

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

Première partie du rapport d'enquête

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 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PRÉAMBULE	4
1. LES RÈGLES ET LES OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
1.1. Procédure et objet de l'enquête publique.....	4
1.1.1. Le contexte réglementaire.....	4
1.1.2. Le cadre de l'enquête publique.....	6
2. LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU	8
2.1. Présentation de la commune et de ses enjeux.....	8
2.1.1. La commune.....	8
2.1.2. La population.....	8
2.1.3. Le logement.....	9
2.1.4. L'emploi et le contexte économique.....	9
2.1.5. Le patrimoine architectural et paysager.....	10
2.1.6. Les mobilités et les équipements.....	12
2.1.7. Les risques naturels et technologiques.....	13
2.1.8. Les ressource du territoire.....	14
2.1.9. Les potentiels de densification.....	15
2.2. Présentation de l'évaluation environnementale.....	16
2.2.1. Scénario environnemental de référence.....	16
2.2.2. Analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLU.....	17
2.2.3. Mesures Évitement Réduction Compensation.....	17
2.3. Présentation générale du projet de révision.....	21
2.3.1. Contexte et justification de la révision.....	21
2.3.2. Lignes directrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	21
2.3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	23
2.3.4. Les règlements écrit et graphique.....	24
2.3.5. Les autres secteurs.....	25
2.3.6. Les annexes et servitudes.....	26
2.3.7. L'évolution du zonage.....	27
2.4. Compatibilité du projet de révision du PLU avec les documents supra-communaux.....	27
2.4.1. Le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires.....	27
2.4.2. Le schéma de cohérence territoriale de Loches Sud Touraine.....	28
2.4.3. Le plan climat air énergie territorial de Loches Sud Touraine.....	29
2.4.4. Les autres documents de planification.....	29

2.5. La concertation des habitants et des associations locales.....	30
3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 31	
 3.1. Organisation et modalités de l'enquête.....	31
3.1.1. Échanges préalables avec le maître d'ouvrage.....	31
3.1.2. Décision d'ouverture de l'enquête publique.....	31
3.1.3. Visite des lieux.....	31
 3.2. Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public.....	31
3.2.1. Publicité de l'enquête publique.....	31
3.2.2. Consultation du dossier mis à disposition du public.....	31
 3.3. Déroulement de l'enquête publique.....	32
3.3.1. Permanence.....	32
3.3.2. Participation du public.....	33
 3.4. Climat de l'enquête publique.....	33
 3.5. Clôture de l'enquête publique.....	33
3.5.1. Procès-verbal de synthèse des observations reçues.....	33
3.5.2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	33
4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE 34	
 4.1. Liste des personnes consultées.....	34
 4.2. Réception des avis des personnes publiques associées.....	35
 4.3. Absence d'avis de la MRAe.....	37
 4.4. Avis des personnes publiques associées.....	37
4.4.1. Aménagement, urbanisme.....	37
4.4.2. Habitat.....	38
4.4.3. Biodiversité.....	39
4.4.4. Développement durable.....	40
4.4.5. Mobilité.....	40
4.4.6. Ressources.....	41
4.4.7. Risques.....	41
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUÉILLIES DU PUBLIC 42	
 5.1. Classement des observations.....	42
 5.2. Analyse des observations.....	42

PRÉAMBULE

Le rapport d'enquête publique (1^{ère} partie), ci-dessous, reprend les principaux thèmes du dossier soumis à enquête en s'attachant à synthétiser les rapports de présentation, les axes stratégiques, l'évaluation environnementale et la structure même du document de Plan Local Urbanisme (PLU) auxquels le lecteur a toujours la faculté de s'y rapporter selon que de besoin.

Ont été examinées les compatibilités du projet de PLU avec les documents supra-communaux (SRADDET, SDAGE, SCoT, PCAET, etc...) en l'état de leur actualisation au regard de la loi Climat et Résilience de 2021 et de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de 2023.

L'analyse a été faite des OAP sectorielles, thématiques, des règlements écrit et graphique traduisant le PADD et des annexes.

Le rapport s'attache également à présenter le bilan de la concertation et le déroulement de l'enquête publique. Enfin, il rapporte exhaustivement les différents avis recueillis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) et l'ensemble des observations et contributions déposées à titre individuel ou collectivement pendant la durée de l'enquête publique en consignant les réponses du Maître d'ouvrage et les commentaires du commissaire enquêteur.

A ce rapport est joint un second document séparé intitulé « Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Descartes » (2^{ème} partie).

A cet ensemble est adjoint un recueil des annexes figurant en troisième partie du dossier.

1. LES OBJECTIFS ET LES MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Procédure et objet de l'enquête publique

1.1.1. Le contexte réglementaire

L'un des objets d'une enquête publique est de permettre au public, au citoyen, de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions. Les analyses effectuées et les avis exprimés contribuent à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet dans le but, de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, qui en délibère en adoptant le projet, en le rejetant ou en le modifiant.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif. Il n'est pas choisi par le Maître d'Ouvrage. Il formule son avis de façon indépendante.

Il est du ressort du Tribunal Administratif, et non pas du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité des pièces administratives, ce dernier vérifie que la procédure réglementaire a été respectée et que les dossiers qui lui sont présentés sont recevables.

Le commissaire enquêteur examine toutes les observations consignées au registre et celles qui lui sont présentées oralement ou par voie dématérialisée. Il exprime son avis personnel dans les conclusions de son rapport.

Il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

Le commissaire enquêteur rend donc, à la fin de son enquête, un avis personnel motivé, en toute conscience et en toute indépendance.

L'avis personnel du commissaire enquêteur ne peut être que de 3 ordres :

- favorable, éventuellement assorti de recommandations (qui n'ont pas de caractère impératif),
- favorable assorti de réserve(s), avec ou sans recommandations,
- défavorable.

Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées par le Maître d'ouvrage, l'avis du commissaire enquêteur serait ipso facto réputé défavorable.

Le rapport, les conclusions motivées et les annexes sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

L'enquête publique préalable à l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est encadrée par le Code de l'Environnement, notamment son article L.123-1 qui précise que l'objet de l'enquête est d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre sa décision finale.

La présente enquête publique a pour objet de soumettre le projet de révision générale du PLU de la commune de Descartes au public, qui peut ainsi en prendre connaissance et s'exprimer à son sujet.

À l'issue de cette consultation, le projet de révision générale du PLU pourra évoluer pour tenir compte des observations formulées à la fois par les Personnes Publiques Associée (PPA) et le public avant son approbation par le Conseil municipal.

Principaux textes relatifs à la révision du PLU :

- Les objectifs généraux en matière d'urbanisme définis par les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.
- Le Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.
- Le contenu du PLU est arrêté par les articles L.151-1 à L.151-48 du Code de l'urbanisme.
- La procédure de révision générale du PLU est encadrée par les articles L.153-31 à L. 153-35 du Code de l'urbanisme.
- Les modalités de la révision générale du PLU sont définies par les articles L.153-11 à L.153-26 du Code de l'urbanisme.
- L'évaluation environnementale du PLU est réalisée en application de l'article L.104-1 du Code de l'urbanisme. Ses modalités sont précisées par les articles R. 104-11 et suivants du dit code.
- La concertation sur la révision générale du PLU est prévue dans le cadre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le projet de révision générale du PLU arrêté est soumis à l'enquête publique au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.
- La procédure d'enquête publique est régie par les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-24 du Code de l'environnement.
- La loi du 26 novembre 2025 portant simplification du droit de l'urbanisme et du logement, réorganise les procédures de modification des documents d'urbanisme autour de deux mécanismes principaux – la révision et la modification – en simplifiant les modalités.

Ces nouvelles procédures entreront en vigueur le 26 mai 2026. Elles ne sont donc pas applicables aux procédures en cours dont relève cette enquête publique.

Principaux textes supra-communaux applicables :

- Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 28 novembre 2023,
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) en vigueur depuis le 4 avril 2022,
- Plan de Gestion du Risque Inondation Loire-Bretagne (PGRI) adopté le 15 mars 2022,
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Creuse (SAGE) mis en place à compter de 2020,
- Schéma de Cohérence Territoriale de Loches Sud Touraine (SCoT), approuvé le 27 octobre 2022,
- Plan Climat Air-Énergie Territorial de la Communauté de communes Loches Sud Touraine, approuvé le 26 juin 2019.

1.1.2. Le cadre de l'enquête publique

▪ Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet unique la révision générale du PLU de la commune de Descartes. Les deux périmètres délimités des abords existants sur son territoire ne sont pas concernés par la présente enquête publique.

○ Évolution du PLU adopté en 2004 :

- Modification de droit commun n°1 approuvée le 4 août 2005,
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 2 mars 2012,
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 6 juillet 2012,
- Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le 14 mars 2014,
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 février 2017.

Le PLU est un document d'urbanisme communal permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire de la commune de Descartes.

Pour accomplir cette révision, trois grandes étapes sont rendues nécessaires :

- La réalisation d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire, ses forces et ses faiblesses, ses principaux enjeux démographique, d'habitat, d'économie, en matière patrimoniale et environnementale,
- La construction d'un projet constitutif d'un document communément appelé « Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- La traduction du projet en pièces réglementaires (les opérations d'aménagement et de protection (OAP), les règlement écrit et graphique sur la base desquels les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal, par délibération N° CM-20220125-URBA-06 du 25 janvier 2022, portant prescription de la révision générale du PLU, a fixé les objectifs 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, l'urbanisation des dents creuses,
- Valoriser le patrimoine bâti, et le patrimoine naturel,
- Préserver les terres agricoles et pérenniser les exploitations agricoles.

Il a également précisé, au regard de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation publique, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes personnes concernées.

De même qu'il a prévu la notification du projet de révision aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique.

Dans sa délibération N° DEL-20240123-URBA-02, le Conseil municipal a tenu son débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Enfin, conformément à l'article 153-14 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal, dans sa séance du 8 juillet 2025 (délibération N°DEL-20250708-URBA-13) tirant le bilan de la concertation, a arrêté le projet du PLU à soumettre à enquête publique.

▪ **Désignation et mission du commissaire enquêteur**

Le Maire de la commune de Descartes a demandé par courrier en date du 6 août 2025 au Président du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Descartes* ».

Par décision N° E25000140/45 du 27 août 2025 Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Patrice COTON en qualité de commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Descartes (cf. Annexe 2) et de Monsieur Martin LEDDET en qualité de suppléant.

▪ **Identification de l'autorité compétente**

Monsieur Bruno MÉREAU, Maire de Descartes, est l'autorité compétente (désigné dans la suite de l'exposé sous le vocable de « Maître d'ouvrage ») 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.

Monsieur Joël MOREAU, Adjoint en charge des Services Techniques et à l'Urbanisme a également reçu une délégation à la même date.

▪ **Le dossier d'enquête publique**

Le dossier présenté à l'enquête publique a été élaboré par le bureau d'études « AUDDICÉ Val de Loire » établi à Saumur (49).

Il comprend un sommaire avec deux sous parties :

1. Pièces liées à la procédure :
 - a. Note de présentation non technique
 - b. Textes réglementaires de l'enquête publique
 - c. Recueil des délibérations
 - d. Bilan de la concertation
 - e. Avis des personnes publiques associées et consultées
 - f. Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées et consultées
2. Pièces constitutives du dossier PLU :
 - a. Rapport de présentation :
 - i. Tome 1 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
 - ii. Tome 2 Justifications des choix et évaluation environnementale
 - iii. Tome 3 Diagnostic écologique – Volet écologique de l'évaluation
 - b. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 - c. Règlement écrit
 - d. Règlement graphique
 - e. Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - f. Annexes :

- i. Annexes sanitaires :
 - Plan du réseau d'eau potable
 - Plan du réseau d'eaux usées
 - Rapport sur les risques – Géorisques février 2025
 - Règlement du service public d'assainissement
- ii. Annexes d'utilité publique :
 - Liste des servitudes d'utilité publique
 - Plan des servitudes d'utilité publique (source : Géoportail de l'urbanisme)
 - Plan du réseau de gaz
 - Plan du réseau électrique
 - Plan du réseau de transport électrique
 - Arrêté instituant la servitude d'hallage aux abords de la Creuse
 - Arrêté instituant la servitude de passage de canalisation de gaz
 - Arrêté instituant la servitude du champ captant de Cery
 - Arrêté instituant les périmètres de protection du captage de la Crosse
 - Arrêté instituant les périmètres de protection du captage des Granges
 - Arrêté portant création d'un secteur d'information sur les sols (SIS)
- iii. Délibération du Conseil municipal instaurant la taxe d'aménagement

2. LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

2.1. Présentation de la commune et de ses enjeux

2.1.1. La commune

Descartes est une commune rurale du Département d'Indre et Loire qui est située à 30km de Loches, Sous-préfecture et chef-lieu de la Communauté de communes Loches Sud Touraine (CCLST) qui réunit 67 communes et 50 640 habitants et à 20km de Châtellerault (Sous-préfecture de la Vienne).

La commune est parcourue par la Creuse qui en définit sa limite administrative au sud-ouest avec le Département de la Vienne.

Elle constitue un point d'entrée dans la région Nouvelle Aquitaine. Son bassin de vie se situe à cheval sur ces deux départements dont principalement avec la commune de Buxeuil située sur la rive gauche de la Creuse et plusieurs autres communes limitrophes du Département de la Vienne.

Les principaux enjeux entre les deux communes sont :

- Le caractère résidentiel de la commune de Buxeuil avec 90% des actifs qui travaillent à Descartes,
- L'accès aux commerces, services, équipements et parcours de santé qu'offre Descartes,
- La prise en compte des relations travail/domicile de sa population,
- Le développement des mobilités durables.

2.1.2. La population

En 2022, la commune comptait 3 294 habitants, en baisse de 13% par rapport à 2010 soit une perte de 47 habitants par an en moyenne.

Le dernier recensement INSEE publié en décembre 2025 valant pour l'exercice 2023, fait état d'une population municipale de 3 369 habitants. La hausse de 75 habitants enrôle la baisse discontinue de la population avec le pic observé sur la période 2016/2022 de -1,4%.

Elle s'inscrit dans un territoire intercommunal en déclin démographique qui présente un profil déséquilibré avec une part importante des personnes âgées en nette progression depuis 1999.

La pyramide des âges est nettement en faveur de la tranche d'âges des retraités avec 44% de la population ayant plus de 60 ans.

Ce déclin est caractérisé à la fois par un solde migratoire négatif ainsi que par le solde naturel qui après avoir été positif jusque dans les années 1990 s'est inversé depuis les années 2000.

Ces tendances laissent présager une forte baisse démographique d'où la volonté de la commune de prendre des mesures pour conserver et attirer des populations plus jeunes.

Le nombre de ménages a augmenté plus vite que la population avec une moyenne de 1,85 personne en 2021 par ménage contre 3,14 en 1968.

Ce desserrement des ménages, phénomène national, conduit à accroître les besoins de logements pour les retenir sur le territoire.

- L'enjeu pour la démographie :
 - Prise en compte de la dynamique démographique des dix dernières années dans les choix d'urbanisation futurs.

2.1.3. Le logement

Conséquence du desserrement des ménages, la commune a vu son parc de logements évoluer de manière significative entre 1968 et 2012 avec une moyenne de constructions de 14 logements par an qui au cours des dix dernières années est passée à 5 logements par an.

Les propriétaires occupants sont majoritaires (67% pour les logements et 82% pour les maisons).

L'offre de logements locatifs privé et social représente 32% du parc communal dont 11% relèvent du parc HLM.

Le taux de résidence secondaire est stable à 3% et inférieur au taux observé sur des territoires de comparaison (10%).

L'offre en logements est marquée par une part importante de logements vacants (16,1% contre près de 8% au niveau départemental).

Le parc de logements se caractérise à la fois par des résidences principales présentant de grandes surfaces et une relative ancienneté avec 55% de ceux-ci antérieurs à 1971.

Enfin, on observe un taux de séentarisation de la population élevé avec 3 personnes sur 4.

- Les enjeux sur le parc de logements :
 - Résorption et rénovation des logements vacants, via les outils du PLU,
 - Répondre aux besoins de la population par une offre de typologie de logements diversifiée.

2.1.4. L'emploi et le contexte économique

En matière d'emploi, avec 1 323 emplois et 255 unités actives économiquement en 2021, Descartes est un pôle économique intermédiaire à l'échelle de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.

L'indice de concentration de l'emploi y est supérieur à celui de l'intercommunalité avec 10 actifs présents sur la commune pour environ 13 emplois disponibles. On observe que 44% des actifs vivent à Descartes.

Si cette situation traduit un tissu économique dense et diversifié, le nombre d'emplois a toutefois baissé de 19% entre 2010 et 2021 en particulier dans le secteur de la construction (87 emplois), du commerce, transports et services (77 emplois).

Après avoir connu un pic historique du chômage en 2009 à 9%, le taux de chômage dans la zone d'emploi de Descartes en 2022 est de 6% de la population active. Il s'élève à 40% pour les jeunes de 15 à 24 ans.

L'emploi sur le bassin de Descartes reste cependant plus dynamique que la moyenne, avec un taux inférieur à celui de la France métropolitaine qui est de 7,3 %.

L'activité économique est fortement dominée par l'industrie, le commerce, les transports et les services associés pour 35%.

On compte sur le territoire la présence de 7 zones d'activités avec un potentiel commercialisable de 8,95 ha. Avec 70 commerces, la population trouve à satisfaire ses besoins et ce alors même qu'on observe une perte de vitesse dans le secteur commercial.

L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentent 31% de l'emploi avec un niveau d'effectif demeuré stable sur la période considérée (2010/2021).

Plus d'une vingtaine d'exploitations agricoles à dominante céréalière et élevage sont recensées sur le territoire (1% de l'emploi). La diminution des exploitations (-16 exploitations en dix ans) s'est accompagnée d'une concentration des terres exploitées avec une augmentation de 17% de la surface agricole utile entre 2010 et 2020.

En matière touristique, Descartes compte un important patrimoine historique et vernaculaire de type rural. La commune est traversée par plusieurs sentiers de randonnée avec un axe cyclable majeur : la Voie Verte reliant Descartes à Tournon St Pierre, l'ensemble permet la découverte du patrimoine naturel.

Si, la commune dispose d'une offre soutenue d'hébergements avec une capacité d'accueil de plus de 200 personnes et de nature diverses, elle ne compte aucun établissement hôtelier.

La dynamique économique évolue vers le petit entreprenariat avec 233 créations entre 2013 et 2022 dont 82% sont des entreprises individuelles.

- Les enjeux identifiés pour l'activité économique :
 - La pérennité des commerces et services au centre-bourg,
 - La limitation foncière pour le développement économique,
 - Le développement du tourisme vert et local avec le patrimoine historique et naturel,
 - La préservation des terres agricoles et de l'élevage,
 - La diversification de l'activité des exploitations agricoles,
 - L'équilibre entre le développement urbain et le développement agricole.

2.1.5. Le patrimoine architectural et paysager

▪ Le patrimoine architectural

Le territoire communal est marqué par une diversité d'ambiance et d'unités paysagères que révèlent la vallée de la Creuse et de ses affluents, un plateau agricole plus ou moins ouvert avec les Gâtines du Sud Touraine et la Boutonnière de Ligueil.

La vue paysagère de la ville est caractérisée par une implantation en proximité immédiate avec la Creuse et par les deux églises de Descartes et Balesmes avec des entrées de ville globalement intégrées et dont ne subsiste plus que l'entrée historique de l'ancien bourg de La Haye Descartes au lieu-dit St Jacques.

L'armature urbaine s'est structurée autour des deux bourgs historiques et de leurs axes principaux avec la voie ferrée qui ont conduit à un étalement urbain important générant des enclaves non bâties.

Descartes compte la présence de 5 monuments classés sur son territoire :

- L'église Notre Dame de la Haye Descartes,
- L'abside de l'église Saint Georges,
- L'église abbatiale Saint Pierre de Balesmes,
- La maison natale de Descartes devenue un musée,
- Le dolmen dit du « Chillou du Feuillet »,

Elle est concernée par trois Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui comprennent les monuments précités et par un troisième situé sur la commune de Buxeuil, avec le château de la Roche Amenon, lequel surplombe partiellement la commune de Descartes.

Le cœur de ville est riche de belles demeures anciennes témoignant de l'architecture de plusieurs époques : médiévale, Renaissance et du XIX^{ème} siècle dont la Cité ouvrière de la Papeterie conçue sur le modèle des corons.

Les hameaux sont également les témoins d'une architecture rurale de différents styles : manoir, corps de ferme, demeure bourgeoise.

- Les enjeux sur le paysage et le patrimoine :
 - La prise en compte des vues liées au relief dans les choix d'urbanisation,
 - L'insertion architecturale et paysagère des futures constructions,
 - Le maintien de la compacité du bourg et la limitation de l'étalement urbain,
 - La préservation et la rénovation qualitative du patrimoine bâti ancien,
 - La mise en valeur des abords de la Creuse.

- Le milieu physique et patrimoine naturel

Deux ensembles topographiques caractérisent la commune :

- Un plateau entaillé par des vallées creusés par des ruisseaux affluents de la Creuse qui présente un paysage mouvementé,
- La vallée de la Creuse dont le lit majeur est relativement large.

L'eau est un élément majeur structurant le paysage et la ville de Descartes.

On recense plus de 560 espèces végétales sur la commune avec pas moins de 22 espèces patrimoniales jugées vulnérables.

La présence de plus de 193 espèces faunistiques a été observée depuis 2013.

Au titre des zones naturelles d'intérêt écologique, le territoire communal est concerné directement par une ZNIEFF de type 1 « les Pelouses de la Pièce des Rochers ».

On recense également deux zones humides au niveau de la Source du Bonnet Rouge et au niveau des Réaux constitutifs de deux ruisseaux.

La déclinaison locale de la trame verte et bleue via le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) identifie plusieurs zones de corridors écologiques potentiels à préserver au sud du territoire communal : une poche de corridors sur sols calcaires et un tronçon de corridor en milieux prairiaux.

L'étalement urbain du bourg de Descartes est l'élément majeur qui avec les axes routiers départementaux D31 et D750 fragmentent le territoire, freinant en cela le déplacement des espèces, leur isolement et le risque de rupture dans les continuités des trames naturelles et agricoles.

La commune compte un obstacle à l'écoulement de la Creuse correspondant à un seuil en rivière qui devrait faire l'objet en cas de réhabilitation du barrage d'un renforcement du dispositif de passe à poissons.

En matière de trame noire, le territoire d'étude est impacté par la pollution lumineuse émise par l'éclairage public et la concentration d'habitats au niveau du bourg.

- Les enjeux sur le milieu physique et naturel :
 - La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel,
 - La préservation des prairies,
 - Les continuités écologiques dans et hors du bourg,
 - La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement,
 - L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire,
 - La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement.

2.1.6. Les mobilités et les équipements

▪ Les mobilités

La commune est desservie par le réseau de transport en commun régional Rémi via deux lignes : Descartes/Tours et Descartes/Loches dont la fréquence n'offre pas une alternative suffisante pour éviter l'usage du véhicule particulier.

Les principaux points d'intérêt dont les zones de chalandise sont desservies plusieurs fois par jour par un service de bus urbain « le Phil'O'bus » au bénéfice en particulier des publics captifs. Sa pérennité est un enjeu important en termes de qualité et de mode de déplacement.

La desserte ferroviaire à Descartes ne concerne plus que le fret de marchandise. Pour le transport de voyageurs, la gare de Port de Piles, située sur l'axe Tours/Poitiers à 9 km, assure une connexion relativement rapide à deux bassins d'emplois principaux qui permet des navettes domicile/travail.

Descartes est située à 15km de l'échangeur autoroutier de Sainte Maure sur l'A10. Elle bénéficie d'un maillage routier important et structurant, avec de nombreuses routes départementales qui lui assurent une connexion avec le reste du territoire.

En 2021, 82% des ménages possédaient au moins une voiture avec pour corolaire les nuisances, la pollution et les problématiques de sécurité ainsi engendrées.

Près de 1 283 emplacements de stationnement sur le domaine public garantissent une fluidité et une bonne desserte des équipements structurants : supermarché, salle des fêtes, zones d'activités, équipements sportifs, base de loisirs, etc...

A cela s'ajoute trois aires de covoiturage réparties le long des axes principaux et deux espaces de recharge pour des véhicules électriques.

Descartes bénéficie de nombreux cheminements doux, piétons et cyclables (voie verte) qui permettent de relier différents points de la commune et offrent des liaisons douces à la promenade pour les habitants.

- Les enjeux liés à la mobilité :

- Le développement des modes doux pour les mobilités du quotidien, notamment les déplacements domicile/travail,
- Le développement de la recharge électrique,
- La pacification de la circulation routière dans le bourg,
- Le maintien de l'offre de transports en commun.

▪ Les équipements et réseaux

Comme pôle intermédiaire, situé entre les pôles principaux que sont Châtellerault, Loches et Tours, Descartes dispose de nombreux équipements qui participent à la qualité de vie des habitants et dessert les populations des communes limitrophes y compris du Département de la Vienne. Elle contribue à la vitalité de l'espace rural situé à l'ouest du Département.

Plusieurs équipements culturels (bibliothèque, cinéma, centre culturel, musée, école de musique, etc...) sont hébergés à Descartes qu'anime un réseau associatif à l'initiative de nombreux événements dont certains sont mutualisés avec Buxeuil.

La commune a le projet de développer un pôle multiculturel dans l'actuel cinéma.

En matière d'équipements sportifs, la commune dispose d'une offre significative avec des sites majeurs : complexe sportif « Mendès France », un parc de loisirs, le stade « Jean Zay », lui permettant d'accueillir de nombreuses disciplines sportives.

Les équipements scolaires constitués de plusieurs écoles et d'un collège, accompagnés d'accueils périscolaires répondent aux attentes de la population et contribuent au maintien des populations de jeunes actifs. Pour les études postbac, les étudiants se déplacent en majorité vers les établissements universitaires de Tours et de Poitiers.

La commune dispose de nombreuses entités d'aide à la population notamment la Maison départementale de la solidarité, France Services, l'ADMR et plusieurs associations caritatives (Secours Populaire, Restaurant du Cœur) qui complète une offre de santé diversifiée et bien implantée (maison de santé pluridisciplinaire, pharmacies).

Avec le programme Petites Villes de Demain, il est envisagé de développer un pôle social dans le cadre de l'aménagement des friches ferroviaires.

Si la qualité de l'offre numérique par fibre optique est satisfaisante au centre-ville, celle-ci se dégrade dès l'éloignement de celui-ci. La poursuite de son développement est un facteur d'attractivité en particulier pour les acteurs économiques.

- Les enjeux liés aux équipements :
 - Le maintien et le développement des activités et services de proximité,
 - Le développement des équipements pour répondre aux nouvelles aspirations des populations locales,
 - Le développement du réseau numérique.

2.1.7. Les risques naturels et technologiques

- En matière de risques naturels :

Selon l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et en absence de plan de prévention du risque inondation, Descartes est concerné par l'aléa inondation lié à la présence de la Creuse avec un risque très faible de submersion rapide en cas de rupture du barrage d'Éguzon.

La commune est soumise au plan de gestion du risque inondation du bassin Loire Bretagne (PGRI). Elle est touchée par les remontées de nappes phréatiques en particulier dans les terrains proches du lit des cours d'eau dont le centre-ville.

Il est identifié comme le risque majeur encouru par la commune à l'égard des populations.

Descartes est soumis à l'aléa météorologique, de type tempête observé dans les communes de l'ouest de la France, d'intensité moyenne avec une fréquence en augmentation.

Sur une large partie de son territoire dont le plateau agricole, la commune est soumise au risque retrait et gonflement des argiles dans une échelle qualifiée de moyen à fort.

Descartes se situe dans une zone de sismicité faible de type 2.

La probabilité d'une présence de radon y est faible.

- En matière de risques industriels :

La commune de Descartes est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses au titre des voies de transport (D750 et D31) et également par la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz soumises à des servitudes d'utilité publique.

La commune est particulièrement impactée par les aléas technologiques dont les pollutions liées aux sols pollués à cause des nombreuses activités industrielles passées et présentes dont 19 sites sont classés ICPE.

On ne relève aucune nuisance sonore à compter des axes routiers et de zone de bruit.

Avec 97 points d'eau incendie la défense incendie y est bien diffuse.

- L'enjeu liés aux risques, pollutions et nuisances :
 - La prise en compte des différents risques dans les choix urbanistiques.

2.1.8. Les ressources du territoire

▪ La production d'eau

La CCLST gère le domaine de l'eau en régie (ressource et traitement). En vertu du principe de représentation/substitution, elle a délégué la compétence au Syndicat Mixte de la Crosse et a confié la gestion de l'assainissement à la SAUR.

Deux captages avec périmètre de protection assurent la fourniture en eau potable de très bonne qualité à la population communale.

La gestion des eaux usées est assurée par deux stations : « le Ruton » qui avec une capacité nominale de traitement de 5 830 équivalent habitant (EH) présente un plan de charge de 58% et constitue une sécurité pour l'avenir et celle « du Grignon » d'une capacité de 170 EH.

- L'enjeu lié à la gestion de la ressource en eau :
 - La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine.

▪ La gestion des déchets ménagers

La CCLST gère la collecte sélective, le tri et le traitement des déchets ménagers et assimilés. La commune accueille par ailleurs une déchetterie et deux points d'apports volontaires pour le papier et le verre.

La commune compte une carrière de type sablière en fin d'exploitation sur son territoire.

- Les enjeux liés à la gestion des équipements :
 - L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains,
 - Prévision d'installation des dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers.

▪ Les énergies renouvelables

Le territoire de la CCLST présente une forte dépendance aux énergies classiques à hauteur de 63% alors que celui-ci dispose d'un important potentiel de développement d'énergies renouvelables.

De manière globale, on constate une diminution de la consommation énergétique sur la période 2008/2012 due en partie au domaine agricole (-4%).

Il demeure que c'est le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) qui est le plus énergivore avec une consommation de 52%, suivi du transport routier 23%, puis de l'agriculture 13% et de l'industrie 12%.

Seulement 12% de l'énergie consommée sur le territoire communautaire est produite localement ce qui correspond à seulement 5% des dépenses en énergie du territoire, les 95% restants sont achetés à l'extérieur.

En matière photovoltaïque, Descartes possède un parc en exploitation (anciennes usines Everite) et un en cours d'études sur le site de l'ancienne décharge du « Cheval blanc ».

Bien que disposant d'une surface agricole importante (2 731ha), on ne recense aucune installation de méthanisation.

Trois unités de production de biomasse et une chaufferie bois sont en exploitation, Descartes.

Le PCAET n'a identifié aucun secteur potentiel de développement éolien sur le territoire communal. Enfin, un projet de réhabilitation du barrage sur la Creuse afin de lui redonner une vocation de production d'électricité d'origine hydraulique de 1 524kW est à l'étude.

- L'enjeu lié à la gestion des énergies renouvelables :
 - La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire.

2.1.9. L'évolution du foncier et les potentiels de densification

Le zonage du PLU de 2004 est composé de plusieurs zones : zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone agricole (A) et zone naturelle (N) qui elles-mêmes sont réparties selon la classification règlementaire (ex : zone Uab correspondant aux espaces urbanisés anciens du centre-ville historique).

- Bilan des zones à urbaniser issues du PLU de 2004 :
 - Sur les zones de projets d'une surface totale de 47,3 ha
 - Aucune des 9 zones de projet à vocation principale d'habitat n'a été urbanisée,
 - Aucune zone 2AU n'a été ouverte à l'urbanisation,
 - Les zones à vocation économique (AUy), seules deux zones d'activité ont fait l'objet d'aménagement et de construction,

- Analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2024 :

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme demande que le PLU analyse la consommation d'ENAF au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet

La consommation foncière a été établie à la fois par la CCLST sur les bases suivantes dans son rapport triennal et par la commune :

Figure 108. Extrait du rapport Triennal 2021-2022 – CC Loches Sud Touraine

Consommation retenue 2011/2021	Consommation 2021 (Fichiers fonciers)	Consommation 2022 (Fichiers fonciers)	Total consommé (Fichiers fonciers)	Consommation 2021 (Analyse CCLST)	Consommation 2022 (Analyse CCLST)	Total consommé (Analyse CCLST)
11,4100 Ha	0,6624 Ha	0,7764 Ha	1,4388 Ha	0,6624 Ha	0,5460 Ha	1,2084 Ha

- Pour la période de 2011 à 2021 la consommation d'ENAF est de 11,41 ha,
- Pour la période de 2021 à 2022 elle est de 1,21 ha,
- Pour la période de 2022 à 2024 aucune consommation d'espace non bâti n'a été recensée,
- Au final la consommation ENAF de la commune s'établit à 12,62 ha sur la période allant de 2011 à 2024 soit en moyenne un hectare par an.

- Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâties identifiés :

La commune a défini la partie actuellement urbanisée (PAU) en s'appuyant sur la zone urbaine retenue au PLU de 2004 en l'ajustant au mieux pour coller à la réalité de l'enveloppe urbaine.

La PAU comprend : les bourg de Descartes et de Balesmes, les hameaux de Follet, Migné, l'Orthane et du Grignon lesquels disposent de tous les réseaux pour pouvoir être intégrés.

Le diagnostic foncier a été dressé sur la base de cinq types de terrain constituant les espaces disponibles en leur appliquant respectivement une rétention foncière allant de 33% à 66%.

Figure 109. Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU

Type de terrain	Logements bruts	Rétention foncière	Total logements
Opération d'ensemble	11	33%	7
Terrain densifiable	127	50%	64
Renouvellement urbain	16	66%	5
Terrain stratégique	22	33%	15
Terrain mobilisable	39	33%	26
TOTAL			117

L'analyse des disponibilités foncières donne le résultat suivant sur la base de 215 logements bruts après application du taux de rétention le total de logements à l'intérieur du tissu urbain du bourg est ramené à 117 logements.

- Enjeux liés à l'analyse de la capacité du tissu urbain et des dynamiques foncières :

- L'estimation des besoins pour les dix prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement démographique prévisible de la commune,
- La densification du centre bourg,
- La rénovation du bâti ancien,
- La maîtrise de l'étalement urbain et la réduction de la consommation des ENAF,
- L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole.

Le potentiel global de construction de logements, identifié sur le territoire communal et notamment sur la PAU, est suffisant pour atteindre les objectifs fixés pour les 10 prochaines années (objectif n°4- Axe 3 du PADD).

2.1. Présentation de l'évaluation environnementale

La procédure de révision du PLU de Descartes relève de l'article R.104-11 alinéa 1-2-b du code de l'urbanisme qui est soumise à une évaluation environnementale.

La temporalité retenue pour la révision du PLU est identique à celle du SCoT soit une durée de 15 ans conduisant à 2037.

2.2.1. Construction du scénario environnemental de référence

Le scénario environnemental de référence caractérise la situation environnementale à 10/15 ans pour le territoire de Descartes selon son évolution probable si le PLU n'était pas mis en œuvre.

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

Ce scénario intègre les dynamiques d'évolution du territoire en cours, sur la base de projections démographiques, de ratios de consommation d'espaces, de ressources mobilisables avec des hypothèses de spatialisation et de développement.

Le diagnostic de territoire a identifié les enjeux liés à l'état initial de l'environnement. Cette analyse a permis de définir des objectifs en cherchant à maximiser les opportunités et à minimiser les effets négatifs en s'appuyant sur les principales tendances observées et les priorités qui se dégageaient.

Le scénario de référence a été établi sur la base des thématiques adoptées pour l'état initial soit :

- Le milieu physique et naturel, la biodiversité et le climat,
- La consommation ENAF,
- Le paysage et le patrimoine,
- Les ressources, énergies et réseaux,
- Les risques, nuisances et pollutions,
- Les mobilités,

2.2.3. Analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLU

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les secteurs de projet retenus (OAP, Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité et emplacements réservés), ont fait l'objet d'une analyse fine pour déterminer et

évaluer la nature des impacts environnementaux induits par leur réalisation et valider la cohérence des choix en matière de planification spatiale.

L'analyse de l'incidence, de chacun des impacts environnementaux du projet de développement communal, a été menée sur l'ensemble du territoire communal.

Les choix d'urbanisation préalablement définis en application des objectifs du SCoT, ont été ensuite ajustés avec d'autres mesures d'évitement à l'issue de l'évaluation environnementale.

2.2.4. Mesures Évitement, Réduction, Compensation

○ Mesures d'évitement effectuées préalablement à l'évaluation des incidences

Pour déterminer les secteurs à ouvrir à urbanisation, une première analyse a permis d'éviter certaines localisations en se basant sur cinq critères :

- Incidences sur la consommation ENAF et recherche orientée vers le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine en densifiant et en renouvellement du tissu urbain existant,
- Incidences sur les risques inondations conduisant à éviter les constructions hors des zones urbanisées,
- Incidences sur les zones humides et patrimoine naturel qui font l'objet d'une protection dans le PLU,
- Incidences sur le paysage et le patrimoine veillant à préserver le patrimoine et la bonne insertion des futures constructions en maintenant la compacité du bourg,
- Incidences sur les réseaux et la ressource en réduisant les impacts sur ceux-ci et en valorisant les réseaux existants et en limitant leur extension et l'assainissement autonome.

Dans le cadre de révision du PLU, une analyse critique a été également conduite sur les dispositions actuellement en vigueur afin d'en évaluer leur pertinence en particulier sur les zones urbaines et à urbaniser non réalisées.

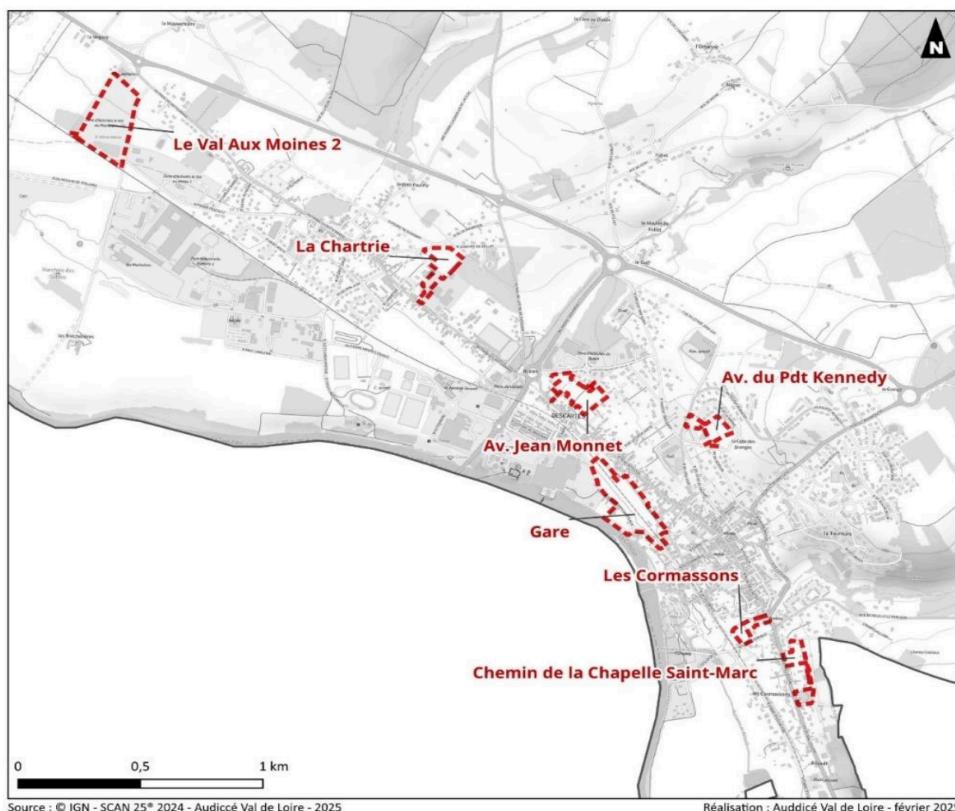
Les principaux arbitrages en résultant sont :

- Suppression des zones AU et 2AU non urbanisées en extension urbaine pour délimiter une zone urbaine au plus près de la partie à ce jour urbanisée du bourg,
- Au regard des enjeux de consommation foncière, des contraintes d'aménagement, des enjeux environnementaux, de la complexité de la situation foncière, des secteurs ont été retirés d'une urbanisation future et pour certains classés en zone A ou N,
- Des zones U sur les hameaux ont été redéfinis selon le nombre d'habitations et le niveau de desserte en réseaux,
- Les massifs boisés et prairiaux les plus importants ont été classés en zone N,
- Le périmètre des Stecal a été réduit au juste besoin des projets,
- La protection des boisements, des espaces verts, haies et réseaux hydrographiques, a été renforcée afin d'éviter leur réduction,
- Préservation des zones humides inventoriées et identification des zones inondables limitant les possibilités d'aménagement ou de construction,
- Protection des éléments de patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques.

A l'issue de cette phase d'évaluation, sept secteurs de projet (OAP) ont été identifiés en densification et renouvellement urbain et ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Localisation des OAP sectorielles

une philosophie de vie



 Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Évaluation des incidences sur le patrimoine naturel**

Les secteurs de projet retenus ont fait l'objet d'une analyse afin de déterminer la nature des impacts induits par leur urbanisation en différents domaines et de s'assurer d'une cohérence des choix en matière de planification spatiale.

- **La zone Natura 2000**

La zone Natura 2000 « ZPS Champeigne » la plus proche de la commune est située au-delà du périmètre des 5km.

Les mesures d'évitement et de réduction permettent d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif ainsi aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Le projet de révision du PLU n'est pas en mesure de remettre en cause les justifications conduisant à l'existence de la zone.

- **La zone ZNIEFF**

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 « Pelouses de la Pièce des Rochers ». L'étude spécifique est présentée au Tome 3 du rapport de présentation pour de plus amples développements. Il ressort de la cartographie, que tous les secteurs de développement à l'urbanisation sont situés hors des zones naturelles d'où aucune incidence recensée.

- **Les principales continuités écologiques**

Aucun secteur de développement urbain n'est localisé au sein des réservoirs et corridors identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique du Centre Val de Loire lesquels sont localisés en partie sud de la commune et sont liés à la présence de la Creuse et ses affluents formant une continuité relativement homogène.

Les éléments majeurs qui participent à la fragmentation du territoire sont le centre-bourg qui freine le déplacement des espèces et engendre de la pollution lumineuse et les axes routiers départementaux (RD31-RD750) qui constituent une barrière nord/sud et est/ouest.

○ Incidences et mesures de la consommation d'ENAF

La transformation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) est aujourd’hui strictement encadré par la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui a fixé l’objectif d’atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031).

Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d’urbanisme.

Pour satisfaire à cet objectif, la commune, après avoir constaté un développement urbain au gré des opportunités foncières ou de manière linéaire sur les axes principaux au cours des dernières décennies, a relevé qu’il existait une multiplicité de dents creuses et d’enclaves à urbaniser avant toute prévision d’extension urbaine.

Le tableau suivant fait état de 6,98 ha de consommation future au sein des OAP, Stecal et emplacements réservés, le reste de la consommation soit environ 2,8 ha résultera de la construction au fil de l’eau de la zone urbaine constituée du comblement des dents creuses soit un total de 9,58 ha potentiellement consommé à échéance du PLU.

Pour limiter l’impact de la consommation foncière, la principale mesure prise est de prioriser la densification et l’urbanisation en zone urbaine du centre-bourg.

La production de logements s’effectue à 100% au sein de l’enveloppe urbaine contre 30% prévu au SCoT et ne génère donc pas d’extension urbaine à vocation habitat et à ce titre vertueuse.

Pour le développement des activités économiques, il a été décidé de maintenir, en application du SCoT, la constructibilité de la zone d’activité intercommunale du Val au Moine II d’un potentiel d’environ 4 ha constructible (hors aménagements réalisés au sein de la zone), de permettre la densification de la ZA de la Pièce de Buxeuil déjà aménagée.

Les Stecal ont été délimités avec précision pour autoriser le développement des entreprises non agricoles existantes en zone agricole et naturelle.

Le développement des énergies renouvelables dont 6 ha sont mobilisés pour la réhabilitation d’une friche (ancienne décharge) en projet de production d’énergie solaire au lieudit Cheval Blanc n’occasionne pas de consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au final, l’incidence de la consommation foncière générée, par l’ensemble des secteurs de développement urbain identifié, est modérée et inférieure à l’enveloppe foncière d’étalement urbain prévue au SCoT à horizon 2037.

Tableau 8. Projets de développement communal et consommation foncière

Projets de développement	Superficie des projets (en ha)	Consommation foncière	Superficies concernées par la consommation foncière (ha)	Incidence
Secteur d'OAP				
Secteur de la Gare	4,89	Non	/	Nulle
Les Cormassons	0,76	Oui	0,30	Faible
La Chartrie	1,72	Oui	0,82	Faible
Av. Jean Monnet	1,94	Oui	0,20	Faible
Avenue du Président Kennedy	1,10	Oui	0,74	Faible
Chemin de la chapelle Saint-Marc	1,20	Non	/	Faible
Le Val aux Moines 2	5,57	Oui	3,89	Faible
Secteurs en zone A et N				
STECAL Ay : Secteur agricole à vocation d'activité industrielle et artisanale	1,79	Non	/	Nulle
STECAL Ai : Secteur agricole à vocation agro-industrielle	4,34	Non	/	Nulle
STECAL Nt : Secteur naturel à vocation d'hébergement touristique et activités de loisirs	12,47	Oui	0,74	Faible
STECAL Nenr : Secteur naturel mobilisé ou potentiellement mobilisable pour le développement des énergies solaires	11,65	Non	/	Nulle
STECAL Ncfi : Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil ou de sédentarisation des Citoyens Français Itinérants	1,83	Non	/	Nulle
Secteur Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements	3,74	Non	/	Nulle
Emplacements réservés				
ER01 : Création d'une liaison piétonne d'une emprise de 5 m	0,03	Oui	0,03	Faible
ER02 : Extension du cimetière de Descartes	0,12	Oui	0,12	Faible
ER03 : Aménagement du carrefour	0,04	Non	/	Nulle
ER04 : Voie structurante à créer d'une emprise de 12 m	0,24	Non	/	Faible
ER05 : Extension du cimetière de Balesme	0,14	Oui	0,14	Faible
TOTAL CONSOMMÉ			6,98	

- Incidences et mesures du PLU pour les autres thématiques

- La pérennité des activités agricoles

Les exploitations agricoles sont relativement éloignées du bourg de Descartes et pour l'essentiel localisées sur les 2/3 nord de la commune. Les Stecal de zone A et N, sont éloignés des sites d'exploitation agricoles. Pour l'ensemble des secteurs constructibles, une attention a été portée pour préserver les sites agricoles et ne pas mettre leur exploitation en péril. L'incidence résiduelle est faible.

- Sur la ressource en eau

Le réseau hydrographique voisine plusieurs OAP et Stecal pour lesquels des mesures ont été prises comme la limitation de l'imperméabilisation des sols, des prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales et la création d'espaces tampon.

La desserte en eau de la commune est réalisée à compter de deux captages avec des servitudes de protection situés sur Descartes. L'impact du projet sur la ressource en eau est faible.

- **Préservation du patrimoine bâti**

Une OAP thématique « Qualité architecturale et paysagère » garantit la préservation du patrimoine bâti et la valorisation du patrimoine végétal. Elle vise à minimiser les impacts de l'urbanisation sur les entrées de ville en favorisant les nouvelles constructions concentrées pour la majorité dans le centre-bourg d'où une incidence faible.

- **Le risque inondation**

La commune est particulièrement vulnérable au risque inondation par débordement de la Creuse et de ses affluents qui a conduit à identifier les secteurs de projet, dont les OAP, en dehors des zones identifiées à l'Atlas des zones inondées sauf pour la partie sud de celle de « La Gare » et de deux Stecal Nt (base de loisirs) et Ne (piscine et camping) concernés par le risque.

Les secteurs de développement sont concernés par un risque de remontée de nappe de moyenne amplitude d'où un aléa inondation estimé être d'une faible incidence.

- **Mesures de compensation et d'accompagnement**

L'analyse approfondie des impacts environnementaux a permis pour chaque thématique de recevoir une notation selon une échelle de quatre valeurs des incidences mesurées : faible, modérée, forte, positive.

La synthèse donne les résultats suivants pour les 7 thématiques traitées à travers 20 sous-thèmes :

- 13 incidences faibles,
- 4 incidences modérées,
- 3 incidences positives
- Aucune incidence forte

Ainsi, les mesures d'évitement (9) et celles de réduction (4) permettent d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif et ne génère aucune mesure de compensation susceptibles de remettre en cause les choix urbanistiques prévus au PLU.

2.3. Présentation générale du projet de révision

2.3.1. Contexte et justification de la révision

Le plan local d'urbanisme, actuellement en vigueur, a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 12 juillet 2004. Depuis cette date, le PLU a été modifié et révisé à plusieurs reprises afin de s'adapter aux évolutions législatives et prendre en compte les projets communaux.

Dans ce contexte, il est apparu nécessaire de procéder à sa révision générale conformément aux articles L.153.31 et R.153-11 et suivants du Code de l'urbanisme afin de prendre en compte les objectifs précités de la délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2022.

La commune souhaite que la future version du PLU traduise ***un engagement fort en faveur de la transition écologique et de la sobriété territoriale*** en faisant porter son effort sur la réduction de la consommation d'espaces conformément à la loi dite « Climat et Résilience » et aux textes subséquents en ne proposant aucune zone de développement d'habitat en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les projets portés par la commune et inscrits dans la révision du PLU concernent donc les secteurs déjà bâtis de la commune, sans extension sur les zones agricoles et naturelles.

2.3.2. Lignes directrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD a été débattu, amendé et adopté en Conseil municipal le 23 janvier 2024 sur la base de plusieurs objectifs partagés et programmés avec le SCoT Loches Sud Touraine pour une période de 15 ans commencée en 2022.

Le projet de territoire s'articule autour de trois grands axes pour atteindre l'objectif principal : « ***Renforcer l'attractivité de la commune de Descartes*** ».

- **Axe 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire**
 - Objectif N°1 Développement d'une offre de logements diversifiée
 - Objectif N°2 Maintenir un cadre de vie qualitatif et la rénovation urbaine
 - Objectif N°3 Développement des modes de mobilités du territoire communal vers les communes voisines
 - Objectif N°4 Maintenir le niveau d'équipements publics sur la commune
- **Axe 2 : Accompagner l'évolution économique du territoire**
 - Objectif N°1 Pérenniser la diversité des commerces et services du centre bourg
 - Objectif N°2 Encourager la densification et la diversification au sein des zones d'activités existantes
 - Objectif N°3 Poursuivre la valorisation touristique du territoire communal
 - Objectif N°4 Assurer la pérennité des exploitations agricoles et permettre leur diversification
- **Axe 3 : Incrire l'aménagement du territoire dans une perspective de développement durable**
 - Objectif N°1 Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue
 - Objectif N°2 Limiter l'exposition des populations aux risques et vulnérabilité face aux changements climatiques
 - Objectif N°3 Préserver les ressources naturelles et limiter la dépendance énergétique du territoire
 - Objectif N°4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

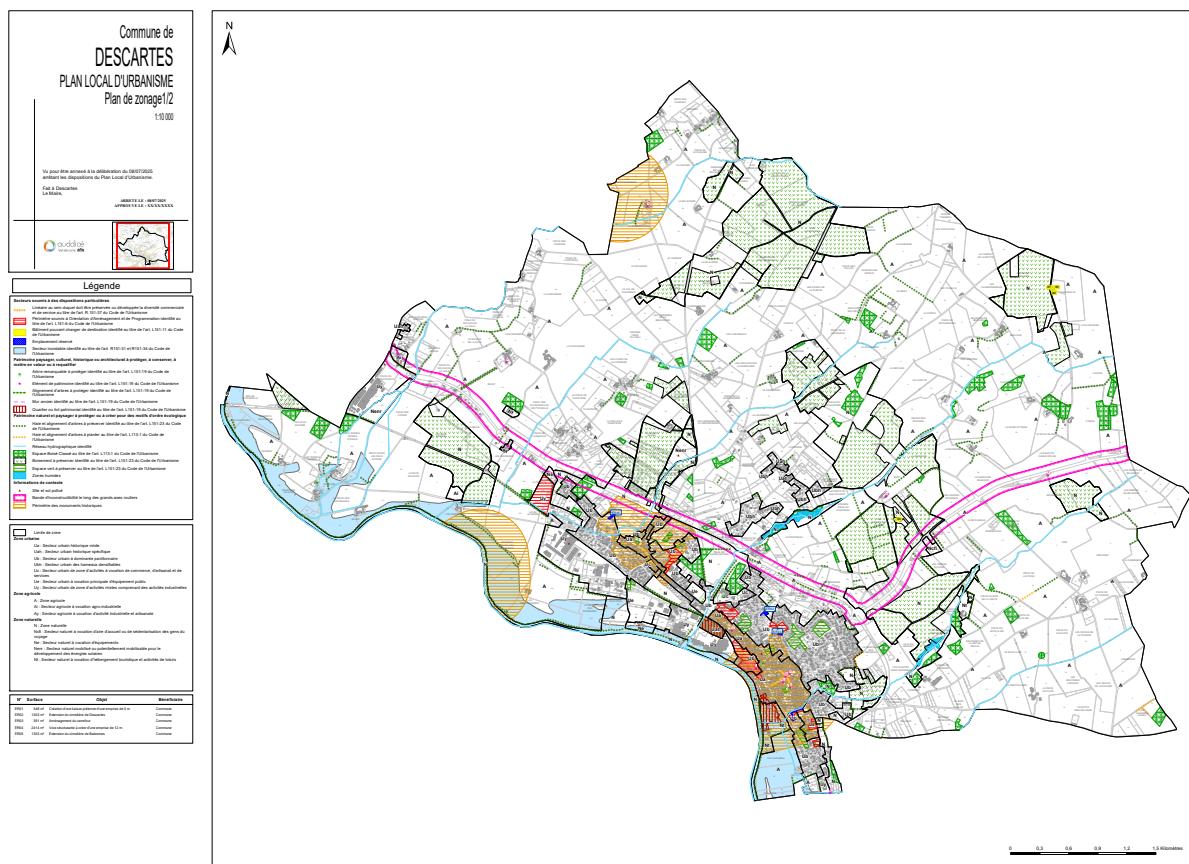
La production de logements :

Pour atteindre environ 3 440 habitants à l'horizon 2037, la commune se fonde sur un taux de croissance démographique de 0,3%/an. Ce taux correspond, sur la période de 2022 – 2037, à un besoin d'environ 8 logements/an, soit 117 logements neufs au total.

Cette décision exige une densité brute minimale de 15 logements/ha en densification au plus près du centre, de 12 logements/ha sur les OAP, sauf sur celle de la Gare où la densité est portée à 24 logements/ha.

Cet arbitrage permet l'optimisation de la consommation foncière à des fins de production de logement et d'en réduire les impacts. Pour mémoire le SCoT fixe une densité moyenne minimale à 12 logements/ha en extension urbaine.

Elle s'accompagne du choix de permettre la construction de nouveaux logements par comblement des dents creuses dans les hameaux présentant un niveau de desserte en réseaux et voiries suffisant, mais également d'œuvrer pour la remise sur le marché d'environ 15 logements vacants et d'offrir la possibilité au bâti rural n'ayant plus de vocation agricole de changer de destination.



2.3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme. Elles sont établies dans le respect des orientations générales définies au PADD et également avec les documents plus généraux comme le SCoT. Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en œuvre, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers, des secteurs de son territoire ou un site.

Elles définissent les orientations pour guider les futurs projets et les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP, lesquels devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées qui sont également traduites dans le règlement graphique du PLU.

Les OAP sont précisées et/ou complétées par le règlement (chapitre 9.1) et leur périmètre est reporté dans le règlement graphique (chapitre 9.2).

La révision du PLU s'appuie sur la déclinaison du PADD en 7 parties sectorielles (6 à vocation habitat et une relevant d'une zone d'activités économiques) et complétées de deux parties thématiques lesquelles ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal.

Pour les OAP du centre-bourg, il s'agit d'opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs-clés (dents creuses, terrains densifiables, secteur de renouvellement urbain) avec des densités brutes moyennes variables de 12 à 24 logements par hectare.

Chacune des OAP Habitat est construite selon une même trame qui définit l'aménagement du secteur concerné. Elle décrit leur programmation, leur desserte en réseaux et voirie, la qualité urbaine des aménagements projetés, la protection et la préservation paysagère, la mise en valeur des continuités écologiques.

S'agissant de l'OAP à vocation économique, la même trame a été utilisée pour définir les objectifs d'aménagement et d'accueil des entreprises dans un cadre environnemental préservé.

Caractéristiques des OAP sectorielles

Dénomination du secteur	Typologie urbaine	Vocation principale	Surface aménageable (ha) dont surface mobilisable à vocation d'habitat	Densité moyenne* brute	Nb de logements minimum projeté
Secteur de la Gare	Renouvellement urbain	Mixte habitat / équipements publics	4,89 ha dont environ 0,4 ha à vocation d'habitat	24 log/ha	10 à 15 logements
Les Cormassons	Renouvellement urbain et densification	Résidentielle	0,76 ha dont environ 0,56 ha aménageable à vocation d'habitat	15 log/ha	8 logements
La Chartrie	Densification	Mixte habitat / activités / équipements publics	1,73 ha dont environ 0,93 ha à vocation d'habitat	12 log/ha	12 à 16 logements
Avenue Jean Monnet	Densification	Mixte habitat / activités	1,79 ha à vocation mixte commerce / habitat	15 log/ha	26 logements
Avenue du Président Kennedy	Densification	Résidentielle	1,09 ha dont environ 0,74 ha à vocation habitat	15 log/ha	11 logements
Chemin de la Chapelle Saint-Marc	Renouvellement urbain et densification	Mixte habitat / activités	1,20 ha dont environ 0,5 ha à vocation habitat	12 log/ha	6 logements
Le Val aux Moines 2	ZA existante	Économique	5,56 ha aménagés dont 3,92 ha accessibles		

Deux OAP sont à vocation thématique : l'une relative à la mise en valeur des continuités écologiques ayant pour but de définir les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue, l'autre porte sur la qualité des paysages et identifie les cônes de vue recensés lors du diagnostic territorial.

2.3.4. Les règlements écrit et graphique

○ Le règlement écrit

Ce règlement avec son document graphique sont des pièces du PLU opposables aux personnes publiques ou privées dans le cadre de la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

Il est constitué de plusieurs chapitres :

- Les dispositions générales et règles qui sont applicables à l'ensemble du territoire communal (divisions foncières, obligations multiples en matière de stationnement, imperméabilisation des sols, voiries et accès réseaux, etc...),
- Les dispositions relatives à l'occupation et l'utilisation des sols (permis de démolir, zones à risques naturels, défrichements d'espaces boisés, patrimoine archéologique, etc...),
- Les dispositions réglementaires repérées au règlement graphique (emplacements réservés, secteur inondable, bandes inconstructibles, espaces boisés, etc...).

En son sein les zones se divisent en trois groupes en absence de zone à urbaniser :

- La zone urbaine, U, correspond au tissu urbain du centre-bourg de la commune, aux hameaux de Follet, Migné, l'Orthane et du Grignon et comprend des zones d'activités. Elle est elle-même divisée en 5 secteurs (Ua-Ub-Uc-Uy-Ue) et 2 sous-secteurs (Uah-Ubh).
- La zone agricole, A, correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique et à fort enjeu agricole en raison de la présence de bâtiments agricoles appartenant à des exploitations en activité.

Deux secteurs (Ay-Ai) ont été définis sur les terrains bâtis dont la vocation économique actuelle n'est pas agricole, afin de permettre l'évolution des activités existantes.

- La zone naturelle et forestière, N, couvre des espaces naturels ou forestiers à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
Plusieurs secteurs (Ne-Nenr-Ncfi-Nt), y, ont été délimités afin de permettre l'évolution des activités existantes ou en vue de développer les énergies renouvelables et les équipements d'accueil des gens du voyage.

Sur chacune de ces zones s'appliquent des dispositions règlementaires spécifiques, des dispositions communes à toutes les zones et les prescriptions des OAP (destination des constructions, usages des sols et nature d'activités), les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, les traitements environnementaux et paysagers des espaces non-bâties et des abords des constructions, les obligations en matière d'équipement et de réseaux.

- **Le règlement graphique**

Il est la traduction spatiale de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune. Il délimite cartographiquement les différentes zones précitées (urbaine, agricole et naturelle) avec la représentation des différents secteurs pour chacune d'entre-elles. Aucune zone à urbaniser n'a été délimitée sur la commune.

Deux échelles de représentation ont été arrêtées :

- L'échelle 1/10 000^{ème} plan de zonage du territoire communal,
- L'échelle 1/5 000^{ème} plan de zonage du centre-bourg.

Le plan de zonage comporte également des inscriptions graphiques relatives aux emplacements réservés, aux servitudes, aux secteurs de projet, à la protection du patrimoine bâti et paysager.

2.3.5. Les autres secteurs

- **Les emplacements réservés (ER)**

Prévus à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, ils sont au nombre de 5 et sont rappelés sur chacun des plans de zonage pour une surface totale de 0,57 ha et une surface consommée de 0,29 ha.

Le bénéficiaire est à chaque fois la commune. Leur majorité concerne des projets de voirie (3/5) qui ont pour objectif d'améliorer le réseau existant tous modes confondus en termes de sécurité et de confort pour les usagers.

Liste des propositions d'emplacements réservés :

- ER01 Création d'une liaison piétonne d'une emprise de 5 mètres et d'une surface de 348m²,
- ER02 Extension du cimetière de Descartes d'une surface de 1203m²,
- ER03 Aménagement du carrefour d'une surface de 383m²,
- ER04 Voie structurante à créer d'une emprise de 12m et d'une surface de 2 380m²,
- ER05 Extension du cimetière de Balesmes d'une surface de 1 338m².

- **Les secteurs de taille et de capacité limitée**

Le zonage du PLU identifie 5 types de secteur de taille et de capacité limitée (Stecal).

Le Stecal Ay correspond, à deux sites à vocation d'activités industrielle et artisanale isolés au sein de l'espace agricole, délimités respectivement au lieu-dit Les Grouaies de Rigny et au lieu-dit Les Terrages.

Le Stecal Ai comprend deux sites à vocation agro-industrielle l'un installé au lieu-dit Le Moulin Neuf dessert la coopérative agricole et l'autre au lieu-dit L'Auvergnère accueille une plate-forme de compostage. Ils ont été définis en limitant à leur maximum leur impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Aucune consommation foncière n'est donc constatée.

Le Stecal Nenr mobilisable pour le développement des énergies renouvelables, délimite l'emprise de la centrale photovoltaïque installée au Grignon sur le site de l'ancienne usine Everite et sur le secteur pollué au lieu-dit Le Cheval Blanc pour l'implantation d'un futur parc photovoltaïque. Aucune surface n'est concernée par la consommation foncière.

Le Stecal Ncfi à vocation d'aire d'accueil ou de sédentarisation des citoyens français itinérants est délimité afin d'y développer une aire en application du schéma départemental d'accueil des citoyens français itinérants inscrit au SCoT Loches Sud Touraine. Aucune superficie n'est concernée par la consommation foncière.

Le Stecal Nt à orientation d'accueil d'hébergements touristiques et d'activités de loisirs est pour l'un d'entre eux situé sur l'actuel camping et la piscine municipale et l'autre au lieu-dit La Roche-Belin sur une aire totale de (12,47 ha). La consommation d'espaces y est limitée à 0,74 ha.

Le secteur naturel à vocation d'équipements Ne qui autorise l'évolution nécessaire des équipements d'intérêt collectif et services comprend deux sites : la station d'épuration du Ruton et le Centre de Secours et d'Incendie. L'ensemble sur une surface totale de 3,74 ha est sans consommation d'espace.

On constate, au final, que les Stecal ne consomme que peu d'espace (0,74ha) et répondent aux enjeux de l'activité touristique, d'équipements publics et de production d'énergies renouvelables.

○ Les espaces particuliers

Ils sont répertoriés dans le document graphique. Ils font l'objet de règles applicables en sus des règles édictées par le règlement écrit, de dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

A Descartes, ces espaces concernent les points suivants :

- Une zone inondable identifiée à l'Atlas des zones inondables de la Creuse,
- Des bâtiments (4) pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme,
- Le linéaire commercial protégé (1 196m au centre bourg de Descartes et de Balesmes) au titre de l'article L.151-37 du Code de l'urbanisme,
- Éléments de patrimoine identifiés (11) pour un motif culturel, historique ou architectural soit des bâtiments ou des ensembles bâties identifiés, des murs protégés, des alignements d'arbres et arbres remarquables à protéger,
- Éléments de patrimoine naturel identifiés afin d'assurer des continuités écologiques : des linéaires de haies ou des alignements d'arbres (45 258 m), des haies à planter (779 m), des espaces verts à préserver (8,2 ha), d'espaces boisés classés pour une surface de 71,43 ha, des espaces boisés protégés (448,28 ha), des zones humides (5,9 ha), les réseaux hydrographiques prescrivant des marges de recul de 5m pour toutes implantations de construction,
- Le périmètre des monuments historiques,
- Les sites pollués.

2.3.6. Les annexes et servitudes

Les servitudes fixent des règles contraignantes qui s'appliquent au territoire communal et impactent le projet de révision du PLU. Toutefois, ces servitudes ont été édictées le plus souvent par des arrêtés préfectoraux et ne sont pas placées directement sous l'autorité de la communes de Descartes. Elles peuvent donc évoluer indépendamment du PLU.

Ces annexes précisent sur le territoire communal, les emprises soumises à servitude d'utilité publique pouvant grever la parcelle d'un périmètre d'inconstructibilité ou de contraintes liées à l'exploitation ou

d'avoir recours à des aménagements spéciaux. Elles sont suffisamment documentées pour satisfaire à l'obligation d'information du public.

Un certain nombre de PPA ont utilement fait un rappel documenté dans leurs remarques qui enrichira le dossier final.

2.3.7. L'évolution du zonage

Pour dresser un état comparatif, il faut prendre en compte les différentes évolutions du PLU depuis 2004 et les rapprocher du projet de révision pour relever les changements majeurs :

- La part de zone urbaine du territoire passe de 10% à 8,65% en basculant les enclaves urbaines (ancienne zone AU) en zone U du fait de leur raccordement aux réseaux et de leur construction ainsi que la zone 2AU.
- En zone urbaine 8,2 ha sont nouvellement protégés en « espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme qui contribuent aux continuités écologiques intra-urbaines.
- Une identification plus poussée des trames réglementaires en faveur de la protection de l'environnement.

	SURFACES AVANT RÉVISION DU PLU EN HECTARE		SURFACES APRES RÉVISION DU PLU EN HECTARE	
ZONE U	338,96	9,00%	329,32	8,65%
ZONE AU	44,68	1,00%	/	/
ZONE 2AU	2,50	0,07%	/	/
ZONE A	1615,36	42,56%	2745,03	71,22%
ZONE N	1809,23	47,37%	765,31	20,13%
TOTAL	3810,75	100,00%	3839,66	100,00%

2.4. Compatibilité du projet de révision du PLU avec les documents supra-communaux

Le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT Loches Sud Touraine, ce dernier étant intégrateur des documents de rang supérieur (SRADDET, SDAGE, SAGE). Le SCoT intègre les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, mais ne traduit pas à ce jour les orientations de la loi ZAN du 20 juillet 2023.

2.4.1. Le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET Centre Val de Loire a été approuvé en 2019. Il est en procédure de modification depuis le 30 juin 2022 afin de prendre en compte les évolutions de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 et la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

Il est organisé autour de quatre orientations composées d'une vingtaine d'objectifs eux-mêmes déclinés en plusieurs règles.

Parmi elles, 10 règles (06-07-14-15-20-36-37-38-39-40) sont directement visées dans le cadre du projet de révision du PLU avec lesquelles il est jugé compatible.

2.4.2. Le schéma de cohérence territoriale de Loches Sud Touraine

Il est le document cadre de référence notamment en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique et commercial, d'environnement, d'aménagement et d'organisation de l'espace.

Il porte le projet politique en matière d'aménagement promu par les élus du territoire exposé dans le PADD qui comprend trois orientations :

- Synergie et connectivité,
- Proximité et solidarité,
- Socle et cadre de vie.

Le SCoT de Loches Sud Touraine a été adopté en mai 2021 pour une durée estimée de 15 à 20 ans.

Celui-ci différencie ses orientations entre prescriptions à respecter dans une mesure de compatibilité et recommandations permettant d'atteindre les objectifs principaux du SCoT :

- En matière d'armature territoriale, les objectifs du PADD s'appuient dans ceux définis par le SCoT en identifiant Descartes comme un pôle intermédiaire,
- Le développement urbain est essentiellement prévu en densification du bourg au plus près du centre desservi par les réseaux de transports en commun et l'enveloppe urbaine est dessinée suivant les critères définis au SCoT,
- Le PADD a fixé à 5,9ha la consommation d'ENAF en raison de la configuration des parcelles en densification,
- Les mobilités douces sont traitées au sein des OAP et élaborées de manière à préserver une sécurité routière lors de créations de nouvelles voies,
- En matière de renouvellement urbain, le projet comprend l'ensemble des zones de développement de l'habitat avec un objectif de mobilisation de la vacance inscrite au PADD de 15 logements,
- Les parcelles en densification urbaine au sein des OAP se voient imposer des densités minimales,
- Le projet prévoit une production diversifiée de logements avec des typologies différentes et une mixité sociale (logements sociaux, résidences seniors, petits collectifs, habitats individuels),
- Avec des créations de logements uniquement en densification urbaine, le projet prévoit 100% de ses nouveaux logements en intensification contre 30% au SCoT,
- En matière économique, Descartes capitalise sur les zones d'activités existantes avec la recherche d'une optimisation du foncier et une insertion architecturale et paysagère,
- Préservation contre la délocalisation des petits commerces en excluant l'implantation de commerces inférieurs à 300m² dans les zones d'activités et en protégeant un linéaire commercial interdisant le changement de destination des locaux commerciaux,
- En matière de tourisme, le développement de l'offre d'hébergements est favorisé, sans avoir à définir de zone d'extension,
- Dans la zone A, les activités sont protégées via la création d'un espace tampon à la périphérie de l'exploitation, les constructions sont autorisées en lien avec l'activité, les changements de destination de corps de ferme sont limités à deux,
- Le règlement ainsi que les OAP apportent des prescriptions en matière d'insertion paysagère et architecturale des constructions dans le bâti ancien, en entrée de ville et une OAP thématique encadre les projets d'aménagements,
- Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité font l'objet d'une trame réglementaire particulière et l'OAP thématique fixe des objectifs qualificatifs en faveur de la trame verte, bleue et noire,
- Les enclaves non urbanisées le moins favorable à la construction ont été protégées au zonage et aucune extension urbaine n'est prévue,
- Le règlement permet le développement des énergies renouvelables en les encadrant,
- La rénovation énergétique est incitée en lien avec les caractéristiques du bâti et la recherche de performance énergétique,
- Les boisements importants ou de taille inférieure à 4 ha sont protégés au titre des EBC,
- L'inventaire des zones humides permet de leur appliquer un règlement adapté afin d'en assurer la préservation,

- Les capacités d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux sont adaptées au projet de développement et les périmètres de protection ont été pris en compte dans le choix d'urbanisation,
- Le traitement des eaux pluviales est encouragé à la parcelle et un coefficient de perméabilité est inscrit au règlement,
- Les zones à risque dont celui de l'inondation sont évitées au maximum pour la zone urbaine et dans les secteurs de développement et des mesures de réduction sont inscrites aux OAP,
- En matière de nuisances, le règlement évite ou interdit certaines activités en zone résidentielle ou définit des périmètres de réciprocité.

Au final, le projet de révision du PLU de Descartes s'inscrit pleinement dans les orientations fixées par le SCoT et est compatible avec ce dernier.

2.4.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial de Loches Sud Touraine

Il a été adopté en juin 2019 par la Communauté de communes Loches Sud Touraine. Il s'articule autour de 4 grands objectifs et 10 principes eux-mêmes déclinés en 26 actions classées en cinq thématiques :

- Bâtiments et urbanisme
 - o Réduction des consommations d'énergie (Action 4 couverte par le PLU),
 - o Rénovation énergétique des logements (Actions 5 et 6 couvertes par le PLU).
- Mobilité durable
 - o Augmentation de la part modale des transports doux,
 - o Augmentation du covoiturage (Action 9 couverte par le PLU),
 - o Réduction des besoins de déplacements en voiture (Actions 8 et 9 couvertes par le PLU).
- Économie locale et achat responsable
 - o Réduction des consommations d'énergie (Action 16 couverte par le PLU),
- Agriculture diversifiée et respectueuse des sols
 - o Conserver le taux important de séquestration carbone du territoire (Actions 18 et 20 couvertes par le PLU).
- Production d'énergie renouvelable
 - o Production de 290GWh/an issus des énergies renouvelables,
 - o Favoriser le mix énergétique avec la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie (Actions 23, 24, 25 et 26 couvertes par le PLU).

Au final, le projet de révision du PLU de Descartes s'inscrit pleinement pour les actions relevant de son domaine dans celles fixées par le PCAET et à ce titre compatible avec ce dernier.

2.4.4. Les autres documents de planification

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de Loches Sud Touraine n'est pas à ce jour élaboré. Le PLU devra être remis à jour pour tenir compte de son applicabilité suite à sa publication.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) a été mis en vigueur en avril 2022. Il a pour objectif principal d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état pour la période de 2022 à 2027.
Le territoire communal est concerné par le SDAGE par son programme de mesures qui s'organise autour de 14 chapitres.
Le projet de PLU prend en compte les prescriptions et recommandations du SDAGE Loire-Bretagne via son intégration au SCoT.
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation Loire-Bretagne (PGRI) a été adopté en mars 2022. L'objectif central du plan est de mieux assurer la sécurité des populations, de réduire

les dommages individuels et les coûts pour la société et de permettre le redémarrage des territoires après une catastrophe dans les plus brefs délais.

Il est structuré autour de six objectifs principaux eux-mêmes déclinés en 48 dispositions.

La commune de Descartes est concernée par la mise en œuvre de 5 mesures.

Le projet de PLU prend en compte les différents points applicables au territoire communal via son intégration au SCoT.

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Creuse (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Il fixe localement des objectifs généraux d'utilisation (eau potable, industrie, agriculture), de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE s'impose aux documents d'urbanisme dont le PLU qui ne doit pas présenter de contradictions avec les objectifs et les dispositions expressément prévus.

Le SAGE Creuse est en cours d'élaboration. Une modification pour mise en compatibilité du PLU avec le SAGE devra avoir lieu à l'issue de son adoption via son intégration au SCoT.

2.5. La concertation des habitants, des associations locales et autres personnes intéressées

Les modalités de la concertation sont organisées par les articles L.103-2 à L.103-6 ; L.153-11 et L.153.8 du Code de l'urbanisme.

Celle-ci a été mise en œuvre conformément à la délibération prise le 25 janvier 2022 qui avait fixé les modalités suivantes avec la parution d'un avis administratif dans la rubrique des annonces légales de La Nouvelle République le 4 février 2022 :

- Création d'un site internet dédié au PLU de Descartes avec un forum en ligne (1 contribution),
- Information sur le site internet de la commune (9 courriers),
- Articles (3) dans le bulletin municipal,
- Registre de concertation mis à disposition en mairie (4 contributions),
- Réunion publique en présentiel (20 participants) ou en visio-conférence.
- Organisation de deux rendez-vous de la concertation : avec les agriculteurs le 28 février 2022 (8 exploitants présents), une permanence publique le 16 février 2023 (14 participants).

Le public pouvait s'exprimer soit pour des requêtes d'ordre général ou soit pour des requêtes d'ordre personnel.

Aucune association ne s'est portée partie prenante bien qu'elles aient été avisées de l'ouverture de la concertation.

Au total 14 contributions ont été enregistrées au cours de la procédure dont 6 étaient relatives à une demande de reclassement du zonage afin de rendre constructible la ou les parcelle(s).

Le Maître d'ouvrage a répondu à 11 d'entre elles en argumentant juridiquement la position adoptée et 3 n'ont pu être traitées en absence d'identification de leur auteur et/ou de la localisation des parcelles.

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. Organisation et modalités de l'enquête

3.1.1. Échanges préalables avec le Maître d'ouvrage

Préalablement le commissaire enquêteur a eu plusieurs échanges téléphoniques avec Madame Aude FERREIRA, Responsable du pôle Administration Générale et Citoyenneté en charge du projet de PLU pour se faire produire les documents sous format numérique. Il a été également évoqué la mise en œuvre d'un registre numérique pour faciliter l'accès du public au dossier du PLU.

Le 6 novembre 2025 s'est tenue une réunion préparatoire en présence de Monsieur Joël MOREAU, Adjoint aux Services Techniques et à l'Urbanisme, Madame Aude FERREIRA et Madame Joséphine HEUDE Chef de projet urbanisme au cabinet AUDDICÉ qui a en charge l'accompagnement technique de la commune pour l'élaboration de la révision générale du PLU.

Cette réunion avait pour objet de faire un rappel historique du projet, des différentes phases, des objectifs initiaux et avoir une présentation générale du dossier soumis à enquête publique.

S'en est suivi une phase procédurale liée aux modalités de l'enquête, le calendrier, les publicités réglementaires, le plan d'affichage, l'information du public et les conditions d'accueil pour la tenue des permanences.

Un exemplaire complet du dossier papier a été remis au commissaire enquêteur à cette occasion.

3.1.2. Décision d'ouverture de l'enquête publique

Les projets d'arrêté du Maire et d'avis de l'enquête publique ont été soumis au commissaire enquêteur pour approbation le 28 octobre 2025 ainsi que le plan d'affichage (choix des principaux axes de circulation aux entrées du centre-bourg, des emplacements d'affichage communal (11) et des principaux bâtiments publics communaux soit au total plus de 25 emplacements).

L'arrêté d'enquête publique N°ARR-20251029-AGC-16 a été établi et signé par Monsieur le Maire le 29 octobre 2025 et publié réglementairement le 30 octobre 2025 (cf. Annexe 3).

3.1.3. Visite des lieux

A l'issue de la réunion du 6 novembre 2025, le commissaire enquêteur s'est rendu sur plusieurs sites dont les secteurs soumis à OAP sectorielles. Il a pu, à l'issue des permanences, estimer devoir se déplacer sur certains lieux faisant l'objet d'observations du public.

3.2. Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public

3.2.1. Publicité de l'enquête publique

○ Affichage de l'avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique (cf. Annexe 4) a été affiché au format réglementaire (A2 de couleur jaune) à partir des 3 et 4 novembre 2025 soit 20 jours avant l'ouverture de l'enquête selon le plan d'affichage arrêté avec le commissaire enquêteur lequel a pu vérifier de manière factuelle la matérialité de cet affichage lors de ses visites et permanences. Les services municipaux se sont régulièrement assurés du maintien en l'état de l'affichage et ont procédé à des remplacements ponctuels pendant toute la durée de l'enquête.

○ Publication

L'avis a fait l'objet d'une publication dans la rubrique des annonces légales du quotidien régional : La Nouvelle République du Centre Ouest en Indre et Loire et dans la Vienne et dans un quotidien local La Renaissance Lochoise le 5 novembre 2025 (Annexe N°6).

Ces publications ont été renouvelées dans les mêmes journaux le 26 novembre 2025 conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 du code de l'environnement.

Le Bulletin municipal « Bilan municipal de 2025 », distribué à compter du 10 décembre 2025, a relayé la publication de l'avis d'enquête publique.

L'annonce a été publiée sur le site officiel de la commune, à partir du 30 novembre 2025 dans les rubriques « Accueil » et « Mairie - Urbanisme » avec le texte de l'avis annonçant la date d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, les dates de permanence du commissaire enquêteur et la mise à disposition du dossier numérique.

L'avis d'enquête publique a également été publié sur les comptes Facebook et « Panneau Pocket » de la commune.

3.2.2. Consultation du dossier mis à disposition du public

Plusieurs moyens ont été déployés pour satisfaire à cette obligation :

- Support numérique : une adresse courriel dédiée à l'enquête a été ouverte sur le site de la commune (<https://www.ville-descartes.fr/enquêtepublique-plu>), via laquelle le public pouvait y déposer ses observations,
- Ouverture d'un registre numérique dématérialisé dès le premier jour de l'enquête publique auprès de la société Préambules portant la référence : <https://www.registre-dematerialise.fr/6866/> sur lequel le public pouvait consulter le dossier d'enquête et y déposer une ou plusieurs contribution(s),
- Un poste informatique a été mis à disposition du public pour la consultation du dossier et la consignation des observations à l'adresse courriel susmentionnée pendant toute la durée de l'enquête,
- Un seul registre papier, pour les besoins de l'enquête publique, a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé en mairie,
- L'adresse postale de la mairie de Descartes a été rappelée dans l'arrêté pour toutes les correspondances consignant les observations destinées au commissaire enquêteur.

3.3. Déroulement de l'enquête publique

3.3.1. Permanence

L'enquête a été ouverte le lundi 24 novembre 2025 à 9 heures et a été close le lundi 5 janvier 2026 à 12 heures soit une durée consécutive de 42,5 jours.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans le bureau des adjoints mis à disposition pour la durée de l'enquête le :

- Lundi 24 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 puis de 13h30 à 17h00,
- Mercredi 10 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 puis de 13h30 à 17h00,
- Vendredi 19 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 puis de 13h00 à 16h30,
- Lundi 5 janvier 2026 de 9h00 à 12h00.

Le dossier y était déposé avec un affichage mural des plans de zonage permettant au public d'en prendre connaissance et de pouvoir consigner ses observations sur le registre déposé à cet effet :

- Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 puis de 13h30 à 17h00,

- Le vendredi de 8h30 à 12h00 puis de 13h00 à 16h30,
- Le samedi de 10h00 à 12h00 hors vacances scolaires.

3.3.2. Participation du public

A l'issue de la dernière permanence le commissaire enquêteur s'est entretenu avec Mme FERREIRA et M. MOREAU pour établir un premier bilan de l'enquête quant à la fréquentation du public.

La participation du public a été faible puisque seules 18 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur et qu'aucune observation n'a été portée au registre papier hors de la tenue des permanences.

La mobilisation du public a permis de recueillir 23 observations dont la provenance est la suivante :

- 20 observations écrites portées au registre d'enquête
- Une observation reçue par mail et jointe au registre
- Aucune observation orale portant précisément sur le dossier
- Aucune observation adressée par courrier postal et jointe au registre
- 632 consultations du dossier via le registre numérique
- 126 téléchargements d'une ou plusieurs pièces du dossier
- Deux contributions déposées sur le registre numérique.

3.4. Climat de l'enquête publique

M. MOREAU a installé le commissaire enquêteur lors de sa première permanence dans la salle de réunion des adjoints mise à disposition.

Les conditions matérielles étaient réunies pour l'accueil du public en toute confidentialité avec un accès aisément au poste informatique ainsi qu'au dossier et registre de l'enquête.

Toutes les personnes qui le souhaitaient ont pu dès lors déposer leurs observations.

Chaque fois que ce fut nécessaire le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec Mme FERREIRA qui s'est toujours montrée très disponible pour répondre à ses interrogations.

De manière générale les personnels de la mairie se sont montrés très à l'écoute et j'ai pu échanger régulièrement avec les élus durant toute la durée l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident à signaler conformément à la procédure.

3.5. Clôture de l'enquête publique

Le lundi 5 janvier 2025, à 12 heures, le registre d'enquête a été clos à la Mairie siège de l'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est également assuré de la fermeture du registre dématérialisé et de l'accès à l'adresse courriel de la mairie. Aucun courrier n'a été reçu hors délai.

Le certificat d'affichage établi par M. MOREAU, est joint au rapport (cf. Annexe 5).

3.6. Procès-verbal de synthèse des observations reçues

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête (cf. Annexe 7) a été remis, à M MEREAU Maire, en présence de M. MOREAU Adjoint au maire et de Mme FERREIRA, le 12 janvier 2026, soit 7 jours après la clôture de l'enquête, respectant ainsi le délai maximum de 8 jours requis par l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Le document remis en main propre a été commenté point par point par le commissaire enquêteur tant au regard des observations du public que des questions posées par ce dernier.

3.7. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse a été remis et présenté au commissaire enquêteur le jeudi 22 janvier 2026 par Monsieur MOREAU et Mme FERREIRA dans le strict respect du délai réglementaire des 15 jours qui fixait au 28 janvier 2026 la date limite de sa remise.

Il figure en troisième partie (cf. Annexe 8) en consignant les réponses du Maître d'ouvrage à la suite de chacune des observations mentionnées et des questions du commissaire enquêteur.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET DES REONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Dans le cadre de l'élaboration des PLU ou de leur révision, la loi impose à l'organe délibérant de consulter pour avis : l'État et ses services ainsi que différents organismes en région et dans le département.

4.1. Liste des personnes consultées

L'ensemble des personnes listées dans le tableau, ci-dessous, a été consulté pour avis sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Descartes, par courriel envoyé le vendredi 18 juillet 2025 avec demande d'accusé réception.

Ces personnes ont été avisées de devoir remettre leur avis au plus tard le 18 octobre 2025. A défaut de réponse expresse dans le délai imparti, leur avis serait réputé être favorable.

ORGANISME
MRAe
ARS
PREFECTURE
DDT
CDPENAF
CONSEIL RÉGIONAL
CONSEIL DEPARTEMENTAL
CC LOCHES SUD TOURaine
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
INAO
CRPF
SIAEP DE LA CROSSE
ENEDIS
SNCF
VAL DE LOIRE NUMÉRIQUE
NATRAN
UDAP
SDIS

Dans les mêmes conditions que décrites, ci-dessus, 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 collectivités du Département de la Vienne ont été oubliés : la commune Les Ormes et la Communauté d'agglomération du Grand Châtellerault (CAGC). Sachant que la délibération du 8 juillet 2025 portant arrêt du projet du PLU stipulé expressément d'adresser copie de la présente délibération aux communes limitrophes, aux établissements de coopération intercommunale directement intéressés... pour faire connaître leur souhait de donner un avis sur le projet de PLU.

Le diagnostic territorial fait état état d'une série de projet et d'une interpénétration des besoins entre les communes proches du Département de la Vienne et Descartes dans le domaine commercial. Il relève comme un enjeu l'amélioration des connexions entre les zones résidentielles et les polarités d'équipements et de services notamment le développement des mobilités durables. A ce titre, de par les domaines de compétence de la CAGC il aurait été intéressant qu'elle soit consultée en raison même de l'enjeu lié au transport et au-delà de l'économie.

COMMUNE
ABILLY
LA CELLE SAINT AVANT
CIVRAY SUR ESVES
CUSSAY
MARCE SUR ESVES
NEUILLY SUR BRIGNON
BUXEUIL
SAINT REMY SUR CREUSE
PORT DE PILES

4.2. Réception des avis

Le tableau, ci-après récapitule les huit avis des personnes publiques associées ayant répondu dans le délai réglementaire de 3 mois avec leurs réserves ou leurs remarques ou leurs recommandations.

La délibération de la communauté de communes Loches Sud Touraine portant avis sur la révision générale du PLU a été prise le 23 octobre 2025 et réceptionnée en mairie le 24 octobre 2025.

Sur décision du commissaire enquêteur, il a été décidé de joindre cet avis favorable au dossier d'enquête pour la bonne information du public. Il eut été préjudiciable de priver celui-ci de ces éléments de contenu, et un échange documenté entre la CCLST et la commune avait permis à cette dernière de prendre connaissance de l'avis avec ses remarques avant la forclusion du délai.

Le courrier reçu de la SNCF Immobilier, le 20 novembre 2025, n'a pu être joint au dossier d'enquête arrivant 4 jours seulement avant l'ouverture de celle-ci. Il ne s'agit pas d'un avis mais d'un porter à connaissance d'informations relatives aux servitudes de protection du domaine public ferroviaire qui assurent la sécurité du domaine et des riverains, de son développement et sa valorisation dont certaines pourront être intégrées au règlement du PLU.

L'ensemble des avis assorti des observations, remarques ou réserves et accompagnés des réponses du Maître d'ouvrage ont ainsi été joints au dossier d'enquête.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES AVIS REÇUS

ORGANISME	DATE DE L'AVIS	AVIS avec Réserves/Remarques
MRAe	31/10/2025	Absence de réponse
ETAT/DDT	03/10/2025	FAVORABLE avec 4 Remarques Porter à connaissance du risque inondation Gestion des eaux usées L'habitat La sobriété foncière
CDPENAF	10/10/2025	FAVORABLE avec 3 Remarques Surface EBC trop importante Modifications du STECAL "La Roche Bellin" Extension maison et annexe en zone A et N
CONSEIL DEPARTEMENTAL	13/10/2025	FAVORABLE avec 3 Remarques Accessibilité, déplacements et infrastructures de transport Déviation de Descartes Forme rédactionnelle
CHAMBRE D'AGRICULTURE	09/10/2025	FAVORABLE avec 4 Remarques Phasage en zone 2AU de la zone d'activités inoccupée du Val aux Moines Règles afférentes aux clôtures agricoles Classement surfaces boisements en EBC Classement boisement au titre de l'art.L.151-23 Code urbanisme
SDIS	04/10/2025	FAVORABLE avec 2 Remarques Prescriptions applicables en matière de sécurité aux voirie et bâtiments Défense extérieure contre l'incendie
SYNDICAT EAUX DE LA CROSSE	18/07/2025	FAVORABLE avec 1 Remarque Présence ou non des réseaux AEP et assainissement
NATRAN	28/07/2025	FAVORABLE avec 2 Remarques Intégration des ouvrages dans les documents (RP, PADD, Ré, Rg, ER, changement de destination, EBC, plan SUP) OAP "Le Val aux Moines" impact des SUP
CC LOCHES SUD TOURAINE	23/10/2025	FAVORABLE avec 11 Remarques Volet démographique Volet logement : urbanisation des dents creuses Volet logement : résorption de la vacance de logements Sédentarisation des gens du voyage par un STECAL Répartition en matière de production de logements Volet espace d'activité économique : consommation ENAF Volet tourisme : consommation ENAF Volet énergie : intégration du mix énergétique Volet ressource en eau : révision zonage assainissement en cours Volet risque inondation et nuisances Consommation ENAF ajout des hameaux, ER et STECAL

4.3. Absence d'avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val-de-Loire, après avoir été saisie dans les formes précitées, a dans sa réponse du 31 octobre 2025, informé le Maître d'ouvrage que celle-ci n'avait pu se prononcer dans le délai de trois mois venant à expiration le 18 octobre 2025 comme prévu à l'article R.122-21 du Code de l'environnement.

Cette information a été jointe au dossier soumis à enquête publique (Annexe 9).

Le courrier est enregistré sur le site internet de la MRAe sous la référence « 2025ACVL36.

4.4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les avis ont été regroupés en 7 thématiques principales comprenant chacune plusieurs sous-thèmes qui classent la trentaine de remarques consignées par les PPA. Cette présentation permet d'appréhender les récurrences de certaines remarques selon leurs auteurs.

Le lecteur pourra se reporter, pour une présentation détaillée, au recueil des avis des PPA et au mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, joints au dossier d'enquête.

Les remarques des PPA sont suivies de la réponse du Maître d'ouvrage en italique. Les remarques relevant de forme ou de simples évolutions rédactionnelles ou lexicales ne sont pas reprises à ce stade pour ne pas surcharger la présentation. Elles ont été consignées dans un recueil lequel a été remis au Maître d'ouvrage.

4.4.1. Aménagement et urbanisme

○ Volet démographique

ÉTAT : considérant les perspectives de développement démographique ambitieux établies sur une croissance annuelle de 0,3%, la réflexion du scénario démographique aurait mérité plus justifiée et développée.

CCLST : il conviendrait que la projection communale de 0,3% par an soit plus adaptée à la baisse démographique constatée depuis plusieurs années, afin que le projet réponde à cette projection ou qu'elle soit justifiée par le projet matérialisé dans le PADD.

Sans apporter de commentaire, la Chambre d'Agriculture a relevé l'ambition du scénario démographique.

Réponse : Il s'agit d'un scénario prévisible en lien avec la capacité de densification urbaine issue du diagnostic foncier. Le potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine sera donc rééstimé à la baisse pour approcher le scénario du SCoT (0,2% de croissance annuelle de la population) avant approbation par un ajustement du rapport de présentation.

○ Sobriété foncière

ÉTAT : le PLU ne prévoit pas de zone en extension et s'inscrit dans la trajectoire de préservation des ENAF.

CCLST : le PLU présente une consommation ENAF de 6,3ha pour la période 2021/2037 qui semble sous-estimée. Une estimation des consommations ENAF 2021/2030 pourraient être présentée en ajoutant les consommations des hameaux, des emplacements réservés (ER) et des Stecal.

Les consommations d'ENAF correspondants à des compétences communautaires devraient être présentées.

Réponse : la consommation des hameaux est déjà comptabilisée, les ER ne représentent que 0,20ha de la consommation ENAF. Les Stecal à vocation économique ne génèrent pas de consommation d'espaces supplémentaires.

Les enveloppes de consommation seront présentées au PADD selon le domaine de compétence territoriale auquel elles se rattachent.

○ STECAL

ÉTAT : le Stecal « la Roche Bellin », de 2,81ha dédié à une activité touristique, apparaît comme non consommé au titre des fichiers fonciers. Sa délimitation mériterait d'être affinée de manière à limiter l'emprise foncière, en absence de projet à l'emplacement strict des locaux existants.

CDPENAF : le Stecal "La Roche Belin" destiné au développement touristique devra être complété (plan masse des implantations, hauteur de constructions) et le périmètre devra être adapté au contour du projet. La délimitation devra correspondre à la stricte enveloppe nécessaire aux constructions et le règlement devra plafonner les surfaces constructibles.

Réponse : le Stecal sera réduit au périmètre du camping à la date de révision du PLU pour ne reprendre que la surface consommée par le permis d'aménager par un ajustement du rapport de présentation et du règlement graphique.

ÉTAT : 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.

Réponse : Les secteurs Ne ne sont pas des Stecal puisqu'ils autorisent uniquement des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CCLST : le Stecal "La Croix Charlot" dédié à l'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage ne pourra pas aboutir. Il est proposé de soustraire les consommations ENAF associées ou de retravailler le Stecal sur un autre foncier.

Réponse : la CCLST est invitée à fournir une nouvelle définition du projet permettant si besoin de réduire le Stecal existant. Dans le cadre du projet, celui-ci sera maintenu sur le site prévu ce dernier ayant obtenu un avis favorable de la CDPENAF. Il ne génère pas de consommation d'espace. La création d'un nouveau Stecal entraînerait la nécessité d'une nouvelle consultation de la CDPENAF avec pour conséquence d'entrainer un report du calendrier de la procédure.

CCLST : le PADD présente un objectif de délimitation de Stecal permettant le développement des entreprises non agricoles existantes en zone agricole et naturelle. Les consommations ENAF associées devront être déduites de l'enveloppe communale et non communautaire.

Le projet de PLU ne prévoit pas d'enveloppe de consommation ENAF pour le développement touristique, pour autant un Stecal est prévu en zone Nt. La consommation envisagée devra être affectée à l'enveloppe mutualisée.

Réponse : en matière de comptabilisation foncière à vocation d'activités, le PLU sera adapté après révision du SCoT et la création de l'observatoire foncier.

○ OAP sectorielle de La Gare

ÉTAT : la programmation devra valoriser l'histoire des lieux dans le projet, favoriser l'implantation des constructions autour de la voie verte et associer une réflexion sur les espaces extérieurs privatifs.

Le projet devra envisager la mutualisation des stationnements, favoriser les perméabilités, densifier le maillage et penser les accroches depuis l'avenue de la Gare et rechercher les interactions possibles avec les chemins de grande randonnée.

La qualité urbaine, environnementale et paysagère du secteur devront encourager la production de typologies d'habitat variées, la diversité des espaces existants et appréhender la topographie des lieux.

Réponse : certaines recommandations sont déjà intégrées toutefois l'ensemble de ces propositions de rédaction sera étudié avant d'éventuelles corrections portées au règlement de l'OAP avant approbation.

○ Programme Petites Villes de Demain

ÉTAT : le rapport de présentation aurait pu être complété des informations présentes dans la convention d'opération de revitalisation des territoires (ORT).

Réponse : le rapport de présentation sera complété des données citées dans l'ORT avant approbation.

4.4.2. Habitat

○ Production de logements

CCLST : le projet communal prévoit la réalisation de 8 logements par an soit 65% de l'objectif du SCoT (12 logements) de production d'habitat du groupe "secteur géographique ouest". Il serait intéressant que les conclusions du travail entrepris entre les communes de La Celle St Avant et Descartes soient portées à connaissance.

Réponse : aucune discussion n'a été faite sur la répartition de la production de logements entre les deux communes.

La commune s'est employée pour réduire la consommation d'espaces à vocation d'habitat à un traitement équitable entre les différentes dents creuses en milieu urbanisé et la densification des parcelles identifiées comme disponibles et pouvant potentiellement accueillir de l'habitat.

○ Mobilisation de la vacance des logements

ÉTAT : au regard du taux important de vacance (16,1%) celui-ci apparaît comme un levier complémentaire à activer pour limiter l'étalement urbain en ayant un objectif ambitieux de remise sur le marché de logements.

Réponse : *la prise en compte d'une résorption importante de logements vacants paraît tout à fait irréaliste sur l'échelle de temporalité du PLU et ne ferait qu'augmenter le scénario démographique sans effet direct sur le sujet.*

ETAT : le diagnostic des causes de la vacance établi, via la plateforme Zéro Logement Vacant, aurait mérité d'être analysé afin d'identifier les mesures appropriées pour le projet de PLU.

Réponse : *le rapport de présentation pourrait être complété sur la base du diagnostic de l'OPAH-RU avant approbation.*

CCLST : il conviendrait d'analyser la vacance connue en 2023 pour les logements inoccupés depuis plus de deux ans afin de s'assurer qu'au regard du stock de logements vacants le projet n'aura pas de conséquence importante sur l'évolution de cette vacance structurelle avec la création de 117 logements neufs.

○ Évolution des constructions en zone A et N

CDPENAF : l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zone A et N doivent être conformes à la doctrine de la DDT 37.

Réponse : *les corrections seront apportées au règlement écrit concernant les extensions et annexes des habitations en zone A et N.*

○ Logement social

ÉTAT : l'objectif N°1 du PADD envisage d'offrir une typologie de logements pour mieux répondre aux parcours résidentiels dont le logement social. Pour répondre à cet objectif, les OAP devraient être précisées sur les typologies de logements attendus ainsi que sur la taille de ceux-ci

Réponse : *les OAP sectorielles selon les opportunités offertes prévoient une diversification des typologies de logement dont les objectifs pourront être revus pour chacune d'elles avant approbation.*

4.4.3. Biodiversité

○ Trame verte et bleue (TVB)

CDPENAF : Bien que relevant la baisse significative des EBC, passant de 441ha à 71ha, leur nombre demeure trop élevé, il est demandé d'éviter les redondances en matière de protection des zones forestières.

Réponse : *en raison d'un faible taux de boisement, la commune a décidé de retenir le seuil de référence de 0,5 ha en vigueur en Indre et Loire contre 4 ha. Les boisements protégés par le PLU représentent 13% de la surface communale contre une moyenne départementale de 24%.*

CDPENAF : recommande d'éviter les redondances en matière de protection des zones forestières afin de ne pas classer en Espaces Boisés Classés (EBC) des secteurs déjà soumis à un plan de gestion et de se conformer à la doctrine départementale.

Réponse : *Pour être compatible avec le SCoT, le PLU se doit d'identifier et protéger la TVB et répondre à l'orientation de protection des boisements via des outils adaptés et un zonage spécifique avec des prescriptions graphiques.*

Chambre d'Agriculture : il est demandé de supprimer cette trame EBC sur tous les boisements pour lesquels elle n'est pas justifiée, ni utile lorsque les parcelles relèvent d'un plan simple de gestion (PSG).

Le classement des Espaces Boisés Préservés (EBP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être justifié et proposé pour des boisements qui ne disposent pas de PSG et qui méritent une protection au titre de leur intérêt écologique.

Réponse : *ne disposant pas de cartographie des bois gérés par un plan de gestion durable, la commune demandera au Centre National de la Propriété Foncière de lui adresser une cartographie SIG permettant alors de revoir les protections appliquées.*

CCLST : l'annexe 2 à la délibération du bureau communautaire liste des modifications de forme à intégrer aux différentes pièces constitutives du document PLU en matière de biodiversité et trame bleue et verte.

Réponse : *les informations fournies seront réintégrées au rapport de présentation et au règlement avant approbation.*

4.4.4. Développement durable

o Plan climat air énergie

ÉTAT : rappelle que le projet de PLU doit mettre en action la stratégie définie au plan qui comprend 26 actions dont certaines relèvent du ressort d'application du PLU : favoriser des bâtiments performants, développer une mobilité durable, encourager une agriculture locale, augmenter la production d'énergie locale et renouvelable.

Réponse : dans la mesure où le projet de PLU tel que présenté au rapport de présentation va dans le sens du PCAET, sans entrer en contradiction avec ce dernier, sa compatibilité est justifiée.

o Air

ÉTAT : le PADD et les OAP sectorielles et l'OAP thématique "Mise en valeur des continuités écologiques" traduisent concrètement les enjeux liés à l'air. Il serait intéressant de quantifier le gain en termes de CO2 que vont engendrer les opérations ainsi prévues sur les OAP sectorielles.

Réponse : La commune s'interroge sur la nécessité de procéder à des études techniques qui relèvent plus de la mise en œuvre du PCAET que celle du PLU.

o Énergies renouvelables

ÉTAT : 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 alors même que la commune est identifiée comme zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAER).

Le PADD est en cohérence avec le SCoT car il n'empêche pas le recours aux énergies renouvelables.

CCLST : il serait pertinent d'intégrer, le mix énergétique présenté et priorisé par le SCoT ainsi que les orientations arrêtées par la commune pour définir les ZAER dans les documents du PLU.

Réponse : les informations sur les ZAER et les parcelles agricoles autorisées à recevoir des projets photovoltaïques au sol seront mentionnées au rapport de présentation. La Chambre d'Agriculture sera sollicitée pour obtenir les informations cartographiques pour leur intégration au rapport de présentation, au PADD et aux annexes avant approbation.

o Gestion des eaux usées

ETAT : le diagnostic territorial indique que la station "le Grignon" n'est plus en service depuis 2018 alors que celle-ci fonctionne toujours.

Réponse : les informations du rapport de présentation seront corrigées concernant la station d'épuration du Grignon.

4.4.5. Mobilité

Conseil Départemental : le projet de PLU mentionne le projet de déviation que sous l'angle de l'inconstructibilité de l'emprise correspondante. L'emplacement réservé figurant dans la version de 2017 du PLU a été supprimé. Il est demandé de maintenir la visibilité de l'intégralité du fuseau correspondant au projet et que l'emplacement réservé identifié pour la déviation figure sur le plan de zonage et autres documents associés.

Réponse : La commune mentionne qu'aucune avancée du projet ne lui a été communiquée, ni lors de la consultation liée au PLU avant arrêt du projet et que le porter à connaissance du Conseil Départemental n'y fait pas référence. Elle relève que le projet n'est pas fléché dans le PADD du SCoT au titre des infrastructures routières. Au regard de l'ensemble de ces éléments et en application de la loi "ZAN", la commune a fait le choix de ne pas reporter cette surface de projet dans les objectifs de limitation de consommation d'espaces. La réintégration de cette surface importante de consommation d'espace, à ce stade de la procédure, pourrait constituer une modification substantielle du PADD et retarder l'approbation du PLU.

Conseil Départemental : les OAP « Les Cormassons » et « Chemin de la Chapelle St Marc » font l'objet de précisions à apporter quant aux choix des sorties et accès sur la RD 750 afin de renforcer la sécurité.

Réponse : les recommandations seront étudiées en phase étude de faisabilité des aménagements.

4.4.6. Ressources

Syndicat des eaux : les dispositifs de réseau AEP et d'assainissement sont susceptibles de réduire les surfaces aménageables selon les emprises de ces réseaux et de l'existence de servitudes dans le cadre du projet de la Papeterie Palm.

CCLST : le schéma directeur d'assainissement est actuellement en cours d'élaboration avec la révision des zonages pour être ensuite soumis à enquête publique.

Réponse : le futur schéma sera intégré aux annexes du PLU dans le cadre d'une simple mise à jour des annexes.

4.4.7. Risques

○ Inondation

ÉTAT : le rapport de présentation doit rappeler le porter à connaissance relatif au risque par remontée de nappes, par submersion rapide liée à la rupture du barrage d'Éguzon et les informations sur la crue de 2024

Réponse : les informations manquantes seront ajoutées au tome I du rapport de présentation.

ÉTAT : la cartographie relative au risque inondation suite à la rupture du barrage de Descartes est à rajouter.

Réponse : les services de l'État seront invités à fournir cette donnée au format SIG afin de pouvoir l'intégrer avant approbation.

ÉTAT : le PADD doit intégrer des mesures visant à limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et décliner des indicateurs pertinents permettant de mesurer l'atteinte de cet objectif.

CCLST : Il serait souhaitable de développer un volet inondation au PADD afin d'une mise en cohérence avec le règlement écrit et graphique.

Réponse : le PADD et le rapport de présentation seront complétés sur la thématique du risque inondation bien que partiellement intégré réglementairement au PLU.

ÉTAT : le règlement écrit doit mentionner explicitement en tête de chaque chapitre, les zones soumises au risque inondation et préciser les dispositions spécifiques s'appliquant tant à l'article 1 qu'aux règles relatives aux clôtures de chacune de ces zones.

Réponse : le règlement écrit sera revu afin d'intégrer un rappel des zones concernées et l'interdiction de nouvelles habitations de loisirs légères au sein du camping.

ÉTAT : pour l'OAP Secteur de la Gare concernée en partie sud par le risque inondation. La nécessité de prendre en compte le risque inondation dans les aménagements doit être indiquée du fait de la proximité de la Creuse.

Réponse : l'OAP de la Gare n'est que très peu concernée par les zones inondables qui ne touchent que les espaces publics et non la zone des futures constructions. Aucune mesure ERC n'a donc été prise au sein de l'OAP, une mention sera ajoutée au règlement écrit et graphique avant approbation.

ÉTAT : il n'est pas fait mention explicitement des dispositions du SCoT en lien avec le PGRI Loire Bretagne, ce qui ne permet pas d'analyser effectivement la prise en compte des mesures prescrites.

Réponse : Le SCoT ne fait pas mention explicite au PGRI, toutefois la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT en matière de risque inondation est faite au rapport de présentation.

ÉTAT : la lisibilité et la compréhension de la trame du règlement graphique portant sur les zones inondables gagnerait à adopter une trame différente. Elle se confond trop facilement avec celle identifiant la Creuse.

Réponse : La surface de la Creuse n'est pas représentée, mais elle sera ajoutée au plan de zonage pour une meilleure compréhension.

○ Risques technologiques

NaTran : le PADD devrait rappeler à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics dans les zones de Servitude d'Utilité Publique (SUP).

La présence des ouvrages de transport de gaz doit être rappelée dans les dispositions générales du règlement écrit. Le règlement graphique avec le plan de zonage doit faire figurer les zones d'effet des SUP et la présence des ouvrages précités n'est pas compatible avec des EBC.

Réponse : les propositions d'évolution des documents du PLU pour une meilleure intégration du risque seront étudiées avant approbation.

○ **Risque incendie**

SDIS : le projet de PLU doit pouvoir intégrer les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les incendies s'agissant des voiries appropriées et l'accès aux bâtiments doit répondre aux réglementations les concernant.

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément au nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie adoptée en 2017.

Réponse : *le règlement écrit sera revu au besoin en tenant compte des remarques faites bien que ces dernières s'appliquent au-delà du PLU.*

A ce stade, il faut relever que de manière générale, le projet de révision du PLU de Descartes emporte une adhésion en recueillant que des avis favorables. Il est largement considéré pour sa volonté de maîtrise de l'urbanisation par une enveloppe urbaine redéfinie restrictivement avec une densification raisonnée via des OAP mesurées, une préservation des espaces naturels, une protection du patrimoine historique et vernaculaire et une compatibilité avec les documents de planification (SRADDET, SCOT...).

Dans son mémorandum, le Maître d'ouvrage s'est employé à répondre à chacune des remarques de manière précise en argumentant sa position. Pour de nombreuses remarques, il a acté à ce stade de la procédure de les prendre en compte directement en complétant, en ajustant ou en amendant les différents documents constitutifs du projet de PLU dans une approche constructive et une volonté de se conformer aux recommandations.

L'ensemble apportera une sécurisation juridique et une complétude au dossier de PLU soumis à approbation.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS REÇUES DU PUBLIC

A l'analyse des observations du public est jointe les réponses du Maître d'ouvrage (en italique) emportant mes commentaires à la suite. Introduction aux réponses apportées aux questions du commissaire enquêteur.

5.1.1. Classement des observations reçues

Les permanences ont permis d'accueillir 12 contributeurs qui ont déposé au total 21 observations dont certaines ont été complétées via le registre numérique ou par courriel.

Aucune contribution n'a été enregistrée hors des permanences.

Une d'entre-elle ne concerne pas directement le projet de PLU.

Aucune contribution n'émane d'une association ou d'une institution autre que les PPA consultées.

Elles ont été regroupées en 5 thèmes suivant le nombre de récurrence comptabilisées :

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

5.1.2. Analyse des observations

Sur la forme : en accord avec le commissaire enquêteur et le Maître d'ouvrage, un exemplaire du procès-verbal de synthèse a été remis à la mairie sur support dématérialisé. Il a été convenu que le contenu du mémoire en réponse serait transcrit dans la structure même du document à la suite des questions posées.

Le commissaire enquêteur apportant à chacune d'elle sa réponse dans les mêmes formes. L'ensemble compilé constitue l'annexe 8 « Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur ».

Le Maître d'ouvrage s'est attaché à répondre point par point aux observations déposées par le public comme le lui invitait à le faire le commissaire enquêteur eu égard au nombre limité de celles-ci.

Sur le fond : nous reprendrons pour l'analyse les thématiques ayant servi au classement des observations par ordre décroissant du nombre de récurrence.

○ **Classement et zonage**

Les observations sont pour une grande majorité (12/13) relatives au reclassement des parcelles suite à la disparition des zones à urbaniser (AU), de la création de multiples espaces protégés qu'il s'agisse d'espaces boisés (EBC-EBP) ou d'espaces verts (EVP).

La réponse du Maître d'ouvrage s'articule en deux temps :

- La première d'ordre général évoquant « *Dans le cadre de la loi Climat et résilience instituant le principe « Zéro artificialisation nette » et des limites de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés par le SCoTLST, la commune de Descartes a dû procéder à des arbitrages expliqués au rapport de présentation du PLU, tous les terrains précédemment classés en zone urbaine ne pouvant être reconduit pour une urbanisation future. De plus l'enveloppe urbaine du bourg de Descartes comporte déjà suffisamment de potentiel en parcelles constructibles pour répondre aux besoins des années futures en logements. C'est pourquoi aucune extension urbaine à vocation d'habitat n'est prévue au PLU révisé* ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le Maître d'ouvrage rappelle bien le cadre réglementaire auquel il est tenu. Il a considéré l'urbanisation actuelle de la commune résultant de la mise en œuvre du précédent PLU lequel avait ouvert de multiples zones à urbaniser qui n'avaient pas reçu de commencement d'exécution. Il précise le recentrage de l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine largement définie par le centre-bourg, avec un besoin de logements calibré au regard du scénario démographique retenu.

Le commissaire enquêteur considère que cette première partie est appropriée mais n'est pas suffisante à elle seule pour répondre sur le fond.

- La seconde partie des réponses est adaptée à chaque cas d'espèce soulevé.

Il s'agit de parcelles partiellement ou non desservies en réseaux (AEP, assainissement), voire n'ayant aucun accès au réseau routier qui ont conduit au refus de la commune d'accorder une modification du classement au projet en zone constructible conformément au PADD et à ses orientations. 5 parcelles sont ainsi concernées. Le commissaire enquêteur considère que la réponse est circonstanciée et en conformité avec les orientations du PLU de conditionner l'urbanisation des comblements des dents creuses ou des hameaux à la présence des réseaux.

Certaines observations tombent sous le coup de la réglementation de la loi Barnier définissant des zones inconstructibles au droit des routes en l'espèce départementale.

Plusieurs réponses (2) sont liées à l'exercice de la compétence économique de la Communauté de communes Loches Sud Touraine qui n'a pas inscrits ou définis de zone d'activités susceptibles d'emporter l'urbanisation future des parcelles objet de la demande de classement.

Le commissaire enquêteur juge les réponses adaptées à l'objet de l'observation si l'on considère que les besoins sont déjà couverts en termes de zone d'activités par celles générées sous l'ancien PLU qui offrent une réserve foncière suffisante (8 ha) pour l'accueil de nouvelles activités.

La création de plusieurs OAP dédiées à l'habitat avec la densification escomptée des dents creuses issues du diagnostic foncier ne permettaient pas eu égard au nombre de logements prévisibles d'étendre à d'autres parcelles le classement en zone urbaine. De même que certaines parcelles n'ont pu être ouvertes à l'urbanisation compte tenu des surfaces considérées qui auraient entraînées le dépassement autorisé de la consommation ENAF.

Le commissaire enquêteur estime que l'argumentaire de la limitation de la zone urbaine est justifié. La commune se doit de garder l'objectif de consommation d'ENAF que l'État a par ailleurs reconnu comme avoir été respecté.

La commune a décidé de réintégrer la parcelle N° YV179 en zone urbaine considérée comme consommée par les fichiers fonciers du Cérema qui est desservie par les réseaux AEP et assainissement.
Le commissaire enquêteur considère que la décision de réintégration est conforme aux orientations du PADD et au respect de l'enveloppe de consommation d'espaces.

De manière générale pour conclure sur la thématique du zonage et du classement, le commissaire enquêteur estime que les réponses du Maître d'ouvrage sont précises, argumentées et conformes aux dispositions des lois ALUR, Climat et Résilience et ZAN. La stratégie inscrite à l'objectif 1 du PADD consistant à recentrer le développement urbain sur le centre-bourg à travers des OAP et quelques hameaux intégrés à la zone urbaine, d'intensifier la construction des dents creuses et de procéder à aucune extension urbaine pour l'habitat est totalement cohérente avec les objectifs du PLU.

○ **Espaces protégés**

La commune ayant décidé de classer 8,2 ha, de zone à urbaniser ou d'anciennes OAP n'ayant pas été urbanisées, en terrains à préserver pour la trame verte et bleue, plusieurs propriétaires sont concernés par la mesure.

Le Maître d'ouvrage a accepté de réduire le périmètre d'un espace vert protégé relevant de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme considérant que la parcelle AC108 assurait une continuité dans l'alignement des constructions de l'avenue Maréchal Leclerc.

Le commissaire enquêteur valide cette réponse qui satisfait un besoin d'équité avec les parcelles voisines constructibles issues du diagnostic foncier.

Pour les parcelles N°s 338-339-340-389 au lieu-dit « la Côte des Granges », l'opportunité de créer une OAP sur les parcelles concernées a été étudiée, les besoins de production de logements étant suffisant en l'état du projet, ne justifient pas de modifier le projet de classement. La commune n'exclut pas de revoir ce positionnement dans le futur si la situation démographique et le besoin de logements l'exigeaient.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées par le Maître d'ouvrage sont cohérentes avec le diagnostic foncier et avec les orientations du PADD de préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue. Les propriétaires auraient pu bénéficier d'une information préalable lors de l'étude d'opportunité du projet d'OAP habitat.

○ **Habitat**

Plusieurs parcelles de propriétaires sont situées au périmètre de la zone inconstructible défini par le fuseau de la RD 750, sans desserte routière et réseaux. Les dispositions réglementaires applicables au périmètre « Loi Barnier » sont inscrites au règlement écrit du PLU, au chapitre « *Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme* » et les modalités de constructibilité sont précisées au règlement de la zone N. La commune confirme leur classement en zone N ou A.

Le commissaire enquêteur valide la réponse argumentée dans le respect du droit et du règlement de la zone au PLU.

La commune rappelle que le règlement ne s'oppose pas à l'usage des matériaux plus durables ou écologiques pour la construction de bâtiments recevant du public.

Pas de commentaire.

○ **Mobilité**

A la question de rendre une partie de la rue des Halles piétonne, la commune prend en compte cette remarque dans le cadre de l'étude du réaménagement du centre-ville et du plan de circulation en cours.

La question et sa réponse n'appellent pas de commentaire de la part du commissaire enquêteur.

S'agissant du projet de rocade et la nécessité de matérialiser cet axe entre le rond-point Gustave Eiffel jusqu'à la ligne démarcation, la réponse de la commune reprend pour partie celle faite dans le cadre de la consultation des PPA en réponse au Conseil départemental. En absence d'information claire et actualisée du Département, celle-ci a décidé de reporter le seul fuseau d'inconstructibilité qui ne génère pas de consommation d'espace. Le développement de mon analyse est à retrouver dans la seconde partie relative aux conclusions du commissaire enquêteur.

- **Périmètres délimités des abords**

Le périmètre concerné trouvant son origine avec le Château de la Roche-Amenon situé sur la commune de Buxeuil, le maître d'ouvrage invite les pétitionnaires à se rapprocher de la commune de Buxeuil.
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui devrait être portée à connaissance du pétitionnaire.

5.1.3. Réponses aux questions du commissaire enquêteur

Les remarques des PPA, les observations du public et l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU, ont suscité des interrogations qui ont été consignées au procès-verbal de synthèse de la part du commissaire enquêteur dans une partie « Questionnaire du commissaire enquêteur ».

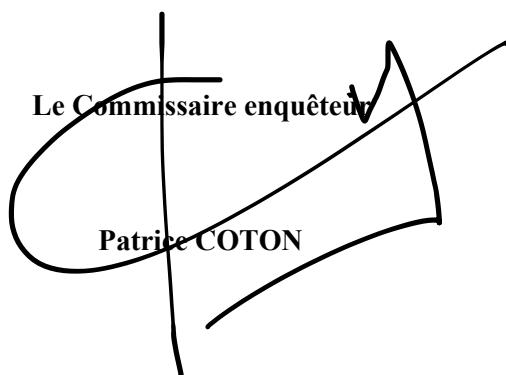
Elles serviront dans la suite pour étayer l'analyse thématique et les conclusions motivées sans qui soit nécessaire d'en faire plus état à ce stade.

L'analyse du présent rapport s'appuie sur un dossier de présentation de près de 800 pages à la fois complet et structuré, d'un dossier administratif soumis à enquête publique et d'une consultation du public conforme aux dispositions de l'arrêté de mise à l'enquête.

Cette analyse est complétée des avis avec remarques émis par les autorités administratives et des observations recueillies du public exclusivement lors des permanences auxquels le Maître d'ouvrage s'est attaché à répondre, point à point, en justifiant la position adoptée par la commune.

L'ensemble est considéré suffisant pour permettre au commissaire enquêteur de procéder à l'élaboration de la motivation de ses conclusions afin qu'il puisse émettre un avis final sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Descartes.

Fait et clos à TOURS, le 3 Février 2026.



Cette page clôture la première partie du présent document intitulée « Rapport d'enquête publique », le 3 février 2026 avec 8 Annexes qui sont consultables, dans la troisième partie du document.

La deuxième partie du présent document développe « Les conclusions et avis du commissaire enquêteur », concernant la révision générale du PLU de la commune de DESCARTES.