

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Commune de DESCARTES

**Enquête publique relative à la Révision Générale du Plan Local
d'Urbanisme de Descartes**



RAPPORT D'ENQUÊTE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Deuxième partie indissociable du rapport en première partie

**Enquête publique réalisée du 24 novembre 2025 au 5 janvier 2026
Arrêté de Monsieur le Maire de Descartes N° ARR-20251028-AGC-16
Décision N° E25000140/45 du Tribunal Administratif d'Orléans du 27 août 2025
Commissaire enquêteur Patrice COTON**

Destinataires :

- **Monsieur le Maire de Descartes (37)**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans (45)**

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1. LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Contexte du projet soumis à l'enquête publique.....	3
1.2. Objet de l'enquête publique.....	3
1.3. Le cadre formel de l'enquête publique.....	3
1.3.1.L'autorité compétente.....	3
1.3.2.Désignation du commissaire enquêteur.....	4
1.4. Les principaux enjeux territoriaux du projet.....	4
1.5. Le dossier d'enquête publique.....	4
1.6. Les avis et les remarques des personnes publiques associées.....	5
1.6.1.Le bilan des avis reçus.....	5
1.6.2.La synthèse des avis, des remarques et des réponses du Maître d'ouvrage.....	6
1.7. L'organisation de l'enquête publique.....	8
1.8. Mobilisation et participation du public.....	9
1.8.1.Mobilisation en phase concertation.....	9
1.8.2.Participation à l'enquête publique.....	10
1.8.3.Analyse de la participation du public.....	10

2. ANALYSE THÉMATIQUE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS

2.1. Sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique.....	11
2.2. Sur le déroulement de l'enquête publique.....	12
2.3. Sur la compatibilité avec les documents supra-communaux.....	12
2.4. Sur les réponses du Maître d'ouvrage aux remarques des PPA.....	13
2.4.1.Le risque inondation.....	13
2.4.2.Choix du scénario démographique.....	13
2.4.3.La mobilisation de la vacance.....	14
2.4.4.L'OAP de la Gare.....	14
2.4.5.L'emplacement réservé : la déviation de Descartes.....	14
2.4.6.Les espaces boisés.....	15
2.5. Sur les réponses du Maître d'ouvrage aux observations du public.....	16

3. CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU.....16

3.1. Sur les conditions générales de l'enquête publique.....	16
3.2. Sur les thématiques retenues pour l'analyse du projet.....	17

4. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....19

1. LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Contexte du projet soumis à l'enquête publique

Descartes est une commune rurale de 3 294 habitants en 2022 avec une superficie de 38km² qui appartient à la Communauté de communes de Loches Sud Touraine (CCLST) laquelle rassemble 67 communes pour une population de 50 640 habitants. Elle constitue le second pôle intermédiaire en termes d'activités et de services.

Établie en bordure de la Creuse, elle dispose d'un patrimoine historique important avec notamment la maison natale de Descartes.

Elle est marquée par des ambiances paysagères variées entre la vallée de la Creuse et les plateaux agricoles des Gâtines du sud Touraine et la boutonnière de Ligueil.

Son bassin de vie se situe à cheval sur les départements de l'Indre et Loire et de la Vienne. La commune de Buxeuil positionnée de l'autre côté des rives de la Creuse, constitue avec Descartes une unité urbaine. Elles entretiennent des liens et des interactions travail/emploi, commerce/vie sociale dont il convient d'appréhender les dynamiques.

1.2. L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la révision générale du PLU de Descartes, approuvé en 2004, ayant connu plusieurs modifications dont la dernière remontait à 2017.

La procédure de révision générale du PLU est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-35 du Code de l'urbanisme. Lors de l'établissement du projet de PLU, l'ensemble des différents articles des Codes de l'urbanisme et de l'environnement ont été pris en compte sans qu'il soit nécessaire, ici, d'en rapporter exhaustivement les références.

Les objectifs de cette révision, arrêté par la délibération du Conseil municipal du 25 janvier 2022, sont les suivants :

- Élaborer un document d'urbanisme compatible avec le SCoT Loches Sud Touraine (SCoT),
- Développer et diversifier l'offre d'habitat,
- Pérenniser et dynamiser les services et commerces,
- Réduire la part de logements vacants,
- Prioriser l'urbanisation en densification du bourg notamment par la réhabilitation du bâti existant,
- Valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel,
- Préserver les terres agricoles et pérenniser les exploitations agricoles.

Les deux périmètres délimités des abords (PDA) existants sur la commune ne sont pas concernés par la présente révision.

Dans sa séance du 8 juillet 2025, le Conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU à soumettre à enquête publique.

L'enquête publique en constitue un aboutissement, sans en constituer l'ultime étape, conduisant à organiser l'information et la consultation du public sur le projet afin de recueillir ses observations, ses remarques et ses propositions.

La phase d'approbation par le Conseil municipal du projet interviendra ultérieurement dans les formes prévues à l'article premier de l'arrêté précité.

1.3. Le cadre formel de l'enquête publique

1.3.1.L'autorité compétente

Monsieur Bruno MÉREAU, Maire de Descartes, est l'autorité compétente pour l'organisation et l'ouverture de la présente enquête et la signature de tout document concernant la procédure de révision générale du PLU en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2025. Pour la suite de l'exposé le terme « Maître d'ouvrage » sera retenu.

1.3.2.Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance n° E25000148/45 en date du 27 juillet 2025 le Tribunal Administratif d'Orléans, a désigné, Monsieur Patrice COTON, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Martin LEDDET en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

1.4. Les principaux enjeux du territoriaux du projet

Le diagnostic démographique fait état d'un déclin constant de la population depuis 1975. Entre 2010 et 2021, la commune a perdu 13% de sa population (47 habitants par an) contre 3% pour le territoire de la CCLST. Cette décroissance s'explique par la baisse, conjuguée du solde naturel et du solde migratoire, observée depuis plusieurs années.

La part des personnes âgées est en nette hausse, depuis 1999, avec un taux avoisinant les 50% de la population et se poursuit.

On observe un desserrement des ménages qui a augmenté plus vite que la population (1 à 2 personnes/ménage contre 3,14 en 1968).

Cette situation impacte directement le besoin de logements en petite taille pour l'accueil des seniors et des jeunes ménages alors que le parc de résidences principales est majoritairement de grande taille (68% sont supérieures à 4 pièces).

Sur la période 1968/2021 la commune a connu un rythme de construction annuel d'environ 14 logements. Cette tendance est observée à la baisse depuis 2012.

En 2021, on recensait 1 323 emplois et 255 unités économiques actives sur le territoire. Les actifs à 44% demeurent et travaillent à Descartes. Toutefois, le nombre d'emplois, sur la période 2010 à 2021, a connu une diminution significative de 19%.

Avec plus de 70 commerces, le tissu commercial est diversifié bien que ce secteur connaisse, depuis plusieurs années, une perte de vitesse.

Les équipements publics de santé, sociaux, sportifs et culturels répondent aux attentes de la population de la commune et sur le bassin de vie étendu aux communes limitrophes.

La commune est inscrite au Programme national « Petites Villes de Demain » qui a pour objectif de revitaliser son centre-bourg.

1.5. Le dossier d'enquête publique

La composition et le contenu du dossier mis à la disposition du public sont conformes aux articles R151-1 à R151-5 du Code de l'urbanisme.

Il a été élaboré avec le concours du Bureau d'études en urbanisme « AUDDICÉ » via son agence implantée à Saumur.

Le rapport de présentation outre un diagnostic territorial complet mettant en exergue les enjeux de la commune, présente l'état initial de l'environnement avec son évaluation et son volet écologique.

L'état initial de l'environnement décrit, un territoire naturel comprenant une ZNIEFF de type 1 avec une richesse écologique liée à la présence de la vallée de la Creuse. Il subit une forte fragmentation en raison

du bourg de Descartes et de la route départementale 750 qui séparent cette dernière des plateaux agricoles au nord et constituent un frein aux déplacements des espèces.

La commune est exposée au risque majeur d'inondation de la Creuse et de son affluent l'Esves bien que n'étant pas directement intégrée à un plan de prévention aux risques inondation (PPRI).

Elle est également impactée par les aléas technologiques en raison des nombreuses activités industrielles et de transport de gaz dont 19 installations sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

L'évaluation environnementale expose les principaux enjeux touchant la biodiversité, la protection des zones humides, des cours d'eau, des boisements et des haies et les impacts susceptibles d'être portés à l'environnement. L'inscription de 13,86 ha de terrains naturels, au sein de l'enveloppe urbaine, garantit l'atteinte de l'objectif de préservation des milieux et de leurs biotopes.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) limitent les impacts environnementaux de l'urbanisation et des aménagements futurs qui n'auront majoritairement qu'une incidence faible à modérée n'exigeant aucune mesure de compensation. Les secteurs à urbanisation : OAP, Stecal et emplacements réservés intègrent les prescriptions réglementaires et opérationnelles.

La détermination des secteurs à ouvrir à l'urbanisation a été basée sur une analyse multicritère. Elle permet de modérer la consommation foncière établie à 6,38 ha au sein des OAP et des hameaux relevant de la zone urbaine et à 2,8 ha la densification urbaine des dents creuses pour la période 2022/2035.

Les orientations du PADD portent bien la volonté exprimée par le Conseil municipal dans sa séance du 23 janvier 2024 en s'articulant autour de trois grands axes : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire – Accompagner l'évolution économique du territoire – Inscrire l'aménagement du territoire dans une perspective de développement durable, pour atteindre ***l'objectif principal de renforcer l'attractivité du territoire communal***.

En découle, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) dont 6 relèvent de la densification de l'habitat au sein du tissu urbain existant et une sur une zone d'activité économique intercommunale. Elles sont complétées de 2 OAP thématiques « qualité architecturale et paysagère » et « mise en valeur des continuités écologiques ».

La délimitation des zones au règlement écrit, correspond à la morphologie urbaine recherchée. Elle comprend 3 zones :

- urbaine (U) englobant les secteurs OAP et 3 hameaux desservis par les réseaux et cinq sous-secteurs (Ua, Ub, Uc, Ue, Uy),
- agricole (A) intégrant les parcelles avec un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort et délimitant 4 Stecal (Ai, Ay),
- naturelle (N) couvrant des milieux, des sites naturels à préserver avec quatre secteurs (Ne, Nenr, Ncfi, Nt).

Aucune zone à urbaniser n'a été délimitée, celles établies dans le précédent PLU ont été déclassées en zone N pour près de 47 ha.

La note de présentation non technique permet de bien appréhender les enjeux environnementaux et offre au public intéressé d'avoir une idée claire du projet.

La forme du dossier : l'ensemble des éléments de ce dossier est suffisamment illustré (cartes, photos, schémas, tableaux). Sa lecture en est aisée et suffisamment explicite pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet.

Représentation graphique des plans : le dossier comprend deux plans de zonage au format A0 dont un à l'échelle 1/10000^{ème} de la commune et l'autre à l'échelle 1/5000^{ème} sur le bourg.

1.6. Les avis et remarques des personnes publiques associées

1.6.1. Le bilan des avis reçus

Les PPA ont été consultées par l'envoi d'un courriel en date du 18 juillet 2025 lequel ouvrait le délai de trois mois pour déposer leur avis. En l'absence d'avoir enregistré leur avis avant le 19 octobre, celui-ci est réputé être favorable.

La délibération de la CCLST portant avis sur la révision générale du PLU a été prise le 23 octobre 2025 et réceptionnée, hors délai, le 24 octobre. Le commissaire enquêteur a, cependant, décidé de joindre cet avis au dossier d'enquête publique, eu égard, à la fois au nombre d'observations, à la nature des remarques recueillies et des réponses apportées, pour la bonne complétude du dossier.

Il aurait été, en effet, préjudiciable de priver le public de ces informations venant de l'institution communautaire. De même, que, l'analyse aurait pu être privée d'éléments d'appréciation importants pour fonder un avis.

Les communes limitrophes comprises dans les départements de l'Indre et Loire et de la Vienne ont également été consultées pour avis. Seule la commune de Buxeuil a fait connaître sa consultation du dossier sans toutefois émettre d'avis. En absence de réponse expresse des personnes publiques consultées, dans le délai imparti, leur avis est réputé être favorable.

Deux destinataires ont été oubliés : la commune Les Ormes (86) et la Communauté d'agglomération du Grand Châtellerault (86) alors que l'arrêté portant arrêt du projet mentionné expressément leur consultation conformément à l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme.

1.6.2. La synthèse des avis et des remarques enregistrées avec les réponses du Maître d'ouvrage

Seuls 8 avis ont été recueillis sur la vingtaine d'institutions saisies soit un taux de réponse de 45%. Ils sont assortis d'environ une soixantaine de remarques ou d'observations.

Les principales d'entre elles sont ici présentées assorties des réponses du Maître d'ouvrage en italique.

○ Consultation de la MRAe

La commune de Descartes a transmis le projet de PLU comprenant son évaluation environnementale le 18 juillet 2025 à la MRAe.

Le Président de la MRAe, dans un courrier daté du 31 octobre 2025 (cf. Annexe 9), fait état que celle-ci n'était pas en mesure de rendre un avis dans le délai imparti des trois mois. Il est enregistré sous la référence « 2025ACVL36 » sur le site de la MRAe. Dans ces conditions, l'absence d'avis de la MRAe est réputé être favorable.

○ ÉTAT/DDT

L'avis favorable, assorti de remarques, a été reçu le 3 octobre 2025.

- Le risque inondation : le rapport de présentation devrait rappeler les éléments contenus dans le « Porter à connaissance de l'État » à savoir les informations relatives à la crue de 2024 ainsi que la cartographie du risque lié au barrage de Descartes.

Le Maître d'ouvrage s'est engagé à compléter les informations manquantes au rapport de présentation.

L'OAP de la Gare doit mentionner le risque inondation dans les futurs aménagements du fait de la proximité avec la Creuse.

Aucune mesure ERC n'a été prise car seuls les espaces publics sont situés en zone inondable, toutefois une mention sera ajoutée au règlement écrit.

Le PADD doit intégrer des mesures visant à limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et décliner des indicateurs pertinents pour mesurer l'atteinte de cet objectif. Ce point est également relevé par la CCLST.

Le PADD et le rapport de présentation seront enrichis sur la thématique du risque inondation avant approbation.

- Le scénario de développement démographique : l'objectif d'atteindre une population de 3 440 habitants à l'horizon de 2037 avec une croissance annuelle de 0,3% contre 0,2% au SCoT est ambitieux au regard des tendances observées (-13% en une décennie). Cette remarque est également faite par la CCLST qui estime que la projection devrait être adaptée à la dynamique démographique constatée.

Le Maître d'ouvrage reconnaît que ce scénario établi en lien avec la capacité de densification urbaine sera difficile à atteindre. Il se propose de réestimer le potentiel disponible pour approcher le scénario du SCoT.

- La mobilisation de la vacance : l'objectif de résorption de 10% des logements vacants de deux ans et plus soit 15 logements ne tient pas suffisamment compte du stock des 337 logements vacants dont 144 depuis plus de deux ans. Ce taux de 16,1% de logements vacants apparaît comme un levier complémentaire à activer pour limiter encore davantage l'étalement urbain.
- La CCLST considère que le diagnostic des causes de la vacance établi via la plateforme Zéro Logement Vacant offrait la possibilité d'identifier les mesures appropriées pour combattre cette vacance.

Le rapport de présentation sera complété sur la base du diagnostic de l'OPAH-RU de la CCLST.

○ **Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable avec remarques le 9 octobre 2025.

- Elle demande qu'au règlement écrit les surfaces boisées soumises à classement EBC et/ou les surfaces boisées préservées (EBP) au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme soient mieux justifiées. Leur classification doit être réservée soit à des boisements exceptionnels ou qui ne bénéficient pas d'un document de gestion simple ou qui présentent un intérêt écologique.

La commune rappelle son faible taux de boisement et sa décision de retenir le seuil de référence de 0,5ha pour le classement en Espace Boisé Protégé (EBP) qui représente une surface de 13% contre 24% en moyenne départementale.

Le Maître d'ouvrage rappelle les objectifs de compatibilité avec la trame verte et bleue du SCoT et demandera au Centre National de la Propriété Forestière de lui remettre une cartographie des parcelles bénéficiant d'un plan de gestion simple afin de revoir les protections appliquées.

○ **CDPENAF**

La CDPENAF a formulé trois avis simples, favorables avec remarques le 10 octobre 2025.

- Les surfaces classées en Espaces Boisés Classés (EBC) de 71 ha sont jugées encore trop importantes (441 ha dans le PLU actuel). Elle recommande de ne pas classer des secteurs déjà soumis à un plan de gestion.

La commune rappelle que pour demeurer compatible avec le SCoT, le PLU se doit d'identifier et protéger la trame verte et bleue et répondre à l'orientation de protection des boisements avec un zonage spécifique.

- Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de « La Roche Bellin » devra être complété de plusieurs informations et son périmètre correspondre à la stricte enveloppe des constructions.

Le STECAL sera réduit au périmètre du camping aménagé à la date de révision du PLU.

- Les extensions des maisons d'habitation situées en zone A ou N doivent se conformer à la doctrine départementale de la DDT 37 qui limite les surfaces constructibles.

○ **Conseil Départemental**

Le Conseil Départemental a produit un avis favorable avec remarques le 13 octobre 2025.

- Déviations CD750 : l'emplacement réservé (ER) figurant dans la version du PLU de 2004 modifiée a été supprimé. Il est demandé de maintenir la visibilité de l'intégralité du fuseau correspondant au projet et que l'ER pour la déviation figure sur le plan de zonage.

Le Maître d'ouvrage a relevé aucune avancée de ce projet ni lors de la consultation des PPA, ni dans le Porter à connaissance du Département. Le projet n'est pas fléché au PADD et au DOO du SCoT. La commune a fait le choix de ne pas reporter cette surface dans le projet dans

un objectif de limitation de la consommation d'espaces tout en maintenant le fuseau d'inconstructibilité au plan de zonage et au règlement. Sa réintégration pouvant donner lieu à une mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

○ **Communauté de communes Loches Sud Touraine**

La CCLST a donné un avis favorable avec remarques le 23 octobre 2025.

- La production de logements : les objectifs globaux, des 117 logements produits en 2037 entre l'urbanisation des dents creuses et celle des OAP Habitat, mériteraient d'être ventilés. Les éléments permettant de comprendre les enjeux d'urbanisation des dents creuses au sein des hameaux devraient être précisés.
- Le STECAL Ncfi « La Croix Charlot » pour la sédentarisation des gens du voyage pourrait être diminué en consommation ENAF ou retravaillé sur un autre foncier.
Le projet est maintenu sur le site prévu et pourra être réduit si nécessaire compte tenu qu'il a reçu un avis favorable de la CDPENAF, qu'il ne génère aucune consommation d'espace et qu'il satisfait aux exigences du SCoT. Cette position a été réaffirmée par le Maire lors de la réunion du 15 janvier 2026 en présence d'un représentant de la CCLST.
- La consommation ENAF : pour le développement touristique STECAL Nt de « La Roche Bellin » n'est pas quantifiée au PLU (0,74ha), ni affectée à l'enveloppe mutualisée.
Le SCoT prévoit à son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) des dispositions pour accueillir de nouveaux projets touristiques dans des zones agricoles. La consommation foncière à vocation d'activités touristiques sera comptabilisée et le PLU actualisé après révision du SCoT.
- Les estimations des ENAF 2021/2030 devraient faire apparaître les consommations des hameaux, des emplacements réservés (ER) et des STEACL en identifiant les consommations relevant des compétences communautaires.
La consommation des hameaux (0,20ha) est comptabilisée ainsi que celle des emplacements réservés (0,29ha) et les STECAL à vocation économique, relevant de l'enveloppe mutualisée de la CCLST ne génèrent pas de consommation supplémentaire.
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Vallée de la Creuse devrait être considérée au regard de l'enjeu halieutique des poissons migrateur.
Les informations fournies seront réintégrées au rapport de présentation.

○ **Les autres PPA**

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours, le Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable de la Crosse et NATRAN (gestionnaire des réseaux de transport de gaz) ont tous remis un avis favorable avec des remarques qui consistent pour leur grande majorité à faire un rappel aux réglementations applicables respectivement pour chacun d'entre eux afin de bien documenter le règlement écrit et les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Les PPA ont tous émis un avis favorable au projet en y associant de nombreuses remarques ou réserves. Elles ont été analysées avec attention par le Maître d'ouvrage qui s'est attaché à répondre formellement sous la forme de modifications ou de compléments aux pièces du dossier et à apporter de nombreuses corrections à la version initiale du projet contribuant de la sorte à son amélioration.

Le commissaire enquêteur a demandé que certaines réponses soient explicitées et constatant certaines omissions que celles-ci soient apportées.

1.7. L'organisation de l'enquête publique

L'arrêté portant mise à l'enquête public du projet de révision générale du PLU, N°ARR-20251029-AGC-16, a été pris par le Maire et publié le 30 octobre 2025.

Son organisation a été assurée de manière rigoureuse par Madame FERREIRA, Responsable du Pôle Administration Générale Citoyenneté-Urbanisme. Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, au plan d'affichage et à la constitution du dossier soumis à enquête.

Le dialogue avec Monsieur MOREAU Adjoint aux Services Techniques et à l'Urbanisme a été établi dans un rapport de confiance réciproque.

La publicité de l'avis d'enquête a été conforme à la réglementation en vigueur dans les journaux régionaux et locaux des départements d'Indre et Loire et de la Vienne, compte tenu de la position géographique de la commune, respectivement le 5 novembre puis renouvelé dans des termes identiques le 26 novembre 2025.

L'affichage (cf. Annexe N°4) a été réalisé dans les formats réglementaires sur plus de 25 sites les 3 et 4 novembre (20 jours avant l'ouverture de l'enquête) et maintenu pendant toute sa durée sous le contrôle factuel du commissaire enquêteur.

L'avis a été publié sur le site internet de la commune et sur les comptes Facebook et Panneau Pocket de la commune.

La réception du public a été faite dans un bureau mis à disposition durant toute la durée de l'enquête. Il permettait une consultation du dossier papier ou numérique via un ordinateur et des plans de zonage objet d'un affichage mural.

La confidentialité des entretiens y était assurée.

Mise à disposition d'un ordinateur pendant la durée de l'enquête pour la consultation dématérialisée du dossier qui permettait également de recueillir des contributions via l'adresse courriel dédiée à l'enquête.

Tenue des registres : un registre papier a été ouvert et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture de la mairie.

Sur proposition du commissaire enquêteur, la commune a ouvert un registre numérique auprès du prestataire PRÉAMBULES qui offrait ainsi la possibilité pour le public éloigné d'accéder au dossier et de pouvoir déposer une ou plusieurs contribution(s).

Les permanences se sont tenues : le lundi 24 novembre, le mercredi 10 et vendredi 19 décembre 2025 et le lundi 5 janvier 2026. Elles ont été arrêtées à des jours différents de la semaine pour faciliter l'accès du plus grand nombre d'habitants. Aucune visite n'a été recensée hors de la tenue des permanences.

Clôture de l'enquête : l'enquête via le registre papier a été clôturée par Monsieur MOREAU, le 5 janvier 2026 à 12h00. Simultanément le registre numérique a été désactivé ainsi que l'adresse électronique mise à disposition du public.

Procès-verbal de synthèse : il a été remis et commenté, par mes soins, le lundi 12 janvier 2026 en présence de Messieurs MÉREAU et MOREAU et Madame FERREIRA. Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations du public m'a été remis en présentiel le 22 janvier 2026.

Le climat de l'enquête a été serein et aucun incident notable n'a été relevé. Les conditions matérielles étaient très satisfaisantes pour permettre au public de consulter, de s'informer et déposer des observations.

1.8. Mobilisation et participation du public

Le « droit au débat du public » en phase concertation et lors de l'enquête publique sont deux exigences complémentaires à satisfaire pour améliorer les décisions des responsables de projet et/ou du personnel politique.

1.8.1. Mobilisation en phase concertation

La concertation a été organisée en vertu de la délibération prise le 25 janvier 2022 qui en a fixé les modalités.

Cette étape conclusive des études de projet portant la révision du PLU, permet d'appréhender l'acceptabilité sociale du projet et d'analyser et mesurer globalement l'implication des citoyens dans le projet de territoire qu'est une révision générale du PLU.

Au cours des trois années d'élaboration de ce projet, la commune a conduit plusieurs actions dont : la création d'un site internet avec un forum en ligne dédié au PLU, l'ouverture d'un registre de la concertation et l'organisation de plusieurs réunions publiques.

Cette phase préparatoire aura permis d'informer le public au fur et à mesure de l'état d'avancement du projet et de l'associer afin qu'il puisse concourir à l'amélioration du projet par l'organisation de plusieurs réunions.

La concertation est jugée conforme à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme.

Un bilan de la concertation complet et bien illustré a été versé au dossier d'enquête publique.

1.8.2.Participation à l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 novembre 2025 au lundi 5 janvier 2026 soit une durée de 42,5 jours afin de permettre au public, résidant à l'extérieur du territoire communal, qu'il puisse, à l'occasion de la période des fêtes de fin d'année, participer à l'enquête.

Pour chacune des personnes reçues, un temps était alloué à fournir des explications sur les règles en matière d'urbanisme, sur l'objet de la révision du PLU avec les principales incidences en matière de zonage consécutives à la suppression des zones à urbaniser.

Le public a pu obtenir de ma part les réponses à leurs questions et un porter à connaissance des informations en ma possession sur un sujet au demeurant complexe pour les citoyens.

Le registre numérique a enregistré 632 fréquentations et 126 téléchargements de documents, soit un taux de chargement de 20%.

Deux contributions ont été déposées qui complétaient des contributions manuscrites préalablement déposées.

Une contribution a été enregistrée sur l'adresse courriel de la mairie dédiée à l'enquête.

Aucune contribution n'a été enregistrée hors délai.

1.8.3.Analyse de la participation du public

On relève que malgré les moyens mis en œuvre, la participation enregistrée, lors de la concertation, est toute relative au regard des enjeux et inférieure à ce que l'on peut constater par ailleurs. En effet, seules vingt-huit contributions ont été enregistrées dont huit étaient des demandes d'explication quant au zonage et à la constructibilité de parcelle.

La mobilisation du secteur agricole a été la plus forte avec 8 représentants sur les 24 exploitations recensées sur le territoire. Les modifications de zonage et les modalités écrites du règlement sont parfois susceptibles de les affecter dans leur exploitation et pourraient en partie expliquer cette présence.

Lors de l'enquête, 12 contributeurs ont déposé au total 21 observations dont une est hors du périmètre du projet de PLU. Elles sont regroupées en 5 thèmes pour les besoins de l'analyse tenant compte du nombre de récurrences :

- Zonage (13)
- Espaces protégés - Mobilité - Habitat (2)
- PDA (1)

La majorité des observations recueillies (13/20) sont relatives à un changement de zone U en N et au caractère constructible ou non de la parcelle considérée.

Aucune contribution manifeste une opposition ou un rejet caractérisé à la révision générale du PLU, mais des désaccords certains avec les nouveaux classements opérés.

Le Maître d'ouvrage s'est attaché à répondre à toutes les observations en argumentant à chaque fois la position adoptée. Il a accepté de considérer deux observations en modifiant le classement initial

2. ANALYSE THÉMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

L'analyse thématique est établie à compter du dossier d'enquête mis à disposition du public, du rapport rédigé en première partie, des avis des PPA, des observations recueillies du public, des questions du commissaire enquêteur et de l'ensemble des réponses du Maître d'ouvrage.

Elle constitue la base méthodologique à compter de laquelle sera émis mon avis après avoir motivé chacune de mes conclusions.

2.1. Sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique

On peut regretter le fait que la commune n'ait pu trouver les moyens d'associer plus en amont la commune de Buxeuil, dont les interactions constatées au diagnostic n'ont pas donné lieu à une concertation plus avancée, en surpassant les limites administratives que les populations, au quotidien, franchissent dans leur mobilité domicile/travail/commerce/vie scolaire.

Le rapport de présentation est complet au travers de ses différents tomes. Il démontre bien les atouts et les faiblesses du territoire, ses enjeux patrimoniaux et environnementaux qui sont un préalable à l'établissement de plusieurs scénarios « des possibles ».

Les incidences et leurs mesures d'atténuation en matière environnementale ont été étudiées avec une méthodologie appropriée sur l'ensemble des enjeux relevés au diagnostic territorial.

Les enjeux liés à la résilience du territoire sont traités de manière détaillée qu'il s'agisse des risques d'inondation, technologiques, des nuisances ou pollutions, de la qualité de l'air et de la ressource en eau.

Le PADD établit clairement à travers trois axes la structuration des objectifs poursuivis par la commune dans son projet d'urbanisation avec pour cible de renforcer l'attractivité du territoire communal et d'accueillir de nouvelles populations.

Je considère qu'avec la complétude des orientations définies pour chacun des axes, le PADD est compatible avec l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

Les OAP elles traduisent les objectifs du PADD en matière de développement de l'urbanisation recentrée sur le centre-bourg, l'intensification des parcelles mobilisables avec un souci de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain.

Elles exposent de manière opérationnelle dans le respect des orientations du PADD, la manière dont la collectivité souhaite procéder aux aménagements, aux constructions, aux traitements des espaces publics, aux modalités de transport, à la préservation des espaces naturels sur les sept secteurs retenus à l'urbanisation.

Elles sont enrichies de deux OAP thématiques qui démontrent l'intérêt porté par les élus aux problématiques de préservation de la qualité architecturale du centre-bourg et pour avoir un territoire résilient avec la mise en œuvre de continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue.

La prise en compte du risque inondation est assumée avec toute proscription de construction dans les zones considérées

Le règlement écrit est en cohérence avec les orientations du PADD. Il est bien documenté et sa rédaction est précise et explicite pour être bien comprise des opérateurs ou du public lors de sa mise en œuvre.

Le règlement graphique devra être complété de la numérotation des emplacements réservés ERN°1 et ERN°4.

Suite à de nombreuses observations, j'ai également relevé que la consultation et le repérage visuel des unités foncières, tout particulièrement au niveau du centre-bourg, n'étaient pas aisés en l'absence de représentation des principaux axes routiers et d'une trame trop claire sans contraste.

Le recueil des avis des personnes publiques consultées et le mémorandum en réponse de la commune auraient mérité un sommaire paginé pour en faciliter la consultation.

Le dossier est considéré complet, détaillé et accessible quant à la forme rédactionnelle employée pour éclairer et informer le public et demain pour son opérationnalité.

Dans la perspective de l'élaboration du dossier final, les documents gagneraient à être purgés des erreurs matérielles et lexicales.

2.2. Sur le déroulement de l'enquête publique

Les conditions matérielles étaient appropriées et m'ont permis de conduire les entretiens en toute confidentialité.

Les moyens déployés pour permettre au public de s'informer et de faire part de ses observations soit de manière manuscrite ou numérique, étaient très accessibles et multiples.

Si on peut regretter, le faible taux en retour de contribution compte tenu du nombre de visites (632, on peut toutefois se satisfaire du relai que la plateforme numérique a permis en termes de « Porter à connaissance du public ». Nul doute que cet intérêt ne se serait pas reporté dans les mêmes proportions sur la seule consultation in situ.

Le faible taux de mobilisation et de participation alors même que la durée d'ouverture de l'enquête a été portée à plus de 42 jours (18 personnes accueillies en permanence) s'inscrit en droite ligne de celui qui a été enregistré lors de la phase de concertation (une trentaine de personnes).

Plusieurs raisons peuvent-être à même d'expliquer cette faible mobilisation d'ensemble :

- Le dossier volumineux présenté à l'enquête publique, rassemblant l'ensemble des études et des plans réalisés sur une période de plus de trois ans, s'avère pour la majorité du public un exercice de compréhension fastidieux.
- L'aspiration commune recherchée par le citoyen se réduit assez souvent à une interrogation légitime quant à la valorisation d'un bien foncier.
- La réalisation d'un projet s'étalant sur plusieurs années peut diluer l'information délivrée dans le temps pour les résidents et peut être ignorée pour les nouveaux arrivants.

Sur l'acceptabilité sociale : on observe que les remarques ou demandes d'information sont, à plus de 60%, de nature à interroger le zonage et/ou la constructibilité de la parcelle.

Elles n'expriment le plus souvent qu'un désaccord partiel sans jamais remettre en perspective les orientations générales du PADD ou ses déclinaisons opérationnelles.

On peut s'interroger sur l'effort de pédagogie à faire pour l'information directe des propriétaires. Les phases de concertation et d'information ne le permettent pas seules. Bien qu'on puisse objecter qu'aucune obligation réglementaire ne s'impose au Maître d'ouvrage, certaines actions plus ciblées (envoi d'un courrier) pour annoncer les changements de zonage auraient pu être initiées ou devraient l'être à l'avenir.

Les mesures prises, pour autant, auront permis aux habitants et à toutes les personnes intéressées de s'informer en mairie ou via la plateforme dématérialisée, de se renseigner sur les futurs zonages et sur la constructibilité des terrains, préoccupations majeures observées.

J'en conclus que les modalités d'organisation de l'enquête publique étaient très satisfaisantes et que les exigences réglementaires ont été respectées.

2.3. Sur la compatibilité avec les documents supra-communaux

Le projet de PLU se doit d'être compatible avec le SCoT Loches Sud Touraine qui intègre, en vertu de la loi portant « Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dans ces documents ceux de rang supérieur énoncés au rapport de présentation (SRADDET du Centre Val de Loire, le SDAGE Loire Bretagne, le PGRI Loire Bretagne et le SAGE Creuse).

La CCLST note qu'aucune disposition majeure n'est incompatible avec les 70 prescriptions et les 46 recommandations du SCoT intégrées au PLU.

Les orientations du SCoT en matière d'urbanisation sont atteintes, par la mobilisation des surfaces immédiatement disponibles, un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine avec le comblement des espaces et par l'absence d'espace agricole et naturel ouvert à l'urbanisation. En matière économique, il a été acté de privilégier des implantations commerciales en centralité. Au niveau environnemental, on retrouve un constant souci de traduire la trame verte et bleue dans tous les zones du territoire avec une OAP dédiée aux continuités écologiques.

La densité du SCoT de 12 à 15 logements/ha est largement respectée, voir portée à 24 logements sur l'OAP de la Gare.

Pour satisfaire à la mesure du PGRI Loire Bretagne visant à interdire l'accueil de nouvelles constructions dans les zones inondables, le règlement écrit intégrera pour le STECAL Nt de la piscine et du camping un rappel de l'interdiction d'habitations légères de loisirs.

Si le PLU demeure compatible avec le PCAET de la CCLST, le règlement s'enrichirait en prescrivant parmi les 26 actions énoncées celles qui sont les mieux adaptées (actions N°4-5-6) à la rénovation du bâti ancien dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments.

En absence de Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire du SCoT, le projet de PLU n'a pas d'objectif de compatibilité à atteindre.

Je confirme la compatibilité du projet de PLU avec :

- les documents cadres supérieurs intégrés au SCoT dont les orientations du PGRI Loire Bretagne,
- le SCoT Loches Sud Touraine ,
- le PCAET porté par la Communauté de communes Loches Sud Touraine.

2.4. Sur les réponses du Maître d'ouvrage aux avis et remarques des PPA

Plusieurs remarques aux avis des PPA et des réponses du Maître d'ouvrage sont l'objet d'un développement jugé essentiel pour s'assurer de l'atteinte des objectifs du projet, du respect du cadre réglementaire afin de pouvoir conclure.

2.4.1. Risque inondation

Plusieurs PPA, dont l'État, ont relevé la nécessité que ce risque identifié comme majeur pour la commune soit documenté au sein du PLU, de l'ensemble des connaissances disponibles, lequel a été élaboré essentiellement via l'Atlas des Zones Inondables.

Les installations humaines concernées par ce risque sont celles relevant de deux Stecal du secteur Nt qui comprend des équipements publics et un camping et partiellement le sud de l'OAP de la Gare dont la limite de la zone inondable a été prise en compte.

Si le règlement apporte des restrictions quant aux usages et aux affectations des sols, aucune mesure ERC complémentaire n'a été fléchée dans les mesures intégrées à cette OAP afin d'éviter les obstacles à la circulation de l'eau lors d'inondation.

La commune en a pris acte et complètera son rapport de présentation du porter à connaissance (PAC) produit en 2023 par l'État.

Le PADD se doit d'intégrer les mesures visant à limiter la vulnérabilité du territoire. Le règlement mentionnera explicitement en tête de chapitre les zones soumises au risque inondation et fera figurer aux plans un zonage spécifique qui identifie la présence du risque inondation.

Le chapitre 4 « Indicateurs d'évaluation » du rapport de présentation énoncera les indicateurs pertinents pour mesurer l'atteinte de l'objectif inscrit au PADD.

2.4.2. Choix du scénario démographique

L'État et la CCLST ont estimé que les perspectives de croissance de la population, établies sur la base d'un taux annuel de 0,3%, devraient être justifiées et développées au PADD, en s'appuyant sur le constat

d'une baisse de 13% de la population durant la période 2010 et 2021 soit un taux de variation annuel compris entre -0,3% et -1,4%. La projection retenue par le SCoT est de 0,2% par an.

Le Maître d'ouvrage, dans sa réponse, reconnaît que le scénario prévisible N°3 visant à accueillir 146 nouveaux habitants en 2037 en lien avec la capacité de densification urbaine issue du diagnostic foncier pourrait être, au regard de la conjoncture actuelle, réestimé à la baisse pour approcher le scénario du SCoT.

Prenant acte de la décision de la commune de revoir à la baisse le potentiel disponible pour redéfinir la production de logements, je relève, cependant que le dernier recensement INSEE de 2023, publié en décembre 2025, fait état d'une population municipale de 3 369 habitants à rapporter à celle référente de 2021 de 3 294 habitants (+2,27%).

Cette hausse de 75 habitants enraye la baisse continue de la population, avec le pic observé sur la période 2016/2022, ayant servi de référence pour l'étude du projet de PLU (-1,4%).

Il conviendra de vérifier sur la période 2026/2030 si cette tendance à l'installation de nouvelles populations se confirme ou s'il ne s'agit que d'un effet rebond lié à la crise sanitaire. En effet, par simple extrapolation sur cinq ans d'une hausse moyenne de 50 habitants quasi équivalente au nombre de personnes perdues chaque année au cours de la précédente décennie, Descartes infléchirait le scénario N°3 jugé d'ambitieux à réaliste pour atteindre 3 440 habitants.

2.4.3. La mobilisation de la vacance

L'État et la CCLST mentionnent dans leur avis que le scénario de production de logements se doit de tenir compte du taux de vacance de 16,1% soit le double de la moyenne départementale (8,5%) pour soutenir un objectif plus élevé de remise sur le marché de ces logements et être un levier complémentaire à activer pour limiter l'étalement urbain.

Le diagnostic des causes de la vacance, via la plateforme Zéro Logement Vacant établi dans le cadre de l'OPAH-RU conduite par la CCLST, aurait dû identifier les mesures appropriées pour améliorer le taux de remise sur le marché des logements vacants.

La commune estime incohérente la proposition de réduire le scénario d'évolution démographique du PADD avec la demande consistant à augmenter la part des logements vacants à remettre sur marché. Cette mesure aurait pour conséquence de gonfler le dit scénario qu'elle s'est attaché à réduire au maximum au regard des capacités de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Elle juge irréaliste de revoir cet objectif à la hausse pour les dix prochaines années en raison de la complexité de ces opérations de réhabilitation et mentionne qu'elle a dans le passé, mis en place plusieurs démarches pour la rénovation du centre-bourg ancien (OPAH, projets de rénovation, opération de revitalisation de territoire) qu'elle poursuit aujourd'hui avec le programme Petites Villes de Demain.

Il est à noter que la commune, dont le taux de logement social (11%) est bien supérieur à la moyenne intercommunale, doit faire face à des bailleurs sociaux qui sortent du marché locatif des logements en raison de leur inadaptation au confort attendu dans l'attente d'une réhabilitation parfois lourde ce qui accentue cette vacance.

Si la temporalité de l'action publique en matière de lutte contre la vacance de logements s'effectue sur un temps long, il importe que celle-ci s'inscrive au sein même du projet de révision du PLU comme un moyen de réaffirmer la centralité historique de Descartes qui conforterait son attractivité résidentielle afin d'accueillir de nouvelles population et atténuerait leur impact sur l'habitat proche.

2.4.4. L'OAP de la Gare

Parmi les 6 OAP à vocation habitat, l'OAP de la Gare est, la seule à développer un programme de mixité comprenant une Maison de services publics, de l'habitat locatif social, une résidence seniors, inscrite au programme Petites Villes de Demain.

L'objectif principal est de programmer un aménagement soutenu du secteur (24 logements/ha) avec des typologies variées pour répondre aux besoins des personnes âgées et des petits ménages à proximité des commerces du centre-bourg.

Elle traduit de manière opérationnelle les objectifs de l'axe 1 du PADD en développant une offre de logements diversifiée, en privilégiant une urbanisation en continuité du centre-bourg. Elle préserve et valorise les espaces paysagers par la mise en valeur des continuités écologiques existantes et recherche des connexions douces vers la Creuse.

Du fait de son emprise, de sa situation centrale et des ambitions affichées son règlement devrait renforcer la programmation de cet aménagement, veiller à limiter la place des véhicules et l'imperméabilisation du site.

2.4.5. L'emplacement réservé : la déviation de Descartes

Le projet arrêté du PLU mentionne le projet de déviation de Descartes sous l'angle du fuseau représentant l'inconstructibilité de l'emprise correspondante de 75 mètres. L'emplacement réservé figurant dans la version 2017 du PLU, au bénéfice du Département a été supprimé du projet.

Le Conseil Départemental, a demandé le maintien de l'intégralité du fuseau correspondant au projet et que figure l'emplacement réservé, identifié pour la déviation sur le plan graphique en mentionnant aux documents associés les parcelles acquises (54 136m²) de celles à acquérir (6 parcelles pour 7 235m²). Ces acquisitions ont toutes été faites à l'amiable ou lors du remembrement foncier, le projet n'ayant jamais fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique à son origine.

Le Maître d'ouvrage mentionne qu'aucune avancée notable du projet ne lui a été communiquée, ni dans le Porter à connaissance, ni lors des consultations liées à l'élaboration du projet de PLU.

Il relève que ni le PADD et le DOO du SCoT ne fléchent le projet, aucune enveloppe foncière n'y fait référence.

Afin de respecter la limitation de consommation des espaces au sein du PADD, la commune a fait le choix de ne pas reporter cette surface du projet et de ne conserver que le fuseau d'inconstructibilité.

Si le Conseil Départemental fait état de s'être porté acquéreur de plus de 88% du foncier, il n'a produit malgré les nombreuses occasions que la procédure le lui permettait et à l'appui de son courrier un document de type plan pluriannuel d'investissement (PPI) qui établirait la nécessité de conserver en l'état l'emplacement réservé.

Le juge administratif dans une décision rendue le 23 mai 2023 par le TA de Marseille a considéré « ...*Dans ces conditions, en l'absence de constat d'une quelconque réalisation depuis 36 ans, le maintien du terrain du requérant dans l'emplacement réservé est entaché d'erreur manifeste d'appréciation...* ».

Une note du CEREMA rappelle que « *Les emplacements réservés ne sont pas limités dans le temps par le Code de l'urbanisme. Toutefois, le maintien d'un emplacement réservé resté non aménagé pendant un délai anormalement long est illégal si l'intention de réaliser l'aménagement n'est plus réelle ou manifestée. Même si la réalisation du projet justifiant la réserve n'est pas prévue à court terme, l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin.*

Dans ces conditions la position adoptée par la commune est mesurée au regard, de l'absence d'informations ou de documents qui établiraient sans contestation possible l'existence d'un projet de déviation inscrit à un programme pluriannuel, de son obligation réglementaire de devoir respecter les limitations de consommation d'espaces et de l'antériorité de l'emplacement réservé datant de 2004 et n'ayant toujours pas reçu un commencement d'exécution à ce jour.

2.4.6. Les espaces boisés

Dans leurs remarques la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture relèvent la baisse significative des espaces boisés classés (EBC) qui passent de 414 ha à 71 ha et demandent que le classement soit justifié

et réservé à des boisements exceptionnels ou pour des boisements qui ne disposent pas de plan gestion simple.

Les mêmes conclusions sont faites pour les espaces boisés préservés (EBP) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

La commune argue de la nécessité pour être compatible avec le SCoT d'identifier et protéger la trame verte et bleue et d'un faible taux de boisement pour retenir le seuil de référence de 0,5 ha pour les boisements à préserver. Elle ne dispose pas d'une cartographie des dits-boisements qui permettrait leurs repérage.

Compte tenu des prescriptions du règlement écrit sur les EBP grevant les conditions d'exploitation, j'invite le Maître d'ouvrage à se faire produire par le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) la cartographie SIG des bois relevant d'un plan de gestion simple.

La commune a identifié bon nombre d'alignements d'arbres et d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Je propose au Maître d'ouvrage d'ajouter dans les mesures ERC pour s'assurer d'une meilleure connaissance et protection des alignements d'arbres et des arbres remarquables protégés, que les prescriptions du règlement soient portées à la connaissance des propriétaires identifiés.

2.5. Sur les réponses du Maître d'ouvrage aux observations du public

Le Maître d'ouvrage a répondu point par point dans son mémoire du 22 janvier 2026 (cf. Annexe 8) à toutes les observations du public en justifiant ses réponses. Il en a fait de même pour les questions que j'avais formulé levant ainsi les possibles incertitudes d'interprétation.

La majorité des observations concerne le changement de zonage des parcelles qui passent de U en N par la stricte application de la loi ZAN entraînant une réduction significative des surfaces constructibles.

Pour toutes les demandes d'extension urbaine, le Maître d'ouvrage a justifié qu'en raison des objectifs de modération de la consommation d'ENAF à vocation d'habitat fixés par le SCoT, la commune n'avait pas de besoin supplémentaire pour la création de logements et qu'il n'existe pas de raison à rendre ces terrains constructibles.

Le Maître d'ouvrage, en s'inscrivant pleinement dans les lois Climat & Résilience et ZAN, a pu trouver un juste équilibre entre la production de logements au sein des OAP et l'ouverture à la constructibilité des dents creuses. Ainsi, les effets drastiques liés à la consommation d'espace l'ayant conduit à juste titre à refuser les demandes d'extension urbaine, sont atténués par les possibilités offertes par cette densification. L'information des propriétaires touchés par l'application de ces mesures de réduction des surfaces à construire aurait gagné à être faite en directe.

Le Maître d'ouvrage a par une approche pragmatique, à des demandes justifiées, donné une suite favorable à plusieurs d'entre elles par une modification du classement du zonage (réduction d'un périmètre de protection EBP rendant constructible la parcelle – réintégration d'une parcelle classée N en zone urbaine). Celles-ci sont sans incidence notable sur la consommation d'espace.

Il a également pris en compte certaines autres observations comme l'usage des matériaux biosourcés dans la construction d'ouvrages publics.

Les justifications apportées dans les réponses du Maître d'ouvrage aux autres observations n'appellent pas de développements particuliers.

3. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

De l'analyse qui précède, il ne ressort pas d'élément concluant qui me conduirait à devoir motiver un avis dans la forme défavorable sur le projet de révision générale du PLU de Descartes.

Notons que ce projet a fait l'objet pendant près de quatre ans d'une réflexion et d'une concertation dans un cadre législatif évolutif avec des impacts notables sur sa mise en œuvre et des incertitudes quant à leur interprétation réglementaire.

3.1. Sur les conditions générales de l'enquête publique

Si la qualité du dossier soumis à enquête et mis à disposition du public était satisfaisante tant dans sa forme papier que numérique et sur sa complétude pour répondre aux exigences réglementaires.

Le dossier finalisé du PLU qui sera soumis à l'approbation du Conseil municipal, devra être amendé des modifications pour lesquelles le Maître d'ouvrage s'est engagé dans ses réponses aux PPA puis complété et amélioré dans sa version graphique comme il en a été fait mention.

L'enquête publique n'a que très peu mobilisé les descartoises et descartois alors qu'étaient réunis tous les moyens pour assurer une information de qualité.

Les formes prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ont été parfaitement respectées.

L'usage de la plateforme dématérialisée aura amplifié le Porter à connaissance d'une démarche participative à défaut d'avoir suscité et recueilli des contributions.

Qu'il s'agisse des questionnements individuels lors de la concertation ou lors de l'enquête publique, le Maître d'ouvrage c'est toujours attaché à répondre à chacun d'eux, voire à confirmer les réponses initiales faites lors de la concertation.

Si en vertu de la jurisprudence du Conseil d'État, il ne m'appartient pas de donner un avis sur ceux reçus des PPA, j'estime que l'unanimité, des avis favorables, participe pleinement à reconnaître la qualité du dossier et le respect du nouveau cadre législatif.

L'acceptabilité sociale est confortée par les observations du public qui en n'appelaient pas à remettre l'intérêt général du projet en cause mais soulevaient un problème particulier de zonage et de fait aucune contribution ne s'est ouvertement déclarée défavorable au projet.

Je considère donc que les modalités générales et les règles de procédure, selon lesquelles se sont déroulées l'enquête publique, ont pleinement assurée la bonne information du public et ses possibilités d'expression dans le strict respect de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

- *Les plans de zonage au 10 000^{ème} et 5 000^{ème} devront être complétés de la numérotation des emplacements réservés ERN°1 et ERN°4 et feront figurer les principaux axes routiers en veillant à apporter un soin à la qualité de l'impression de la trame foncière.*

3.2. Sur les thématiques retenues pour l'analyse du projet

○ Risque inondation :

Si, l'on peut regretter l'absence d'un PPRI sur le territoire de la commune de Descartes relevant dans sa mise en œuvre de l'État alors même que le risque inondation de la Creuse est identifié comme majeur, le projet a, cependant, bien pris la mesure de ce risque. L'ensemble des secteurs de projet d'habitat identifiés au centre-bourg sont localisés en dehors des zones identifiées à l'Atlas des Zones Inondées.

Le Maître d'ouvrage a pris en compte la nécessité de compléter à la fois le rapport de présentation, le PADD et le règlement pour apporter des garanties supplémentaires afin que les aménagements futurs de ces zones soient encadrés par des prescriptions opposables au tiers.

Par la mise en œuvre de l'ensemble de ces mesures, la prise en compte du risque inondation dans l'attente du PPRI de la Creuse, est bien appréhendée avec toutes les mesures d'information s'y rapportant avec une réglementation spécifique déclinées pour chaque zone inondable.

- *Je conclus favorablement à la complétude de l'information du projet sur le risque inondation et des prescriptions inscrites au règlement et dans la programmation des OAP avec les compléments rédactionnels apportés.*

- La maîtrise des principaux enjeux du territoire, en particulier démographique :

La démographie, à l'horizon de 2037, a été largement imaginée à compter du diagnostic territorial et des tendances lourdes observées au cours de la dernière décennie, le tout en comparaison avec celle retenue par le SCoT.

Si l'on devait reprendre ceux-ci à l'aune du recensement de la population pour l'année 2023 qui enregistre une hausse de 2,43%, les scénarios envisageables seraient alors à reconsidérer en particulier dans leur qualification notamment pour celui retenu pour bâtir le projet de PLU ayant conduit à définir le besoin en production de logements.

- *Sous réserve que la hausse de population, constatée en 2023, se confirme dans les recensements à venir, j'estime, alors, que la prévision de développement démographique visant à atteindre 3 440 habitants en 2037 pourrait devenir un objectif tout à fait atteignable.*
Les mesures adoptées en matière d'urbanisation tant au sein des OAP que dans les zones pavillonnaires ou dans la rénovation du bâti ancien vacant sont à même d'y pourvoir.

- Les logements vacants :

Plusieurs objectifs du PADD s'inscrivent pleinement dans cet enjeu de résorption des logements vacants qui pourrait être l'objet d'un programme stratégique pour la commune. Il n'appartient pas au PLU de décrire les moyens opérationnels pour se faire mais de considérer qu'en limitant son ambition de remise sur le marché des logements vacants, la commune envoie indirectement un signal fort aux populations qui souhaiteraient s'installer à privilégier le choix de la construction neuve pavillonnaire au détriment de la rénovation au sein du bâti ancien.

- *Après avoir constaté que la municipalité de Descartes était pleinement engagée pour agir contre la vacance des logements vacants, j'invite le Maître d'ouvrage, avec la Communauté de communes Loches Sud Touraine qui doit élaborer son Programme Local de l'Habitat et au sein de l'OPAH-RU en cours, à réfléchir à un programme spécifique d'action sur la résorption de la vacance. Elle se donnerait ainsi les moyens d'atteindre l'objectif de la mesure 4 de l'axe 1 du PADD « Favoriser la réhabilitation du bâti ancien pour lutter contre la vacance du logement » qui vise à renforcer le développement d'une offre de logements.*

- La consommation d'espace :

Elle a été une préoccupation constamment exprimée qui a, compte tenu du délai nécessaire à l'élaboration du projet, eu à s'adapter à la loi « Zéro Artificialisation Nette » et la réduction de 50% de la surface consommée au cours des dix dernières années.

Le difficile équilibre entre le développement des activités de la commune et la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers a été trouvé via des arbitrages assumés avec la suppression de toutes les zones d'habitat à urbaniser et leur basculement en zone naturelle pour 47 ha.

Ainsi, la densification recentrée exclusivement sur la zone urbaine avec les secteurs OAP et le comblement des dents creuses en appliquant un taux de rétention objectif, satisfait à l'objectif assigné par la réglementation de limitation de la consommation d'espace et à celui du PADD qui prévoit la construction de 117 logements. Ceci ayant été salué par plusieurs PPA dans leur avis.

- *Je conclus que le projet de révision générale du PLU satisfait aux objectifs des lois « Climat et Résilience » et « ZAN », en ne créant aucune extension urbaine et consommation foncière de surface agricole ou naturelle.*

- L'OAP habitat de « La Gare » :

Elle présente les caractéristiques d'un aménagement mixte mettant aux prises un programme d'habitat locatif à but social, une résidence seniors, une maison des services publics avec des connexions douces

et une mobilité apaisée. Parmi les secteurs retenus à l'urbanisation, elle est la plus structurante au sein du centre-bourg.

- *J'invite le Maître d'ouvrage à intégrer en phase d'étude la démarche et le référentiel « Écoquartier » définis par le Ministère de la Transition écologique qui favorise de nouvelles façons de concevoir, construire et gérer la ville où ses quartiers durablement et répond aux grands enjeux du climat, de la préservation de la biodiversité.*

- Sur les espaces protégés :

Le règlement a classé une importante surface de boisement en EBP, sans distinction préalable, même si la méthodologie générale de la préservation des espaces forestiers et boisés a été présentée dans le rapport, en prenant pour objectif d'appliquer la réglementation afférente à toutes les parcelles supérieures à 0,5 ha à défaut de disposer d'un zonage des boisements relevant d'un plan de gestion simple.

La démarche entreprise par la commune de préserver la trame verte et bleue en classant des boisements et des espaces verts de manière significative au zonage et au règlement écrit est tout à fait remarquable, son application mérite d'être modérée pour tenir compte des effets produits pour les propriétaires.

- *Je recommande au Maître d'ouvrage au regard de la réglementation des espaces boisés préservés qui grèvent leur exploitation de relever le seuil d'application à un hectare si ces derniers ne relèvent pas d'un plan de gestion simple, sur le plan de zonage et au règlement écrit sur la base de la cartographie produite par le CNPF sans que cela ne puisse nuire aux continuités écologiques.*

- Sur la qualification d'emplacement réservé :

Après avoir recueilli des explications complémentaires du Conseil départemental et du Maître d'ouvrage, j'estime, réaliste pour conserver l'économie de son projet de révision, que la commune garantisse l'inconstructibilité du fuseau de l'emprise de la future déviation au règlement écrit et graphique et qu'elle permette au Conseil départemental dès lors que les études de projet seront réalisées que soit envisagée une mise en compatibilité par déclaration de projet sans avoir à ce stade pour répondre à l'intérêt général l'obligation de maintenir l'emplacement réservé.

- *Je confirme le choix de supprimer l'emplacement réservé au règlement écrit et graphique et de conserver le fuseau d'inconstructibilité suivant en cela les justifications apportées par la commune ceci sans crainte d'obérer l'avenir du projet de déviation.*

- Au regard des réponses apportées aux observations du public

Le Maître d'ouvrage, en s'inscrivant pleinement dans les lois Climat & Résilience et ZAN, a pu trouver un juste équilibre entre la production de logements (79) issus principalement des OAP et l'ouverture à la constructibilité des dents creuses (38 logements).

Les effets drastiques, liés à la consommation d'espace, l'on conduit, à juste titre, à refuser les demandes d'extension urbaine. Cette position est toutefois atténuée par les possibilités offertes par cette intensification au centre-bourg et sa périphérie immédiate par un diagnostic foncier qui objectivement a classé les parcelles constructibles préservant le droit de propriété afférent.

- *Je partage cette approche pragmatique qui tient compte des réalités constatées au diagnostic territorial. Les réponses apportées sont argumentées et justifiées par le Maître d'ouvrage qui s'en est tenu au respect des textes législatifs, réglementaires et aux objectifs de production de logements arrêtés au projet du PLU sans méconnaître le droit de propriété.*

- Sur l'utilité du projet de révision du PLU :

En conclusion, je considère parfaitement atteint, l'objectif porté par les élus de rendre plus attractif leur territoire, de pérenniser le caractère rural de la commune par : la maîtrise de l'urbanisation avec la priorité donnée à la densification du tissu urbain, le choix d'empêcher tout étalement urbain et la volonté affichée de préserver le patrimoine bâti historique et naturel du territoire. Les objectifs de chacun des trois axes du PADD sont assumés.

Le projet peut donc être soumis à l'approbation du Conseil municipal avec la prise en compte des modifications et recommandations précitées formulées à partir de l'analyse thématique et des observations du public.

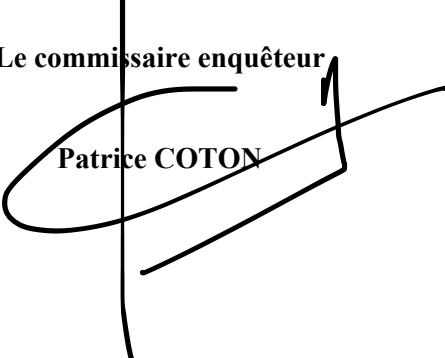
4. AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant mes conclusions sur les conditions et le déroulement de l'enquête publique,
Considérant mes conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique,
Considérant les avis des personnes publiques associées ne remettent pas en cause la finalité du document portant le projet, son bien-fondé et son économie générale,
Considérant de manière générale les réponses du Maître d'ouvrage,
Considérant les observations recueillies lors de cette enquête publique,
Vu mes conclusions motivées au droit des réponses du Maître d'ouvrage aux observations du public,

J'émet un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DESCARTES tel qu'il est décrit dans le dossier mis à l'enquête publique.

Fait et clos à TOURS le 3 Février 2026.

Le commissaire enquêteur
Patrice COTON

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a diagonal stroke, crossing over the printed name 'Patrice COTON'.