

Révision du PLU de DESCARTES (37)



**Support et compte-rendu de la réunion publique de
présentation des enjeux et objectifs du PLU**

28/05/2024



Plan de la réunion

- **Réviser un Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
 - **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
 - **La construction du zonage**
 - **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
-

RÉVISER UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

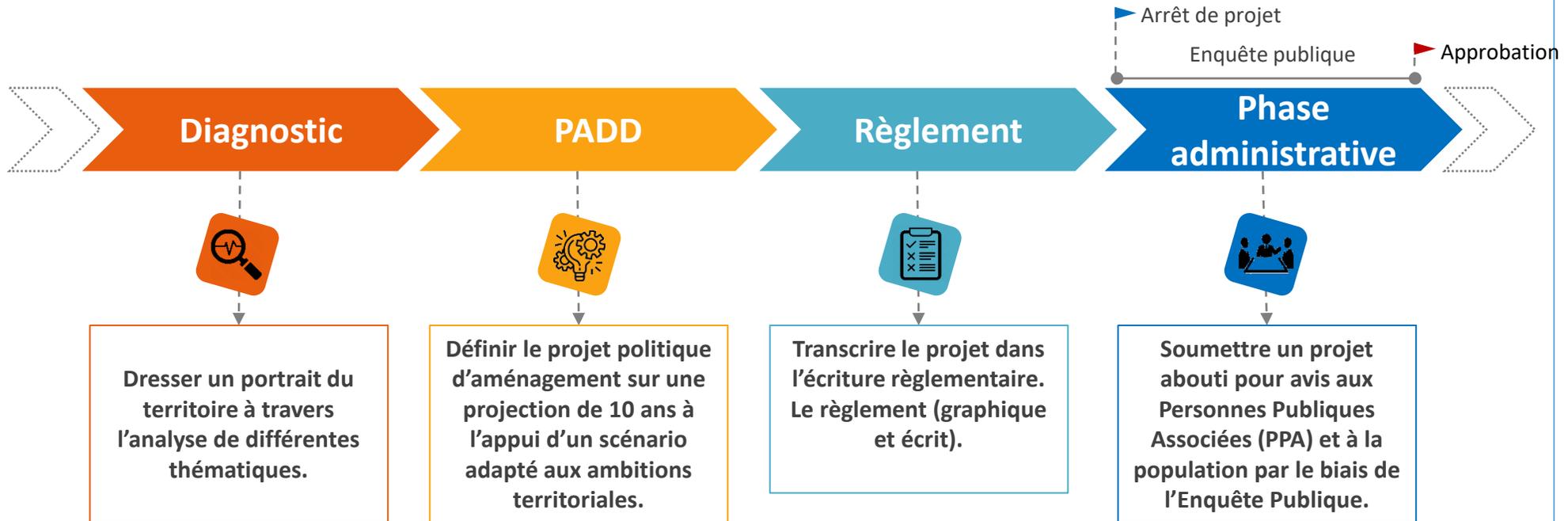


Introduction : pourquoi réviser le PLU ?

- Le PLU de Descartes a été approuvé en 2004 et a fait l'objet d'évolutions mineures en 2005, 2012, 2014 et 2017.
- Le cadre légal et réglementaire de l'urbanisme a beaucoup évolué depuis 2004, rendant nécessaire la révision générale du PLU de Descartes, notamment sur les questions de la réduction de l'étalement urbain, de la protection de l'environnement et de la biodiversité, et enfin de la résilience des territoires face aux changements climatiques.
- La révision générale du PLU est également nécessaire pour réadapter le PLU aux projets actuels d'aménagement du territoire.

Les étapes de la révision

Réviser un PLU



Le diagnostic se compose d'une **analyse socio-économique**, d'un **état initial de l'environnement** et d'une **évaluation environnementale**.

Des OAP (**O**rientations **d'**Aménagement et de **P**rogrammation) compléteront les prescriptions réglementaires.



16/02/2023 : journée de permanence ouverte au public

Depuis le début de la procédure, jusqu'à l'arrêt de projet prévu en septembre :

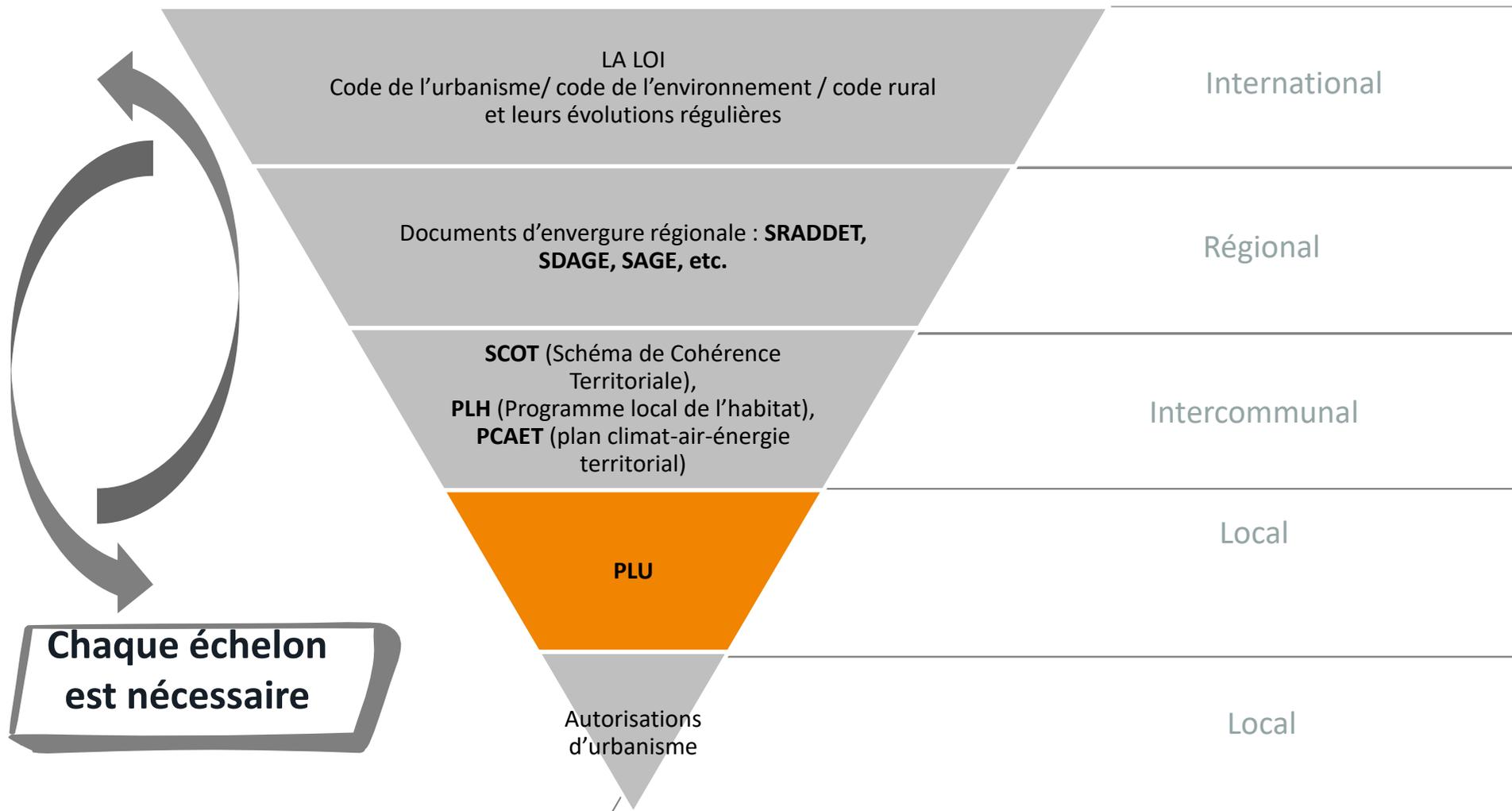
- Via le **registre de concertation disponible en mairie** à privilégier pour les demandes à titre privé. Les demandes peuvent être adressées à accueil@ville-descartes.fr.
- **Le forum** sur le site internet pour les remarques d'ordre général: <https://planif.auddice.com/Revision-generale-du-Plan-Local-d-Urbanisme-de-Descartes>

Après l'arrêt de projet:

Pendant la durée d'un mois d'enquête publique :

- sur le registre
- pendant les permanences du commissaire enquêteur.

L'imbrication du PLU et des documents cadres

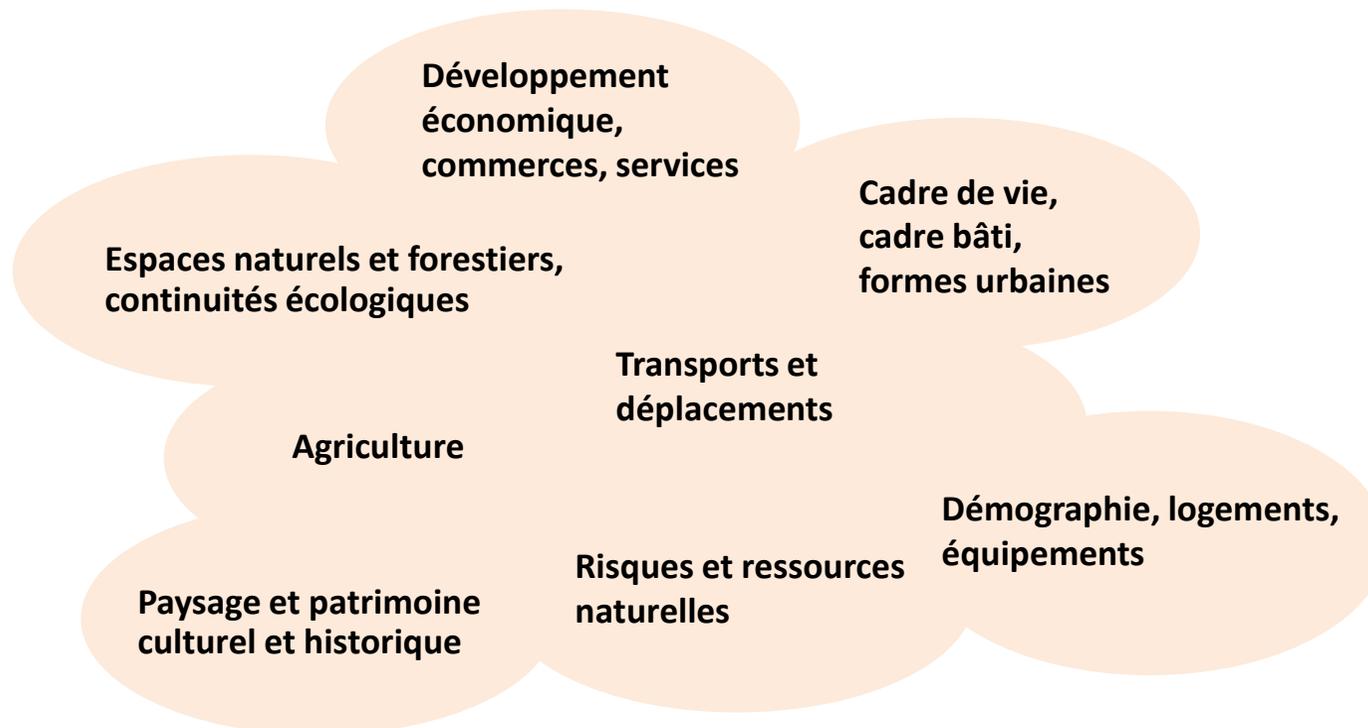




Les thématiques abordées par le PLU

LE PLU C'EST !

- Un objectif global : le développement durable et la résilience des territoires face au changement climatique
- Une démarche de projet à horizon 6 - 10 ans
- Une finalité concrète: permettre l'instruction des permis de construire d'après un zonage et des règles d'instruction jusqu'à sa révision



Les grands enjeux à horizon 2050

Une artificialisation des sols toujours plus croissante...

- En France, **20 000 ha d'espaces naturels sont artificialisés chaque année** (*en moyenne entre 2006 et 2016, source : France Stratégie*)
- L'habitat représente 41,9 % des terres artificialisées, les réseaux routiers 27,8 % et les services et loisirs 16,2 %, le foncier économique 13,7 % (*source : enquête Teruti-Lucas pour France Stratégie*)

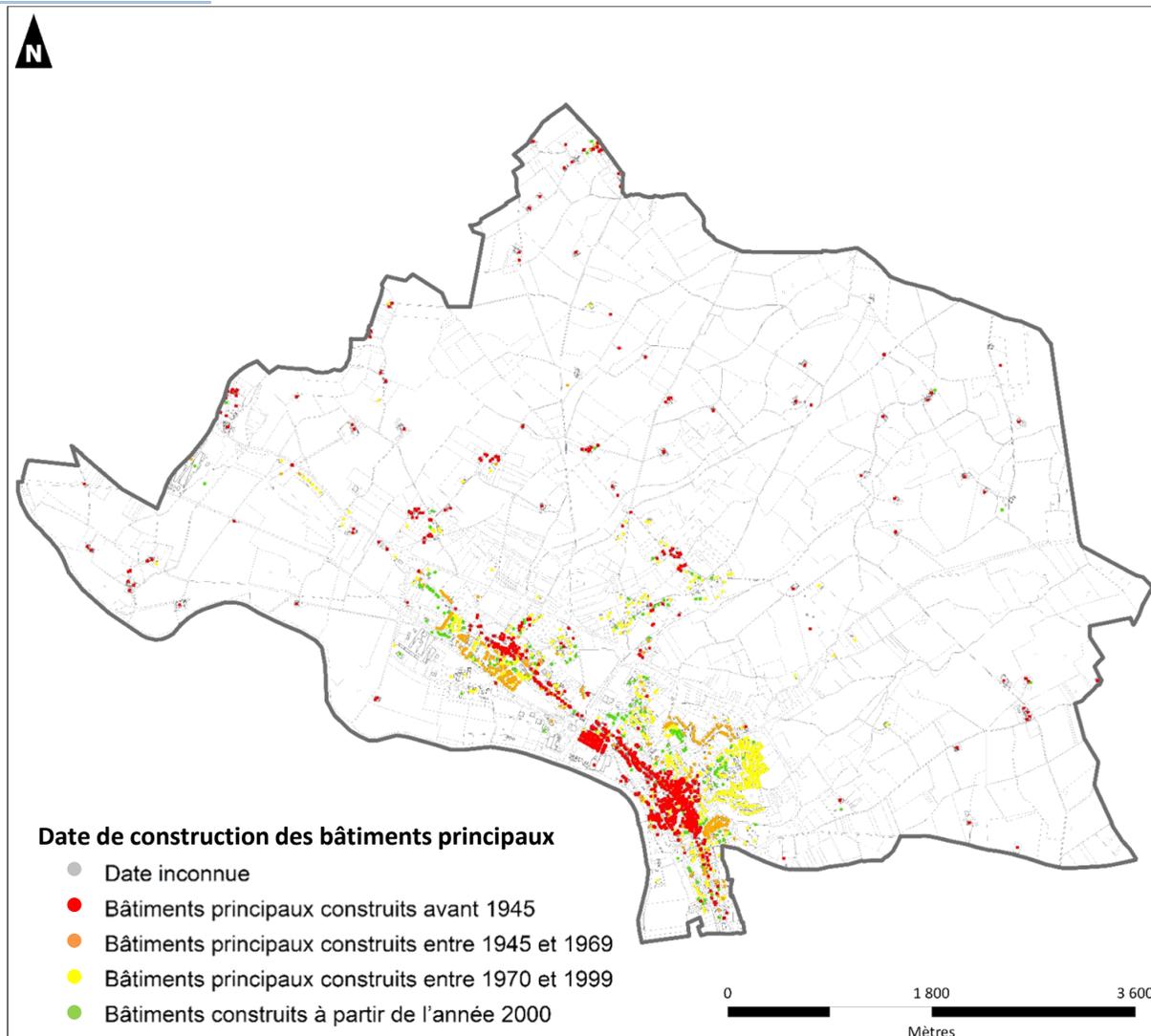
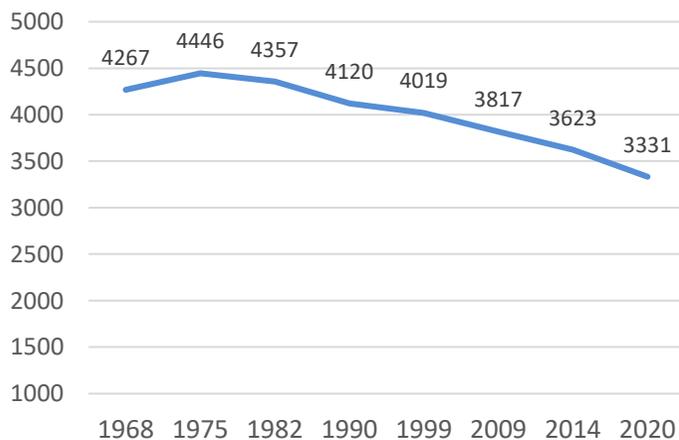


Les grands enjeux à horizon 2050

Une artificialisation des sols toujours plus croissante

A partir des années 80, les nouvelles constructions ne sont plus synonyme d'augmentation de la population à Descartes.

Evolution de la population de Descartes entre 1968 et 2020 - INSEE



Sources : CEREMA - Fichiers fonciers 2021 - Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mai 2023

Les grands enjeux à horizon 2050

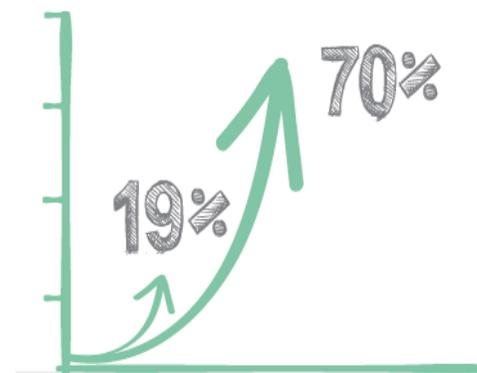
Réviser un PLU

Quelles raisons à l'artificialisation ?

- Le facteur démographique. Augmentation de la population à l'échelle nationale et du besoin en logements...
- Mais **l'artificialisation des sols augmente plus vite que la population**
 - Attachement pour l'habitat individuel
 - Problématique du coût du foncier urbain = installation en milieu péri-urbain
 - Un cadre fiscal qui pousse à la réalisation d'opérations immobilières

L'artificialisation nouvelle est peu corrélée au besoin d'accueil de populations supplémentaires et prend notamment la forme d'un étalement urbain de faible densité ou de mitage

Simultanément, l'espace urbain est sous-utilisé. La vacance de logements et de commerces augmente.



L'artificialisation a augmenté de 70% depuis 1981, celle de la population... de 19%



Objectif « ZAN »

Une législation qui va continuer à se renforcer avec l'objectif « ZAN »...

- Afin de limiter les effets négatifs de l'artificialisation, mise en place d'une série de mesures et outils pour atteindre un objectif de « **zéro artificialisation nette** » par le gouvernement

→ Vers un renforcement du ZAN avec la loi Climat et Résilience

- Diminuer par 2 la consommation foncière dans les 10 prochaines années

Objectif « ZAN »

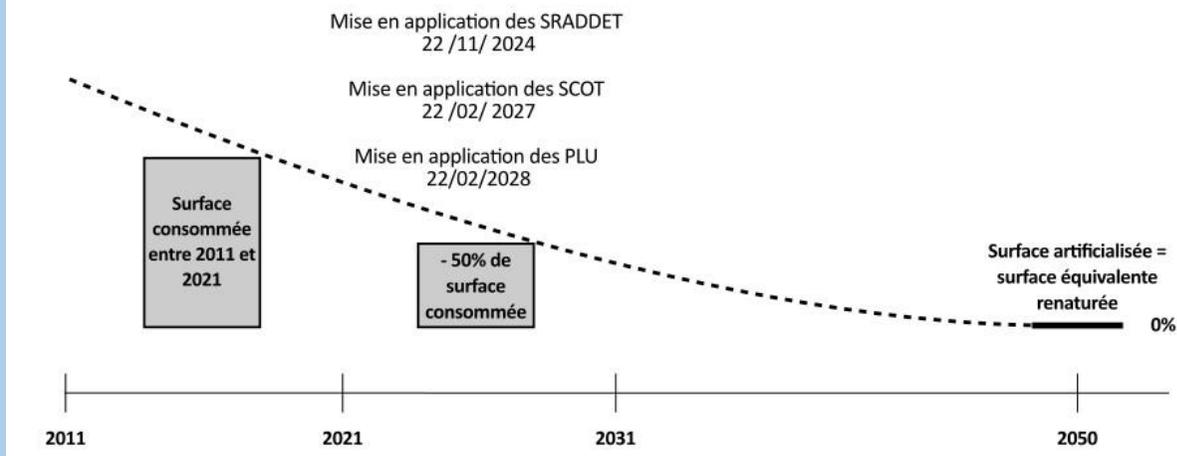
Zoom sur l'application du principe « Zéro Artificialisation Nette » à Descartes

Source: portail de l'artificialisation des sols.

- Surface consommée entre 2011 et 2021 : **11,41 ha**
- Surface maximum d'ENAF consommable entre 2021 et 2031 = **5,71 ha**

Tous les projets consommant des ENAF entre 2021 et 2031 sont comptabilisés.

Echéances du principe "Zéro Artificialisation Nette"



Objectif « ZAN »

Etat des lieux des espaces consommés et non consommés

Le portail de l'artificialisation du CEREMA est la donnée de référence choisie par l'état pour mesurer la consommation d'ENAF

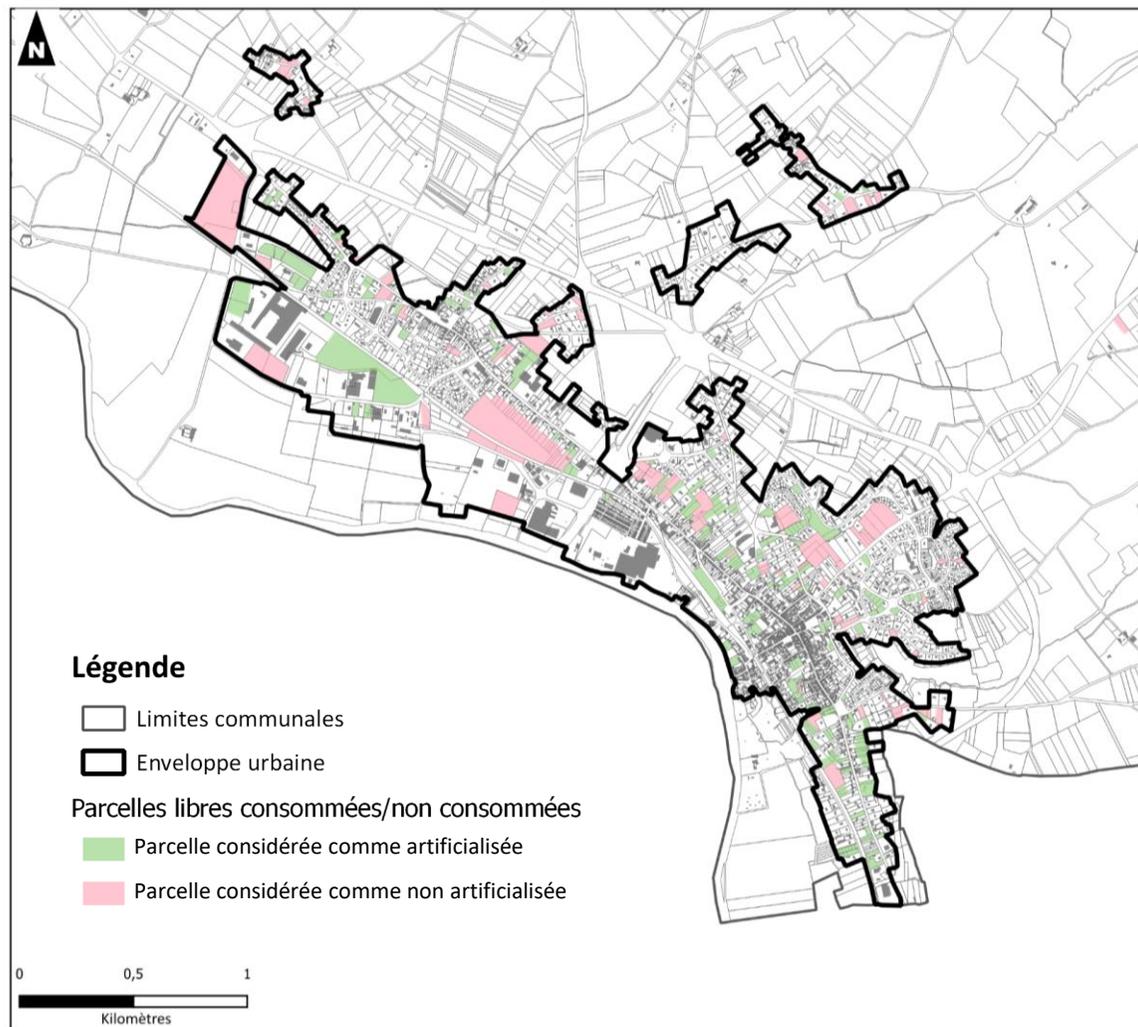
Le portail de l'artificialisation des sols prend en compte l'occupation des sols déclarée aux impôts.

Sur cette base, le foncier disponible pour de nouvelles constructions a été analysé :

En principe, les parcelles considérées comme non artificialisées (en rose ci-après) doivent être préservées, afin de respecter la réduction de consommation d'ENAF.

La surface totale des parcelles non artificialisées et actuellement urbanisable dépasse les 5,71 ha du ZAN, des choix stratégiques s'imposent alors à la commune.

Réviser un PLU



Source : © IGN – 2023 - SCAN 25®, Audicé Val de Loire - 2024

Réalisation : Audicé Val de Loire - avril 2024



Réviser un PLU

Questions/réponses/échanges lors de la réunion

La réduction de l'étalement urbain n'est pas une mauvaise chose pour favoriser la reprise des locaux et logements vacants du centre ancien, parfois en mauvais état, qui ne contribuent pas à l'attractivité du bourg. Quelle politique sera mise en œuvre pour la résorption de la vacance du bâti ?

- La Communauté de Communes Loches Sud Touraine, compétente en la matière, elle met en œuvre le Programme Local de l'Habitat qui devrait bientôt évoluer. Ce document stratégique définit les actions et accompagnements à mettre en œuvre localement sur le logement, notamment sur la reprise du logement vacant.
- Pour le moment, la commune est engagée sur plusieurs projets de renouvellement urbain dans le cadre du programme national « Petites villes de demain », dont le projet sur les friches de l'ancienne gare.

La révision du PLU en application du « Zéro Artificialisation Nette » va-t'elle remettre en question la constructibilité des terrains?

- Oui, car il s'agit du principe même de la loi ZAN: réduire les possibilités d'étalement urbain et d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les possibilités de construire au sein du zonage du PLU doivent donc être entièrement réinterrogées pour établir des priorités en tenant compte notamment :
 - Des besoins réels en logement, équipements et développement économique (l'évolution démographique prévisible, les équipements manquants ou en développement, les projets économiques),
 - Des capacités des réseaux publics et de la desserte des terrains par ces réseaux,
 - Des terrains naturels et/ou agricoles qui méritent d'être préservés en milieu urbain car ils participent à la qualité du cadre de vie descartois, au paysage, à la résilience face au réchauffement climatique et à la biodiversité,
 - Des risques et nuisances.

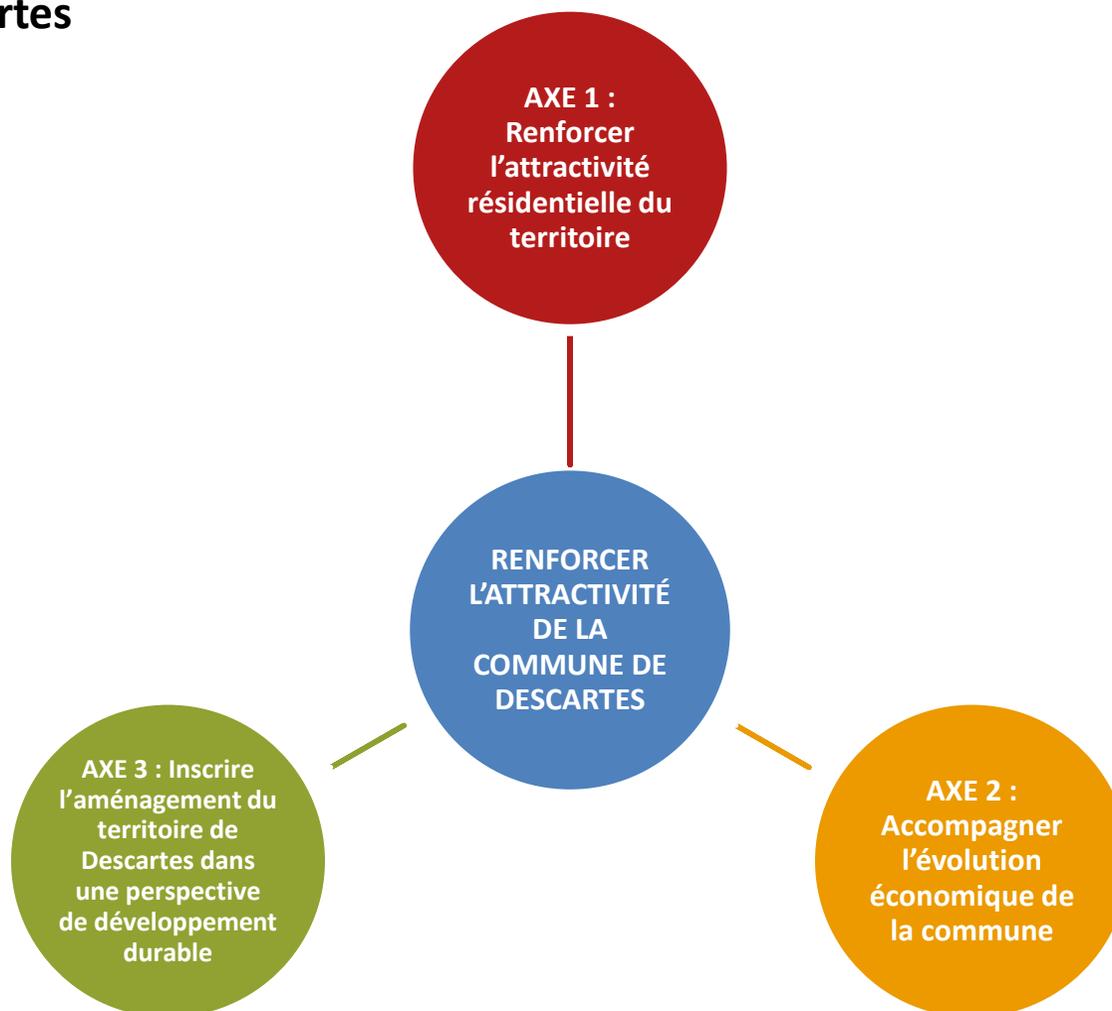
Les propriétaires de terrains seront-ils prévenus personnellement en cas de perte des droits à bâtir?

- Tous les habitants et propriétaires sur la commune sont concernés par les changements réglementaires du PLU, il serait logiquement impossible de contacter nominativement chaque personne. C'est pourquoi une concertation est menée et ouverte à tous au cours de la phase de travail sur le PLU. Le document finalisé sera consultable par tous lors de l'enquête publique qui durera un mois et pendant laquelle le PLU est ouvert aux remarques et interrogations du public pour des derniers ajustements lorsque le cadre réglementaire le permet.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations et d'objectifs

Une structuration en 3 axes pour atteindre l'objectif principal : **Renforcer l'attractivité de la commune de Descartes**





2. Les orientations

LES GRANDS AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

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

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

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

AXE 3 : INSCRIRE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE DESCARTES DANS UNE PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue du territoire
- Limiter l'exposition des populations aux risques et leur vulnérabilité face aux changements climatiques
- Préserver les ressources naturelles et limiter la dépendance énergétique du territoire
- Limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers



AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

Objectif 1: Par le développement d'une offre de logements diversifiée

Enjeux issus du diagnostic

- Conservation des jeunes ménages.
- Vieillesse de la population.
- Diversification de l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous les ménages.
- Cohérence des choix d'urbanisation par rapport à la dynamique démographique observée les 10 dernières années.
- Résorption/rénovation des logements vacants.

Prescriptions du SCOT

- Restructurer, augmenter la capacité d'accueil et répartir l'offre des aires d'accueil permanentes des gens du voyage de manière équilibrée sur l'ensemble des communes (Agglomération de Loches + Descartes).

Traduction dans le projet de territoire

- Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel de la population.
- Diversifier la typologie des logements au sein des nouvelles opérations.
- Prioriser le développement de l'offre d'habitat au sein du bourg (foncier sous-utilisé, friches), afin de rapprocher les habitants et les services (notamment pour le logement à destination des seniors).
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien pour lutter contre la vacance du logement.
- Permettre la création de logements par changement de destination de constructions en zone agricole et naturelle.
- Accompagner le phénomène de sédentarisation des gens du voyage observé sur le territoire par la mise en place d'une zone dédiée.



AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

Objectif 2 : Par le maintien d'un cadre de vie qualitatif et la rénovation urbaine

Enjeux issus du diagnostic

- Préservation des vecteurs de l'identité patrimoniale de la ville (dont les centres anciens de Balesmes et Descartes).
- Préservation de l'identité bâtie de la Cité des Papeteries.
- Qualité urbaine du centre-ville et des entrées de ville.
- Préservation des cônes de vue.

Traduction dans le projet de territoire

- Affirmer le paysage, composante essentielle du cadre de vie en identifiant et préserver les éléments patrimoniaux bâtis, naturels et paysagers, vecteurs de l'identité descartoise.
- Concilier la préservation du patrimoine et l'amélioration de l'habitabilité du bâti ancien.
- Préserver les formes urbaines.
- Qualifier les entrées de ville et les perspectives visuelles sur le grand patrimoine et le paysage.
- Encadrer l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions au sein du bourg ancien de Descartes et Balesmes.
- Encadrer l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions au sein des zones d'activité économiques.
- Encourager la réhabilitation des friches urbaines.



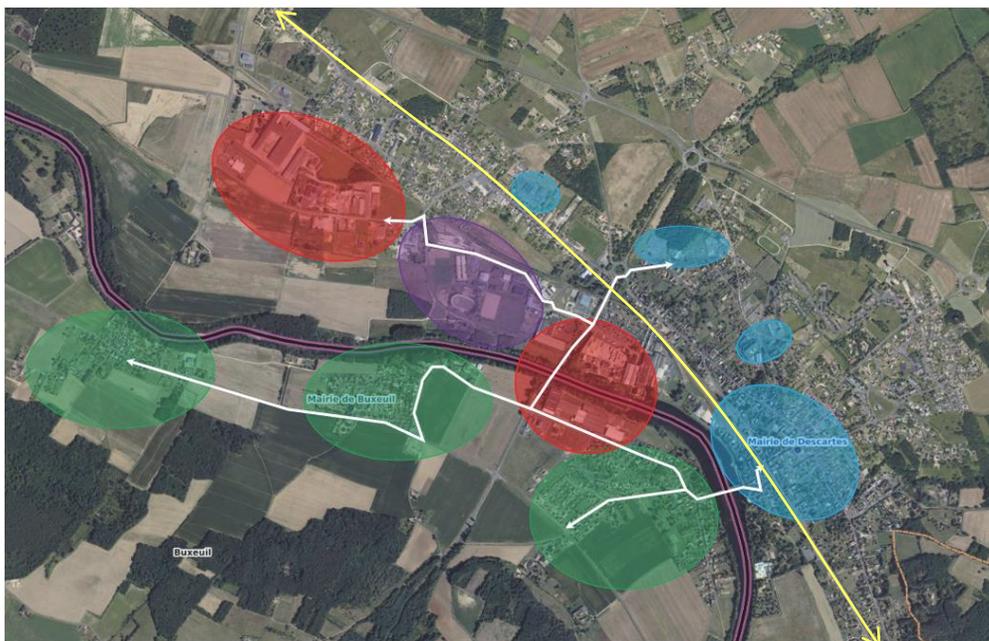
AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

Objectif 3 : Par le développement des modes de mobilités du territoire communal et vers les communes voisines

Enjeux issus du diagnostic

- Développement des modes doux (notamment cyclables).
- Développement de la recharge électrique.
- Pacification de la circulation routière dans le bourg.
- Maintien de l'offre de transports en commun.

Prescriptions du SCOT : traiter le sujet des mobilités actives



● Polarités commerciales et équipements
 ● Polarités économiques
 ● Pôle sportif
 ● Polarités résidentielles de Buxeuil
 → Connexions Buxeuil/Descartes

↔ Traversée cyclable de la commune (voie verte et prolongement vers La Celle-Saint-Avant)

Traduction dans le projet de territoire

- Soutenir le développement des mobilités douces, notamment dans une perspective de connections entre zones résidentielles / zones d'activité et vers les communes voisines.
- Pacifier la circulation routière au sein du centre-bourg et le long des grands axes départementaux.
- S'appuyer sur la voie verte pour développer un réseau de voies cyclables.
- Développer le service de bus urbain dans une approche concertée avec les communes voisines du bassin de vie de Descartes, incluant les communes du département de la Vienne.
- Développer les connexions douces et les modes de mobilité entre Descartes et la gare de Port-de-Piles.



AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

Objectif 4 : Par le maintien du niveau d'équipements publics sur la commune

Enjeux issus du diagnostic

- Maintien / développement des équipements pour répondre aux besoins.

Prescriptions du SCOT

- Couvrir le territoire par le très haut débit d'ici 2025, favoriser le raccordement des ménages et des entreprises au réseau numérique, ou encore couvrir les zones blanches du territoire.
- Equilibrer l'offre et la demande en équipements et services nouveau en cohérence avec l'évolution démographique projetée et le caractère rural du territoire.

Traduction dans le projet de territoire

- Développer les équipements socio-culturels de la commune, notamment par la rénovation du cinéma en pôle multiculturel et de la friche ferroviaire en pôle social.
- Pérenniser les équipements présents, dont les équipements scolaires, périscolaires et dédiés à la petite enfance.
- Œuvrer pour la rénovation des équipements sportifs communaux existants.
- Accompagner le déploiement du réseau numérique sur l'ensemble de la commune.



AXE 2: ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 1: Pérenniser la diversité des commerces et services du centre bourg

Enjeux issus du diagnostic

- Pérennité des commerces et services du centre-bourg.
- La limitation de la consommation foncière pour le développement économique et touristique.

Prescriptions du SCOT

- Adapter les équipements et services aux besoins des ménages, tout au long de leur parcours de vie, avec une attention particulière à ceux liées au vieillissement de la population et aux besoins des ménages seniors.
- Les commerces de proximité sont accueillis préférentiellement dans les centralités des pôles et villages.

Traduction dans le projet de territoire

- Œuvrer pour la préservation et le renforcement de la diversité commerciale du centre-bourg en préservant la vocation commerciale des locaux existants.
- Privilégier l'implantation des commerces et services de proximité dans le tissu urbain du bourg en tenant compte de l'accessibilité (poches de stationnement, circulation piétonne et routière, etc.)
- Prévoir l'accueil d'activités commerciales et de service au sein de certains programmes de logements situés stratégiquement.



AXE 2: ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 2 : Encourager la densification et la diversification au sein des zones d'activité existantes

Enjeux issus du diagnostic

- La pérennité des commerces et services présents dans le centre-bourg.
- Le contexte industriel en difficulté.
- La limitation de la consommation foncière pour le développement économique et touristique.

Prescriptions du SCOT

- Optimisation foncière des ZAE.
- accueillir de préférence des entreprises industrielles de logistique et/ ou artisanales d'envergure au sein des pôles stratégiques.
- accueillir des bâtiment à vocation de bureaux, services publics, etc. dans les parcs tertiaires.
- accueillir les activités artisanales et permettre le maintien et/ou le développement des activités économiques locales dans les sites de proximité.

Traduction dans le projet de territoire

Permettre l'accueil et la densification des activités dans les ZAE dans le cadre suivant:

- Dans les ZAE reconnues comme pôle stratégique du SCOT (Le Val au Moine, Ruton, Les Morinières, La Pièce de Buxeuil) privilégier l'implantation des activités d'envergure à vocation industrielles et artisanales, en permettant toutefois l'implantation de surfaces commerciales de moins de 300 m² en s'assurant qu'elles ne fassent pas concurrence aux commerces du centre bourg.
- Dans les ZAE reconnues comme parcs tertiaires stratégiques (La Chartrie) : permettre l'accueil de bureaux, services publics, etc.
- Dans la ZAE reconnue comme site de proximité (Le Bas Ribeault) : permettre l'accueil des activités artisanales et permettre le maintien et/ou le développement des activités économiques locales.



AXE 2: ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 3 : Poursuivre la valorisation touristique du territoire communal

Enjeux issus du diagnostic

- Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment le patrimoine historique et le patrimoine naturel ;
- La limitation de la consommation foncière pour le développement économique et touristique ;

Prescriptions du SCOT

- Poursuivre le maillage des chemins d'itinérances ;
- Développer les capacités d'hébergement touristique, la modernisation et montée en gamme de l'offre globale ;

Traduction dans le projet de territoire

- Développer un pôle touristique dans l'ancienne gare.
- Développer et mettre en valeur le potentiel touristique en s'appuyant sur le patrimoine local (berges de la Creuse, centre-ville ancien, musées, etc.).
- Poursuivre le maillage des chemins d'itinérance touristiques en s'appuyant sur la voie verte de Descartes à Tournon Saint-Pierre.
- Permettre le développement de l'offre d'hébergements touristiques, notamment par changement de destination de constructions en zone agricole et naturelle.
- Prévoir les besoins en équipement du camping tout en encadrant les constructions.



AXE 2: ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 4: Assurer la pérennité des exploitations agricoles et permettre leur diversification

Enjeux issus du diagnostic

- Préservation des terres agricoles et de l'élevage.
- Diversification de l'activité des exploitations agricoles.
- Equilibre entre le développement urbain / développement agricole.

Prescriptions du SCOT

- Valoriser et préserver les activités agricoles;
- Développer l'économie artisanale et industrielle agricole dont celle liée à l'élevage.
- Autoriser la diversification et la valorisation des productions locales (sans remettre en cause la vocation agricole du foncier) sur les sites de production ainsi que la valorisation des sous-produits agricoles dans une logique d'économie circulaire.
- Permettre le développement de nouvelles cultures à proximité directe voire au sein des espaces urbanisés.

Traduction dans le projet de territoire

- Limiter la consommation foncière sur le domaine agricole et forestier dans un souci de préservation de l'appareil productif.
- Permettre la diversification des activités agricoles dans la mesure où elle ne remet pas en cause leur pérennité.
- Encadrer l'évolution du bâti en zone agricole pour éviter les entraves à l'activité agricole et les conflits d'usages.
- Conditionner le développement des énergies renouvelables au respect de la vocation agricole des terres concernées.



AXE 3 : INSCRIRE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE DESCARTES DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue du territoire

Enjeux issus du diagnostic

- Protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel, prairies et continuités écologiques.
- Prise en compte des zones humides connues dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement.
- Atténuation des éléments de fragmentation du territoire.
- Prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement.

Prescriptions du SCOT

- Prendre en compte la biodiversité,
- Mettre en valeur la nature en ville et développer le plus possible la multifonctionnalité des espaces verts et libres, protéger les haies, alignements d'arbres et/ou ripisylves selon l'évaluation de leurs intérêts.
- Protéger les réservoirs de biodiversité.
- Préserver les fonctionnalités des trames diffuses et permettre leur reconstitution sur les secteurs identifiés.
- Protéger des boisements en prenant en compte leur superficie, la présence d'activités sylvicoles ainsi que leur rôle environnemental et paysager.
- Préserver les zones humides identifiées via un zonage ou une prescription spécifique.

Traduction dans le projet de territoire

- Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment les zones humides, la ZNIEFF et préserver la fonctionnalité écologique des trames boisées diffuses identifiées par le SCOT.
- Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques dans et à l'extérieur du bourg : les berges des cours d'eau (dont la Creuse), les boisements d'intérêt sylvicole, environnemental ou paysager tout en permettant leur exploitation, les alignements de haies, les espaces prairiaux, etc.
- S'appuyer sur la trame verte et bleue existante, voire la renforcer, au sein des opérations d'aménagement.
- Favoriser le traitement environnemental et paysager des franges urbaines par une transition végétalisée.
- Adapter l'aménagement des espaces urbains aux contraintes liées au changement climatique.



AXE 3 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Objectif 2 : Limiter l'exposition des populations aux risques et leur vulnérabilité face aux changements climatiques

Enjeux issus du diagnostic

- Prise en compte des risques dans les choix d'urbanisation (inondation, risque industriel, tempête, effondrement, retraits-gonflements argileux, etc.).

Prescriptions du SCOT

- Prendre en compte l'atlas des zones inondables
- Porter à connaissance le risque de retraits-gonflements argileux et mettre en œuvre les principes de prévention
- Employer les outils réglementaires adaptés à la stabilité et la sécurité des terrains en amont des caves (tête de coteau sous cavé).
- Rappeler l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et pour les bâtiments existants dans certains cas.
- Prendre en compte les risques technologiques, notamment industriels, liés aux transports de matières dangereuses et les sites et sols pollués
- Minimiser les impacts des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre.

Traduction dans le projet de territoire

- Eviter le développement de l'habitat à proximité de la déviation.
- Eviter la création de logements à proximité d'élevages.
- Concentrer l'accueil de nouvelles activités artisanales ou industrielles sur les sites d'activités existants.
- Identifier et rappeler les mesures préventives d'aménagement par rapport aux risques de retraits-gonflements argileux, et technologiques, aux cavités et aux secteurs potentiellement pollués connus.
- Valoriser, voire renforcer, la trame verte interne au bourg, permettant de lutter contre les effets d'îlots de chaleur



AXE 3 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Objectif 3 : Préserver les ressources naturelles et limiter la dépendance énergétique du territoire

Enjeux issus du diagnostic

- Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire.
- Limitation du prolongement des réseaux et de la collecte des déchets en extension urbaine.
- La présence de périmètres de captages (la Crosse)

Prescriptions du SCOT

- Développer prioritairement la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie.
- Préserver le capital boisé pour soutenir la filière bois-énergie.
- Autoriser les centrales solaires photovoltaïques en reconversion d'espaces sans usages agricoles ou lorsqu'elles sont liées à une activité agricole.
- Privilégier le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et proposer des modes de gestion des eaux pluviales au sein des projets;
- Limiter les déplacements qui concernent la valorisation et la gestion des déchets doivent être limités.

Traduction dans le projet de territoire

- Prendre en compte les périmètres de protection du captage de la Crosse.
- Tenir compte des capacités des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement dans les choix d'urbanisation.
- Limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs desservis et équipés en réseaux et voiries de caractéristiques suffisantes.
- Encourager les modes de construction permettant la performance énergétique et environnementale des nouveaux bâtiments.
- Concilier la préservation du patrimoine et la rénovation énergétique du bâti.
- Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire dans le respect des usages des sols et de l'environnement.
- Privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle et limiter l'imperméabilisation au sein des projets d'aménagement.
- Limiter le rallongement des parcours de collecte des déchets et prévoir les conditions de collecte au sein des futures opérations d'aménagement.



AXE 3 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Objectif 4 : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 3600 habitants en 2035.

Prescriptions du SCOT

- Ordre de priorité pour l'urbanisation de manière générale:
 1. Réhabilitation des logements vacants/vétustes
 2. Comblement des espaces sous-utilisés de l'enveloppe urbaine
 3. Densification justifiée des hameaux
 4. Extension en continuité du bâti (uniquement pour Loches, les pôles, les villages desservis par les transports en commun stratégiques du territoire).
- Objectif commun pour Descartes et La Celle-Saint-Avant :
 - **10 ha entre 2022 et 2037 à vocation résidentielle et mixte** en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .
 - **12 logements/an sur 15 ans (180 logements)**
- **30% de la production annuelle de logements en intensification urbaine** ou par changement de destination en campagne.
- La densité minimale des opérations extension des enveloppes urbaines devra tendre vers 12 logements à l'hectare.

Traduction dans le projet de territoire

- Pour atteindre environ **3600 habitants à l'horizon 2035**, par:
 - La remise sur le marché **d'environ 15 logements vacants**.
 - **La création d'environ 140 logements neufs**.
- Permettre la construction de nouveaux logements par comblement des dents creuses dans les hameaux présentant un niveau de desserte en réseaux et voiries suffisant.
- Encourager les opérations de renouvellement urbain sur les friches et la rénovation du bâti existant.
- Permettre au bâti rural n'ayant plus de vocation agricole de changer de destination.
- Tendre vers une densité minimale moyenne au sein des opérations d'aménagement à vocation d'habitat de **15 logements à l'hectare sur les secteurs stratégiques du centre-bourg et 12 logements à l'hectare en périphérie**.



AXE 3 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Objectif 4 : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Traduction dans le projet de territoire

Définir une enveloppe foncière maximale en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers maximale **5,7 ha entre 2021 et 2035** pour répondre aux besoins en construction d'habitat, d'équipements et d'activité économiques :

- Permettre la densification du bourg à vocation d'habitat,
- Pour le développement des activités économiques :
 - Maintenir la constructibilité de la zone d'activité intercommunale du Val au Moine 2 et permettre la densification de la ZA de la Pièce de Buxeuil.
 - Délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le développement des entreprises non agricoles existant en zone agricole et naturelle.
- Pour le développement des équipements publics : en densification urbaine uniquement.
- Pour le développement des énergies renouvelables : réhabilitation d'une friche (ancienne décharge) pour un projet de production d'énergie solaire au lieudit Cheval Blanc sur une friche sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Traduction territorialisée du PADD

Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

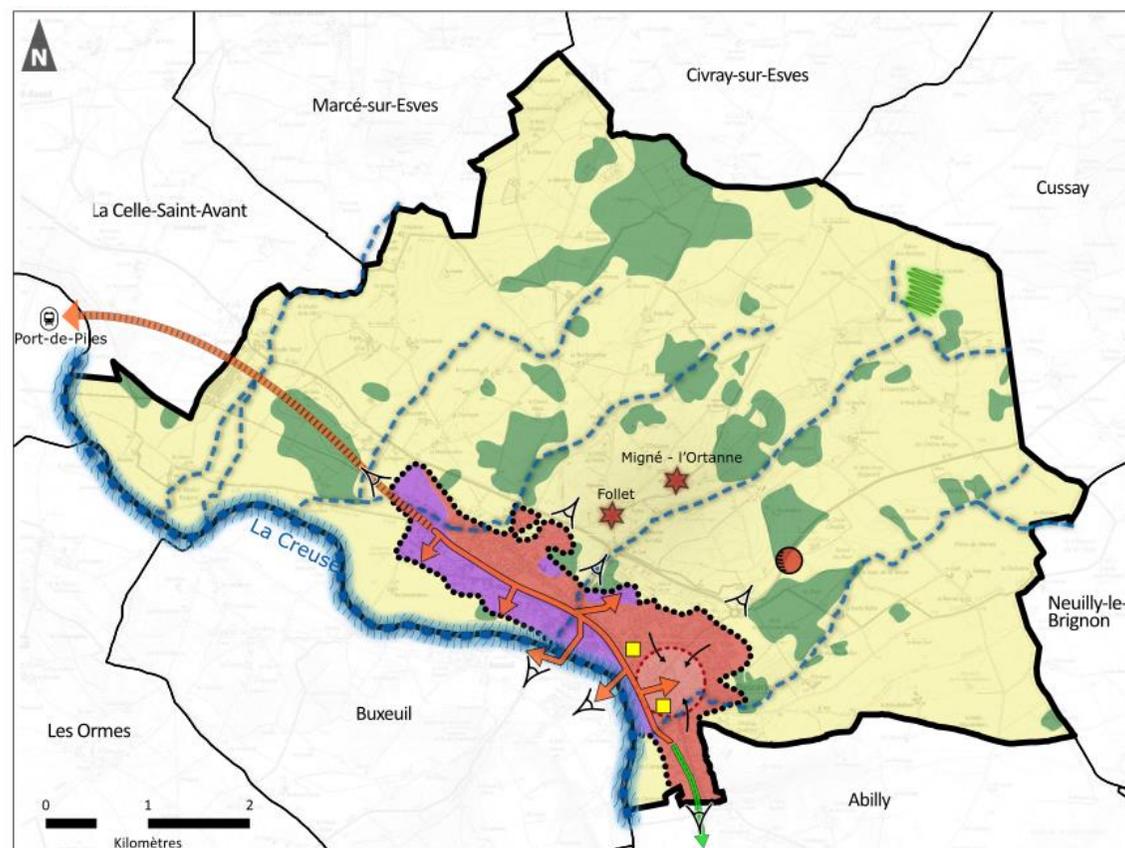
- Diversifier la typologie des logements au sein des nouvelles opérations
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
- Maintenir une qualité architecturale et paysagère et encourager la réhabilitation du bâti
- Connecter les zones résidentielles aux polarités commerciales par des mobilités douces
- Développer les connexions douces entre Descartes et la gare de Port-de-Piles
- ▽ Qualifier les entrées de ville

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Renforcer l'attractivité du centre-ville
- ↔ Améliorer l'accessibilité des commerces et service du centre-ville
- S'appuyer sur la voie verte pour élargir la dynamique touristique locale
- Privilégier l'implantation des nouvelles activités artisanales ou industrielles dans les zones d'activités existantes

AXE 3 : INSCRIRE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE DESCARTES DANS UNE PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Concentrer la production de logements dans les dents creuses
- Encourager les opérations de renouvellement urbain de la gare et de la porte d'entrée du centre-ville
- ★ Permettre la construction de nouveaux logements par comblement de dents creuses dans les villages structurants
- /// Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire
- Prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans l'aménagement communal
- Éviter l'urbanisation dans les réservoirs de biodiversité
- Préserver les boisements
- Préserver l'activité agricole de l'urbanisation



Sources : IGN - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé, mai 2024



Questions/réponses/échanges lors de la réunion

En matière de transport, les habitants de Descartes qui travaillent à Châtellerauld ne peuvent pas prendre le train à la Celle-Saint-Avant, car les horaires ne conviennent pas. Quelles solutions sont envisagées?

- Le transport est une compétence régionale, la commune et la Communauté de Communes Loches Sud Touraine souhaite développer le transport vers la Vienne (en bus pour le moment). Pour le moment l'alternative existante est le covoiturage, pour lequel la mairie a fait référencer deux aires sur la commune.
- Concernant les transports urbains communaux, ceux-ci seront maintenus.
- Concernant les mobilités douces entre communes, et en lien avec la voie verte notamment, la compétence est intercommunale et des projets sont en cours.

La circulation des personnes à mobilité réduite et des poussettes est compliquée dans le bourg. Concernant la pacification de la circulation du centre-bourg, quels sont les projets de la commune?

- La commune est en cours d'étude pour le réaménagement des voiries et en partenariat, notamment avec les gestionnaires de réseaux.

Concernant les énergies renouvelables, quelles orientations sont prises au sein du PLU?

- La commune est en cours d'études pour développer les panneaux solaires sur les toitures des bâtiments publics et pour rénover le barrage de la Creuse afin de produire de l'énergie hydraulique.
- Le règlement du PLU se veut suffisamment souple pour permettre la rénovation énergétique du bâti, même si l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est toujours requis au sein des périmètres de monuments historiques.
- Concernant les énergies renouvelables, un projet de parc photovoltaïque est à l'étude sur une friche polluée au lieu-dit le Cheval Blanc, dans la mesure où celui-ci ne génère pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La production d'énergie sera autorisée dans le cadre de la diversification des exploitations agricoles. C'est-à-dire que le revenu généré par cette activité doit rester accessoire aux revenus de l'exploitation agricole.
- Concernant les éoliennes, dans le cadre du plan de transition énergétique national et du Plan Climat/Energie Territorial de Loches Sud Touraine les éoliennes ne peuvent être interdites. Ces parcs éoliens doivent cependant respecter dès règles environnementales au-delà du PLU.

LA CONSTRUCTION DU ZONAGE

La construction du zonage

Les différents types de zones

Zones urbaines

Secteurs déjà urbanisés où les réseaux existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions
(cette zone correspond aux périmètres du bourg de Descartes et de Balesmes, et aux hameaux densifiables en raison de leur desserte en réseaux de Migné-l'Ortanne, Follet et Grignon)

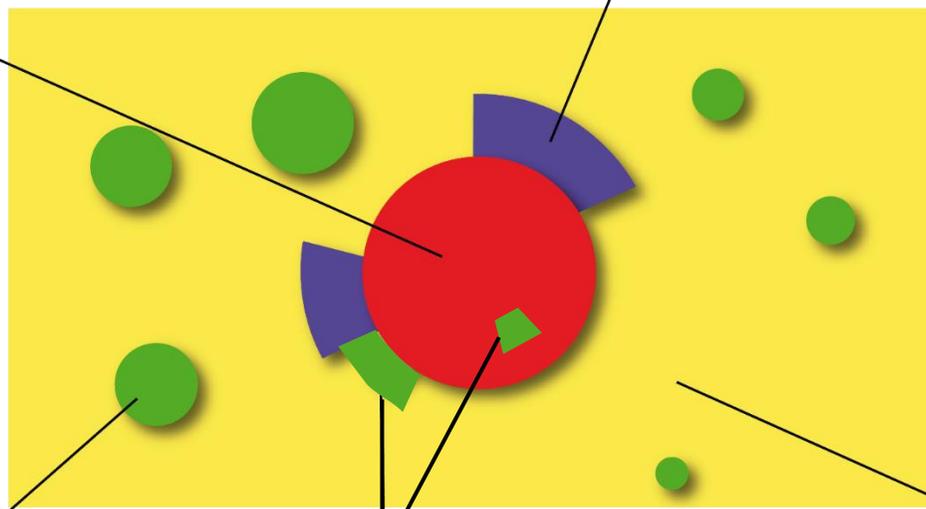
U

Zones à urbaniser

Secteurs destinés à être aménagés en vue de leur urbanisation.

(cette zone n'existe plus au PLU de Descartes car les parcelles qui resteront ouvertes à l'urbanisation sont toutes desservies par les réseaux)

AU



Le schéma ci-dessus n'est qu'un principe de zonage. Il ne correspond pas au zonage réglementaire du PLUi

N

Zones naturelles

Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels
(Cette zone est réservée aux constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière, en dehors de ces activités la constructibilité est limitée aux extensions et annexes des habitations existantes)

A

Zones agricoles

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
(Cette zone est réservée aux constructions à vocation agricole. En dehors des exploitations agricoles la constructibilité est limitée aux extensions et annexes des habitations existantes)



La construction du zonage

Les différents types de zones

- **Le secteur Ua** : qui correspond au tissu urbain ancien, destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
 - **Le sous-secteur Uah** qui correspond à la Cité ouvrière des Papeteries, datant du 19ème siècle et à l'identité architecturale spécifique et au bâti ancien du hameau de l'Ortanne.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
 - **Le sous-secteur Ubh** qui correspond aux hameaux densifiables.
- **Le secteur Uc** qui correspond aux zones d'activité à vocation de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux (hors industrie).
- **Le secteur Uy** qui correspond aux zones d'activités mixtes comprenant des activités industrielles.
- **Le secteur Ue** qui correspond aux équipements publics.



La construction du zonage

Les différents types de zones

La zone agricole, dite « A » correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Plusieurs secteurs ont été délimités sur les terrains bâtis dont la vocation économique actuelle n'est pas agricole, afin de permettre l'évolution des activités existantes.

- Ay : Secteur agricole à vocation d'activité industrielle et artisanale
- Ai : Secteur agricole à vocation agro-industrielle
- Al : Secteur agricole à vocation d'activités de loisirs
- At : Secteur agricole à vocation d'hébergement touristique et activités de loisirs



La construction du zonage

Les différents types de zones

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger.

Plusieurs secteurs ont été délimités sur les terrains bâtis ou non dont la vocation économique actuelle n'est pas agricole, 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 :

- Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements.
- Nenr : Secteur naturel mobilisé ou potentiellement mobilisable pour le développement des énergies.
- Ng : Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil ou de sédentarisation des gens du voyage.
- Nt : Secteur naturel à vocation d'hébergement touristique et activités de loisirs.



Les zones

Secteurs soumis à des dispositions particulières

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

| N° | Surface | Objet | Bénéficiaire |
|------|---------------------|------------------------------------------------------|--------------|
| ER01 | 348 m ² | Création d'une liaison piétonne d'une emprise de 5 m | |
| ER02 | 1203 m ² | Extension du cimetière de Descartes | |
| ER03 | 391 m ² | Aménagement du carrefour | |
| ER04 | 2414 m ² | Voie structurante à créer d'une emprise de 12 m | |
| ER05 | 1353 m ² | Extension du cimetière de Balesmes | |

La construction du zonage

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

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

Informations de contexte

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

Patrimoine paysager, culturel, historique ou architectural à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

-  Arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement d'arbres à protéger identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Mur ancien identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Quartier ou ilot patrimonial identifié au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme



La construction du zonage

Questions/réponses/échanges lors de la réunion

Le projet de zonage n'a pas pu être exposé lors de la réunion publique car la commune travaille encore sur le sujet en collaboration avec les services du SCOT et de la Directions Départementale des Territoires notamment. Il sera consultable lors de l'enquête publique avec l'ensemble des pièces du PLU.

Concernant la protection des locaux commerciaux, quels sont les leviers de la commune?

- Le règlement du PLU fait figurer les façades commerciales du centre-bourg où les locaux commerciaux ne pourront pas être transformés en habitation, à moins qu'ils ne soient vacants depuis plus de trois ans.

Quels sont les accompagnements proposés pour la plantation de haies?

- Il existe notamment des aides à l'agroforesterie et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). La commune pourra se renseigner sur les aides existantes et communiquer auprès du public sur le sujet.

Est-il prévu de planter des arbres le long de la voie verte pour apporter de l'ombrage?

- Cette disposition est en cours de réflexion avec l'intercommunalité et Voies Ferrées de France (propriétaire de l'emprise de la voie verte).

Quelle orientation est prise pour le devenir du camping, situé en zone inondable?

- Le projet de PLU reste souple en permettant un développement très limité du camping, sans extension. En revanche un Plan de Prévention des Risques d'inondation est en cours d'élaboration et pourra apporter plus de contraintes aux abords de la Creuse, suite à l'approbation du document. Aucune échéance n'a été communiquée par les services de l'Etat sur sa mise en application.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

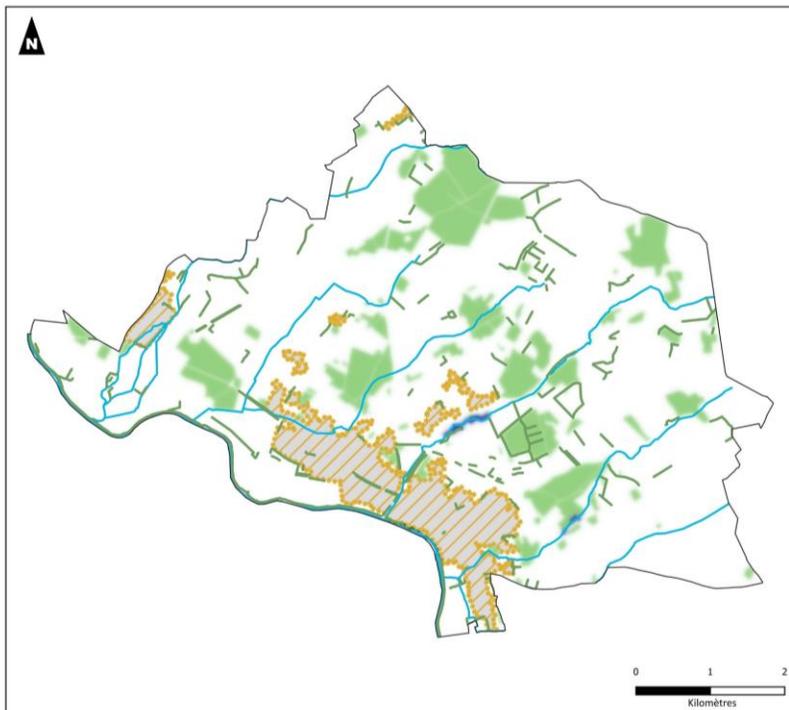
OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques »



Commune de Descartes
Révision du PLU



OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques



Source : © IGN – 2023_BD CARTO®, Auddicé Val de Loire – 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2024

Légende

Corridors écologiques

-  Préserver les alignements d'arbres et de haies
-  Protéger les cours d'eau et leurs abords

Réservoirs de biodiversité

-  Préserver les espaces boisés
-  Protéger les zones humides
-  Favoriser les continuités écologiques au sein des espaces agricoles et naturels
-  Favoriser les continuités écologiques au sein des espaces bâtis et renforcer la ceinture végétale périurbaine

Objectif : afficher à l'échelle globale de la commune, les objectifs en matière de multifonctionnalité de la Nature.

Cette OAP se compose de principes à mettre en œuvre et de recommandations. A échelle plus fine, ces principes et recommandations sont applicables, voire complétées au sein des OAP sectorielles.

➤ A l'échelle du territoire (principes et recommandations) :

- Protéger les périmètres environnementaux (ZNIEFF, EBC, etc.)
- Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés (favoriser la végétalisation des contours urbains)
- Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager, dont les éléments isolés
- Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité
- Préserver et prendre en compte les milieux humides

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques »

➤ A l'échelle des projets de construction et des aménagements (principes et recommandations) :

- Favoriser la trame verte et bleue (préserver l'existant, l'intégrer au périmètre du projet, voire l'étoffer).
- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble.

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



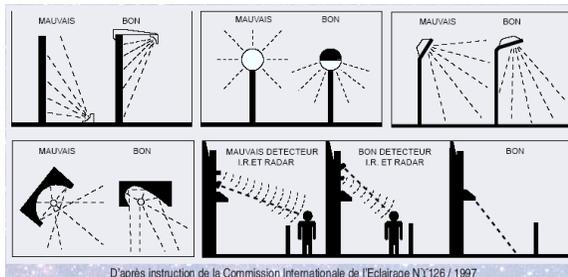
Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain

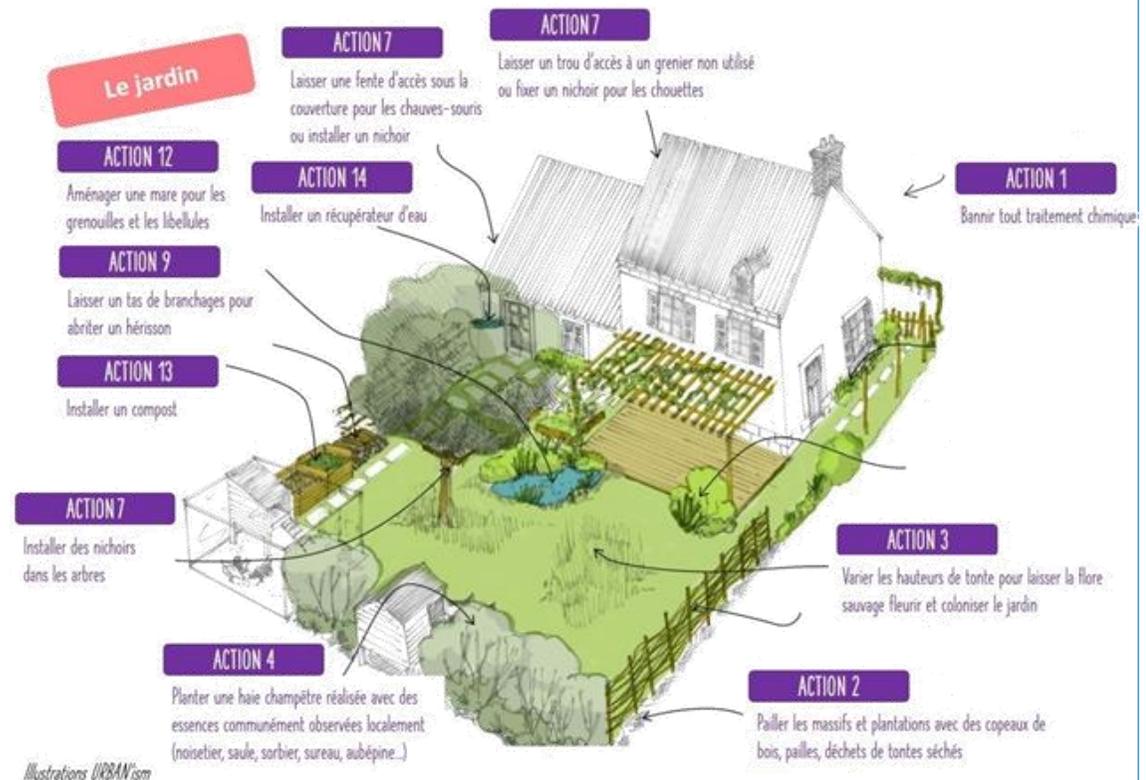


Sources : CG 30, LPO, clôture-et-jardin.fr



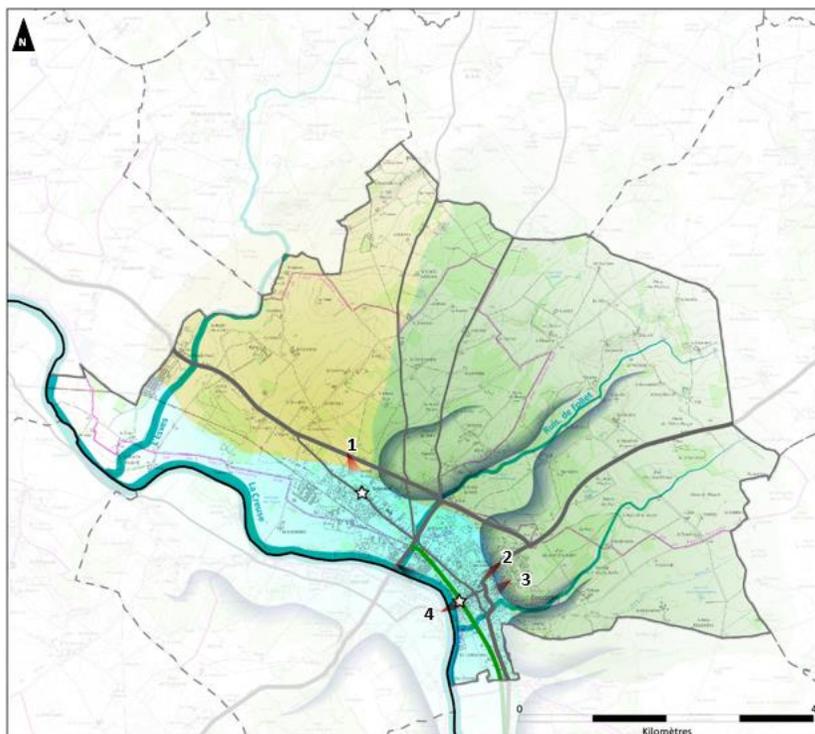
Exemples de lampadaires réduisant leur impact lumineux sur la faune nocturne

➤ A l'échelle du logement : recommandations d'actions en faveur de la biodiversité en ville



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »



Limites administratives

- Limite régionale
- - - Limite communale

Eléments structurants

- Route principale
- Route secondaire
- Voie verte (ancienne voie ferrée)
- Coteau marqué
- Cours d'eau

Unités paysagères

- Vallée de la Creuse
- Plateau agricole occidental
- Plateau agricole oriental

Perceptions visuelles

- ☆ Repère paysager (églises Saint-Pierre et Saint-Georges)
- ▲ Cône de vue

L'OAP thématique « qualité architecturale et paysagère » permet de traduire le PADD, en matière de préservation du grand paysage et de la qualité architecturale.

Afin d'assurer une **cohérence architecturale à l'échelle de la commune**, cette OAP se compose :

- **de principes** de prise en compte des cônes de vues pour tout projet ;



Vue sur l'église Saint-Pierre de Balesmes depuis la D750 - Google Maps

- **d'un guide** pour la colorimétrie des façades, menuiseries et clôtures la rénovations du bâti ancien, mais aussi pour les nouvelles constructions.

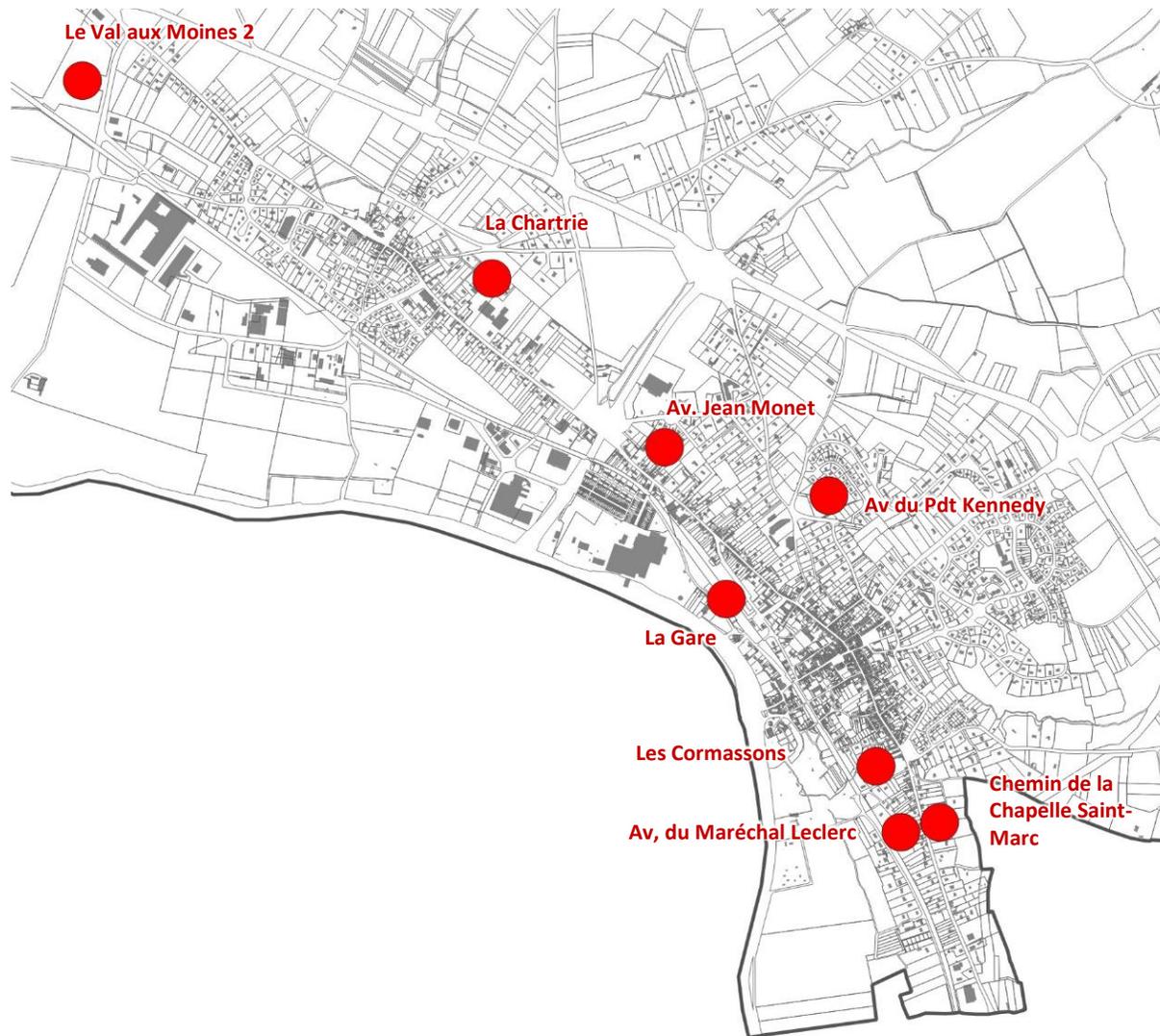
Couleurs traditionnelles des murs de maçonnerie traditionnelle :



Couleurs et matières du Grand-Pressigny - CAUE 37

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteurs d'aménagement envisagés (OAP sectorielles)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Exemple du secteur de la gare

OAP « Secteur de la Gare »



Légende

 Périmètre de l'OAP

 Voie douce (voie verte) à préserver et valoriser

Vocation programmatique :

 Habitat

 Dominante Equipement

 Principe de liaison douce à créer

 Parc urbain et paysager à valoriser, à planter (création d'ombrage)

 Espace paysager à dominante végétale et perméable à créer

 Accroche bâtie significative à créer

 Bâti identitaire à préserver, réhabiliter

 Axe visuel à préserver, mettre en valeur : lien gare / berge / Creuse



Objectifs:

- Réalisation d'un projet d'habitat locatif social, de résidences seniors et d'une Maison de services publics, faisant l'objet du programme « Petites villes de demain ».
- Connecter ce quartier au centre-bourg et à la vallée de la Creuse et mettre en valeur les espaces verts de la voie verte.

Programmation:

- Réaliser l'aménagement du secteur en une opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier : 10 à 15 logements prévus, 4 logements sociaux à minima et 4 logements seniors à minima
- Prévoir la construction d'une Maison de services publics en continuité de l'ancienne gare.
- Imposer une diversification de typologies de logements comprenant à minima une part d'habitat individuel mitoyen.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Exemple du secteur Les Cormassons

OAP Les Cormassons



1:2 000
0 25 50 Mètres



Légende



Périmètre de l'OAP

 Limite urbaine à qualifier

 Cours d'eau à préserver

 Principe d'accès commun à créer

 Voie douce (voie verte) à préserver et valoriser

 Espace paysager à dominante végétale et perméable à préserver

 Ensemble urbain à préserver (démolitions ponctuelles néanmoins possibles)

 Bâti identitaire à préserver, réhabiliter



Objectifs:

- une remise en valeur de l'espace public de la RD 750 qui correspond à l'entrée du centre-ville en provenance du Sud-Est (et notamment l'aspect paysager).
- Une opération d'aménagement pour créer des logements et notamment des terrains à bâtir pour de jeunes ménages ou des logements adaptés à des séniors valides souhaitant se rapprocher des commerces et des services,

Programmation:

- Réaliser l'aménagement du secteur en une opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare en construction de logements neufs.
- Imposer une diversification de typologies de logements comprenant à minima une part d'habitat individuel mitoyen.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Exemple du secteur La Chartrie

OAP La Chartrie



1:2 000
0 25 50 Mètres

Légende

 Périmètre de l'OAP

Vocation programmatique :

 Habitat

 Valorisation foncière à étudier au long terme

 Principe de voirie à créer

 Principe de liaison douce à créer

 Espace paysager à dominante végétale et perméable à préserver

 Continuité végétalisée à créer

 Axe visuel à préserver (vers l'église Saint-Pierre de Balesmes)

 Bande tampon non constructible (épaisseur minimale : 5,00m)



Vue sur l'église de Balesmes

Objectifs:

Prévoir un secteur d'habitat au Nord dont l'aménagement fasse le lien centre-bourg et les bâtiments publics. Il s'agit également d'amorcer une réflexion sur le devenir des surfaces artificialisées à l'Ouest des bâtiments publics, aujourd'hui sous-utilisés.

Programmation:

- Réaliser l'aménagement du secteur en une opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 12 logements par hectare en construction de logements neufs.
- Imposer une diversification de typologies de logements comprenant à minima une part d'habitat individuel mitoyen.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Questions/réponses/échanges lors de la réunion

Il n'y a pas de remarque sur les OAP.

Il est demandé quelles sont les prochaines échéances de la révision du PLU:

- La concertation est ouverte via le cahier de concertation, mail ou message sur le forum jusqu'à l'arrêt de projet du PLU par délibération du conseil municipal.
- L'arrêt de projet est estimé en septembre, le PLU sera alors soumis pour avis aux différentes personnes publiques associées et consultées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, Autorité Environnementale, structures territoriales, etc.)
- L'enquête publique permettra ensuite au grand public de prendre connaissance du dossier complet et des avis rendus par les personnes publiques associées, et de s'exprimer auprès du commissaire enquêteur. Cette étape est estimée début 2025.
- L'approbation et la mise en application du PLU pourrait donc avoir lieu avant la fin 2025.

Il n'y a pas d'autre remarque, la réunion est donc close.