au sein du camping**. **<u>Annexe :</u>** La liste des Servitudes est issue du Porter à Connaissance de l'Etat. **Suite à réception de cet avis, elle pourra donc être modifiée.** Il est à noter que le plan des servitudes d'utilité publiques a bien été notifié à la DDT en version dématérialisée et a été réalisé sur la base du Géoportail de l'Urbanisme, les gestionnaires de servitudes étant les seuls services habilités à les numériser. Aucun PPR n'y figure.
	- <u>Volet risque et nuisance :</u> Le **<u>volet inondation</u>** n'est pas intégré dans le PADD. Pourtant, la commune est concernée par les zones inondables référencées dans l'atlas de la vallée de la Creuse. Néanmoins, le document graphique et le règlement du PLU intègrent une zone inondable comprenant une règlementation spécifique. **Il convient de voir si un volet inondation au PADD peut etre rajouté en cohérence avec le document graphique.**	CC Loches Sud Touraine (SCOT)							

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Intégration du risque lié à la canalisation de transport de Gaz	✓ **Rapport de Présentation :** • <u>Pages 178-179 du Rapport de présentation :</u> o Il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont des ouvrages de transport de gaz. Vous retrouverez la liste des ouvrages dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1). ✓ **PADD :** Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression. ✓ **Règlement :** **La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant :** • Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (*zone non aedificandi et non sylvandi*). • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).* • La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). **Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.** Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : *« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »* De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public. Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ». Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.	NaTran	X	X	X	X			**Les propositions d'évolution du PLU seront étudiées avant approbation pour une meilleure intégration du risque.**

	✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :** **Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran** (SUP1 de la servitude I1) **doivent apparaître** dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. *Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.* ✓ **Changement de destination :** Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. ✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :** L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. **L'OAP « Le Val aux Moines 2 » est impactée par les SUP associées à notre ouvrage.** Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. **Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.** Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune. ✓ **Emplacements réservés :** Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP. Au vu des éléments fournis, aucun emplacement réservés n'est impacté par nos ouvrages. ✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :** La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, *non-aedificandi et non- sylvandi*, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. ✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :** La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages **est bien matérialisée** sur le plan des servitudes : • **Servitude I3** : *servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.* • **Servitudes I1** : *servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).* ✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :** Nos deux servitudes sont bien citées dans la liste des SUP, quelques modifications ont à apportées : • Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la *zone non-aedificandi et non-sylvandi* des canalisations. • Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. • Vous veillerez à changer le nom de GRTgaz en NaTran							

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Risque incendie	1°) Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant : - à l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation ; - au Règlement de Sécurité contre l'incendie relatif aux Etablissements Recevant du Public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié ; - au Code du travail pour les établissements recevant des travailleurs ; - au Code de l'Environnement pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants). Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs pompiers (barrière, portique, etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle (voir modèle en pièce jointe). 2°) La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre et Loire disponible sur le site du SDIS, notamment pour les habitations individuelles : https://www.sdis37.fr/	SDIS				X			**Le règlement écrit sera revu au besoin en tenant compte de ces remarques**, néanmoins ces réglementations citées s'appliquent au-delà du PLU et pourront évoluer dans le temps.
Gestion des eaux usées	**La gestion des eaux usées :** La station d'épuration « Le Ruton » collecte des eaux parasites. La commune doit donc engager des travaux afin de les réduire. **2.1 Gestion des eaux usées** Descartes est desservie par la station d'épuration « le Ruton » qui se situe en moyenne à 45 % (en 2024) de sa capacité nominale hydraulique. Cependant, la station collecte des eaux parasites. Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration. **La commune doit engager des travaux afin de réduire les apports d'eaux parasites.** Le programme d'action est à définir dans le cadre du schéma directeur. Il existe une seconde station « le Grigon », située à proximité de l'ancienne usine Everite. Le diagnostic territorial indique (page 133) que cette station n'est plus en service depuis 2018. Or celle-ci fonctionne toujours. Elle a une capacité de 107 équivalents habitants et se situe à 40 % de sa capacité nominale aussi bien en hydraulique qu'en organique.	Etat	X						La commune prend note de l'avis de la DDT. Cette question ne dépend pas du PLU. La commune est en lien avec la Communauté de Communes pour les travaux à prévoir sur le réseau pluvial. Les études sont en cours. **Les informations du rapport de présentation seront corrigées concernant la station d'épuration du Grignon.**

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Scénario d'évolution démographique, diagnostic foncier et logements vacants	**<u>L'habitat :</u>** Selon l'hypothèse retenue par le PLU, la commune de Descartes atteindrait 3440 habitants en 2037, soit une croissance annuelle de 0,3 % par an. Au regard de la tendance décroissante depuis 1990, la justification de cet objectif mériterait d'être développée. Cette perspective conduit la commune à prévoir un scénario de production de 117 logements neufs d'ici à 2037. Ce scénario doit être affiné pour tenir compte du taux de vacance important (16,1 % en 2022) sur la commune. Un objectif de résorption du taux de vacance plus ambitieux permettrait de limiter davantage la consommation d'espace. **3.1 Scénario de développement, armature urbaine et production de logements** Les perspectives de développement démographique affichées dans le PADD (page 10) visent l'atteinte de 3440 habitants d'ici 2037 (soit + 146 habitants par rapport à la population 2018), soit une croissance annuelle de population de 0,3 % par an jusqu'en 2037. Il est à noter une inexactitude page 28 du rapport de présentation – Tome 2, qui indique un objectif de 3500 habitants en 2037. **Cet objectif est ambitieux au regard des tendances passées.** En effet, depuis 1990, le taux de variation annuel de la population est négatif de – 0,3 % à –1,4 % sur la période 2016-2018. La réflexion du scénario de développement aurait méritée d'être justifiée. En conséquence de ce scénario de développement de la commune, il est prévu de produire 8 logements par an, soit 117 logements neufs au total à l'horizon 2037. Les objectifs portés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Loches Sud-Touraine préconise la création d'un minimum de 12 logements par an rapporté à la population actuelle de la commune. **3.2 Mobiliser la vacance** Ce scénario de production de logements **doit tenir compte du nombre important de logements vacants (16,1 % en 2022 – Insee) et devrait comporter un objectif de remise sur le marché de ces logements.** En effet, le PLU prévoit un objectif de résorption de 10 % des logements vacants de 2 ans et plus soit un total de 15 logements. Le taux important de logements vacants apparaît comme un levier complémentaire à activer pour limiter encore davantage l'étalement urbain. Par ailleurs, dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Loches sud-Touraine, la commune de Descartes et la communauté de communes ont établi un diagnostic afin d'identifier les causes de la vacance, par le biais de la plateforme Zéro Logement Vacant. Sur la base de ce diagnostic, plusieurs actions adaptées mériteraient d'être analysées afin d'identifier les mesures appropriées. * Pour l'information et l'accompagnement des propriétaires volontaires : les aides financières existantes, abattement fiscal, appui à la gestion locative (AIS, garantie Visale....), conseil et accompagnement de l'ADIL France Rénov, de l'opérateur de l'OPAH sur le territoire.... * La mise en place de mesures incitatives : instauration d'aides financières communale supplémentaires et attractives (prime sortie de vacance, aide à l'acquisition / rénovation de LV.....), instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). * Les différentes procédures administratives pour enjoindre le propriétaire à remédier à une situation d'abandon : procédure de mise en sécurité ou insalubrité, déclaration d'abandon manifeste, expropriation, procédures de biens sans maître..... * La définition d'un projet communal sur un îlot identifié via une Opération de Restauration Immobilière	Etat	X						La commune a fait le maximum pour réduire la consommation d'espaces à vocation d'habitat avec un traitement équitable entre les différentes dents creuses desservies par les réseaux en milieu urbanisé. Il n'y avait aucun argument réglementaire pour empêcher la densification des parcelles identifiées comme disponibles dans ces conditions. **<u>Le scénario démographique</u>** choisi par la commune est le scénario prévisible en lien avec la capacité de densification urbaine issue du diagnostic foncier, dont la prise en compte est obligatoire dans la construction du scénario de développement. Bien sûr, la conjoncture actuelle du territoire laisse à penser que ce scénario sera difficilement atteint en 10 ans, malgré le nombre de terrain disponible**. Le potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine sera donc réestimé à la baisse pour approcher le scénario du SCOT.** **<u>La prise en compte d'une résorption importante de logements vacants</u>** parait tout autant irréaliste sur l'échelle de temporalité du PLU à 10 ans que la prise en compte optimiste du potentiel en densification. Par ailleurs les Personnes publiques souhaitent que le scénario démographique soit revu à la baisse. La prise en compte d'une reprise importante des logements vacants ne ferait qu'augmenter le scénario démographique de la commune, sans effet direct sur le sujet via le PLU. **Le rapport de présentation pourrait en revanche être complété sur ce volet sur la base du diagnostic de l'OPAH-RU.** La commune a déjà mis en place des démarches pour la rénovation du centre-bourg ancien avec le dispositif Petites Villes de Demain, OPAH, des projets de rénovation du centre-bourg, etc. Le PADD met l'attractivité de la commune au centre de ses orientations. Enfin, <u>le PLH est le seul document qui définit le programme d'action en matière de résorption de la vacance des logements</u>. Le PLH Loches Sud Touraine n'a pas encore été élaboré. Il est à noter que les remarques des Personnes Publiques Associées sur le scénario démographique retenu auraient pu arriver plus tôt, suite aux réunions d'échanges sur le projet de PLU, notamment suite à la dernière réunion du 14 mai 2024 ayant présenté le PADD et le projet de zonage. L'arrêt de projet avait été précisément reporté jusqu'en juillet 2025, avec un cadre politique instable sur le sujet au niveau national, pour obtenir des orientations sur la consommation foncière et sur le scénario démographique qui n'étaient pas précisés spécifiquement par le SCOT sur la commune de Descartes. Les retours avaient été favorables de la part de la DDT et du SCOT dans la mesure ou le SCOT devrait prochainement être mis à jour en lien avec le SRADDET et la loi ZAN, et le PLU ensuite.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	- <u>Volet démographique :</u> Le SCOT affiche une perspective d'évolution de population à 0.2% par an d'ici à 2037. Dans son PLU, la commune a qualifié son évolution de population suivant le foncier mobilisation sur son territoire à des fins de développement de l'habitat. La commune présente une démographie enregistrée en 2022 de 3289 habitants, et projette une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 3500 habitants en 2035. La commune doit donc connaitre un taux de croissance démographique de 0,3%/an. Il s'agit d'une projection supérieure aux aspirations du SCOT et ambitieuse au vu des dynamiques présentées dans le rapport de présentation, qui fait état d'une baisse de la population constatée depuis plusieurs années (entre 2010 et 2021, perte de 13% de la population constatée). **Il conviendrait que les projections démographiques soient plutôt adaptées à la dynamique démographique constatée et que le projet réponde à cette projection, ou au moins que ces projections soient justifiées par le projet matérialisé dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).** La commune prévoit un objectif de **<u>résorption de la vacance</u>** de 15 logements d'ici 2035. L'étude des fichiers fonciers du Cerema de 2022 a identifié 317 logements vacants, dont 144 logements vacants de plus ou moins longue durée (66 logements vacants de 2 à 5 ans, et 78 logements vacants depuis plus de 5 ans). Il est a noter que la vacance de moins de 2 ans enregistrée en 2022 représentait 173 logements. **Au vu de ce chiffre relativement important qui ne peut représenter à lui seul la vacance frictionnelle (temps de transfert entre 2 locataires), il convient d'analyser la vacance connue en 2023, afin de redefinir le nombre de logement vacant depuis plus de 2 ans et s'assurer que le projet n'aura pas de consequence sur une évolution encore plus importante de la vacance**. Ces 15 logements vacants représentent donc environ 10% des logements vacants sur une durée de 2 ans et plus. Il est à noter que la problématique du logement vacant est un enjeu très important sur la commune. La résorption de 10% de la vacance structurelle est très intéressante mais laisse malgré tout 129 logements vacants sur la commune. **A titre de comparaison, le nombre de logement vacants reste supérieur au nombre de logements neufs envisagés dans le cadre du PLU (117 logements neufs au total). Il convient de s'assurer que le projet n'aura pas de consequence sur une évolution encore plus importante de la vacance**.	CC Loches Sud Touraine (SCOT)							Il ne serait pas pertinent de localiser précisément les secteurs de projet sur le <u>schéma de principe du PADD</u>, car les procédures évolutives du PLU sur le choix des sites de développement pourraient devenir incompatible avec ce schéma.
	Votre projet de PLU vise à renforcer l'attractivité de votre commune et s'inscrit dans une réflexion de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, votre scénario démographique s'appuie sur un diagnostic foncier évitant les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il vous conduit à proposer un objectif de population de 3 440 habitants à horizon 2037, soit un gain annuel de + 0,3 % par an (+ 146 habitants). Si cet objectif est limité, il peut sembler ambitieux au regard de l'évolution démographique constatée ces dernières années. Pour atteindre cet objectif, vous envisagez la répartition de production de logements suivante : - Mobilisation de 15 logements vacants. La mobilisation de la vacance apparait effectivement un enjeu fort sur votre commune où le taux de vacance est estimé à 16 % (40 % de cette vacance, soit 144 logements, étant estimée comme de longue durée de plus de 2 ans). - Production de 130 logements neufs en densification. Quatre changements de destination sont identifiés. Aucune production de logements n'est envisagée en extension.	Chambre d'agriculture							

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Production de logements	**3.4 Logement social et diversification du parc de logements** La part de logements locatifs sociaux (LLS) est plutôt importante sur la commune (16 %, 282 logements), qui n'est par ailleurs pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins , la commune, étant classée comme pôle structurant à l'échelle du SCOT, **la production d'une offre locative sociale doit être poursuivie en prévoyant dans les OAP une part de LLS.** Le PADD, dans son objectif 1, envisage d'offrir une typologie de logements pour mieux répondre aux parcours résidentiels. **Pour répondre à ces objectifs, les OAP devraient être précisées sur les typologies de logements attendues ainsi que sur la taille des logements** (grands logements pour les familles, petits logements pour les jeunes ou personnes âgées, accession/locatif...).	Etat			X				Le PLU de Descartes prévoit une production diversifiée de logements notamment sur le secteur de la Gare avec un projet de logements sociaux et de résidences séniors. Les OAP, selon les opportunités offertes par les secteurs, prévoient une diversification des typologies de logements (Habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou intermédiaire, voire petit collectif). **Concernant les objectifs de diversification des typologies au sein des OAP, celles-ci pourront être revues avant approbation.** Le SCOT Loches Sud Touraine ne définit pas les objectifs chiffrés en matière de production de LLS ou en matière de diversification à l'échelle de la commune et le PLH n'est pas encore élaboré. Il n'est pas non plus précisé que les logements sociaux doivent être répartis dans chaque OAP, ce qui d'un point de vue opérationnel n'est pas fonctionnel. Le PLH permettra, lors de sa réalisation, de préciser les besoins en logements sociaux sur la commune, qui est déjà bien pourvue. Le travail collaboratif entre la commune de Descartes et de la Celle-Saint-Avant traitait uniquement de la répartition des surfaces en consommation d'ENAF suite à parution de la loi ZAN, la répartition a par ailleurs été proposée par la Communauté de commune et validée en l'état. Ces conclusions sont reprises en justification des objectifs en matière de consommation d'espace. Mais aucune discussion n'a été faite sur la répartition de la production de logement entre les deux communes, dans la mesure ou le SCOT devait être revu. La Communauté de Communes Loches Sud Touraine est invitée à fournir à la commune une nouvelle définition du projet d'accueil des gens du voyage et **le STECAL existant pourra être réduit si besoin. Dans le cadre de cette révision du PLU, le STECAL sera maintenu sur le site prévu,** puisqu'il a obtenu un avis favorable de la CDPENAF et ne génère pas de consommation d'espace, ceci pour satisfaire aux exigences du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du SCOT. La création d'un nouveau STECAL sur un autre site entrainerait la nécessité d'une nouvelle consultation de la CDPENAF et un report du calendrier de la procédure.
	Le projet communal prévoit la réalisation d'environ 8 logements par an ce qui couvre 65% de **l'objectif du SCOT de production d'habitat du groupe « secteur géographique Ouest ».** Un travail de coopération a été réalisé avec la Commune de La Celle-Saint-Avant. **Il semblerait intéressant de présenter les conclusions de ce travail afin de justifier les répartitions en matière de production delogements.** Il est à noter que le PLU de Descartes s'annonce plus vertueux en matière de densité de logements dans certains secteurs stratégiques du centre bourg (15 à 24 logements/hectare). Conformément au SCoT, le PADD souhaite accompagner **la sédentarisation des gens du voyage par la mise en place d'une zone dédiée.** La communauté de Communes ne pourra pas aboutir le projet de Terrain Familiaux Locatif au vu des échanges avec l'Etat sur la localisation projetée. **Le STECAL envisagée pourrait être diminué et les consommations ENAF associées pourraient être soustraites, ou le STECAL pourrait etre retravaillé sur un autre foncier.**	CC Loches Sud Touraine (SCOT)							

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
OAP de la Gare	**Les ambitions de l'OAP Secteur de la Gare sont à affiner :** Programmation ✔ Valoriser l'histoire des lieux dans le projet, en particulier qualifier l'accroche avec l'alignement de platanes et l'avenue de la gare (p.ex. signifier le caractère productif vivrier par le prolongement du parcellaire en lanière des coteaux ou révéler les tracés de rails ou bâtiments démolis dans les espaces publics) ✔ Favoriser une implantation des constructions de part et d'autre de la voie verte du Sud Touraine, à minima doubler l'accroche bâtie côté Ouest de la voie verte (éviter la simple construction le long de la rue Léveillé). Associer à cette démarche, une réflexion sur l'intimité et la surface utile des espaces extérieurs privatifs des logements lorsque ceux-ci sont, comme ici, à proximité de nombreux et vastes espaces publics (voie verte et futur parc urbain notamment). Desserte, mobilité et réseau : ✔ Limiter la place de la voiture dans les espaces privés et publics. Quelle mutualisation possible pour les stationnements ? ✔ Favoriser les perméabilités Ouest-Est (haut/bas), les liaisons vers la Creuse, du coteau au lit de la rivière. Densifier le maillage et penser les accroches depuis l'avenue de la Gare, la rue de la Saulaie, et le Quai Pierre Couratin. Quelles interactions possibles avec les sentiers de grande randonnée présents sur la commune de Descartes ? Qualité urbaine, environnementale et paysagère : ✔ Encourager la production de typologies d'habitat variées (individuel dense / maison de ville, intermédiaire, petits collectifs…), des volumes bâtis qui s'implantent harmonieusement dans leur contexte (OAP située en secteur ABF) et révèlent les qualités patrimoniales de ce dernier. Conjuguer performance environnementale et réinterprétation des formes urbaines « vernaculaires » existantes (p.ex. favoriser la densité améliore les performances thermiques et rappelle l'implantation des maisons de ville). ✔ Réduire l'uniformité des espaces existants, en particulier les traitements de sols (aplats d'enrobés ou de pelouse) en définissant plus finement la destination et l'usage des espaces ✔ Appréhender la pente, la topographie pour spatialiser un projet en lien avec la vallée de la Creuse qui est peu lisible depuis la voie verte et les environs de l'ancienne gare.	Etat			X				**Ces propositions de rédaction seront étudiées avant approbation pour d'éventuelles corrections.** L'OAP actuelle a déjà intégré certaines recommandations issues du Porter à Connaissance de l'Etat sur ce secteur particulier.
Programme PVD	**3.5 Programme Petites Villes de Demain** La Communauté de communes Loches Sud Touraine, ainsi que plusieurs communes dont Descartes ont signé le 21 avril 2021 la convention "Petites Villes de Demain". Le rapport de présentation en fait bien mention. Ce dernier aurait pu être complété par les informations présentes dans la convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) qui a été signée le 11/07/23 entre les communes (dont Descartes), la Communauté de communes Loches Sud Touraine, l'État et les différents partenaires, en reprenant notamment le périmètre ORT de la commune. De plus, l'ambition de revitalisation de la commune aurait pu être réaffirmée dans le PADD.	Etat		X					**Le rapport de présentation pourra être complété à l'appui des données citées sur l'ORT**. Le PADD affirme déjà en axe central l'ambitions de renforcer l'attractivité du territoire et notamment dans son « Objectif 2 : … Par le maintien d'un cadre de vie qualitatif et la rénovation urbaine **».** Ces termes sont moins péjoratifs que « revitalisation » pour la commune.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Identification du bâti pouvant changer de destination en zone A et N	**3.3 Identification des changements de destination** Le règlement graphique identifie 4 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Pour tout changement de destination, les conditions suivantes s'imposent : – Ne pas être incompatible avec l'activité agricole, forestière ou pastorale du terrain sur lequel il est implanté ; – Information sur les réseaux publics (existence, capacité) ainsi que sur la défense incendie (existence, nature du dispositif). Enfin, le changement de destination n°4, situé en zone N, relève de l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) alors que les autres situés en zone A relèvent de la CDPENAF.	Etat					X		Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Projet d'amélioration des performances énergétiques de la papeterie PALM	Je souhaiterai juste attirer cotre attention sur le projet 9 (papeteries Palm) avec, l'absence de tout réseau AEP à proximité de la parcelle pressentie d'une part, et la présence probable du réseau d'assainissement (?) dans la partie Sud de la parcelle. Enfin, le réseau d'arrosage du stade du Ruton passe également à proximité. Ces dispositifs, notamment l'assainissement, sont susceptibles de grever toute installation à l'aplomb de la canalisation et de réduire l'emprise disponible. En revanche, le puits de la Crosse situé à proximité peut représenter une ressource en eau industrielle.	Syndicat des eaux de la Crosse							Ces remarques seront à prendre en compte dans le cadre du projet.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Règles relatives à l'évolution des constructions d'habitation en zone A/N	3) Le projet recueille **13** votes favorables sur **13** votes au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. La CDPENAF émet un **avis favorable** au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N à condition qu'il soit conforme à la doctrine de la DDT 37 en matière d'extension à savoir : • les extensions pour les constructions à usage d'habitation sont limitées pour les constructions à 40 % d'emprise au sol avec un maximun de 100 m².	CDPENAF							**Les corrections seront apportées au règlement** concernant les extensions et annexes des habitation en zone A et N.
Sobriété foncière	**Sobriété foncière :** Les orientations de développement du PLU de la commune entraînent un potentiel de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 6,3 ha sur la période 2021-2037 dont 1,2 ha mesurés en 2021 et 2022. Cet objectif issu de la loi climat et résilience du 22 août 2021, est cohérent d'autant que le PLU ne prévoit pas de zones en extension urbaine (AU, 1AU, 2AU). Néanmoins, la délimitation du STECAL « La Roche Bellin » mériterait d'être limitée à l'emplacement strict des locaux existants. **4.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** Les orientations de développement du PLU de la commune entraînent un potentiel de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 6,3 ha, principalement situés dans l'enveloppe urbaine, sur la période 2021-2037 dont 1,2 ha mesurés en 2021 et 2022. Les objectifs de développement pour la décennie 2021-2031 sont de 5,5 ha de consommation d'ENAF. Cet objectif issu de la loi climat et résilience du 22 août 2021, découle de la diminution de 50 % de la consommation observée lors de la décennie 2011-2020 qui s'est élevée à 11,41 ha. Le PLU ne prévoit pas de zones en extension urbaine (AU, 1AU, 2AU). Par conséquent, le PLU s'inscrit pleinement dans la trajectoire de préservation des ENAF. **4.2 STECAL** Il est indiqué qu'aucun STECAL n'engendre de nouvelles consommations ENAF. Néanmoins, le STECAL Nt « La Roche Bellin » de 2,81 ha apparaît comme non consommé au titre des fichiers fonciers. La délimitation de ce STECAL, dédié à une activité touristique autour de l'habitat atypique, mériterait d'être affinée de manière à limiter l'emprise foncière. En l'absence de projet défini, la surface du STECAL pourrait être limitée à l'emplacement strict des locaux existants. Le STECAL « Allée des Sports » mériterait d'être classifié en Ne du fait de l'exploitation d'un terrain de camping et d'une piscine. La classification Nt devrait être réservée aux habitats atypiques.	Etat					X		Le camping et le site de la Roche Belin partagent la même destination initiale en tant que terrain de camping et donc le même règlement. La forme des Hébergements Légers de Loisirs (HLL) ne change pas la destination. Les secteurs « Ne » ne sont pas des STECAL puisqu'ils autorisent uniquement des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce qui n'est pas le cas du secteur Nt délimité sur la piscine et le camping, qui devrait être réglementairement identifié en STECAL pour permettre l'évolution de ces constructions qui ne sont pas strictement « nécessaires aux services publics ». Le PGRI proscrit les HLL en zone inondables. **Le camping (anciennement municipal) pourrait donc fait l'objet d'un STECAL différent de celui de la Roche Belin afin d'être cohérent avec cet objectif.** Concernant le secteur Nt de la Roche Belin, il ne s'agit pas de permettre un nouveau projet, mais de tenir compte du projet de terrain de camping déjà réalisé en permettant l'évolution des HLL atypiques sur site, dont les documents du projet liés à la procédure de mise en compatibilité du PLU sur déclaration de projet approuvée en 2012 ont été présenté en CDPENAF et sont expliqués dans le rapport de présentation. Afin de répondre à la demande de la CDPENAF**, le STECAL sera réduit au périmètre du camping aménagé à date de révision du PLU. Un compromis peut être trouvé en imposant un rayon de 20 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions éventuelles liées à l'activités touristiques (piscines, bâtiments annexes) sauf pour les HLL qui pourront s'implanter, en toute logique, sur l'emprise aménagée du camping.** Les surfaces constructibles en zone Nt sont déjà réglementées au chapitre « 5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions » : « Les extensions et annexes des

<table>
<tr><th rowspan="2">Enjeu</th><th rowspan="2">Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)</th><th rowspan="2">PPA / MRAE / CDPENAF / PPC</th><th colspan="6">Pièces concernées</th><th rowspan="2">Position de la commune</th></tr>
<tr><th>Rapport de présentation dont Eval. Env.</th><th>PADD</th><th>OAP</th><th>Règlement écrit</th><th>Règlement graphique</th><th>Annexes</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>2) Le projet recueille 12 votes favorables et 1 vote par absention sur 13 votes au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les <u>STECAL(s).</u>

La CDPENAF émet un <u>avis favorable</u> au regard de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme sur les neuf <u>STECAL(s)</u> définis sur les plans graphiques à condition d'apporter les modifications suivantes au STECAL «La Roche Bellin» n° 8 (Nt) d'une superficie totale de 2,81 hectares :

- le projet destiné au développement touristique devra apporter des précisions notamment sur le plan de masse des implantations, la hauteur des constructions, ainsi que sur le volet touristique,
- le périmètre du STECAL devra être adapté aux contours du projet,
- la délimitation devra correspondre uniquement à l'enveloppe nécessaire aux constructions, dans le but de limiter un développement potentiellement incontrôlé de ces zones et de limiter l'emprise au sol des habitats légers et touristiques de loisirs,
- le règlement du STECAL devra prévoir un plafonnement des surfaces constructibles et des règles de hauteur liées aux constructions,</td><td>CDPENAF</td><td>X</td><td></td><td></td><td></td><td>X</td><td></td><td rowspan="2">constructions autorisées dans la zone peuvent augmenter jusqu'à 50% l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLU ».

La hauteur est également réglementée par destination dans l'ensemble de la zone N et secteurs : « La hauteur maximale des nouvelles constructions des autres destinations [hors destination agricole et habitat] ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques.

Les enveloppe de consommation d'espaces seront précisées au PADD (selon le la compétence) si ces modifications ne sont pas trop significatives pour la continuation de la procédure. Il est à noter que la consommation des hameaux est déjà comptabilisée (cf. Cartographie de la consommation d'espaces prévisible du PLU – Tome 2 du RP). Les ER ne représentent que 0,29 ha de consommation d'ENAF.

Les STECAL à vocations économiques ne génèrent pas de consommation d'espace supplémentaire et le STECAL Nt de la Roche Belin sera revu pour ne reprendre que la surface déjà consommée par le permis d'aménager au titre du terrain de camping légalement autorisé. Ce dernier aurait dû être considéré comme un espace artificialisé avant 2021 dans les Fichiers fonciers, au même titre que les aménagements routiers et pluviaux réalisés au sein de la zone d'activité du Val aux Moines II.

La zone d'activité du Val aux Moines est de compétence intercommunale et prévue au SCOT, la justification de ces zones a certainement déjà été faite dans le cadre de son élaboration. A l'appui des documents du SCOT, des compléments de justification pourraient être apportés, la CC Loches Sud Touraine sera sollicitée. La prise en compte de cet espace comme « déjà consommé » ou non au regard des fichiers fonciers et de l'observatoire intercommunal de la consommation foncière a fait l'objet d'un débat entre la DDT et la CC Loches Sud Touraine dans le cadre des prochaines évolutions du SCOT en lien avec la loi ZAN.

En matière de comptabilisation de la consommation foncière à vocation d'activité, le PLU sera obligatoirement réadapté après l'actualisation du SCOT et la création de son observatoire foncier.

Si le SCOT prévoit effectivement la protection des espaces agricoles, il prévoit également les dispositions suivantes :

Extrait du DOO – objectif 6</td></tr>
<tr><td>- <u>Consommation ENAF :</u>

<table><tr><th>Consommation retenue 2011/2021</th><th>Consommation 2021 (Fichiers fonciers)</th><th>Consommation 2022 (Fichiers fonciers)</th><th>Total consommé (Fichiers fonciers)</th><th>Consommation 2021 (Analyse CCLST)</th><th>Consommation 2022 (Analyse CCLST)</th><th>Total consommé (Analyse CCLST)</th></tr><tr><td>11,4100 Ha</td><td>0,6624 Ha</td><td>0,7764 Ha</td><td>1,4388 Ha</td><td>0,6624 Ha</td><td>0,5460 Ha</td><td>1,2084 Ha</td></tr></table>
<u>Les objections de consommations d'ENAF</u> en extension urbaine fixés par le SCOT sont respectés puisque la commune ne prévoit pas d'urbanisation en extension urbaine.
Les hameaux ont été definit dans le projet de la commune au sein de enveloppe urbaine, ils sont donc intégrés. Les espaces identifiés pour accueillir de nouvelles constructions sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'objectif de 50% de réduction des consommations ENAF fixe à 5.70 ha les consommations envisageables jusqu'en 2030 pour la commune.
Le PLU présente une consommation de 6.3 ha entre 2021 et 2037 qui semble sous estimée.
En effet les consommations liées aux emplacements réservés (ER) et au STECAL lié à une activité doivent être intégrées à l'enveloppe communale, soit un total estimé avec les éléments chiffrés au PLU de 7.38 ha.
La période de prise en compte du PLU est plus large que la première décennie imposée par la loi. Par simple ratio, on estime que sur la période 2021/2030 la conso pourrait être estimée à moins de 5 ha.
Néanmoins, une estimation des consommations ENAF 2021/2030 pourrait être présentée en ajoutant bien les consommations des hameaux, des emplacement Réservés et des STECAL. Il semble important de présenter les consommations qui répondent à des compétences communautaires.

- <u>Volet espace d'activité économique :</u>

Le PADD présente <u>l'aménagement du VAL au Moine II</u> repéré comme pôle stratégique dans le SCOT (environ 10% de l'enveloppe attribuée par le SCOT). Les consommations sont présentées dans les justifications de consommations ENAF avec 3.89 ha (contre 3.93ha via le cadastre). Ces dernières ne prennent pas en compte les espaces déjà aménagés pourtant repérés comme ENAF. En cas de construction, il sera nécessaire de veiller à la corrections des consommations imputables à travers les fichiers fonciers.</td><td>CC Loches Sud Touraine (SCOT)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	Le PADD présente un objectif de délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées **(STECAL) permettant le développement des entreprises non agricoles existantes en zone agricole et naturelle.** Ce point n'est pas mis en avant dans le SCOT qui, au contraire, insiste sur la préservation des activités agricoles (en particulier l'élevage). **Il convient donc que les consommations ENAF associées soient prévues en déduction de l'enveloppe communale car ne répondant pas à la thematique activités economiques du SCOT.** - Volet tourisme : Le PLU ne prévoit pas d'enveloppe **de consommation ENAF pour le développement touristique**. Pour autant, il est prévu un STECAL (zone Nt). **Il est donc nécessaire de quantifier la consommation envisagée sur ce STECAL est de l'affecter à l'enveloppe mutualisée prévue à cet effet.**								**P1** : Le développement des capacités d'accueil et d'hébergement touristique, ainsi que la modernisation et la montée en gamme de l'offre globale, sont des priorités de la stratégie touristique. **P2** : De nouveaux projets peuvent émerger pendant la durée d'application du SCoT et constituer de nouveaux sites touristiques d'intérêt intercommunal. Le foncier nécessaire à l'extension des sites existants et à la création de nouveaux projets touristiques est inclus dans l'enveloppe foncière globale à ouvrir à l'urbanisation fixée par le SCoT (objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain). Ces projets touristiques d'envergure pourront accueillir des hébergements et des services intégrés s'ils respectent les orientations stratégiques portés par le présent SCoT.
	Sur les 47,3 ha classés AU, au titre du PLU actuel, seules deux zones d'activité ont fait l'objet d'aménagement et de construction, aucune pour de l'habitat. Ce constat conforte votre choix de ne pas recourir à l'extension. Nous pourrions nous interroger sur la justification du besoin de maintenir les 5,7 ha du Val aux Moines en zonage AUy. Un phasage en 2AU serait-il pertinent voire un éventuel retour à l'agriculture ?	Chambre d'agriculture	X				X		
Intégration des orientations du PCAET	**2.2 Intégration des orientations stratégiques du PCAET.** Le PCAET de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine a été approuvé le 23 janvier 2020. Le projet de PLU de la commune de Descartes doit mettre en action la stratégie établie dans ce plan climat. Pour information, le plan d'actions de ce PCAET est composé de 26 actions portant sur les orientations stratégiques suivantes : – favoriser des bâtiments performants et un urbanisme durable, – développer une mobilité durable et adaptée à des déplacements optimisés, – encourager une agriculture locale, diversifiée et respectueuse des sols, – développer une économie locale engagée dans la transition énergétique et encouragée par une consommation responsable, – augmenter la production d'énergie issue de ressources locales et renouvelables.	Etat	X						La DDT n'explicite pas la correction souhaitée sur le document. Le rapport de présentation Tome 2 présente un chapitre justifiant la compatibilité du PLU avec le Plan Climat Air Énergie Territoriale (PCAET) de Loches Sud Touraine. Ce PCAET ne donne pas d'orientation pratiquement traduisible au sein d'un PLU. Dans la mesure ou le PLU de Descartes va dans le sens du PCAET, sans entrer en contradiction avec ce dernier, sa compatibilité est déjà justifiée. **La date d'approbation du PCAET sera corrigée dans le rapport de présentation**, si c'est l'objet de l'avis de la DDT.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Qualité de l'air	Dans les OAP : Le PLU comporte six OAP sectorielles en densification du tissu urbain existant et une OAP sectorielle en extension urbaine correspondant à un secteur déjà aménagé pour l'accueil d'activités économiques. Elles prennent notamment en compte les mobilités en renforçant les circulations douces afin de favoriser l'accès aux commerces et services de la commune. Les OAP sectorielles concourent indirectement à l'améliorer la qualité de l'air localement en proposant des alternatives aux mobilités par des aménagements de circulations douces, en orientant la végétalisation des sites et en privilégiant la perméabilité des sols ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » définit des recommandations d'aménagement à respecter pour favoriser la préservation et le confortement des continuités écologiques, du maillage bocager, des milieux humides, des espaces boisés et de fait, de la biodiversité dans les projets de construction. Cette OAP s'attache également à définir l'usage de l'éclairage public afin de ne pas perturber les chiroptères et insectes nocturnes. Outre le respect de la biodiversité, cette OAP permet une séquestration carbone sur le territoire, elle contribue donc à l'amélioration de la qualité de l'air. Les enjeux « air » sont pris en considération, la commune exprime la volonté d'amélioration de la qualité de l'air sur son territoire. Ainsi, le PADD d'une part et les OAP d'autre part expriment concrètement une intention de favoriser l'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire. **Il serait toutefois intéressant de quantifier le gain en termes de CO_2 que va engendrer les opérations prévues sur ces OAP (par exemple : calcul de diminution des émissions de gaz à effet de serre concernant les opérations prévues sur les OAP).**	Etat	X						La commune prend note de la remarque, mais s'interroge néanmoins sur la nécessité de solliciter des études techniques couteuses et à valeur largement estimative, pour ce sujet qui dépend du PCAET. Le PLU n'a pas d'effet direct sur ce sujet et les constructions sont règlementées par la Réglementation Environnementale (RE), qui pourra évoluer dans le temps. Le PLU doit « apprécier » ses effets sur l'environnement, mais il n'est pas réglementairement exigé qu'il les quantifie.
Energies renouvelables	Dans le rapport de présentation – État initial de l'environnement (tome 1) : Chapitre 4.2.3 – le potentiel en énergies renouvelables Il est précisé que l'analyse des potentiels est réalisée à l'échelle de la Communauté de communes à partir des données du PCAET. En conséquence, pratiquement aucune donnée à l'échelle de la commune n'est fournie, notamment celles concernant les installations actuellement présentes. **Une analyse plus approfondie des potentiels des différentes énergies renouvelables aurait utilement contribué à une meilleure prise en compte de la question des énergies renouvelables.** Pour information, la commune de Descartes a identifié l'ensemble de son territoire en tant que zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) pour : • *l'énergie solaire photovoltaïque (en toiture, sur ombrières et au sol) ;* • *l'énergie solaire thermique ;* • *la géothermie (avec ou sans réseau de chaleur) ;* • le biométhane et la biomasse. *et une ZAER pour l'hydroélectricité sur la Creuse, sur le site du barrage existant.* Le lien pour consulter l'arrêté et la cartographie : https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Energies-renouvelables/Zone-d-acceleration-ENR	Etat	X	X					Voir la réponse précédente sur l'étude de la qualité de l'air. Aucune source de donnée accessible à l'échelle de la commune n'est citée par les services de l'Etat sur le potentiel énergétique. Le PLU n'a pas vocation à produire l'ensemble des données nécessaires à l'état initial ou à l'évaluation environnementale. La remarque sur le PADD n'appelle pas de réponse. **Les nouvelles informations sur les zones d'accélération d'énergies et parcelles agricoles autorisées à recevoir des projets photovoltaïques au sol seront mentionnés au rapport de présentation et annexés au PLU.** La Chambre d'agriculture sera sollicitée pour obtenir les informations cartographiques du document cadre pour l'implantation des projets photovoltaïques au sol.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	Dans le PADD : Le PADD reprend bien la proposition du rapport de présentation. **Il ressort du rapport de présentation, comme du PADD, que la commune de Descartes ne souhaite pas empêcher le recours aux énergies renouvelables, en cohérence avec le SCoT et le PCAET.**								
	- Volet énergie : Le PLU est centrée sur **le développement d'énergie renouvelable** photovoltaique au sol. Les autres modes de production ne sont pas évoqués dans le PLU. Le mix énergétique présenté et priorisé par le SCOT (la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie) n'est pas repris dans le PLU de Descartes. Par ailleurs, les orientations arrêtées par la Communes de Descartes dans sa délibération du 20 février 2024 portant sur la définition des zones d'accélération ne sont pas reprises. Parallèlement, le document cadre concernant les parcelles à vocation agricole étant autorisées à recevoir du photovoltaique au sol, réalisé par la Chambre d'Agriculture, a été approuvé par arrêté du Préfet le 12 aout 2025. **Il semble donc pertinent d'intégrer l'ensemble de ces éléments afin de qualifier le mix énergétique potentiel sur le communes.**	CC Loches Sud Touraine (SCOT)	X					X	
Climat	**2.5 Analyse sur le climat :** Le document intègre des réflexions sur l'adaptation au changement climatique du territoire dans le PADD avec un focus sur la limitation de la vulnérabilité des populations face aux changements climatiques, incluant un point de valorisation de la trame verte interne au bourg qui permet de répondre à la problématique des îlots de chaleur en milieu urbain. Le traitement de cet enjeu donne lieu à une traduction dans les OAP sectorielles et dans l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » qui incitent à préserver les haies et arbres de hautes tiges présents et à privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire avec une croissance non-dépendante de l'intervention humaine.	Etat	X						Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Protections de la trame verte et bleue	La commission relève que, malgré la baisse significative des Espaces Boisés Classés (EBC), passant de 441 hectares dans le PLU en vigueur à environ 71 hectares dans le projet de PLU, leur nombre demeure encore trop important. En conséquence, elle recommande : * d'éviter les redondances en matière de protection des zones forestières, * de ne pas classer en "Espace Boisé Classé" des secteurs déjà soumis à un Plan de Gestion, * et d'assurer la conformité du projet avec la doctrine départementale applicable aux EBC.	CDPENAF							L'EBC est recommandée par le CNPF pour les boisements de petite taille non soumis à autorisation de défrichement. Le seuil de référence est de 4 ha, il est fixé à 0,5 ha en Indre-et-Loire sur certaines communes au regard de l'enjeu d'un plus faible taux de boisement, dont la commune de Descartes. En effet les boisements protégés par le PLU de Descartes représentent 13% de la surface de la commune, quand le taux de boisement du département est de 27% en 2024. Ceci justifie l'usage de protections au sein du PLU. Le PLU doit, en compatibilité avec le SCOT identifier et protéger la trame verte et bleue à l'échelle communale et répondre à l'orientation suivante : **P1** : Les documents d'urbanisme doivent protéger les boisements en prenant en compte leur superficie, la présence d'activités sylvicoles ainsi que leur rôle environnemental et paysager, par le biais d'outils adaptés comme un zonage spécifique et/ou des prescriptions graphiques. L'absence totale de mise en œuvre des outils du PLU (EBC ou L151-23 du CU) pourrait être considérée comme un critère d'incompatibilité.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	- Si les surfaces en EBC (Espaces Boisés Classés) sont fortement réduites par rapport au précédent PLU. Il conviendrait de bien justifier le recours à cette protection pour les boisements la conservant. Nous rappelons que le classement EBC doit être utilisé avec parcimonie et de plus être réservé à des boisements exceptionnels. Ainsi, il convient de supprimer cette trame EBC sur tous les boisements pour lesquels elle n'est ni utile, ni justifiée et en particulier sur les parcelles concernées par un Plan Simple de Gestion (PSG). - Une surface importante de boisement est proposée au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme. De même ce classement doit être justifié. Nous rappelons qu'il est à proposer pour des boisements qui ne bénéficient pas déjà d'un document de gestion durable (par exemple Plan Simple de Gestion) et qui méritent une attention particulière pour une protection au titre de l'intérêt écologique. Si nous insistons sur la justification du classement des boisements, c'est qu'à défaut elle peut s'avérer contre-productive et concourir à un abandon d'entretien des surfaces concernées.	Chambre d'agriculture Chambre d'agriculture					X		Le SCOT demande effectivement d'éviter l'usage des EBC sur les boisements soumis à un Plan de Gestion Durable connus, mais celui-ci a été approuvé avant les réformes réglementaires du 29/03/2024. De plus, il n'existe aucune cartographie disponible auprès du grand public des bois gérés par un Plan de Gestion Durable. Ces derniers sont contractuels et donc changeant dans le temps en fonction des propriétaires privés. L'objectif de la commune étant de : • assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT en déclinant la protection de la TVB • maintenir le caractère boisé des terrains, • faciliter la valorisation forestière **Le CNPF sera donc sollicité afin d'obtenir une cartographie SIG des bois gérés avec un Plan de Gestion Durable, les protections seront revues à condition de recevoir cette donnée.** Pour autantt ce recensement est devenu inutile après les réformes réglementaires du 29/03/2024 car : L'article L113-1 du CU prévoit que les *« plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».* Article L421-4 : *« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, y compris ceux mentionnés à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.* *Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.* *Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1. »* Ces régimes d'exceptions sont précisés à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme (mis à jour le 29/03/2024) pour les EBC et protections prévues au PLU pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ; ou d'ordre culturel, historique ou architectural :

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
									« *Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages* : • *1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;* • *2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;* • *3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;* • *4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ;* • *5° Lorsque les coupes et abattages sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillement prévue par le titre III du livre Ier du code forestier.* *La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 341-3 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article relevant du régime forestier.* » Les réticences à l'entretien au sein des EBC peut aussi résulter d'une méconnaissance de l'évolution réglementaire de 2024.
	- La rédaction des règles afférentes aux clôtures peut générer de la confusion (secteurs / hors secteurs, ...) notamment pour les clôtures agricoles. Aussi, il pourrait être utilement rappelé pour toute zone que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.	Chambre d'agriculture							**La rédaction du règlement en matière de clôture sera rectifiée si besoin après vérification.**

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	• **<u>Biodiversité et trame verte et bleue :</u>** - Document intitulé 01.1 Descartes_PLU_Tome 1 Diagnostic_EIE_AP-tampon : ○ P 19 : la compétence GEMAPI est oubliée dans la liste des compétences présentée. ○ P 36 : aucune mention des SDAGE, SAGE et PGRi dans la synthèse des documents cadres. ○ P 122-123 : ne prendre que l'inventaire DDT 37 n'est à ce jour plus suffisant. Il est ancien et ne recense que les ZH de plus d'1 ha. Il existe de la donnée complémentaire via : ▪ Modélisation nationale des zones humides (INPN) https://inpn.mnhn.fr/programme/cartographie-nationale-milieux-humides ▪ Inventaire des zones à dominante humide (EPTB Vienne - 2019) https://carmen.carmencarto.fr/81/ZDH_BassinVienne_2019.map ▪ Cartographie et caractérisation de zones humides sur le bassin versant de l'Esves pour la gestion des pollutions diffuses (SEPANT - 2021) https://sepant.lizmap.com/cartes/index.php/view/map?repository=zh&project=zh_esves à des zones humides avérées ont été cartographiées en bord d'Esves ○ P 128 : seule la Creuse est prise en compte avec le barrage de Descartes. L'Esves n'est pas mentionnée alors qu'elle comprend, sur Descartes, des ouvrages inscrits dans le Référentiel national des Obstacles à l'Ecoulement (ROE). Il n'est pas fait mention de la Creuse au titre de l'article L214-17 du Code de l'Environnement ni aucun autre classement (arrêté frayère, règlement anguille avec la ZAP Anguille, axe migrateur inscrit dans le PLAGEPOMI Loire…). L'Esves est aussi classée, classement frayère et en ZAP anguille. - Dans le document 01.2_Descartes_RP Tome 2 : ○ P 96-97 : il semblerait intéressant de faire un lien dans ce paragraphe pour favoriser l'agroforesterie. ○ P 101 : ne prendre que l'inventaire DDT 37 n'est à ce jour plus suffisant. Il est ancien et ne recense que les ZH de plus d'1 ha. Les deux zones identifiées ne doivent pas être les seules à faire l'objet d'études préalable en cas de projet. ○ P 102 : le recul de 5 m mentionné semble faible (hors tissu urbain existant) : zone inondable, protection de la ripisylve, accès pour son entretien, … ○ P 132 : il y est fait mention de la ZPS de Champeigne qui est la zone la plus proche (25 km). La ZSC Vallée de la Creuse est à 30 km en lien avec Descartes au regard de l'enjeu « poisson migrateur » sur la Creuse. Ces éléments devraient être pris en compte. ○ P 200 : le dernier paragraphe mentionne des zones inscrites au PPRI alors qu'il n'existe pas de PPRI. - Dans le document 01.3_Descartes_RP Tome 3 : ○ P 8 : il manque le taxon « poissons ». - Dans le document présentant les OAP : ○ P 53 : faire plus ressortir la Creuse pour améliorer le compréhension de la cartographie. ○ P 57 - paragraphe 4.3.4 : adaptation de l'écriture proposée. « Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer ~~préférentiellement~~ d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve. » ○ P 57 - paragraphe 4.3.5 : adaptation de l'écriture proposée. Les projets en Zones Humides sont réglementés, il faut donc nuancer le « autant que possible ».	CC Loches Sud Touraine (SCOT)	X				X		**Les informations fournies seront réintégrées au rapport de présentation.** **Le règlement pourra être corrigé en lien avec les remarques ci-contre.**

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Projets aux abords des Roues départementales	• <u>Accessibilité / déplacements / infrastructures de transport</u> : Au regard des nombreux projets envisagés dans le PLU (requalification de l'entrée sud du centre-ville par une sécurisation de la voirie place Saint Lazare ; le projet de rond-point à aménager envisagé sur la RD750, pour desservir les rues des Douves, René-Descartes, avenue du Maréchal Leclerc, la Place des Justes et les OAP, etc.) je vous invite à vous rapprocher du STA dans la mesure où certains aménagements sont à proximité et / ou sont liés à des routes départementales. Vous trouverez toutefois quelques observations pour les secteurs ci-dessous : - OAP Les Cormassons : concernant les entrées / sorties de la zone, il serait préférable de privilégier celles sur la rue Léo Lagrange pour des raisons de sécurité. Si une entrée / sortie est à envisager sur la RD750 comme le mentionne l'OAP, une étude globale apparaît alors nécessaire pour aboutir à une nouvelle configuration de ce carrefour (connexion avec la rue des Douves et la route de Neuilly le Brignon) afin d'y intégrer potentiellement un nouvel accès. - OAP Chemin de la chapelle Saint-Marc : il convient de limiter la création de nouveaux accès sur la RD750. L'OAP prévoit 4 accès dont 3 qui débouchent sur la RD750. Il convient de privilégier l'accès n°2 et le second sur la voie communale (accès n°4 dans l'OAP).	Conseil Départemental							La commune prend note des consultations à prévoir dans le cadre des projets. **Les recommandations sur les OAP sectorielles seront étudiées après-enquête publique pour éventuelle corrections.**

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Projet de déviation routière du bourg de Descartes	• <u>Déviation de Descartes</u> Dans le projet arrêté du PLU, le projet de déviation de Descartes n'est mentionné qu'à travers le maintien de l'inconstructibilité de l'emprise correspondante (dans le PADD - axe 3 orientation n°2) et dans le rapport de présentation (tome 2 page 19). L'Emplacement Réservé (ER 29) figurant dans le PLU approuvé le 03/02/2017 a été supprimé. J'attire votre attention sur la nécessité de maintenir la visibilité sur l'intégralité du fuseau correspondant au projet sachant que certaines parcelles n'ont pas encore fait l'objet d'acquisition. Ainsi, le Département demande que l'Emplacement Réservé (ER) identifié pour la déviation de Descartes, et dont il est le bénéficiaire, figure sur le plan de zonage, et autres documents associés, du PLU devant être approuvé. Il convient aussi de distinguer au sein de cet ER : • Les parcelles ayant déjà fait l'objet d'une acquisition : YE 9, 7, 57 et 51 / YH 6, 29, 28, 12, 20 • Les parcelles restant à acquérir : YL 195 / YE 8 / YH 7,14, 17, 19, 22, 30 et 24.	Conseil Départemental							Le Département n'a plus notifié la commune plus depuis des années sur une éventuelle avancée du projet de déviation, ni dans le cadre de la consultation liée au PLU avant arrêt de projet. Le projet de déviation n'est par ailleurs pas fléché dans la liste des infrastructures routières, au sein du PADD et du DOO du SCOT Loches-Sud-Touraine. Le Porter à Connaissance du Conseil Départemental n'y fait pas référence non plus, et indique : **3.3- Inscription des projets d'aménagement dans un SCOT, PLUI, PLU** Un projet d'infrastructure routière départementale ne nécessite pas systématiquement une inscription dans un document de planification urbaine, il s'agit des aménagements ne nécessitant pas une maîtrise foncière et qui relèvent de la sécurité ou de l'aménagement de carrefour existant. Par contre, les projets d'infrastructure départementale impactant le foncier ou les projets d'envergure supra-communale nécessitant un affichage clair doivent trouver leur traduction dans un document de planification. • <u>Traduction dans les documents de planification</u> : - La traduction d'un projet départemental dans un document d'urbanisme dépendra de l'avancement de celui-ci et des études associées, des enjeux en termes d'aménagement que sa prise en compte peut impliquer, etc. Il appartient au Conseil départemental de transmettre aux collectivités concernés par un tel projet les informations utiles dès que celui-ci est informé du démarrage d'une procédure d'urbanisme et d'accompagner les collectivités dans la traduction du-dit projet à travers les différentes pièces composant un dossier d'urbanisme (PADD, plan de zonage, etc.). - Par ailleurs, certains projets départementaux (infrastructure routière, piste cyclable…), qui figureraient déjà dans un document d'urbanisme en vigueur au moment de leur révision, ne peuvent pas être reconduit automatiquement et simplement au motif de son inscription précédente. Dans le cadre d'une nouvelle procédure de révision engagée de tout document d'urbanisme il convient de consulter le Conseil départemental. - Certains aménagements liés aux routes ne relèvent pas systématiquement de la maîtrise d'ouvrage départementale quand ils sont liés par exemple à l'urbanisation d'un nouveau secteur (habitat ou activités). Toutefois, en tant que gestionnaire de voirie le Conseil départemental sera systématiquement consulté. Sans information sur l'avancée éventuelle du projet, en lien avec l'absence d'une enveloppe foncière réservée à ce projet ou type de projet dans le DOO du SCOT Loches Sud Touraine, et en application des lois Climat et Résilience et ZAN, la commune de Descartes a donc fait le choix de ne pas reporter cette surface de projet dans les objectifs de limitations de consommation d'espaces au sein du PADD. **A ce stade de la procédure, la réintégration de cette surface importante de projet en consommation d'espace pourrait constituer une modification importante du PADD et retarder l'approbation du PLU. Ce point doit faire l'objet d'une rencontre entre les services du Département, la DDT, le SCOT et la commune pour décider de sa réintégration.** A défaut, le PLU pourrait, à l'avenir, faire l'objet d'une mise en compatibilité par déclaration de projet, si le SCOT le permet.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Ecritures réglementaires	- <u>Ecriture règlementaire et règlement graphique :</u> Dans le cadre de ses prérogatives liées à la mutualisation de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le service instructeur propose une analyse du règlement du PLU. **L'ensemble des remarques sont reprises dans l'annexe 1 annexée à la présente délibération.**	CC Loches Sud Touraine (SCOT)					X		**Les propositions de rédaction seront étudiées avant approbation.**
Corrections et mises à jour des documents	**6. PLAN DE ZONAGE ET CONTENU** Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension, la trame du règlement graphique portant sur les zones inondables gagnerait à adopter une trame différente. Elle se confond en effet, trop facilement avec celle identifiant la Creuse. Elle laisse penser que certains zonages et bâtiments sont édifiés directement dans la rivière. Le document « annexes sanitaires » qui traite de la gestion des eaux et de la collecte des déchets a la couverture du document PADD.	Etat					X	X	**L'erreur matérielle sur la couverture est corrigée au dossier d'enquête publique pour une meilleure information du public.** **La surface de la Creuse** n'est pas représentée, mais elle **sera ajoutée au plan de zonage pour une meilleure compréhension.**
	- <u>Ressources en eau :</u> La Communauté de Communes Loches Sud Touraine est actuellement en cours de réalisation du **<u>Schéma Directeur d'assainissement du système de DESCARTES</u>** qui comprend deux stations d'épurations : - Celle du RUTON qui reçoit les effluents de centre bourg de DESCARTES et d'ABILLY - Celle du GRIGNON qui reçoit les effluents d'un hameau à cheval sur DESCARTES et LA CELLE SAINT AVANT. **Une révision du Zonage d'assainissement est actuellement en cours avec une enquête publique à venir au printemps 2026. Ces éléments devront être intégrés au PLU de Descartes après validation par simple mise à jour**. - <u>Informations complémentaires :</u> **Diverses informations de formes sont consignées dans l'annexe 2 également annexée à la présente délibération.** • **<u>Volet eau et assainissement :</u>** Rappel sur la gestion des compétences AEP et EU à DESCARTES : AEP : compétence LST avec représentation-substitution par le Syndicat de la Crosse EU : compétence LST exploitée en régie avec un Prestataire de Service (SAUR jusqu'en 2028) - Document intitulé 01.1 Descartes_PLU_Tome 1 Diagnostic_EIE_AP-tampon : o P 133: la station d'épuration du GRIGON est toujours en service (cf rapport SATESE 2024). o P 136 : la CCLST dispose de la compétence EAU POTABLE qu'elle a redonné au syndicat de la Crosse en représentation-substitution. o P139 : la CCLST dispose de la compétence EAU POTABLE qu'elle a redonné au syndicat de la Crosse en représentation-substitution. Ce n'est pas la CCLST et sa régie qui exploite l'eau potable sur la commune de DESCARTES. - Dans le document 01.2_Descartes_RP Tome 2 : o P 115 et 116 : il y a 21 fois le même $ au 2.2.1.4. - Dans le document Plan EU 20250303 : o Il manque certains tronçons de réseau (surlignés en vert) :	CC Loches Sud Touraine (SCOT)	X					X	La commune prend note de cette information pour intégration future aux annexes du PLU, dans le cadre d'une mise à jour des annexes après approbation du PLU. Il est à noter que dans son annexe 2, la Communauté de communes Loches Sud Touraine pointe des informations manquantes ou obsolètes qui relèvent de sa compétence ou de celle de ses prestataires. Elle sera invitée à fournir les données cartographiques en format SIG à jour. **Les informations erronées ou obsolètes seront corrigées dans les documents visés.**

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Position de la commune
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	• **<u>Volet déchets ménagers :</u>** - Document intitulé 01.1 Descartes_PLU_Tome 1 Diagnostic_EIE_AP-tampon : ○ P 154 des informations complémentaires pourraient être ajoutées : *« A Descartes, le ramassage des ordures ménagères non recyclables (bac gris) s'effectue 1 fois par semaine et le ramassage des emballages à recycler (bac jaune) s'effectue une fois par semaine également. Des points d'apports volontaire pour les biodéchets, collectés une à deux fois par semaine (suivant la saison) sont à disposition des usagers et des professionnels pour la partie la plus urbanisée et des composteurs partagés gérés par la CC desservent les zones urbaines moins denses. »* ○ P 154 : La carte est à revoir (enlever les astérisques car tout le territoire est en TEOm et RSEOM depuis le 1er janvier 2022) :								
	<u>Autres points relevés dans le rapport de présentation :</u> - Il est indiqué que « la voie verte relie Descartes à la commune Tournon-Saint-Martin ». Le diagnostic pourrait préciser qu'il s'agit de la commune de Tournon-Saint-Pierre en Indre-et-Loire, alors que Tournon-Saint-Martin, commune limitrophe, est dans l'Indre (page 88 Tome 1). - La commune est traversée par la RD750 et non la RD730 (page 200 Tome 1). - Une référence à la commune de Ligueil au lieu de Descartes figure page 146 du Tome 1. - dans la justification du règlement de la zone N figure une règle applicable au secteur Ay et Ai (page 85 Tome 2). - Concernant les aires de co-voiturage sur la commune, on peut lire dans le PLU une fois qu'il y en a 3 (Tome 1) et dans la synthèse qu'il n'y en a que 2. - Les données du trafic routier de 2024 sont jointes en annexe.	Conseil Départemental	X						**Les erreurs matérielles repérées seront corrigées.** **La mise à jour du trafic routier sera intégrée au rapport de présentation.**