

Commune de
DESCARTES
Révision du PLU

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409P1-AU



**01 - Tome 1 :
Diagnostic territorial
& Etat Initial de
l'Environnement**

Vu pour être annexé à la délibération du 24/02/2026
Approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Descartes,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 08/07/2025
APPROUVÉ LE : 24/02/2026

Dossier 21103733-
13/02/2026

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites
Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL.....	7
1.1 Le territoire de Descartes	7
1.1.1 Généralités sur la commune.....	7
1.1.2 Zoom sur les liens entre Descartes et Buxeuil	11
1.1.3 Synthèse sur Buxeuil et ses relations avec Descartes.....	17
1.1.4 La Communauté de Communes Sud Loches Touraine	17
1.2 Les documents cadres	21
1.2.1 Le SCoT Loches Sud Touraine	22
1.2.2 Le SRADDET du Centre-Val-de-Loire	28
1.2.3 Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027	28
1.2.4 Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027	29
1.2.5 Le SAGE Creuse	31
1.2.6 Le PCAET de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine	35
CHAPITRE 2. POPULATION ET LOGEMENT	37
2.1 Une population peu dynamique et des actifs à attirer	37
2.1.1 Un déclin démographique qui se poursuit	38
2.1.2 Les facteurs de l'évolution démographique	40
2.1.3 Un territoire marqué par un vieillissement rapide de sa population	41
2.1.4 Un desserrement des ménages marqué.....	42
2.2 Un parc de logements récent, mais inadapté à l'évolution de la population	44
2.2.1 Une croissance du nombre de logements	44
2.2.2 Une inadéquation entre besoins et offre de logements	45
2.2.3 Une vacance importante	46
2.2.4 Un taux de résidences secondaires stable.....	50
2.2.5 Une prédominance de maisons, et une offre locative à développer	50
2.2.6 Un parc de logements relativement ancien	50
2.2.7 Des ménages ancrés dans le parc de logements	53
2.2.8 Les structures spécifiques.....	54
2.2.9 Synthèse sur la démographie et le parc de logement	56
CHAPITRE 3. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET MOBILITE	58
3.1 L'activité économique	58
3.1.1 Les données clefs de l'emploi sur la commune	58
3.1.2 Un tissu économique et commercial diversifié	63
3.1.3 Une activité agricole reconnue à préserver.....	67
3.1.4 Un potentiel touristique important, notamment en lien avec le patrimoine humain et naturel	87
3.2 Des équipements répondant aux besoins des habitants	94
3.2.1 Descartes, un pôle local en matière d'équipements et de services	94
3.2.2 Les communications numériques	99
3.3 Les infrastructures de transport et mobilités.....	102
3.3.1 Les transports en commun	102
3.3.2 Les cheminements piétons et cyclables	104
3.3.3 La desserte routière.....	105
3.3.4 Les besoins dus à l'utilisation de l'automobile	109
CHAPITRE 4. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	118
4.1 Le milieu physique et patrimoine naturel	118
4.1.1 La topographie et réseau hydrographique	118

4.1.2	Le patrimoine naturel et la biodiversité	128
4.1.3	Le climat.....	134
4.2	La gestion des ressources	137
4.2.1	La gestion des eaux usées.....	137
4.2.2	La gestion de l'eau potable.....	140
4.2.3	Le potentiel en énergies renouvelables.....	145
4.2.4	Les zones d'accélération d'énergies	158
4.2.5	Les déchets	167
4.2.6	Les carrières.....	168
4.3	Les risques, pollutions et nuisances	172
4.3.1	Les risques naturels	172
4.3.2	Les risques industriels, les pollutions et nuisances	191
4.3.3	Les nuisances sonores.....	201
4.3.4	La défense incendie	201
CHAPITRE 5.	PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	203
5.1	Une commune établie en bordure de la Creuse	203
5.1.1	Le territoire dans le grand paysage départemental	203
5.1.2	Une commune au carrefour de paysages variés	204
5.1.3	Perceptions visuelles et mise en scène.....	210
5.2	De La Haye à Descartes – Evolution du bourg.....	211
5.3	Les entrées de bourg	214
5.4	Le patrimoine bâti	216
5.4.1	Le patrimoine bâti protégé	216
5.4.2	Le patrimoine bâti non protégé.....	220
5.4.3	Caractéristiques de l'architecture traditionnelle.....	222
CHAPITRE 6.	ANALYSE DE LA CAPACITE DU TISSU URBAIN ET DES DYNAMIQUES FONCIERES	
	227	
6.1	Bilan du PLU de 2004.....	227
6.1.1	Évolution du PLU de 2004.....	227
6.1.2	La répartition et descriptif des surfaces du PLU de 2004	227
6.1.3	Zoom sur les zones à urbaniser	233
6.2	Détail de la consommation foncière entre 2011 et 2024	238
6.2.1	Analyse de la consommation d'espaces par la CC Loches-Sud Touraine	238
6.2.2	Etablissement de l'état initial des parcelles bâties en janvier 2022.....	239
6.3	Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis - diagnostic foncier .	242
6.3.1	Définition de l'enveloppe urbaine	242
6.3.2	Analyse des disponibilités foncières	245
6.3.3	Résultat de l'analyse	246
6.3.4	Détails du diagnostic foncier	247

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409P1-AU

PREAMBULE

Par délibération en date du **25/02/2022** la commune de **Descartes** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé en 2004, et dont la dernière modification date de 2017.

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés :

- Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

- Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

- Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL

1.1 Le territoire de Descartes

1.1.1 Généralités sur la commune

Descartes est une commune rurale recensant **3 294 habitants** en 2022. Elle fait partie de la **Communauté de Communes Loches Sud Touraine** qui réunit 67 communes et 50 640 habitants.

Elle se situe à une trentaine de kilomètres de Loches (siège de la Communauté de Communes), à une cinquantaine de kilomètres de Tours (Préfecture d'Indre-et-Loire) et à une vingtaine de kilomètres de Châtellerault (Sous-Préfecture de la Vienne). Descartes bénéficie d'une proximité avec l'A10, axe autoroutier entre Poitiers et Tours.

Il est à noter que la commune de **Descartes est située en limite du Département de la Vienne**, et donc de la région Nouvelle Aquitaine, dont elle constitue un point d'entrée grâce à son pont sur la Creuse. Le bassin de vie de Descartes se situe à cheval sur ces deux départements regroupant 13 communes d'Indre-et-Loire (Descartes, Abilly, Antogny-le-Tillac, Barrou, la Celle-Saint-Avant, Civray-sur-Esves, le Grand-Pressigny, la Guerche, Marcé-sur-Esves, Marigny-Marmande, Neuilly-le-Brignon, Ports, Pussigny) et 8 communes de la Vienne (Buxeuil, Dangé-Saint-Romain, Leugny, Mairé, Les Ormes, Port-de-Piles, Saint-Rémy-sur-Creuse, Vellèches). Descartes et Buxeuil, se font face sur les rives de la Creuse, reliées par deux ponts.

La commune dispose d'un **patrimoine historique important** lié à son histoire millénaire. Parmi les monuments notables, on retrouve la maison natale de René Descartes, ses édifices religieux (notamment l'église Saint-Pierre de Balesmes, l'église Notre-Dame de la Haye-Descartes et l'église Saint-Georges de la Haye-Descartes, toutes les trois monuments historiques), son dolmen ou encore son monument commémoratif de la ligne de démarcation.

La commune est parcourue par **2 cours d'eau principaux** (l'Esves à l'extrême Ouest du territoire et surtout la Creuse qui marque la frontière Sud-Ouest de la commune) et par divers petits cours d'eau qui se jettent dans la Creuse. La commune couvre une superficie de 38 km². En dehors des espaces urbanisés (bourg de Descartes et de Balesmes, hameaux et écarts), le territoire est partagé entre **des terres agricoles (céréaliculture principalement), des prairies, et des forêts**. Les productions agricoles sont assez variées avec de nombreuses cultures céréalières et oléagineuses mais aussi beaucoup de polyculture avec élevage bovin et ovin et productions de céréales et oléagineuses.



Église abbatiale Saint-Pierre

Par délibération en date du **25/02/2022**, la commune de **Descartes** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2004. **Le futur PLU** se doit d'être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur**, qui, avec la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014, est devenu le **document stratégique de référence**. On parle désormais de SCoT « intégrateur ». En effet, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur.

Le SCoT Loches Sud Touraine est en cours d'élaboration sur le périmètre de la Communauté de Communes et ses 67 communes dont Descartes. Le PLU de Descartes devra donc être compatible avec les orientations de ce SCoT.

Le SCoT permet, au niveau de plusieurs intercommunalités, de mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales, en maîtrisant mieux le développement par une prise en compte de ses effets sur l'environnement, ainsi que de la prévention et de la réduction des nuisances de toute nature, risques naturels ou technologiques, nuisances sonores, pollution...



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Localisation



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

- Commune de Descartes
- Limite communale



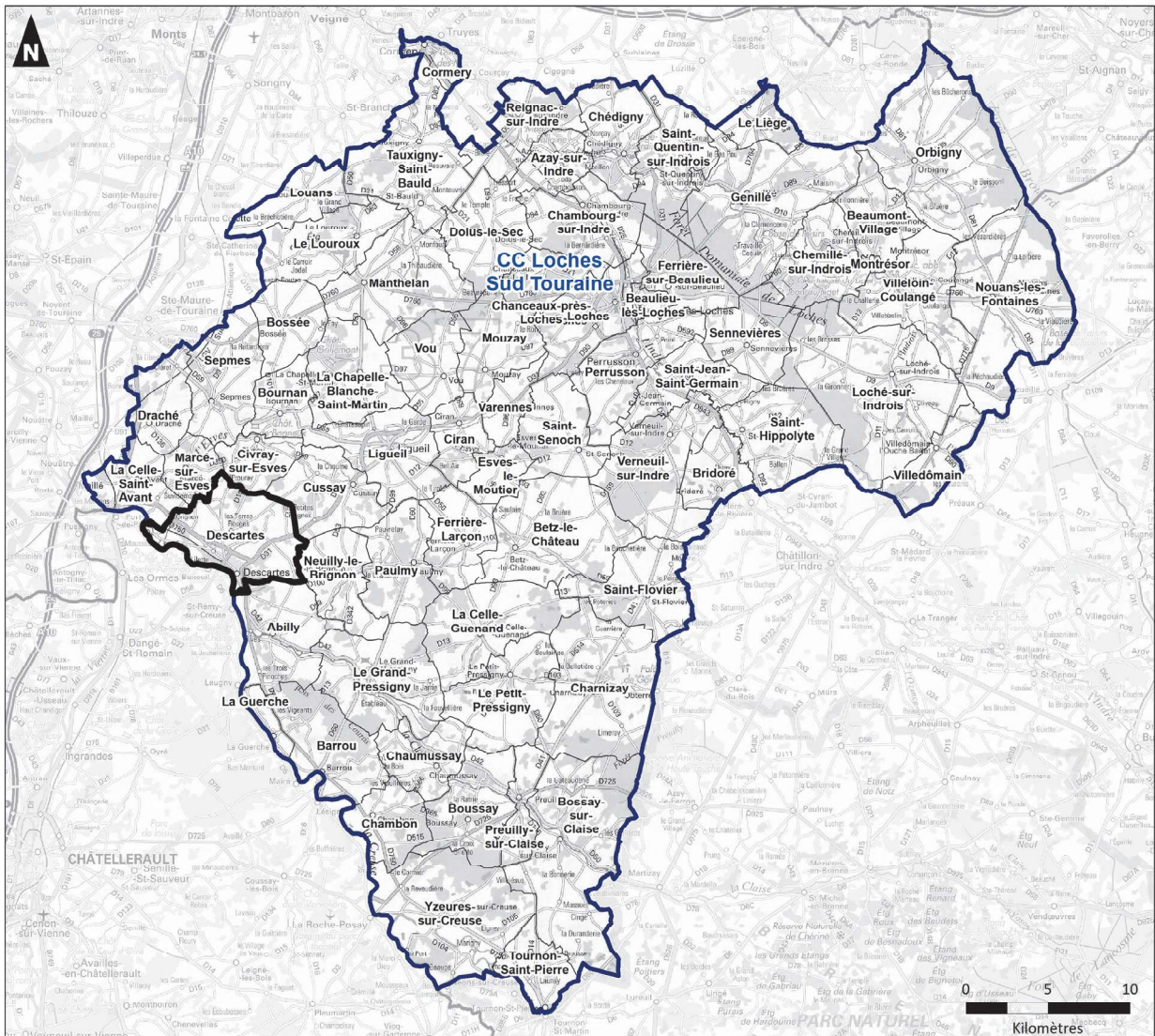
- Localisation de Descartes par photo aérienne



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Localisation à l'échelle intercommunale



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

- Commune de Descartes
- Limite intercommunale
- Limite départementale
- Limite communale

- Localisation de Descartes dans son EPCI

1.1.2 Zoom sur les liens entre Descartes et Buxeuil

La commune de Buxeuil, située de l'autre côté de la Creuse en face de Descartes, fait partie de l'unité urbaine de Descartes. Une unité urbaine est, selon la définition de l'INSEE, sur « une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Les communes de Buxeuil et de Descartes entretiennent ainsi des liens, des interactions qu'il est nécessaire d'évoquer pour appréhender les dynamiques de Descartes.

D'un point de vue géographique, les deux communes sont séparées par la Creuse et sont reliées par deux ponts. La commune de Buxeuil est constituée en réalité de trois entités urbaines distinctes. Tout d'abord, le bourg de Saint-Jacques (historiquement développé comme un faubourg de Descartes), connecté avec le centre-ville de Descartes via le pont et la D58A/D31d. Ensuite, on retrouve le bourg de Buxeuil, avec sa mairie et son église. Enfin, on retrouve le bourg de Lilette à l'ouest du bourg de Buxeuil.



Photo 1. Localisation des villes de Descartes et de Buxeuil (photographie aérienne)

■ Une croissance démographique liée au bassin d'emplois de Descartes

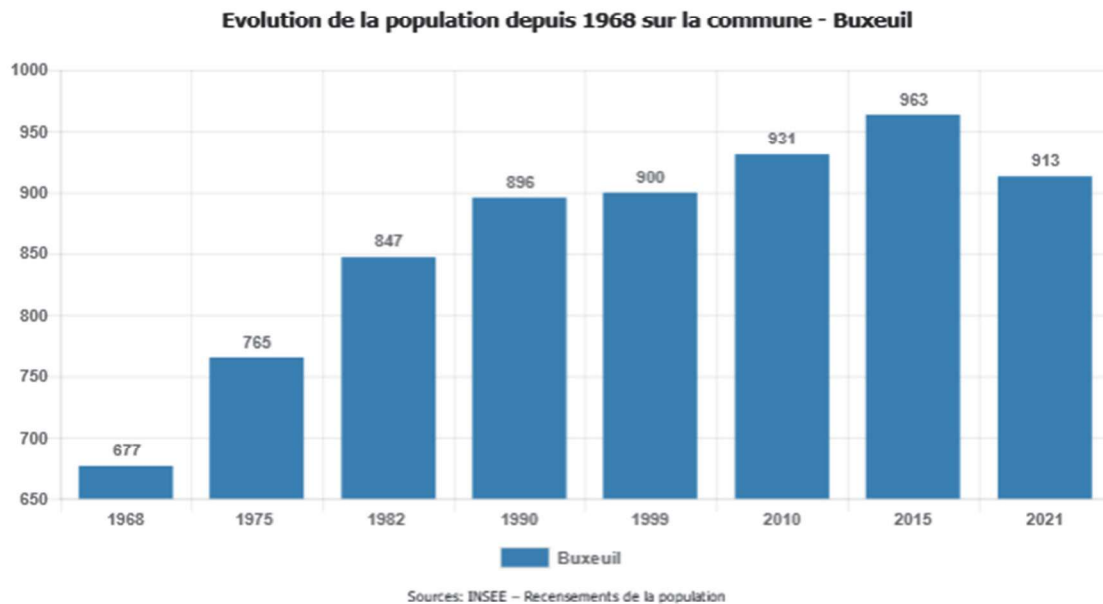


Figure 1. Evolution démographique de la commune de Buxeuil

Depuis 1968, le territoire communal de Buxeuil a connu une **hausse globale de sa population** (+35% entre 1968 et 2021). Cette hausse globale cache néanmoins une tendance à la baisse entre 2013 et 2018 (-38 habitants). Cette baisse est due à la contribution négative des soldes naturels et migratoires à l'évolution démographique. Depuis 1968, on constate que le solde naturel a quasi systématiquement contribué négativement à la croissance, cette dernière étant au contraire **portée par le solde migratoire**. Comme à Descartes, **la variation annuelle de population est négative entre 2015 et 2021 du fait d'un solde naturel et migratoire négatif**. Il est à noter que sur cette période la pandémie de Covid-19 entre 2020 et 2021 a pu avoir une incidence non négligeable sur les décès et déménagements/emménagements, car les données de 2018 relevées au début de l'élaboration du PLU en 2021 démontraient une dynamique démographique plus favorable à Buxeuil.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Buxeuil

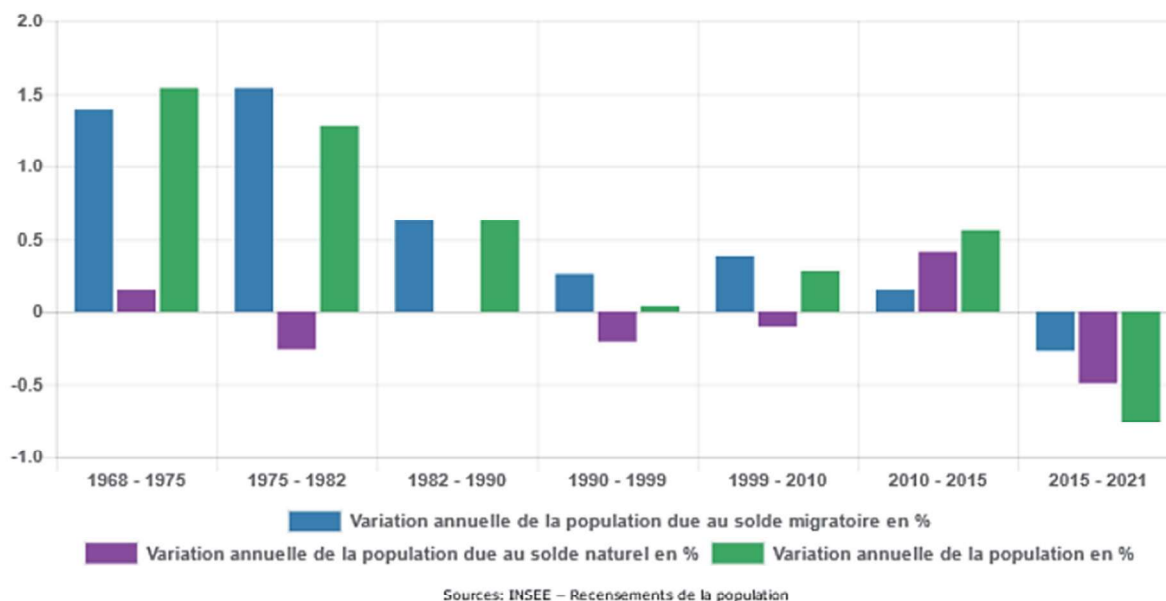


Figure 2. Part du solde migratoire et naturel dans l'évolution démographique de Buxeuil

D'autre part, Buxeuil connaît un phénomène de vieillissement de sa population (comme le montre le graphique ci-dessous), avec une augmentation importante de la part des 45 ans et plus quand les classes d'âge de moins de 45 ans sont en retrait sur la période 2010-2021. L'augmentation importante de la population âgée de 45 à 59 ans laisse entrevoir une accélération du vieillissement de la population et une augmentation de la population sénior qui devrait se poursuivre, faute de renouvellement générationnel.

Evolution de l'âge de la population entre 2010, 2015 et 2021 - Buxeuil

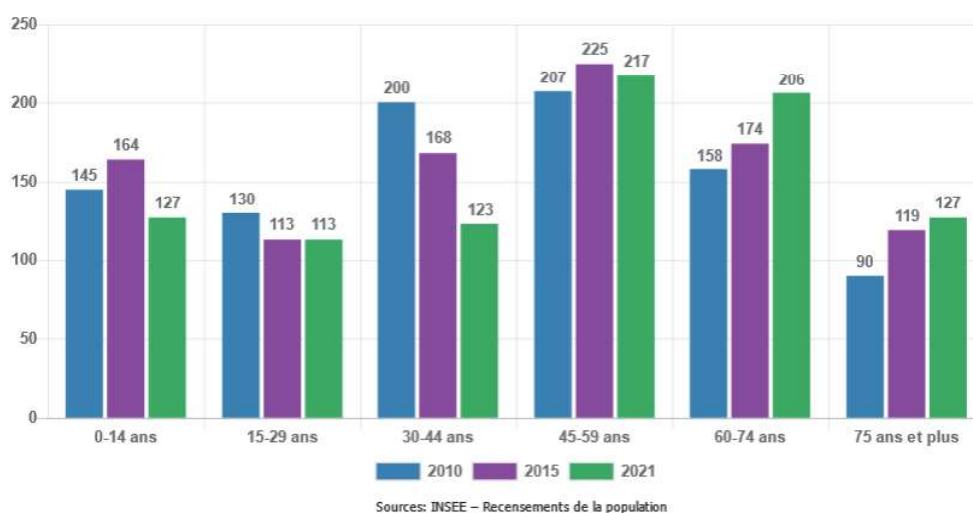


Figure 3. Evolution de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2021 à Buxeuil

■ Un parc de logements dynamique

Depuis 1968, la commune de Buxeuil a connu une forte hausse de son nombre de logements, à la fois en raison de son évolution démographique mais également en raison du phénomène de desserrement des ménages. En effet, pour des raisons sociétales, les ménages sont de plus en plus petits : à population égale, il y a donc de plus en plus de ménages à population constante (voir graphique ci-dessous) et donc des besoins en logements qui augmentent. Cette évolution dynamique du nombre de logements a eu tendance à se faire au détriment de Descartes, notamment en raison d'un prix du foncier moins cher dans la Vienne que dans l'Indre-et-Loire.

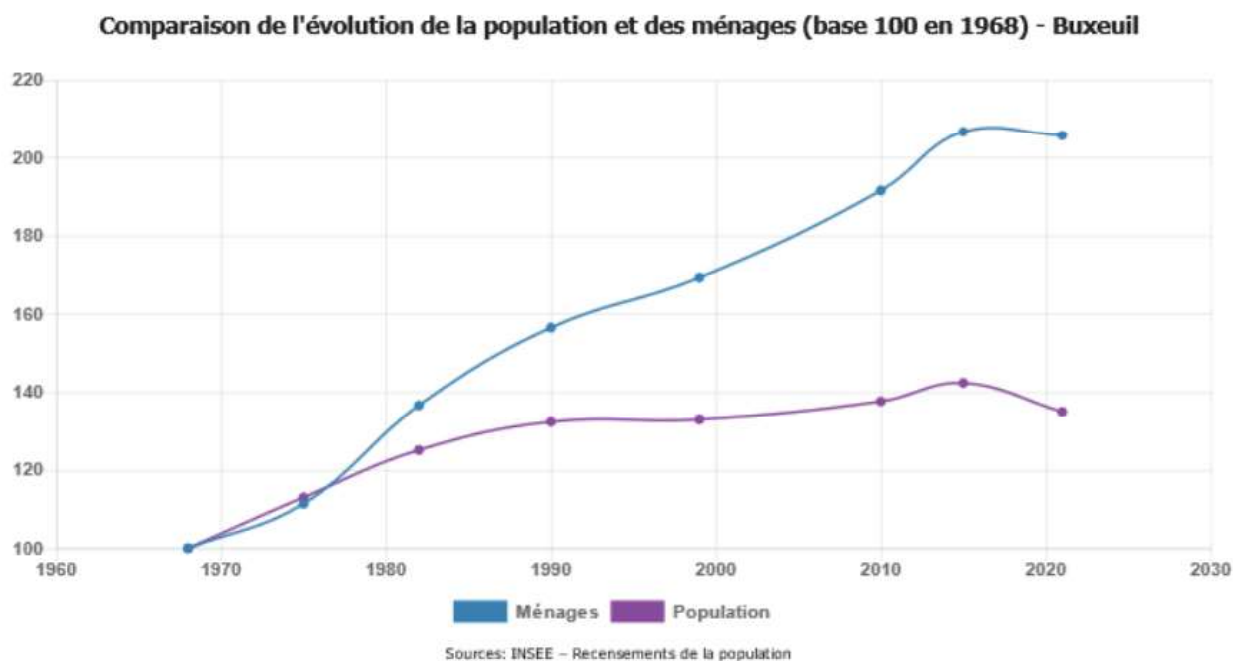


Figure 4. Evolution comparée de la population et des ménages depuis 1968 à Buxeuil (base 100)

Si l'on regarde le rythme de production de logements, on constate qu'entre 1968 et 2021, le nombre de logements est passé de 266 logements en 1968 à 514 en 2021 soit un rythme moyen de construction de 4,6 logements/an et un quasi doublement du parc de logements. Ce rythme moyen cache en réalité différentes phases de construction correspondant notamment à des programmes de lotissements.

Le parc de logements de la commune est composé à une écrasante majorité de maisons (près de 98%), donc d'habitations de grande taille (74% de logements de 4 pièces et plus). La part des logements vacants est relativement faible (8% en 2021) bien qu'en légère hausse depuis 2015 (6%).

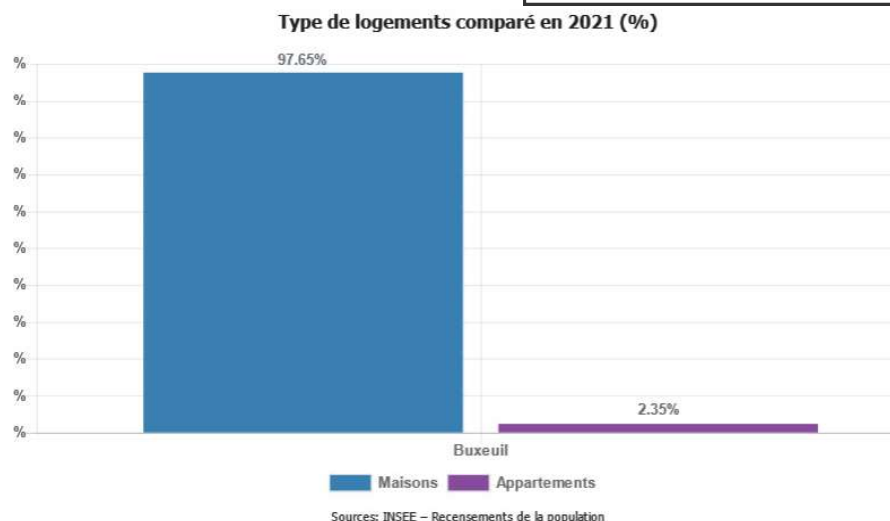


Figure 5. Type de logements à Buxeuil

■ Une commune du bassin d'emplois descartois

Concernant l'activité économique, la commune de Buxeuil apparaît comme **une commune avant tout résidentielle**. En effet, seuls 10,6% des actifs de Buxeuil travaillent dans cette même commune. Cela est notamment dû à la faiblesse du nombre d'emplois proposés dans la commune : 70 en 2021 selon l'INSEE, en baisse par rapport à 2010 (116). La part très importante d'actifs travaillant dans une autre commune (89%) **laisse deviner une interconnexion au sein bassin d'emplois de Descartes**, situé en Indre-et-Loire (région Centre-Val-de-Loire) alors que Buxeuil est une commune de la Vienne (région Nouvelle-Aquitaine). Si l'on croise ces données avec la propension du solde migratoire à contribuer positivement à la croissance, on peut en conclure que Buxeuil constitue une commune résidentielle **attractive pour des actifs travaillant à Descartes**, dont les zones d'activités sont proches et faciles d'accès, **le bassin d'emplois de Châtellerault étant plus éloigné**.

Concernant la répartition des activités économiques à Buxeuil, on peut signaler la présence d'une zone d'activité rue de la Maigrette, qui se situe ainsi en face de la ZA La Pièce de Buxeuil de Descartes. Ces deux zones d'activités sont d'ailleurs reliées directement par un pont enjambant la Creuse.

Sur une superficie d'environ 8,5 ha, on recense ainsi 6 entreprises :

- SOCIETE GENILLOISE D'ENTREPOT (stockage et entreposage)
- GARAGE DE LA MAIGRETTE
- QUATTER TEDDY (location de terrains et d'autres biens immobiliers)
- TDMO (transports routiers de fret de proximité)
- TRANSPORTS PUBLICS DE MARCHANDISES OUVRARD (TPMO) (transports routiers de fret de proximité)
- VIENNE RECYCLAGE (récupération de déchets triés)



Photo 2. La ZA de Buxeuil

■ Des Buxeillois utilisant des commerces, équipements et services de Descartes

La commune de Buxeuil, au vu de sa petite taille, ne comporte que peu d'équipements, commerces et services. On recense ainsi 1 bar, 2 garages automobiles, 1 hôtel-restaurant parmi les commerces. Côté services et équipements, on recense notamment 1 infirmière, 1 salle des fêtes, 1 école élémentaire, 1 terrain de tennis et 1 terrain de foot.

La commune, si elle offre certains services, commerces et équipements répondant à des besoins locaux, apparaît néanmoins comme dépendante des équipements de la commune de Descartes.

Concernant les écoles, les collégiens de la commune sont orientés vers le collège Roger Jahan à Descartes et le collège Bellevue à Dangé-Saint-Romain à environ 5km de la commune. L'école primaire de la commune compte 52 élèves, en baisse depuis plusieurs années et menacée d'une fermeture de classe pour l'année scolaire 2022-2023. Il apparaît de plus que certains élèves vivants à Buxeuil sont scolarisés dans les écoles de Descartes.

Malgré ces liens entre Buxeuil et Descartes, il existe peu de liaisons piétonnes ou cyclistes pour les trajets quotidiens entre ces deux communes (voir *Les infrastructures de transport et mobilité*).

Les liens entre Buxeuil et Descartes sont anciens, et un projet de fusion entre les deux communes avait émergé dans les années 1960, mais n'a pas abouti. Malgré cela, les deux communes développent depuis plusieurs années une série de projets communs, notamment concernant le barrage hydroélectrique, le feu d'artifice du 14 juillet, des projets de mutualisation d'événements culturels ou encore des liens entre les équipes sportives des deux communes.

1.1.3 Synthèse sur Buxeuil et ses relations avec Descartes

Buxeuil a jusqu'à récemment connu une hausse démographique relativement importante depuis 1968. Cette hausse démographique est notamment due à l'accueil d'actifs travaillant sur la commune de Descartes. L'accueil de ces ménages et le phénomène de desserrement des ménages ont entraîné un quasi-doublement du parc de logement entre 1968 et 2021, avec des programmes de lotissement notamment.

Buxeuil, malgré sa zone d'activité, concentre peu d'emplois. Un nombre important des actifs vivant sur la commune travaillent à Descartes. La commune de Buxeuil est également dépendante de Descartes pour l'accès à de nombreux équipements, commerces et services qui sont relativement peu nombreux sur place.

Malgré leurs liens et leur proximité, il n'existe aucune infrastructures cyclables ou liaison en transport en commun qui permettrait une réelle alternative à l'usage de la voiture pour les déplacements entre les deux communes.

Enjeux identifiés pour les relations entre Descartes et Buxeuil :

- La prise en compte des besoins des Buxeillois dans l'offre de commerces, équipements et services de Descartes ;
- La prise en compte des navettes domicile/travail entre Descartes et Buxeuil dans les réflexions sur la mobilité ;
- L'amélioration des connexions entre les zones résidentielles de Buxeuil et les polarités d'équipements, de commerces, de services et d'emplois de Descartes, et notamment une réflexion sur le développement des mobilités durables entre les deux communes.

1.1.4 La Communauté de Communes Sud Loches Touraine

1.1.4.1 Présentation de la structure

Descartes appartient à la Communauté de Communes Sud Loches Touraine. Il s'agit d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé le 1er janvier 2017 par fusion des anciennes communautés de communes du Grand Ligeillois, de Loches Développement, de Montrésor et de la Touraine du Sud.

La Communauté de communes regroupe 67 communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui totalisent une population de 50 640 habitants selon les chiffres de l'INSEE datant de 2021. Il s'agit d'un territoire rural avec une densité moyenne de population de 28 habitants au kilomètre carré. Elle est située au Sud-Est du département d'Indre-et-Loire.

Les intercommunalités limitrophes sont : la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre, la Communauté de Communes de Bléré Val de Cher, la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne pour ce qui concerne les intercommunalités d'Indre-et-Loire.

La Communauté de Communes Loches Sud Touraine a pour objectif d'associer ses 67 communes membres au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

La commune de Descartes constitue la partie Ouest de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, dont le siège est implanté à Loches.

La Communauté de Communes bénéficie d'avantages liés à sa situation géographique. En effet, elle ne dispose pas d'un échangeur autoroutier, mais dispose **d'axes routiers structurant**, notamment la D943 qui permet la liaison d'une part avec Tours et d'autre part avec Châteauroux (Indre) ou encore la D31 reliant Descartes à Loches. Loches et Ligueil constituent deux étoiles routières d'où partent des routes qui irriguent l'ensemble de l'intercommunalité.

En outre, plusieurs gares ferroviaires en activité se trouvent dans le périmètre de l'intercommunalité, il s'agit des gares de Cormery, Loches, La Celle-Saint-Avant, Chambourg-sur-Indre, Reignac. Toutes ces gares font parties de la ligne TER Tours ↔ Loches, à l'exception de la gare de La Celle-Saint-Avant qui fait partie de la ligne TER Tours ↔ Poitiers. Le réseau TGV est accessible depuis la gare de Tours.

1.1.4.2 Compétences communautaires

La Communauté de Communes exerce les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Aménagement et entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Politique du logement et cadre de vie
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Assainissement
- Création et aménagement de la voirie d'intérêt communautaire
- Création et gestion de Maisons de Services au Public et définition des obligations de services publics y afférentes
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Eau
- Petite enfance
- Enfance / jeunesse
- Sport
- Culture
- Production d'énergie
- Gendarmeries
- Participation au contingent incendie
- Transport
- Elaboration et négociation des contrats de Pays / Projet de territoire et politique contractuelle
- Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI)

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409P1-AU

1.2 Les documents cadres

Le PLU de Descartes devra prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux comme indiqué dans les articles du Code de l'Urbanisme ci-dessous :

- Article L131-4 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

- Article L131-5 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

- Article L131-6 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

- 1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
- 2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;
- 3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

- Article L131-7 du Code de l'urbanisme :

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

1.2.1 Le SCoT Loches Sud Touraine

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), instauré par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle d'un territoire, **les principes fondamentaux de son développement pour les 15-20 ans à venir**. Il présente ses évolutions et objectifs en matière d'habitat, de développement économique, d'environnement et de déplacements selon un projet d'aménagement défini dans le respect du principe de développement durable.

Ainsi, le SCoT Loches Sud Touraine est destiné à servir de cadre de référence aux élus et techniciens en charge de l'aménagement du territoire en garantissant la cohérence entre les différentes politiques menées. Il s'applique aux 67 communes de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.

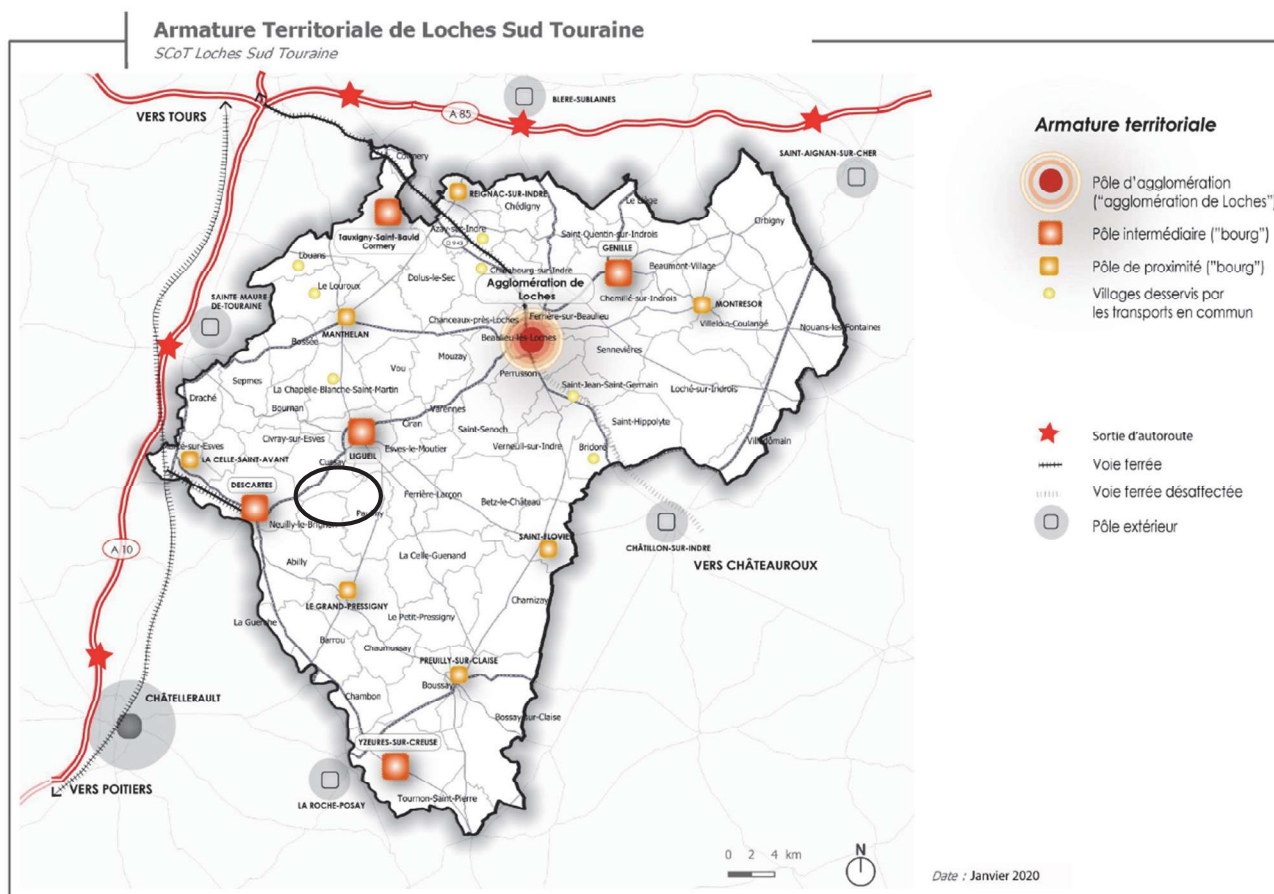
Le SCoT est dit intégrateur puisqu'il concentre et décline les orientations de l'ensemble des documents qui lui sont supérieur (schémas départementaux ou régionaux, schémas directeurs, schémas d'aménagement, etc.).

Le projet politique en matière d'aménagement promu par les élus du territoire est exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT. Il se décompose en 3 chapitres, eux-mêmes divisés en sous-chapitres :

- Chapitre 1 : Synergie et connectivité
 - Le pôle d'agglomération de Loches
 - Le maillage de pôles intermédiaires et de proximité
 - Les Centres-bourgs et Centres-villes au cœur de la stratégie
 - Les mobilités : invariant du projet politique
 - L'offre foncière : vers une réponse plus adaptée aux besoins
 - La recherche d'une notoriété méritée
- Chapitre 2 : Proximité et solidarité
 - Les services et équipements comme opportunité de développement
 - L'économie circulaire, un nouveau levier à actionner

- Une notion de sobriété à mettre en place
- Des secteurs géographiques, des développements économiques
- Une nécessaire diversification de l'offre de logements
- Une nouvelle stratégie urbaine : deux modèles de développement complémentaires
- Chapitre 3 : Socle et cadre de vie
 - L'agriculture et la sylviculture : défis économiques et territoriaux à venir
 - Un socle naturel riche de biodiversité
 - L'enjeu de limitation de la consommation foncière
 - Une anticipation des changements climatiques sur les risques existants du territoire
- La stratégie déployée par le SCoT est mise au service de la revitalisation des bourgs et de manière générale des espaces ruraux. Les solidarités territoriales et les grands équilibres territoriaux de l'intercommunalité sont garantis par le SCoT au travers de l'armature territoriale constituée de différents niveaux de pôles où chaque commune a un rôle à jouer pour accueillir et répondre aux besoins de la population. **Descartes, en tant que pôle intermédiaire, a un rôle de relais et d'appui au pôle d'agglomération de Loches.**

Figure 6. Hiérarchie urbaine du SCoT Loches Sud Touraine



- Le SCoT Loches Sud Touraine est un document directement opposable au PLU de la commune de Descartes. Celui-ci se doit donc d'être compatible avec le SCoT, pour cela il doit répondre aux orientations et aux objectifs du SCoT émis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).
- Ce DOO se développe à travers **15 chapitres thématiques**, avec pour chaque chapitre des prescriptions et des recommandations.

1.2.1.1 Sur le volet logement

Dans ses projections démographiques à horizon 2037, le SCoT prévoit une croissance démographique annuelle d'environ 0,2%, avec des objectifs différenciés selon les secteurs. Le SCoT a ainsi pour objectif la stabilité de la population au sud et à l'est et un objectif de maintien de la croissance démographique au nord-ouest. Pour répondre à ces objectifs différenciés selon les dynamiques démographique observées, le besoin en construction neuve a été estimé à environ 200 logements neufs par an sur l'ensemble du périmètre du SCoT, prenant en compte la réduction de la taille des ménages et les possibilités de parcours résidentiel au cours de la vie.

Il est à noter que les objectifs de production de logements à Descartes et à La-Celle-Saint-Avant sont étroitement liés puisque ces deux communes (pôle intermédiaire et pôle de proximité) limitrophes partagent un objectif commun à répartir au sein des documents d'urbanisme locaux.

1.2.1.2 La densité et le renouvellement urbain pour les opérations d'habitat

Le SCoT fait la promotion d'un mode d'urbanisation plus économe en foncier. Environ 450 hectares ont été artificialisés entre 2006 et 2016, soit 45 hectares par an pour seulement 600 habitants supplémentaires sur ces dix années.

Le SCoT définit des objectifs de densité des opérations d'aménagement afin de limiter la consommation d'espaces. Pour les opérations en extension urbaine, l'objectif affiché est d'attendre entre **12 et 15 logements neufs par hectare consommé, en fonction du contexte et de la pression foncière**. L'enveloppe foncière maximale en extension urbaine à vocation résidentielle ou mixte est fixée à 105 hectares à l'échelle du SCoT.

Par ailleurs, le DOO fixe à 30% la part de la production annuelle en logement devant être réalisée en intensification urbaine pour les pôles et villages desservis par des transports collectifs.

1.2.1.3 Sur le volet « économique »

L'aménagement des espaces d'activité économique sera réalisé dans un objectif de qualité, afin de proposer un environnement attractif et valorisant pour les entreprises, de limiter l'impact visuel de ces espaces, et enfin faciliter les transitions paysagères avec les espaces naturels et agricoles.

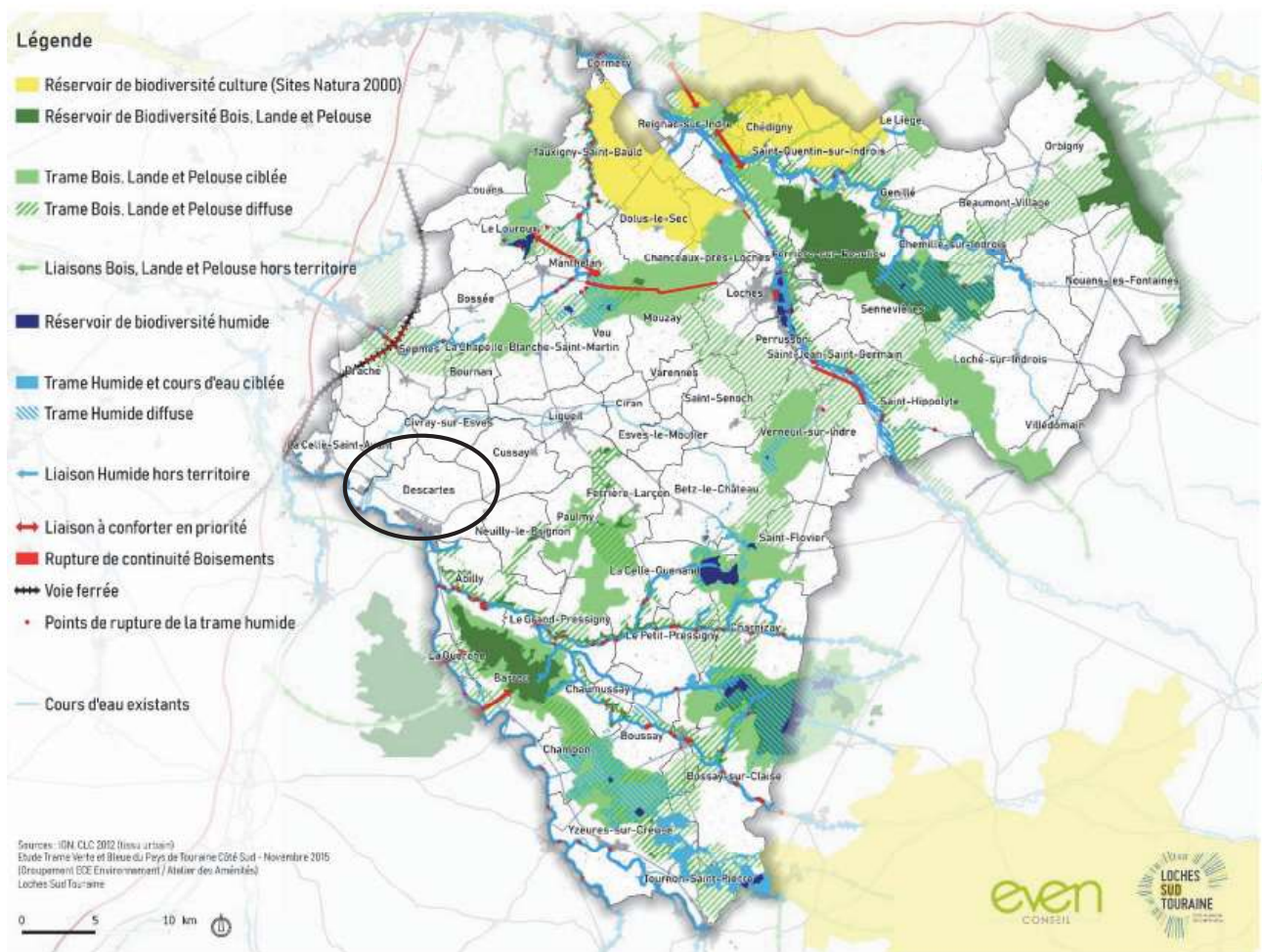
Descartes compte selon le SCoT trois pôles stratégiques et un parc tertiaire stratégique. Situés au plus près des principaux axes routiers, les pôles stratégiques ont vocation à accueillir de préférence des entreprises industrielles, de logistique et/ou artisanales d'envergure. Ces zones proposent de grandes unités foncières ainsi qu'une offre de service en mesure de satisfaire aux besoins des entreprises et actifs.

-
- Armature économique**
- VERS TOURS
- VERS CHÂTEAUX-ROUX
- VERS POITIERS
- Armature économique**
- Pôle stratégique
 - Parc d'activités d'équilibre
 - Parc tertiaire stratégique
 - Site de proximité
- Réseau de transport**
- Autoroute
 - Liaison principale
 - Liaison secondaire
 - Réseau ferré
 - Réseau ferré désaffecté
 - Front ferroviaire*
 - ★ Sortie d'autoroute
- * Le Front ferroviaire s'étend à Nogent-sur-Ouche

Les enjeux environnementaux sont sensibles sur le territoire du Sud Loches Touraine. Si l'urbanisation constitue bien sûr un enjeu, c'est bien la conciliation entre les activités humaines (économie, habitat, agriculture) d'une part et la présence de nombreux espaces naturels (zones humides, espaces forestiers...) souvent exploités. Le SCoT souhaite préserver la biodiversité mais aussi plus largement protéger et valoriser les différentes entités paysagères qui caractérisent le territoire dans une perspective d'attractivité du territoire.

Le SCoT **identifie les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)**. Il soutient pour cela la préservation des espaces naturels d'intérêt exceptionnel, et contraint les PLU à assurer les continuités écologiques en ville, par des actions de protection et de restauration des continuités écologiques via des aménagements si nécessaire.

- Localisation des éléments de la TVB du SCoT Loches Sud Touraine



1.2.2 Le SRADDET du Centre-Val-de-Loire

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires (SRADDET) du Centre-Val-de-Loire a été adopté par le Conseil régional le 19 décembre 2019. Il propose une vision sur 30 ans de l'avenir de la région Centre-Val de Loire.

Le SRADDET donne corps à une vision régionale globale et unifiée pour l'aménagement et le développement durable de la région à moyen (2025/2030) et long terme (2050). Il se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants et notamment le Schéma Régional de l'Air, de l'Énergie et du Climat (SRCAE). Le SRADDET n'intègre pas de Schéma Régional Éolien (SRE), qui n'a aujourd'hui plus d'existence

Le schéma se structure autour de 4 orientations stratégiques déclinées en 20 objectifs, dont :

- **Diviser par deux la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et de recycler au maximum le potentiel des friches et logements vacants ;
- Faire du Centre-Val de Loire un territoire pionnier et exemplaire pour la transition agro-écologique et d'encourager les circuits courts ;
- Réduire de la consommation énergétique finale de 43% entre 2014 et 2050 ;
- Développer la production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment la géothermie et la biomasse ;
- Garantir le maintien et l'amélioration des liaisons ferroviaires, voyageurs et fret.
- Il est actuellement en cours d'évolution suite à la mise en application de la loi Climat et Résilience en août 2021.

1.2.3 Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau. A ce titre, il a vocation d'encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE Loire Bretagne et son programme de mesures en vigueur depuis le 4 avril 2022, ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027.

L'objectif central du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état pour les années 2022-2027.

Le SDAGE définit ainsi 14 chapitres contenant des orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leurs bassins versants ;
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Préserver et restaurer les zones humides ;
- Préserver le littoral ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

1.2.4 Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

L'ambition portée par le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (**PGRi**) est de ne plus subir, mais d'anticiper le risque. L'objectif phare du plan est de mieux assurer la sécurité des populations, là où les vies humaines sont en danger, de réduire les dommages individuels et les coûts pour la société et de permettre le redémarrage des territoires après la catastrophe, dans les délais les plus courts possibles.

La commune de Descartes est soumise au Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRi) du bassin Loire Bretagne. Il a été adopté le 15 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin.

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la **gestion des risques d'inondation**. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le Code de l'environnement, aux articles L. 566-1 et suivants, et R. 566-1 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent en outre être compatibles avec le PGRI du bassin Loire Bretagne.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCOT et Plans de Prévention des Risques.

Le PGRI, instauré par la directive européenne « inondation » de 2007, est structuré selon 6 objectifs principaux :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues.

- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des risques.
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zones inondables.
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation.
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ces objectifs sont ensuite déclinés en 48 dispositions. Le PGRI comprend notamment des dispositions applicables aux 22 **territoires à risque d'inondation important (TRI)**. **La commune de Descartes n'est pas située dans un TRI.**

Le PLU doit notamment :

- Prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle (exceptions cf. PGRI Loire-Bretagne).
- Prendre dans son champ de compétences les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouvelles digues ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets. Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs.
- Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements (exceptions cf. PGRI Loire-Bretagne).
- Présenter des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en zone inondable actuellement, population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification). Les indicateurs utilisés seront déduits du référentiel de vulnérabilité des territoires, initié dans le cadre de la SNGRI (stratégie nationale de gestion des risques d'inondation), lorsque celui-ci sera défini.
- Prendre en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages. Le périmètre de ces zones de dissipation d'énergie est déterminé à partir des études de dangers. À défaut cette zone de dissipation d'énergie s'établit, depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge. Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite (exceptions cf. PGRI Loire-Bretagne).

1.2.5 Le SAGE Creuse

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il a été mis en place par la loi sur l'eau de 1992. Il fixe localement des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Par ailleurs, **le SAGE s'impose aux documents d'urbanisme en vigueur**, qui ne doivent pas présenter de contradictions avec les objectifs et dispositions du SAGE. De plus, le règlement du SAGE est directement opposable à toute personne publique ou privée.

La commune de Descartes se situe dans le SAGE Creuse. Ce dernier est en cours d'élaboration. Celui-ci possède une superficie de 9 500 km² et couvre 8 départements pour environ 250000 habitants.

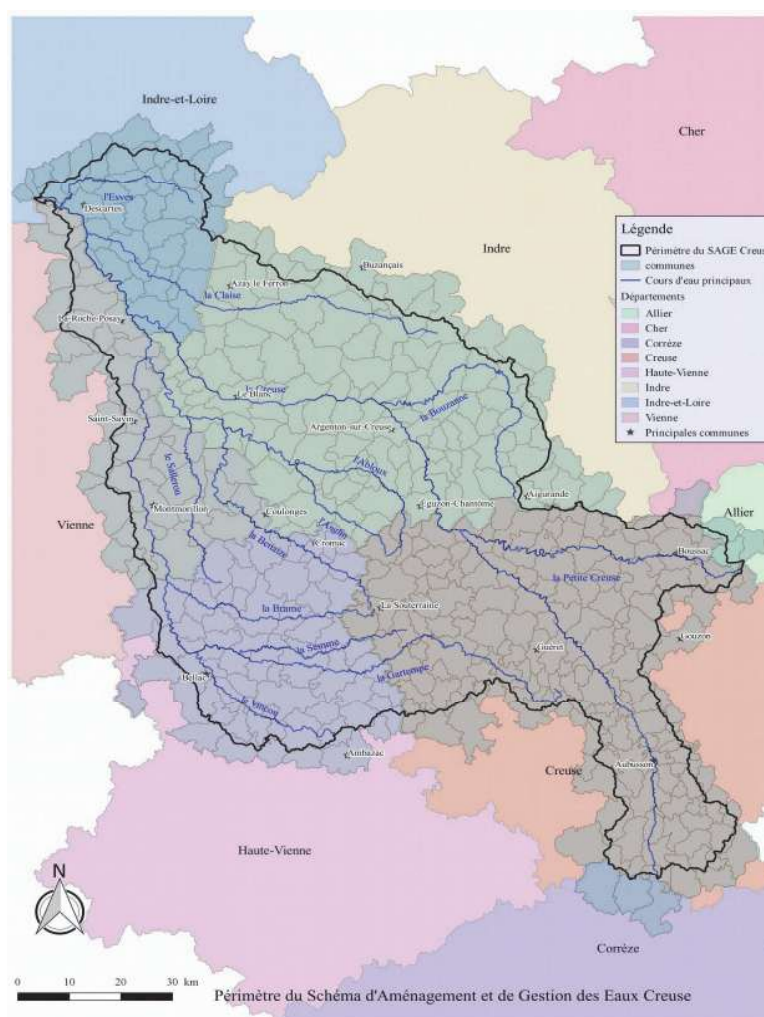


Figure 7. Périmètre du SAGE Creuse

Le SAGE Creuse vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Ce SAGE s'intéresse particulièrement à la qualité des eaux d'ouvrage, à la renaturation des cours d'eau et à la gestion des ressources en eau dans le marais.

Un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la Ressource (PAGD) repertorie les objectifs du SAGE regroupés en enjeux. Le PLU au travers des orientations du SCOT doit être compatible avec le PAGD. Le PAGD décline les enjeux en orientations :

- Enjeu 1 : Amélioration la gestion quantitative de l'eau
 - ✓ ESS.1- Poursuivre et améliorer le suivi des ressources et de leur exploitation
 - ✓ ESS.2- Préserver les ressources en eau salée souterraine
 - ✓ ED.1- Limiter la concurrence entre les prélèvements d'eau pour l'usage alimentation en eau potable et pour les autres usages
 - ✓ ED.2- Développer les économies d'eau potable
 - ✓ ED.3- Améliorer la gestion quantitative de l'eau douce du milieu
- Enjeu 2 : Prévenir le risque inondation et submersion marine
 - ✓ IS.1 - Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation par débordement de cours d'eau et par submersion marine
 - ✓ IS.2- Prévenir le risque inondation
 - ✓ IS.3- Promouvoir une gestion intégrée du risque inondation à l'échelle du bassin versant
- Enjeu 3 : Améliorer la qualité des Eaux
 - ✓ QENO.1- Mettre en place le périmètre de protection des captages d'eau potable et mener à bien la démarche « captage prioritaire Grenelle » pour la nappe de Descartes
 - ✓ QENO.2- Limiter l'impact des assainissements collectifs
 - ✓ QENO.3- Limiter l'impact des assainissements non collectifs
 - ✓ QENO.4 - Réduire les apports agricoles
 - ✓ QENO.5 - Réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux
 - ✓ QENO.6 – Réduire les flux de nitrates vers le littoral
 - ✓ QEP.1 - Améliorer la connaissance sur l'usage des produits phytosanitaires
 - ✓ QEP.2- Limiter les usages non agricoles
 - ✓ QEP.3- Limiter les usages agricoles
 - ✓ QEP.4- Limiter les transferts
 - ✓ QEBM.1- Améliorer la connaissance
 - ✓ QEBM.2- Limiter les apports urbains

- ✓ QEBM.3– Améliorer la gestion des pollutions portuaires et l'utilisation des équipements du littoral
- Enjeu 4 : Préserver et améliorer la qualité des milieux
 - ✓ QM-CE.1 - Améliorer la connaissance des cours d'eau
 - ✓ QM-CE.2 - Restaurer l'hydromorphologie des cours d'eau
 - ✓ QM-CE.3 - Lutter contre les espèces invasives
 - ✓ QM-ZH.1 – Préserver, restaurer et gérer les zones humides (hors marais)
 - ✓ QM-ZH.2 – Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides
 - ✓ QM-ZH.3 - Renforcer les opérations de communication sur les zones humides
 - ✓ QM-TB.1 - Améliorer la connaissance sur les têtes de bassin versant
 - ✓ QM-TB.2 - Gérer et préserver les têtes de bassin versant
 - ✓ QM-TB.3 – Informer et sensibiliser sur les têtes de bassin versant
 - ✓ QM-M.1 - Organiser la réflexion autour des sujets spécifiques aux marais rétro-littoraux
 - ✓ QM-M.2 – Assurer une gestion cohérente des marais rétro-littoraux
 - ✓ QM-M.3- Entretenir le réseau hydraulique et gérer l'eau
 - ✓ QM-M.4- Restaurer la continuité écologique des canaux du marais
 - ✓ QM-M.5 - Lutter contre les espèces invasives
 - ✓ QM-M.6 – Préserver et gérer les parcelles de marais
- Enjeu 5 : Améliorer la cohérence et l'organisation des actions
 - ✓ CO.1- Porter et coordonner la mise en œuvre du SAGE
 - ✓ CO.2- Suivre la mise en œuvre du SAGE
 - ✓ CO.3- Animer, communiquer et sensibiliser

Le PLU doit être conforme avec le règlement du SAGE. Ce dernier, qui découle du PAGD, comporte 5 articles :

- Article 1 - Modalités particulières applicables aux prélèvements en eau salée souterraine sur le polder du Dain
- Article 2 - Modalités particulières applicables aux prélèvements en eau salée souterraine sur l'île de Noirmoutier
- Article 3 - Modalités particulières applicables aux prélèvements d'eau dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable de la nappe de Descartes

- Article 4 - Modalités particulières applicables aux prélèvements d'eau dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable de la nappe de la Vérie
- Article 5 - Modalités de remplissage et de remise à niveau des plans d'eau, mares et baisses en eau destinés à la chasse dans le marais réalimenté par l'eau de la Loire

La Commission Locale de l'Eau du SAGE Creuse rappelle notamment aux communes que dans les zones exposées au risque d'inondation, le maire, avec l'assistance des services de l'Etat compétents, **procède à l'inventaire des repères de crues existants sur le territoire communal, et établit les repères correspondant aux crues historiques, aux nouvelles crues exceptionnelles ou aux submersions marines**, conformément à l'article L. 563-3 du Code de l'Environnement. De plus, les communes sur lesquelles un risque avéré est reconnu doivent, avec l'aide des services concernés, **mettre en place des mesures d'information sur les risques et les mesures de sauvegarde et d'intervention** (Article L125-2 du Code de l'Environnement). En outre, les **collectivités sont invitées à réviser tous les dix ans leur schéma directeur d'assainissement**.

1.2.6 Le PCAET de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine

Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la Communauté de Commune Loches Sud Touraine a été adopté en juin 2019. Le PCAET s'articule autour de 4 grands objectifs quantitatifs et 10 principes. Ci-dessous sont présentés les 4 objectifs :

- **Objectif 1** : Une baisse des consommations d'énergie finale de 18% entre 2015 et 2030 et de 45% d'ici 2050 ;
- **Objectif 2** : Une baisse des émissions de Gaz à Effet de Serre de 21% entre 2015 et 2030 et de 59% en 2050 ;
- **Objectif 3** : Le développement des énergie renouvelables pour atteindre 19% de la consommation d'énergie en 2030 (290 GWh) et 109% de la consommation d'énergie en 2050 (le territoire produit plus d'énergie que ce qu'il consomme – exportateur d'énergie) ;
- **Objectif 4** : Le développement de la séquestration de carbone pour atteindre 54% des émissions de Gaz à Effet de Serre en 2030 et la neutralité carbone et 2050 ;

Par ailleurs, les 10 principes du PCAET sont les suivants :

- Favoriser des bâtiments performants et un urbanisme durable
- Développer une mobilité durable et adaptée à des déplacements optimisés
- Encourager une agriculture locale, diversifiée et respectueuse des sols
- Développer une économie locale engagée dans la transition énergétique et encouragée par une consommation responsable
- Augmenter la production d'énergie issue de ressources locales et renouvelables
- Rendre exemplaire la collectivité
- Mobiliser les acteurs et citoyens autour des enjeux climatiques
- Anticiper les conséquences du changement climatique dans les projets du territoire
- Améliorer la qualité de l'air
- Maintenir le haut niveau de séquestration de carbone

Les objectifs du PCAET sont **déclinés en fiches-actions par thématiques**. Le PLU de Descartes devra être compatible avec ce document.

Synthèse des documents cadres

- Le PLU de Descartes devra démontrer sa compatibilité directe avec le document intégrateur du SCoT Loches Sud Touraine, ainsi que le PCAET de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine. La commune y est notamment caractérisée dans le SCOT comme un pôle d'équilibre intermédiaire. Elle doit respecter des orientations dans un rapport de compatibilité tant sur le volet habitat (12 logements par an, 12 à 15 logements neufs par hectare consommé en extension) qu'économique (interdiction de l'implantation de commerce en dehors des centralités des pôles et des villages et des périphéries commerciales) et qu'environnementale (traduction de la Trame Verte et Bleue) ;
- Le PLU devra aussi prendre en compte les objectifs du PCAET de la Communauté de communes.

CHAPITRE 2. POPULATION ET LOGEMENT

2.1 Une population peu dynamique et des actifs à attirer

Les données présentées dans ce diagnostic sont **issues des recensements de la population** effectués par l'INSEE et disponibles sur leur site internet : www.insee.fr.

Les différents chiffres communaux sont comparés à ceux de « territoires de comparaison » afin d'estimer si les tendances communales sont également des tendances plus générales.

Nos territoires de comparaison sont :

- Le périmètre de la **Communauté de communes Loches Sud Touraine** (correspondant au périmètre du SCoT du même nom) ;
- Le département **d'Indre-et-Loire**.
- La commune de La Celle-Saint-Avant (pour les besoins de l'application des objectifs du SCOT en matière de logements, communs à Descartes et La Celle-Saint-Avant).

A ces territoires de comparaison, ce diagnostic présentera également des données concernant la démographie, les logements et les commerces, équipements et services de la commune de La Celle-Saint-Avant, commune avec laquelle Descartes partage certains objectifs programmatiques dans le SCoT.

2.1.1 Un déclin démographique qui se poursuit

Depuis 1975, le territoire communal connaît une baisse continue de sa population. Depuis 1975 (année où la commune atteindra sa population record de 4446 habitants), la commune a ainsi perdu un peu plus de 1200 habitants. Entre 2010 et 2021, la commune perd 13% de sa population, soit 47 habitants par an en moyenne.

Les graphiques suivants permettent de constater que Descartes se situe dans un **contexte territorial peu dynamique**. Sur la même période, la Communauté de Communes Loches Sud Touraine perd 3% de sa population, soit environ 168 habitants par an entre 2010 et 2021. La carte page suivante renforce ce constat à l'échelle des communes de l'EPCI, qui en majorité perdent des habitants sur la période 2014-2020.

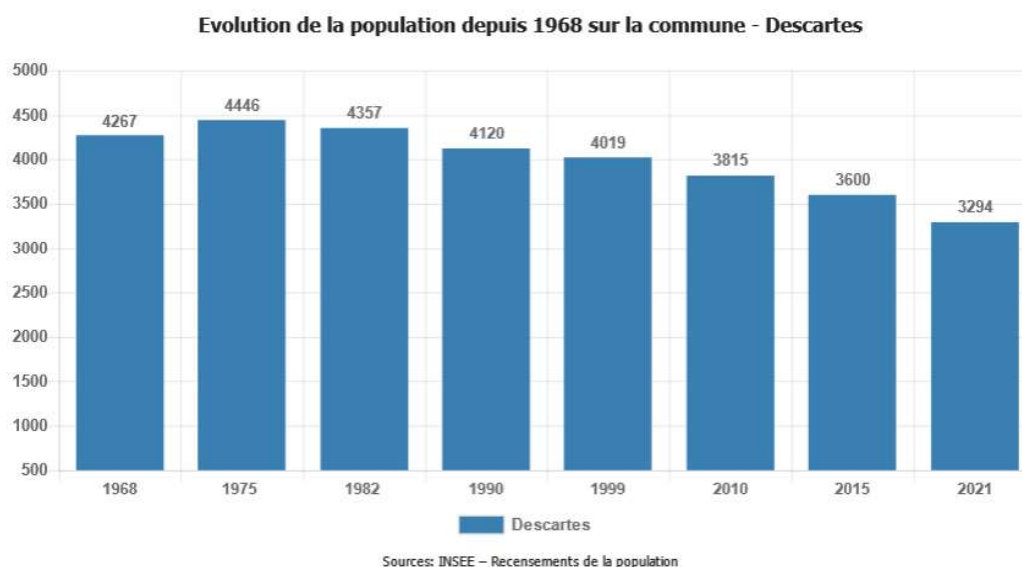


Figure 8. Evolution de la population de Descartes depuis 1968

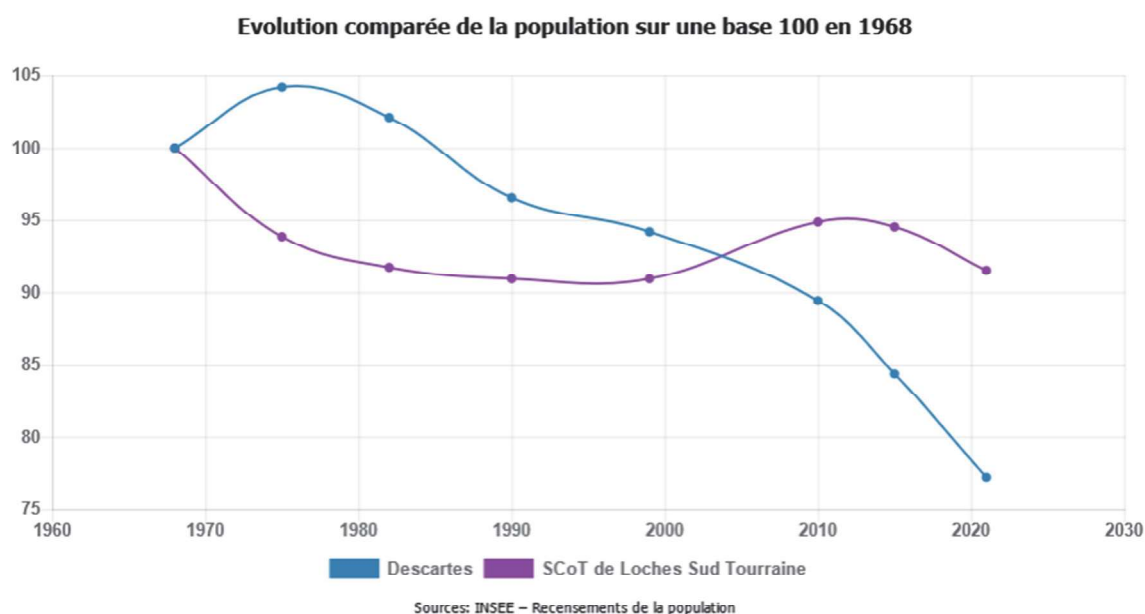
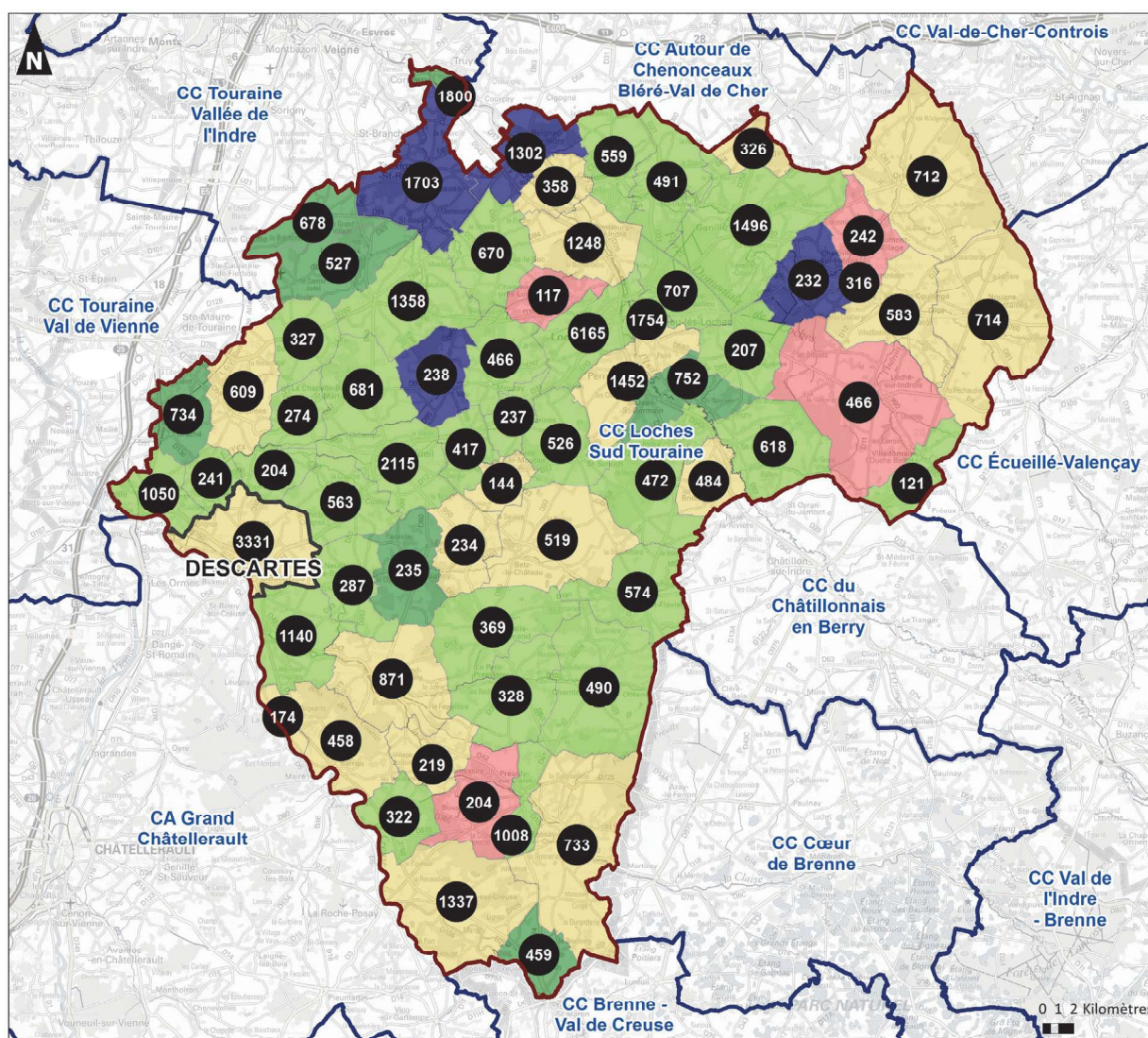


Figure 9. Evolution de la population de Descartes et de la CC Loches Sud Touraine depuis 1968 sur une base 100

Evolution de la population



Sources : Observatoire des territoires - Cadastre - Scan 250® - © IGN 2021 - Plan v2® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2024

-  Commune de Descartes
-  CC Loches Sud Touraine
-  Limite intercommunale
-  Population au dernier recensement en 2020

Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020

-  -4,3% à -2,4 %
-  -2,3 % à -1%
-  -0,9 à 0%
-  0,1 à 1%
-  1,1 à 1,9%

Figure 10. Evolution comparée de la population entre 2014 et 2020 à l'échelle de l'EPCI

Cette décroissance est un signe du manque de dynamisme et d'attractivité du territoire. Pourtant, la commune de Descartes dispose d'atouts en termes d'attractivité résidentielle :

- Les **nombreux services et équipements**, et notamment des établissements scolaires, des équipements sportifs et des établissements liés à la santé ;
- Un patrimoine historique important ;
- **Des commerces et services de proximité** qui participent à la qualité de vie sur le territoire ;
- **La proximité de l'A10** entre Tours et Poitiers.

Cette décroissance s'explique par une baisse du solde naturel et l'accentuation du déficit du solde migratoire. Descartes présente donc une population vieillissante qui n'est pas compensée par l'apport de nouvelles populations sur le territoire.

La révision du PLU est l'occasion pour la municipalité de se prononcer sur les ambitions pour l'avenir (soutien à une croissance plus forte ? stabilité ?), et donc de **maîtriser le développement communal**. Ces ambitions devront s'inscrire dans un projet global prenant en compte notamment l'offre de services publics à apporter la population, mais aussi **l'équilibre entre développement urbain, préservation des paysages et des milieux**.

2.1.2 Les facteurs de l'évolution démographique

■ Le solde migratoire

Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

La commune de Descartes connaît depuis 1968 un solde migratoire négatif. Néanmoins, depuis le début des années 2000, on observe une accentuation de la contribution négative du solde migratoire dans la dynamique démographique. La **baisse constante du solde naturel** sur la même période, jusqu'à nos jours, **ne permet pas de compenser la contribution négative du solde migratoire**, ce qui explique la baisse de la population assez marquée constatée depuis.

■ Le solde naturel

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Un solde naturel positif renseigne sur la présence ou non d'une population jeune sur le territoire, alors qu'un solde naturel négatif démontre un vieillissement grandissant de la population.

La commune de Descartes a connu un solde naturel positif jusque dans les années 1990, avant de devenir négatif depuis les années 2000 à aujourd'hui.

Ce solde naturel négatif s'explique par la difficulté pour la commune à attirer de jeunes ménages. Le vieillissement constaté de la population risque d'accentuer cette baisse du solde naturel dans les années à venir, et donc la baisse de la population de Descartes. **Un enjeu pour la commune serait de mettre en place des actions pour attirer et conserver les jeunes ménages sur son territoire.**

Même si la déprise démographique est une tendance de longue durée à Descartes, il est à noter que sur cette période la pandémie de Covid-19 entre 2020 et 2021 a pu avoir une incidence sur le solde naturel. En effet,

le taux de natalité n'a pas baissé entre les périodes 2010-2015 et 2015-2021 (autour de 7%), mais le taux de mortalité est passé de 7% à 11% sur ces périodes.

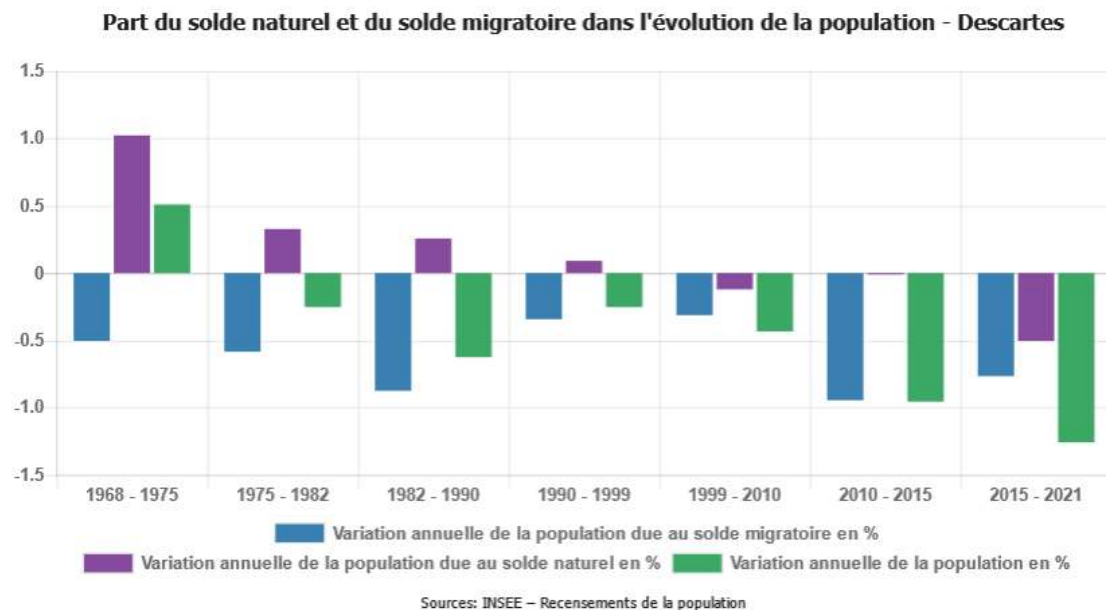


Figure 11. Contribution du solde naturel et migratoire dans la dynamique démographique de Descartes

2.1.3 Un territoire marqué par un vieillissement rapide de sa population

La population de Descartes se caractérise par **une population vieillissante** :

- Près d'un habitant sur 2 (env. 44%) a plus de 60 ans (en forte hausse depuis 1999).
- La tranche « active » de 15 à 60 ans représente une part similaire (environ 42%) et la moitié de cette tranche a entre 45 et 59 ans (en hausse par rapport à 1999).
- La part des enfants de 0 à 14 ans est largement minoritaire, mais en baisse par rapport à 1999)

De ces chiffres, on remarque que la pyramide des âges de la population de Descartes est **nettement déséquilibrée en faveur de la tranche d'âge des retraités**. Cette surreprésentation des classes d'âges des 60 ans et plus laisse à prévoir un vieillissement important de la population dans les prochaines années **et une contribution négative du solde naturel à la dynamique démographique qui va encore s'accroître**.

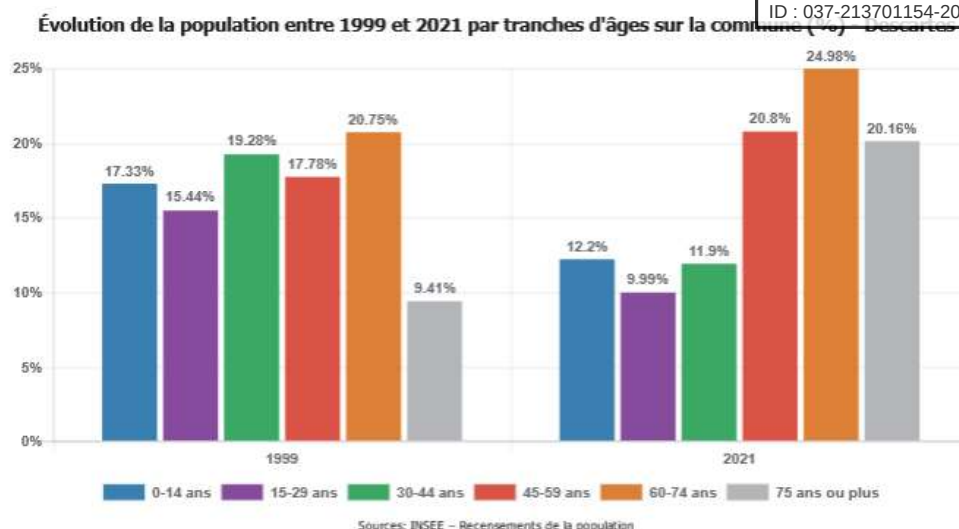


Figure 12. Evolution de la structure de la population de Descartes

Cette **évolution laisse présager une forte baisse du solde naturel et donc de la population**, si le solde migratoire ne se relève pas pour compenser la baisse prévisible du solde naturel.

Il pourrait être intéressant pour la commune de prendre en compte cette évolution, dans le domaine de l'habitat (pour compléter le Relais SEPIA présent sur la commune), ou de l'offre de service par exemple, pour répondre aux besoins de personnes âgées.

2.1.4 Un desserrement des ménages marqué

■ Le nombre de ménages

Un ménage, au sens du recensement, **désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale**, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. **Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales** (Définition INSEE).

Alors que la population connaît une baisse continue et marquée de sa population depuis 1968, le nombre de ménages a quant à lui progressé sur la même période.

Cette tendance reflète un phénomène national appelé « **desserrement des ménages** » : l'évolution des modes de vie des français conduit à la diminution de la taille moyenne des ménages (voir paragraphe suivant : « La taille des ménages »), et donc à une **augmentation plus rapide du nombre de ménages, que du nombre d'habitants d'un territoire donné**. Cette tendance a une conséquence sur le besoin de logements : avec le desserrement des ménages, il est nécessaire de produire plus de logements pour garder une population constante.

Sur la commune de Descartes, le nombre de ménages à diminué depuis 2010. Mais la population a diminué plus vite que les ménages, du fait du desserrement des ménages.

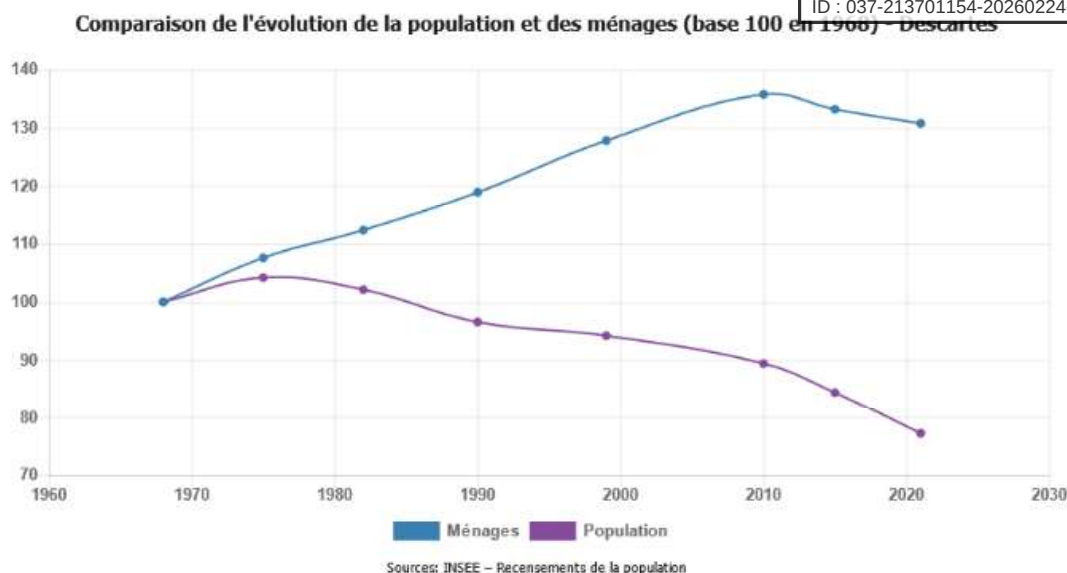


Figure 13. Evolution comparée de la population et des ménages à Descartes (base 100)

■ La taille des ménages

Le tableau ci-dessous met en évidence **la diminution de la taille moyenne des ménages**. A Descartes, la taille moyenne des ménages était de **3,14 personnes** en 1968 contre **1,85 en 2021**.

La baisse globale de la taille des ménages qui s'observe à l'échelle nationale est le résultat du desserrement des ménages. Ce phénomène traduit des changements de mode de vie qui sont observés sur l'ensemble du territoire national.

Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

- La décohabitation des jeunes qui quittent de plus en plus tôt le foyer parental pour réaliser des études de plus en plus longues dans les villes universitaires ;
- Ces mêmes jeunes qui ont des enfants de plus en plus tard ;
- L'éclatement des ménages créant des familles monoparentales ;
- Le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages composés d'une seule personne.

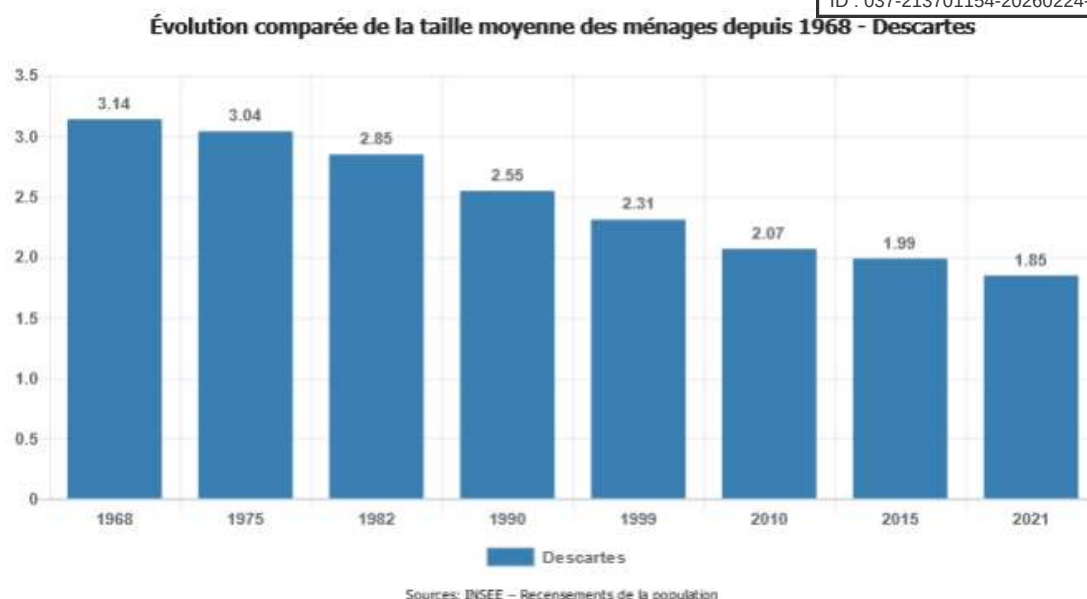


Figure 14. Evolution comparée de la taille des ménages depuis 1968

2.2 Un parc de logements récent, mais inadapté à l'évolution de la population

2.2.1 Une croissance du nombre de logements

Conséquence du desserrement des ménages, la commune **au vu son parc de logements augmenter entre 1968 et 2021** malgré son déclin démographique.

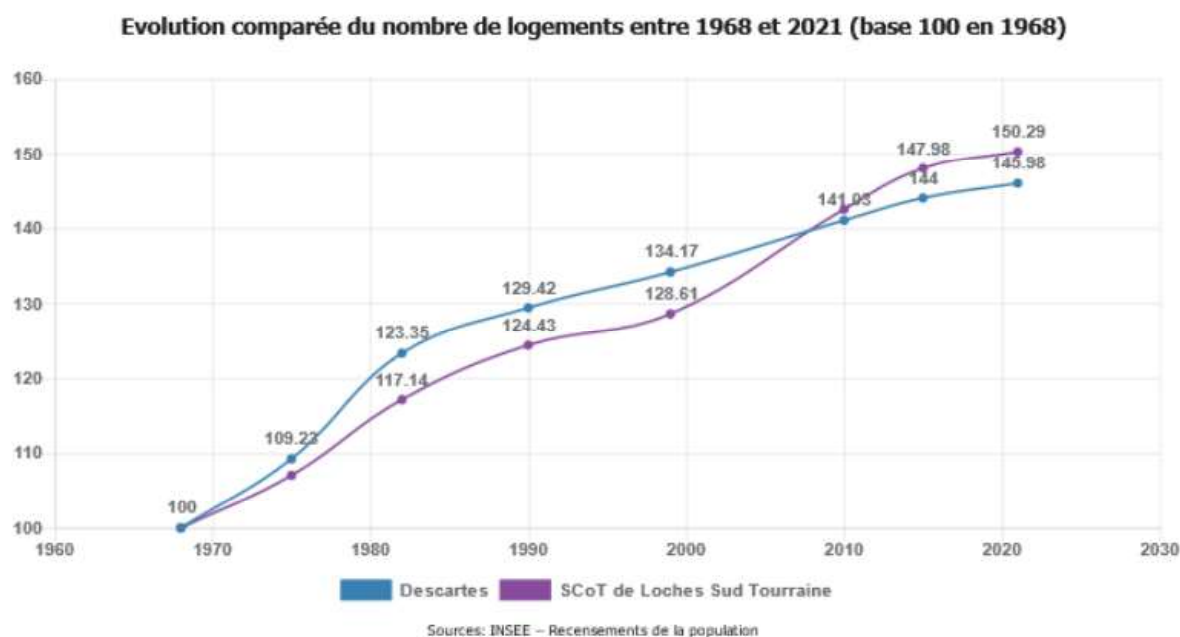


Figure 15. Evolution comparée du nombre de logements depuis 1968 (base 100)

Au total, 50 logements ont été autorisés sur la période 2014-2023, soit environ 5 logements par an en moyenne (Donnée Sitadel2 au 30/05/2024). 28 logements ont été commencés sur la période. Une tendance à la baisse se dégage sur les cinq dernières années.

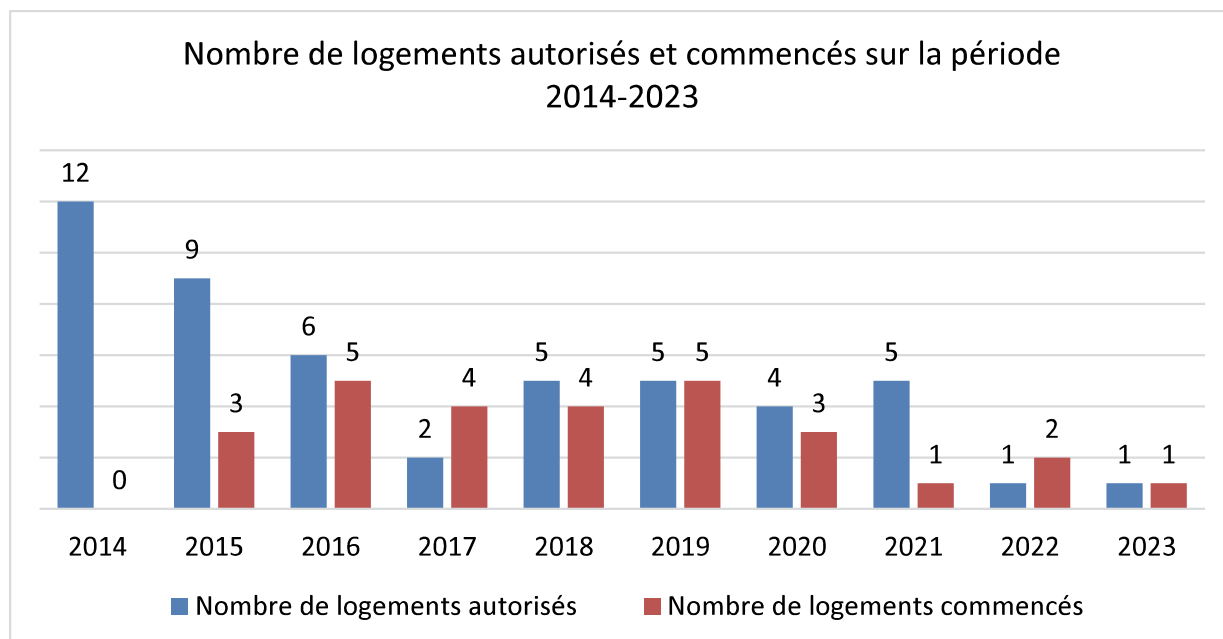


Figure 16. Nombre de logements autorisés et commencés entre 2014 et 2023 (Donnée Sitadel2 au 30/05/2024)

Les variations observées sur le marché de la construction de logements ont plusieurs explications dont certaines dépassent largement le cadre communal (contexte économique, évolution des coûts de construction...) et d'autres sont liées à un contexte très local (offre foncière, attractivité résidentielle du secteur...). Cette tendance, si elle doit être inversée, peut donc appeler des réponses locales adaptées.

2.2.2 Une inadéquation entre besoins et offre de logements

Les logements sont très majoritairement de grande taille : 36% de 5 pièces et plus, 32% de 4 pièces. Ces logements sont propices à l'accueil de familles avec enfants. Les logements pour les plus petits ménages ne représentent **que 32%** du parc de logement. Si la construction de grands logements a autrefois permis d'attirer des familles et de maintenir l'équilibre des âges de la population communale, le PLU peut travailler à diversifier l'offre de logement dans le but de **faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune**. Une typologie de logements plus variée (avec davantage de logements plus petits notamment), pourrait permettre l'accueil d'une population plus large et mixte et de s'adapter à l'évolution de la taille des ménages.

Evolution de la taille des résidences principales entre 2015 et 2021 (%) - Descartes

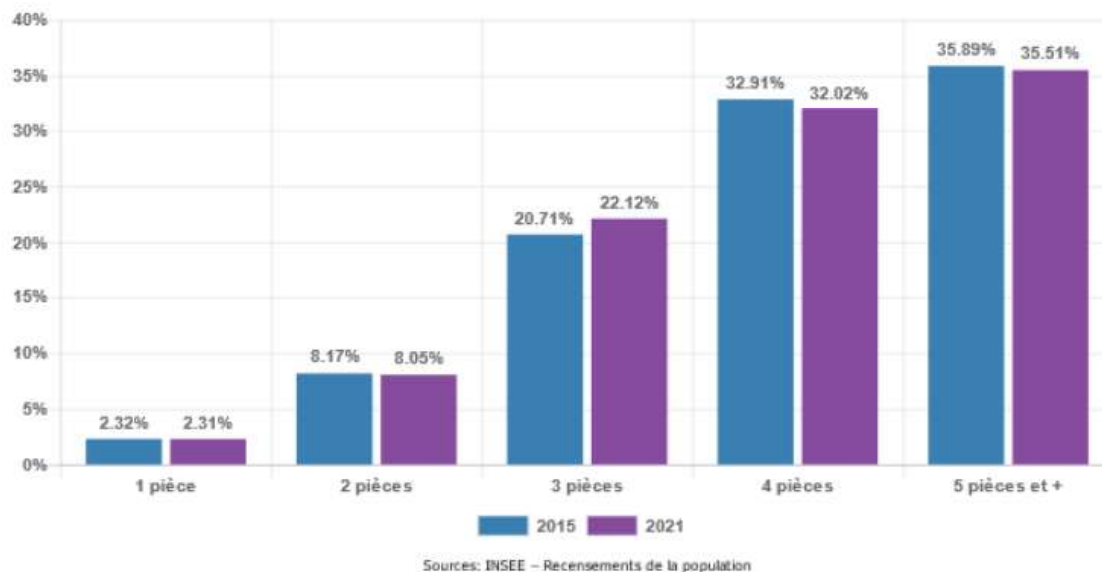


Figure 17. Taille des logements de Descartes (en %)

En effet, les ménages de Descartes sont en très grande majorité composés de **1 à 2 personnes (81%) dont 44% de personnes vivant seule**. Le vieillissement de la commune explique cette structure des ménages. Ce vieillissement va continuer de s'accroître à Descartes à court et moyen terme ce qui renforce l'intérêt de se doter d'une offre diversifiée en logements, susceptible de répondre aux besoins de personnes de tous âges et de toutes situations familiales.

Taille des ménages sur la commune en 2021 - Descartes

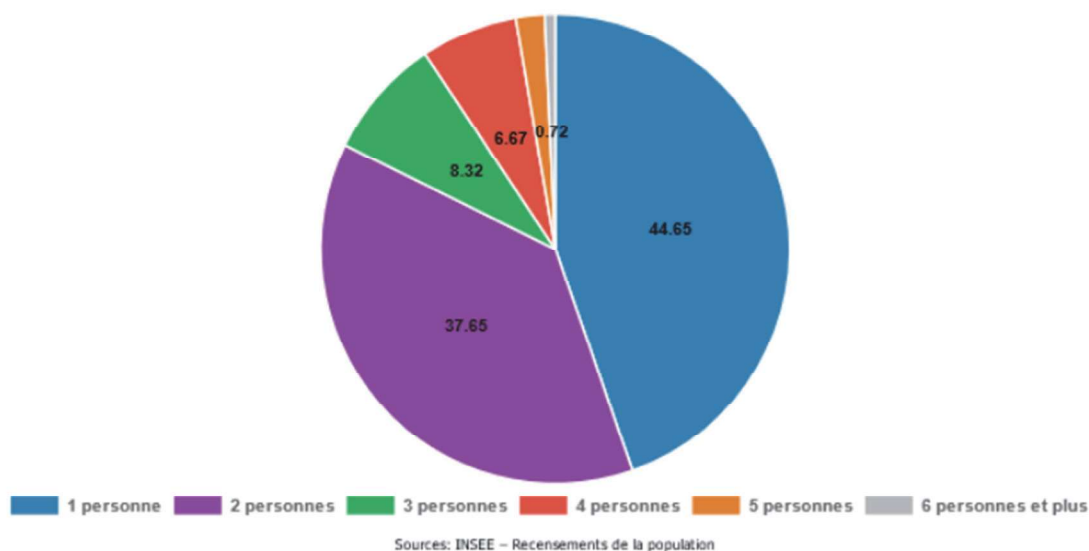


Figure 18. Taille des ménages de Descartes

2.2.3 Une vacance importante

A Descartes, le parc de logement est marqué par la présence **de logements vacants importante**. Selon l'INSEE la commune comptait en 2021, 356 logements vacants **soit 16% de son parc de logements**. De plus, le

nombre de logements vacants augmente de 58 logements 14% du parc de logement de l'époque. Ce taux est par ailleurs bien supérieur au territoire e la CC Loches Sud Touraine (11%).

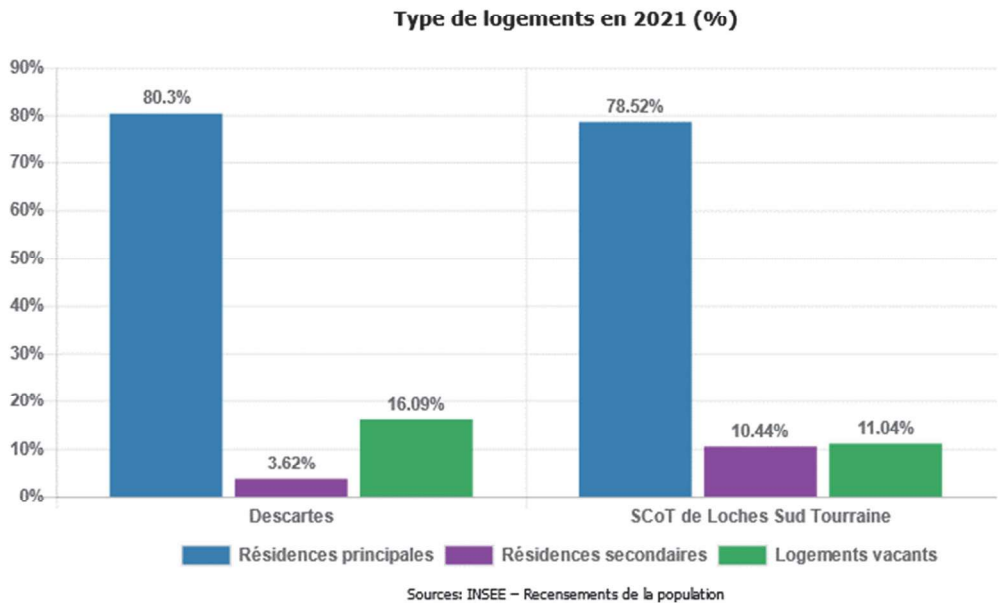


Figure 19. Type de logements

Les logements vacants peuvent être liés à des habitations trop anciennes nécessitant de lourds travaux, ou à des difficultés liées à des successions longues. Le taux important de logements vacants s’explique aussi par les contraintes sur la rénovation des bâtiments situés dans les périmètres de protection des monuments historiques dans le bourg.

La carte suivante localise les unités foncières où se situent des logements vacants depuis plus de 5 ans (source : Fichiers fonciers du Cerema 2022 sur l’année 2021). La donnée n’est pas fiable à 100% car elle se base sur les données déclaratives sur l’occupation du sol à un instant « T ». Néanmoins, elle permet de mettre en lumière une importante concentration de logements vacants de longue durée sur le centre ancien de Descartes.

La commune de Descartes, accompagnée par le Communauté de Communes Loches Sud Touraine, a mené une OPAH-RU entre 2018 et 2023. Le bilan de cette opération (ci-après) ne permet pas de déterminer le nombre de logements réinvestis suite à la rénovation, ces derniers pouvant être déjà occupés au moment des travaux., néanmoins 1 logement a été créé, sans doute par division d’un grand logement.

Logements vacants de plus de 2 ans		Evolution par an
2020	108	0
2021	110	1,9%
2022	109	-0,9%
2023	114	4,6%
2024	101	-11,4%
Evolution 2020-2024		-7
		-6,5%

En revanche les données des fichiers LOVAC 2020-2025 indiquent que 6 logements vacants depuis plus de 2 ans ont été réoccupés entre 2020 et 2023. Malgré les actions menées, peu de logements vacants ont été réoccupés sur les 4 dernières années.

Source : Fichiers LOVAC 2025 – traitement auddicé



Taux de rénovation énergétique du parc de logements de la commune par le biais de l'OPAH

Page 6



OPAH 2018-2023

60 projets



20 projets Rénovation énergétique



38 projets Adaptation

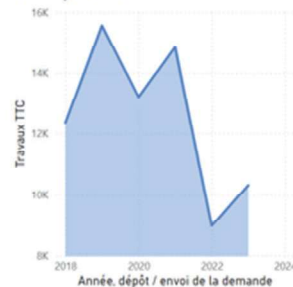


1 projet création logement



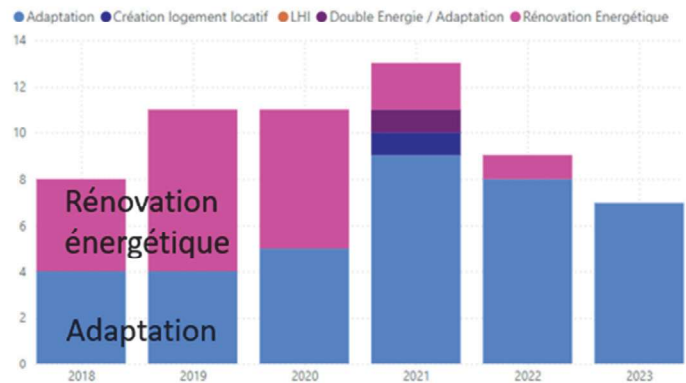
1 projet travaux double Réno Ener / Adapt

Prix moyen des travaux



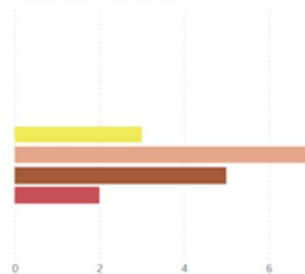
- Nombre de permis de construire des maisons individuelles délivrés entre 2015-2023 : 18 PC
- 2 PCMI délivrés en 2023 / 0 en 2024 (1 PC déposé en déc. en cours d'instruction)

Dossier OPAH par année



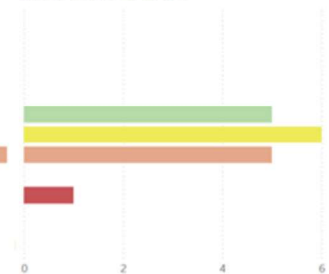
Etiquettes énergétiques avant travaux

● A ● B ● C ● D ● E ● F ● G



Etiquettes énergétiques après travaux

● A ● B ● C ● D ● E ● F ● G



Source : CC Loches Sud Touraine 24/01/2025



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme

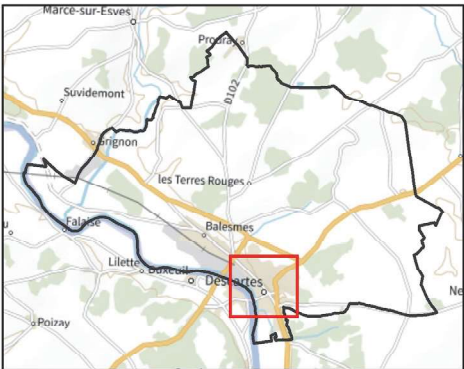
Logements vacants



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

Réalisation : novembre 2022

- Nombre de logements vacants de plus de 5 ans
- Présence d'au moins un logement vacant



2.2.4 Un taux de résidences secondaires stable

Du point de vue des résidences secondaires, elles sont peu nombreuses et globalement stables (environ 3%), bien en dessous des chiffres des territoires de comparaison (10%).

2.2.5 Une prédominance de maisons, et une offre locative à développer

Le parc de logements de la commune se caractérise par une **dominance de propriétaires** (67% des logements) **et de maisons** (82% des logements). **La part de logements locatifs** (32% des logements, HLM compris) **reste supérieure à la moyenne observée à l'échelle de l'intercommunalité**. Ce fait se retrouve dans la part des appartements (18%).

Toutefois, il est important de noter que **la part des locataires en HLM (11% des logements) est supérieure à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité**. Ce phénomène est lié au fait que la commune de Descartes est une commune-pôle.

En 2021, Descartes n'est pas soumise au dispositif de renforcement de mixité sociale défini à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

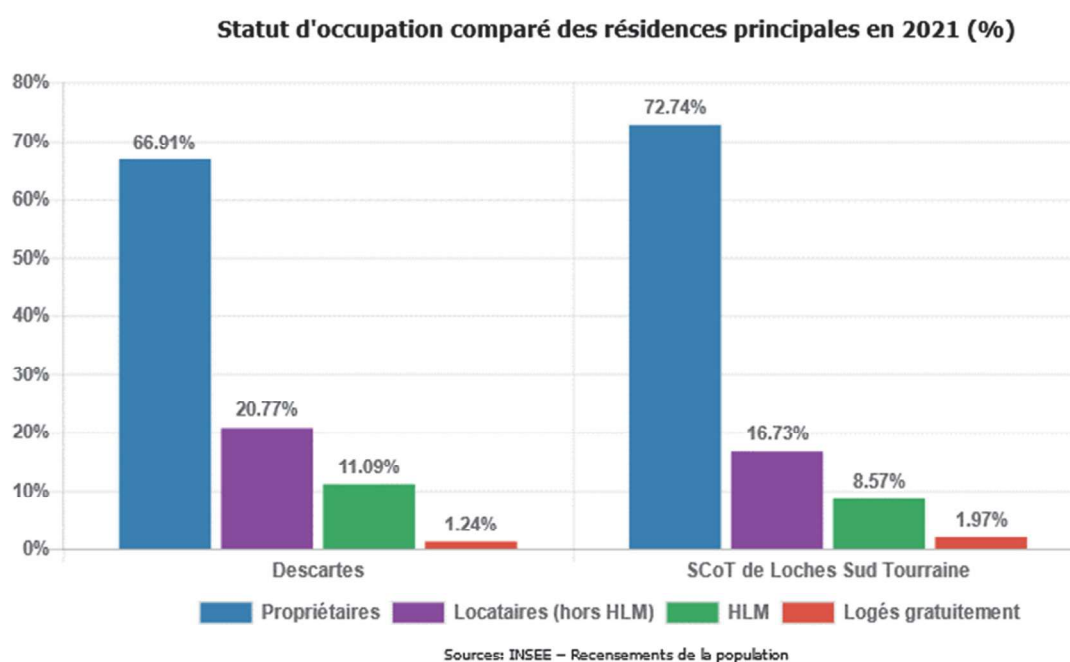


Figure 20. Statut d'occupation comparé des résidences principales

2.2.6 Un parc de logements relativement ancien

L'analyse du parc de logements montre que :

- 55% des logements datent d'avant 1971, ce qui peut poser des problèmes en termes de confort thermique du bâti s'il n'a pas été rénové. Ceci explique en partie le taux de vacance important du centre ancien de Descartes.

- 30% du parc date de 1971 à 1990, soit après la mise en place des premières normes d'isolation thermique des constructions.
- 14% des logements ont été réalisés depuis 1991 (les normes thermiques se sont durcies après cette période).

La rénovation du bâti ancien est un enjeu pour lutter contre la vacance des logements, le mal logement et la diminution des constructions en extension foncière.

LOG T5 - Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	1 776	100,0
<i>Avant 1919</i>	418	23,5
<i>De 1919 à 1945</i>	149	8,4
<i>De 1946 à 1970</i>	417	23,5
<i>De 1971 à 1990</i>	535	30,1
<i>De 1991 à 2005</i>	124	7,0
<i>De 2006 à 2018</i>	134	7,5

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 21. Résidences principales selon la période d'achèvement à Descartes avant 2015 (Source : INSEE)

■ Zoom sur les projets de rénovation urbaine du programme Petites villes de demain

La commune de Descartes a été retenue pour le programme Petites villes de demain.

Le programme Petites villes de demain, piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.



Dans le cadre du programme Petites villes de demain, la commune de Descartes a plusieurs projets de rénovation urbaine :

- Développement d'un pôle touristique dans l'ancienne gare,
- Projet de création de logements pour personnes à mobilité réduite et personnes âgées sur les friches ferroviaires, avec la création d'un pôle social,

- Requalification de l'entrée sud du centre-ville par une sécurisation de la voirie place Saint Lazare et une possibilité de création de logements sociaux allée Léo Lagrange,
- Modernisation de l'ancien cinéma pour créer un pôle multiculturel, rue Joseph Leblanc.

Ces projets prévoient la création d'une quinzaine de logements, dont 4 logements locatifs sociaux et 4 logements locatifs senior sur une partie de la friche ferroviaire historiquement dédiée au fret.

Le futur quartier mixte de la gare, qui se veut inclusif, sera complété par la création d'un Pôle Social (Maison de Services Publics) d'environ 400 m², d'un maillage des circulations douces autour de la voie verte et d'un traitement des voiries, des parkings et des espaces publics de manière à la fois qualitative mais également dans le respect de la ruralité de la commune.

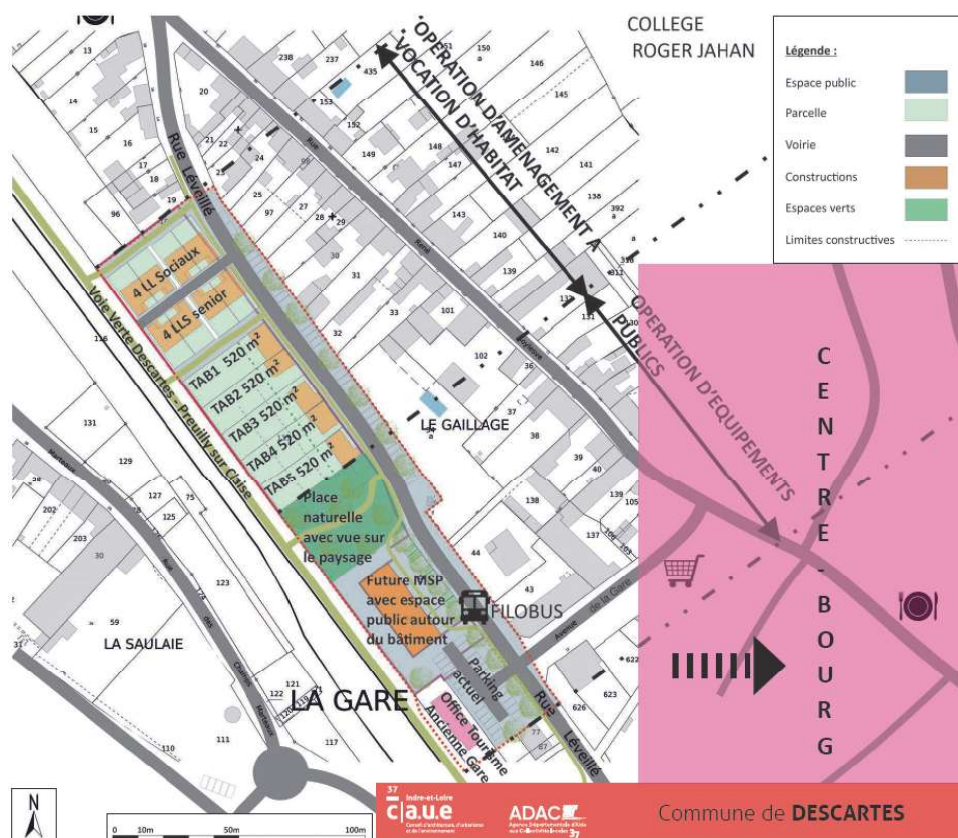


Figure 22. Extrait du projet de réhabilitation de la friche ferroviaire de Descartes (Source : commune)

Le projet de requalification de l'entrée sud du centre-ville devrait permettre la création de logements sociaux allée Léo Lagrange. La programmation des logements n'est pas encore déterminée.

Le projet de requalification de l'entrée sud du centre-ville prévoit de rendre plus lisible l'accès à l'Espace de Loisirs car aujourd'hui l'étroitesse du débouché avec la présence de bâti à l'alignement pose des problèmes de visibilité et de sécurité. Certaines personnes préfèrent rebrousser chemin que de s'aventurer dans cette ruelle. Un rondpoint sera aménagé pour desservir les rues des Douves, René-Descartes, avenue du Maréchal Leclerc et Place des Justes, avec une réflexion sur le partage des espaces piétonniers et cyclo-touristiques. L'opération permettra de faciliter la réalisation de logements auprès d'investisseurs privés et/ou publics, allée Léo Lagrange.



Figure 23. Localisation du projet de requalification de l'entrée sud du centre-ville (Source : commune)

2.2.7 Des ménages ancrés dans le parc de logements

Plus de **3 ménages sur 4 ont emménagé il y a plus de 5 ans (75%)** démontrant ainsi une sédentarisation de la population. Le profil communal apparaît semblable au profil intercommunal. Cependant, la sédentarité de la population de Descartes apparaît beaucoup plus marquée qu'à l'échelle départementale.

Cette donnée est à mettre en relief avec un taux de propriétaires important à Descartes. Le développement de petits logements en location permettrait davantage de renouveler les populations, qui ont tendance à se sédentariser dans les grands logements en propriété.

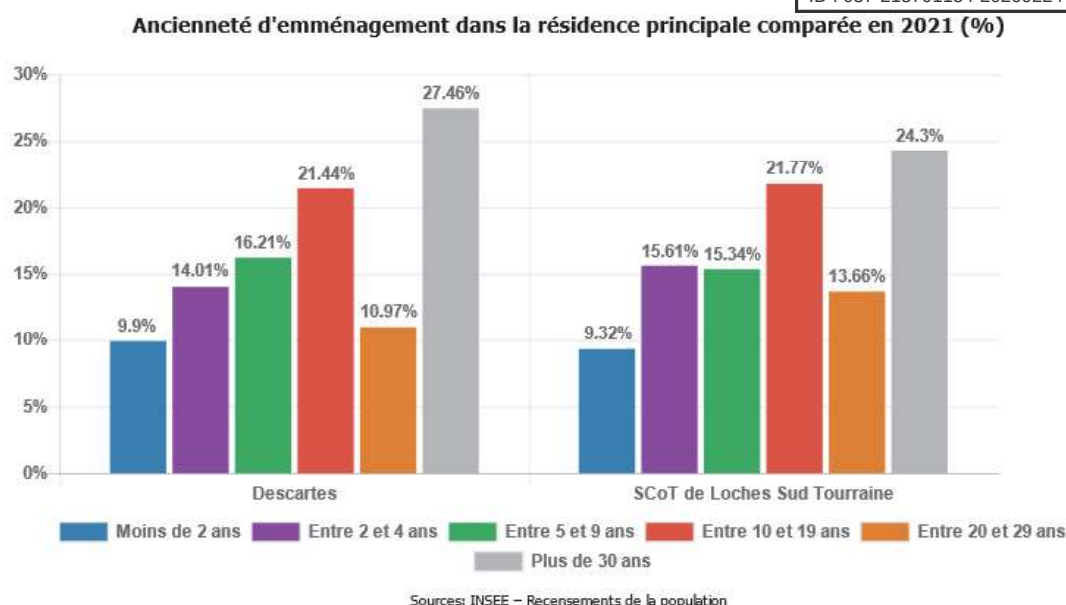


Figure 24. Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

2.2.8 Les structures spécifiques

2.2.8.1 Les besoins liés à une population vieillissante

■ Les structures à l'échelle du territoire communal

Le territoire communal compte 1 établissement d'hébergement temporaire : le Relais Sepia. Cet EHPAD compte 21 places et à la particularité de posséder une unité Alzheimer. Un établissement d'hébergement temporaire a pour objectif d'accueillir temporairement des personnes âgées et/ou handicapées vieillissantes et les accompagnent pour un retour à domicile dans de bonnes conditions. Ce type de service permet d'une part aux personnes qui y font appel de pouvoir continuer à vivre chez elles et d'autre part à leurs proches de pouvoir s'absenter ponctuellement et passer le relais.

Le développement d'une offre permettant le maintien à domicile des personnes vieillissantes est un enjeu considérant le vieillissement de la population constaté sur la commune. En effet, avec des logements adaptés, la commune pourra garder ses anciens le plus longtemps possible, et accueillir de nouvelles familles dans ses grands logements vides.

2.2.8.2 Les Gens du Voyage

■ Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022

Approuvé le 26/12/2017, la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage fixe pour la CC Loches Sud Touraine l'objectif de réaliser des terrains familiaux locatifs pour une capacité totale de 20 places-caravanes. De plus, le schéma préconise toujours pour la Communauté de communes la réalisation de 6 aires de petits passages.

Sur le territoire communal, une aire d'accueil est présente sur la route de Ligueil. **L'aire présente sur le territoire communal comprend 12 emplacements (soit 24 places).**

La commune de Descartes observe une sédentarisation des Gens du Voyage sur le territoire. La Communauté de Communes projette une structure adaptée au logement de ce public, à proximité de l'aire d'accueil existante.



Figure 25. Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage à Descartes

2.2.9 Synthèse sur la démographie et le parc de logement

Descartes s'inscrit dans un territoire intercommunal en déclin démographique. Entre 2010 et 2021, la commune perd 13% de sa population, soit 47 habitants par an en moyenne. Le solde migratoire et le solde naturel contribuent tous les deux à cette baisse. La commune de Descartes présente une population vieillissante qui n'est pas compensée par l'attractivité du territoire.

La commune de Descartes possède un profil plutôt déséquilibré, avec une part importante de seniors (près de la moitié de la population). La part des personnes âgées est en nette hausse depuis 1999, et le vieillissement de la population se poursuit. **Ce vieillissement de la population appelle à des mesures pour d'une part attirer des populations plus jeunes mais aussi adapter l'offre de commerces et services à cette population vieillissante.**

Le nombre de ménages a augmenté plus vite que la population. Les ménages sont de plus en plus petits avec en moyenne 1 à 2 personnes par ménage contre 3,14 en 1968. Ce phénomène se nomme « **desserrement des ménages** » et est observé à l'échelle nationale.

Le desserrement des ménages a un **impact sur le besoin de logements** : d'un point de vue **quantitatif** il est nécessaire de construire des logements à population constante, et d'un point de vue **qualitatif** le **profil des ménages évolue et le besoin en petits logements peut-être plus important.**

La commune a connu un rythme de construction annuel d'environ **14 logements par an sur la période 1968-2021.** Cependant, la dynamique d'accueil **tend à se réduire depuis 2012.**

L'offre en logements de Descartes est marquée par une part importante de logements vacants (16%).

Parmi les résidences principales, les propriétaires occupants sont majoritaires et l'offre de logement locatif privé et social représente environ 1/3 du parc communal. L'offre locative en HLM représente à elle seule 11% du parc de logements. Un développement des petits logements locatifs permettrait d'accompagner le parcours résidentiel des ménages, et assurer un renouvellement générationnel.

Le parc de résidences principales est dominé par les grands logements. **De ce point de vue une diversification serait peut-être souhaitable avec l'évolution de la population à venir** (vieillissement, diminution de la taille moyenne des ménages).

Ce que dit le SCoT :

- Descartes et La Celle-Saint-Avant se voient attribuer un objectif de production de logement annuelle de **12 logements/an à horizon 2037.** Le SCoT indique que « **Les documents d'urbanisme préciseront la répartition de cette production entre les communes au sein d'un secteur géographique** » ;
- Descartes et La Celle-Saint-Avant se voient attribués un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à **10 ha entre 2022 et 2037 pour l'étalement urbain à vocation résidentielle et mixte.** Comme pour les logements, cette enveloppe est à répartir entre les deux communes ;

- Les communes de l'agglomération de Loches, des autres secteurs ~~géographiques nord, est,~~ ouest et sud, Ligueil et celles desservies par un transport en commun devront réaliser au minimum **30 % de leur production annuelle de logements en intensification urbaine ou par changement de destination en campagne** ;
- La densité minimale des opérations sur les secteurs en extension des enveloppes urbaines devra tendre vers une production de **12 logements à l'hectare**.
- Sur le pôle d'agglomération de Loches élargi et sur le secteur de Descartes, restructurer, augmenter la capacité d'accueil et répartir l'offre des aires d'accueil permanentes de manière équilibrée sur l'ensemble des communes.
- Le SCoT recommande également de réserver dans les documents d'urbanisme pour chaque commune un terrain pour la **création d'une aire d'accueil de petit passage permettant l'accueil de 5 caravanes minimum** afin de mieux gérer l'itinérance et d'accompagner la sédentarisation. Toujours concernant les gens du voyage, le SCoT recommande également **d'aménager des terrains familiaux et des logements adaptés**, de préférence sur le pôle d'agglomération de Loches élargi et sur le secteur de Descartes, afin de faciliter la sédentarisation.

Enjeux identifiés pour la démographie et le parc de logement :

- La prise en compte de la dynamique démographique des 10 dernières années dans les choix d'urbanisation futurs, notamment en termes de création et de rénovation de logements ;
- L'accompagnement de la politique communale de résorption/rénovation des logements vacants, via les outils du PLU ;
- L'offre en logements pour répondre aux besoins de tous les ménages (offrir notamment une mixité de logements de taille petite à moyenne, plus adaptés aux jeunes ménages et aux retraités) ;

CHAPITRE 3. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET MOBILITE

3.1 L'activité économique

3.1.1 Les données clefs de l'emploi sur la commune

3.1.1.1 Un pôle économique structurant à l'échelle de l'EPCI

Avec 1 323 emplois et 255 unités légales économiquement actives sur son territoire en 2021, Descartes est un pôle économique important à l'échelle de la CC Loches Sud Touraine.

En 2021, la commune constitue un **pôle intermédiaire du SCoT**. En effet, la concentration d'emplois communale est supérieure à la concentration d'emploi de la CC. L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. Ainsi, **pour 10 actifs présents sur la commune, environ 13 emplois sont disponibles**. Cet indicateur est en légère augmentation depuis 2010. Cette situation traduit un tissu économique dense. Néanmoins, le nombre d'emplois présents à Descartes a connu une baisse significative de 19% entre 2010 et 2021.

En raison de cette concentration d'emplois, 44% des actifs qui vivent à Descartes travaillent sur la commune contre 56% dans d'autres polarités économiques d'Indre-et-Loire et de la Vienne.

EMP T5 - Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	1 640	1 468	1 323
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 274	1 133	989
Indicateur de concentration d'emploi	128,8	129,5	133,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	46,3	45,1	41,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

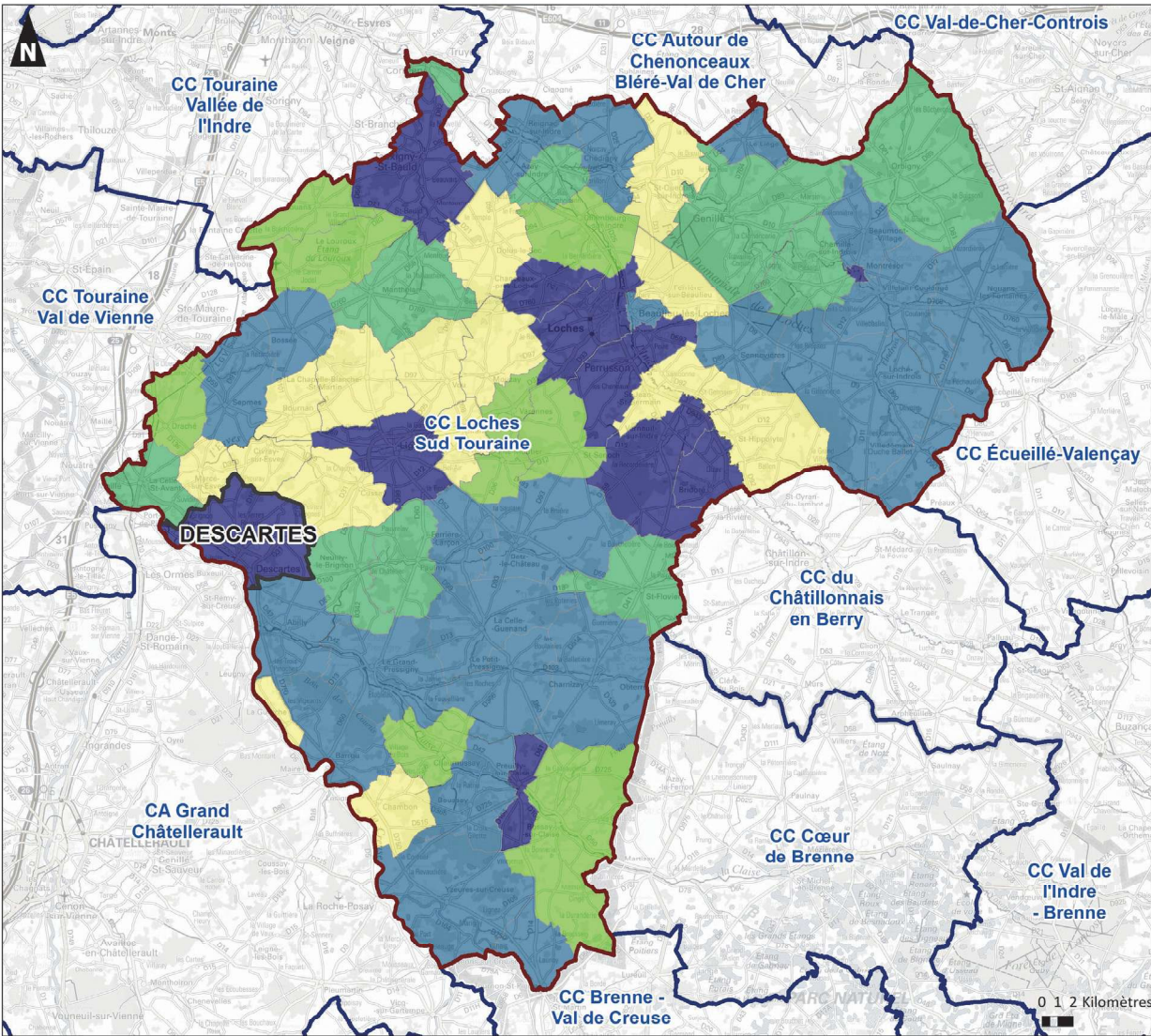
Figure 26. Concentration d'emploi en 2021 (Source : INSEE)



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



L'indice de concentration de l'emploi



Sources : Observatoire des territoires - Cadastre - Scan 250* - © IGN 2021 - Plan v2* - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2024

- Commune de Descartes
- CC Loches Sud Touraine
- Limite intercommunale

Indice de concentration de l'emploi (emplois pour 100 actifs occupés) en 2019

- <= 30
- 30,1 à 40
- 40,1 à 50
- 50,1 à 100
- > 100

Figure 27. Concentration de l'emploi à l'échelle intercommunale

3.1.1.2 Une sphère de l'emploi tournée vers l'industrie, les activités commerciales et l'administration publique, la santé, l'action sociale

En 2021, la part de la population active chez les 15-64 ans est de **70,7%**. Les sont relativement nombreux (environ 12,7% de la population active de 15 à 64 ans) et ce taux est supérieur à celui observé sur l'EPCI (10,5%).

L'activité économique est fortement dominée par l'industrie, le commerce, transport et les services divers (35%) et l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (31%). Cette part importante de l'industrie est une particularité du territoire de Descartes, à l'échelle de la Communauté de communes. Cette forte part de l'industrie et de la construction notamment explique la part importante d'ouvriers dans la répartition des types d'emplois proposés sur le territoire par CSP en 2021 (34%).

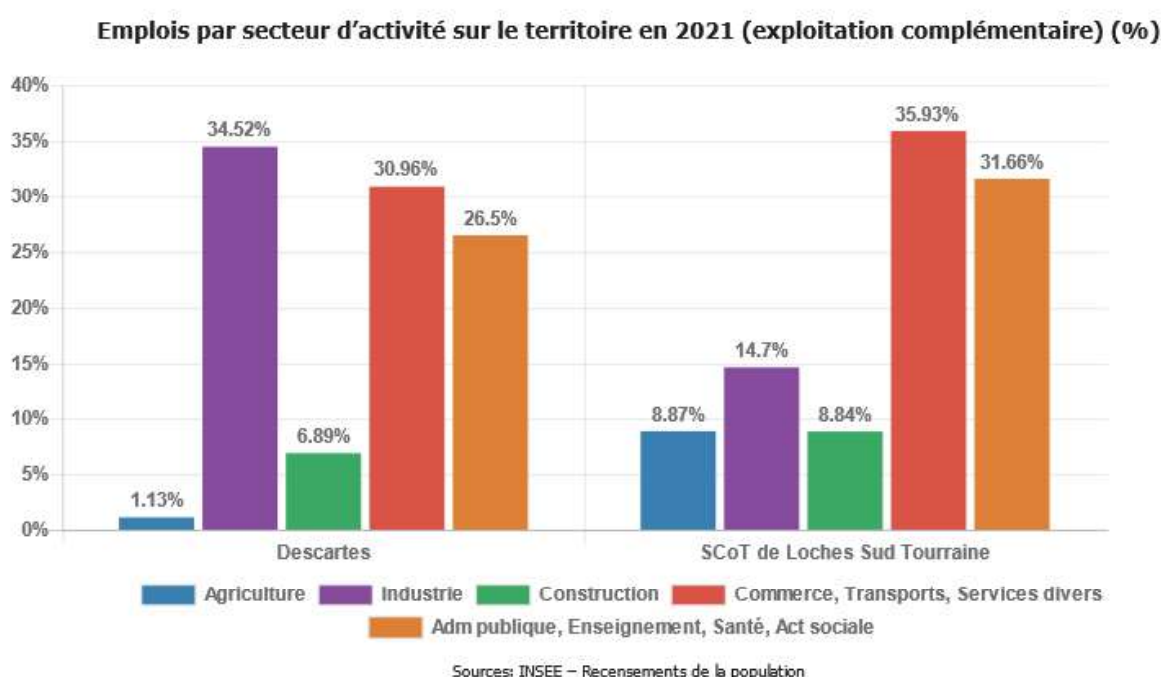


Figure 28. Répartition des emplois par secteur d'activité en 2021 (Source : INSEE)

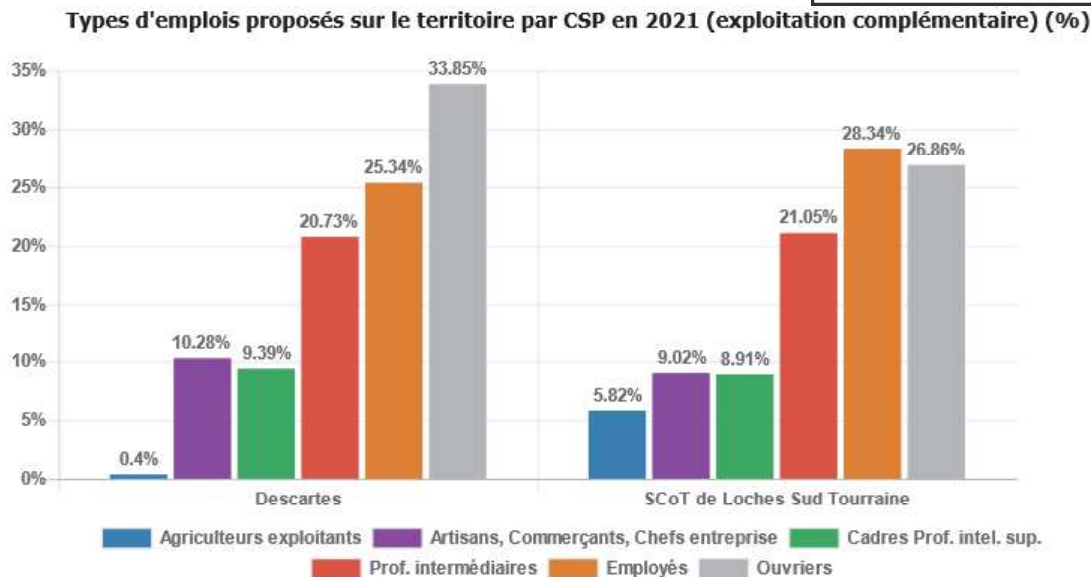


Figure 29. Types d'emplois par CSP en 2021 (Source : INSEE)

3.1.1.3 Une baisse globale du nombre d'emplois, mais une tendance à la création de petites entreprises.

La commune de Descartes accueille 7,8 % de l'emploi de l'intercommunalité. Dans le même temps, Descartes représente 7,2% de la population de la CC Loches Sud Touraine, ce qui confirme la position de Descartes comme pôle économique à l'échelle intercommunale.

Avec une baisse du nombre d'emplois dans la zone de 19% entre 2010 et 2021, **l'emploi dans le domaine privé est en baisse sur la commune de Descartes**. Si l'on s'intéresse à l'évolution des emplois par secteur d'activité entre ces deux dates, on observe que cette baisse cache d'importantes disparités selon les secteurs d'activité. Si les emplois dans l'agriculture et l'administration publique, enseignement, santé et action sociale sont relativement stables entre 2010 et 2021, le secteur de la construction (-87 emplois) et le secteur du commerce, transports et services (-77 emplois) connaissent d'importantes baisses. En revanche, **le secteur industriel, commence également à perdre des emplois** (-37 emplois). Ces données traduisent une déprise des commerces présents sur la commune. Cette déprise est liée à plusieurs phénomènes, dont beaucoup ne sont pas spécifiques à Descartes : vente en ligne, concurrence des commerces de Loches, Châtellerault et de Tours.

Évolution des emplois par secteurs d'activité sur le territoire entre 2015 et 2021 (exploitation complémentaire) - Descartes

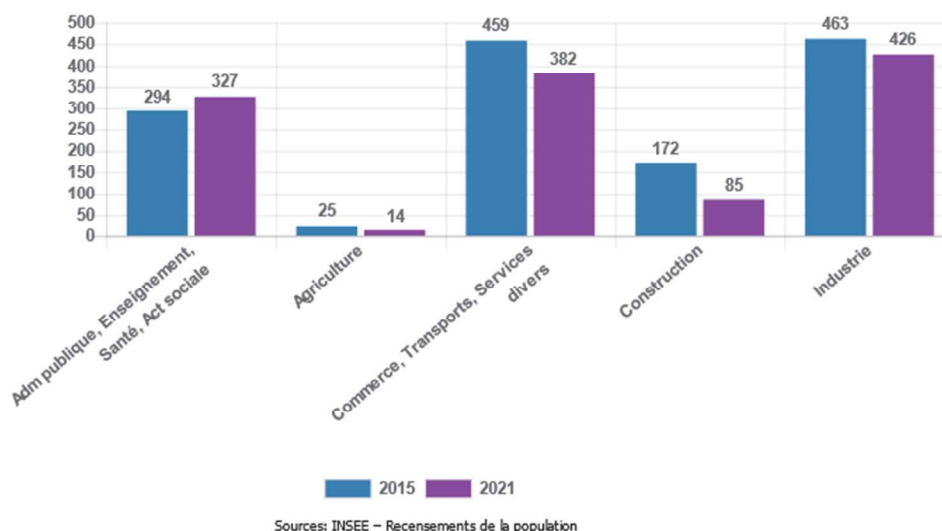


Figure 30. Evolution du nombre d'emplois par secteurs d'activité à Descartes entre 2015 et 2021
(Source : INSEE)

Si les données précédentes indiquent un manque d'attractivité pour les nouvelles implantations de grandes entreprises, la dynamique économique de la commune est en train d'évoluer vers le petit entrepreneariat. Entre 2013 et 2022, la commune de Descartes compte **environ 23 créations d'entreprises par an en moyenne** (soit 223 entreprises sur la période), **dont 82% sont des entreprises individuelles**.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ensemble	14	26	14	24	23	24	19	18	31	30
Entreprises individuelles	11	22	13	21	18	23	14	14	23	23

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

Figure 31. Evolution des créations d'entreprises à Descartes entre 2013 et 2022 (Source : INSEE)

Ces créations d'entreprises concernent principalement le secteur de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale, des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ; et enfin, de de l'industrie manufacturière, industries extractives et autres.

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2022

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	30	100,0	23	76,7
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	5	16,7	4	80,0
Construction	3	10,0	3	100,0
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	4	13,3	3	75,0
Information et communication	2	6,7	2	100,0
Activités financières et d'assurance	2	6,7	0	0,0
Activités immobilières	1	3,3	1	100,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	5	16,7	3	60,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	6	20,0	5	83,3
Autres activités de services	2	6,7	2	100,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.

Figure 32. Evolution du nombre d’emplois par secteurs d’activité à Descartes entre 2013 et 2022
(Source : INSEE)

3.1.2 Un tissu économique et commercial diversifié

La compétence « développement économique » est une compétence intercommunale. Ainsi, de nombreux projets présents sur la commune sont issus d’une politique de développement menée conjointement par l’intercommunalité et la commune.

3.1.2.1 Une offre locale diversifiée

La commune compte de nombreux commerces et services divers allant de du commerce de bouche, aux salons de coiffure en passant par la presse..., cette offre permet de répondre aux besoins des habitants.

En outre, la commune compte de nombreuses entreprises du secteur du BTP, ainsi que des entreprises du secteur de la mécanique et notamment des garages. Cette offre de proximité permet aussi de répondre aux besoins de la population.

L’ensemble de cette offre diversifiée contribue au maintien de la population âgée car l’ensemble des besoins du quotidien trouvent réponse sur le territoire.

■ Zoom sur les commerces et services complémentaires de La-Celle-Saint-Avant

La-Celle-Saint-Avant, en tant que pôle intermédiaire voisin, vient compléter l’offre de commerces et services avec une vingtaine de commerces recensés sur le site communal. Parmi ces commerces, on recense des commerces de bouche (restaurants, boucherie, boulangerie-pâtisserie), un salon de coiffure, un bureau de tabac, une pharmacie mais également des garages ou encore des maçons. Ces commerces de proximité sont

essentiels car ils permettent de satisfaire une partie des besoins du quotidien et limitent les besoins de déplacements.

3.1.2.2 Zones d'Activités

Cette offre locale est complétée par la présence de 7 zones d'activités sur la commune. Sur ces zones d'activité, il reste un potentiel commercialisable de 8,95 ha, principalement sur la zone du Val au Moine dont la partie 2 a été aménagée récemment. Les zones d'activités sont localisées sur la carte suivante :

Figure 33. Zones d'activité de Descartes (source : SCOT Loches-Sud-Touraine)

	ZA Le Val au Moine I et II • 10,1 ha • Zone AUy du PLU • Identification du SCoT : Pôle stratégique • Surface commercialisable selon CC Loches Sud Touraine): 5,7 ha
	ZA Les Morinières • 31,1 ha • Zone UY/AUy du PLU • Identification du SCoT : Pôle stratégique • Surface commercialisable selon CC Loches Sud Touraine): 1,8 ha



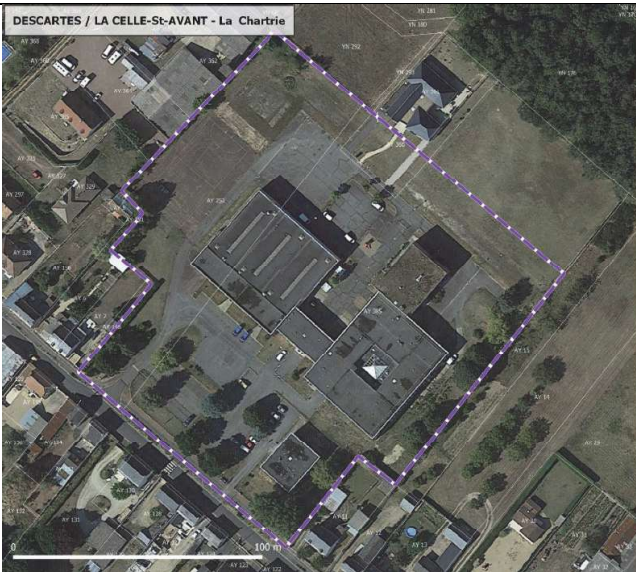
ZA Le Ruton

- 5,6 ha
- Zone Uce du PLU
- Identification du SCoT : Pôle stratégique
- Surface commercialisable : 0,45 ha



ZA La Pièce de Buxeuil

- 19,5 ha
- Zone Uye du PLU
- Identification du SCoT : Pôle stratégique
- Surface commercialisable : 1 ha



La Chartrie

- 2,2 ha
- Zone Ube du PLU
- Identification du SCoT : Pôle tertiaire stratégique
- Surface commercialisable : 0 ha



ZA Le Bas Ribeault

- 2,25 ha
- Zone UY du PLU
- Identification du SCoT : Site de proximité
- Surface commercialisable : 0 ha



Le Grignon/Moulin neuf

- 24,7 ha
- Zone UY/Uya du PLU
- Identification du SCoT : Site isolé
- Surface commercialisable : 0 ha

3.1.3 Une activité agricole reconnue à préserver

3.1.3.1 Le recensement des exploitations sur la commune

La réunion de concertation avec les agriculteurs a permis d'identifier 24 exploitations agricoles situées sur la commune, et 3 sites d'exploitation inoccupés (en attente de reprise).

La rencontre avec les exploitants agricoles a permis de faire ressortir plusieurs points sur la dynamique agricole locale.

Les exploitations agricoles sont relativement éloignées du bourg. L'essentiel des exploitations est localisé sur le plateau agricole, sur les 2/3 nord de la commune.

Certains exploitants connaissent des problématiques relativement classiques pour le monde agricole : la proximité des habitations, le morcellement parcellaire, le manque d'eau ou encore l'impact éventuel d'un projet éolien au niveau du lieu-dit de la Briauderie (celui-ci n'ayant pas abouti pour le moment).

Plusieurs exploitants ont des projets de constructions d'infrastructures (hangar, réserve d'eau, accueil du public). L'un des exploitants a un projet de réalisation d'un méthaniseur au sud de la commune, le long de la Creuse.

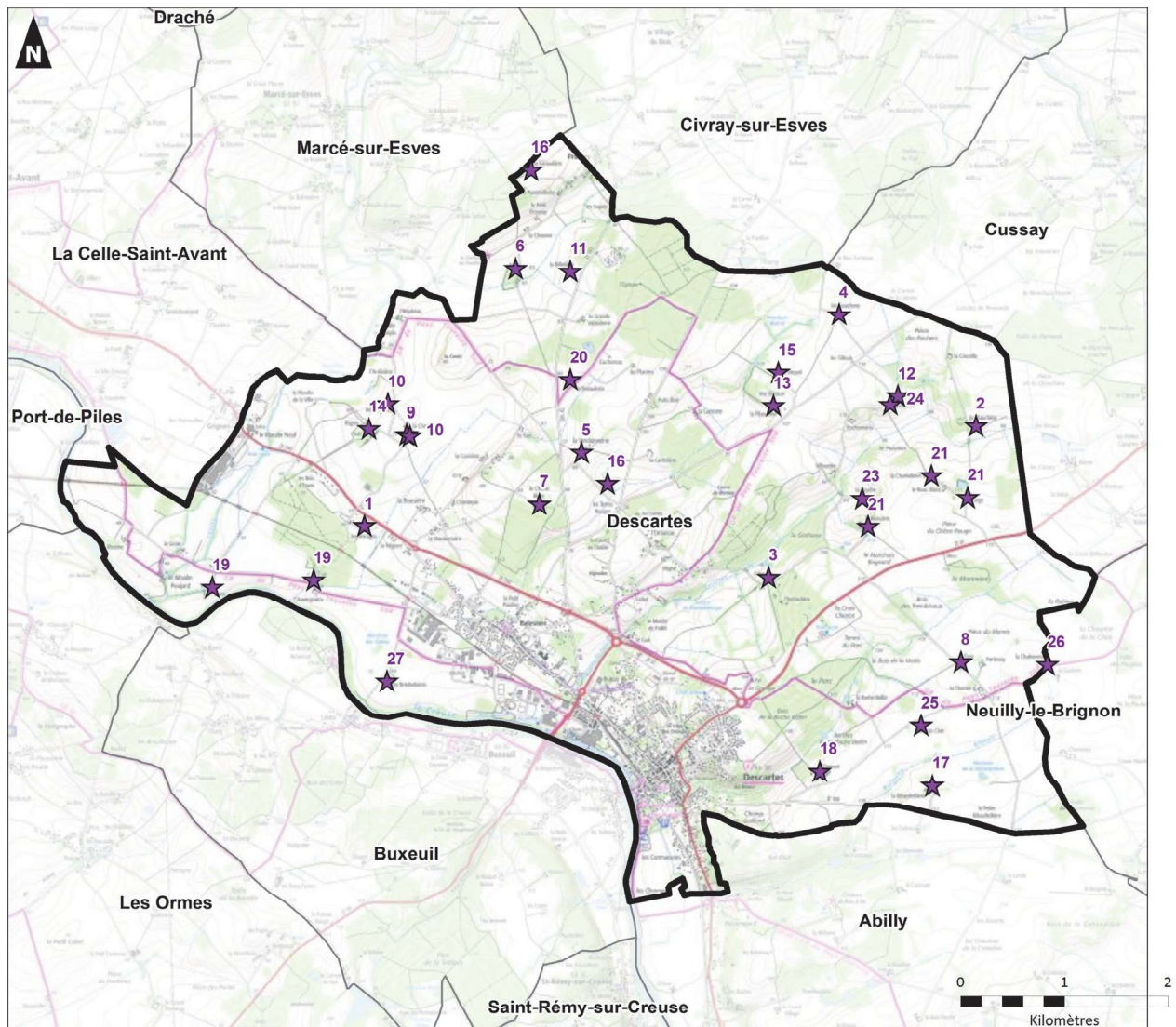
Les exploitations apparaissent globalement pérennes : sur les 24 exploitations recensées seuls 3 ne comptent pas d'exploitant de moins de 55 ans.



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Localisation des exploitations agricoles



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

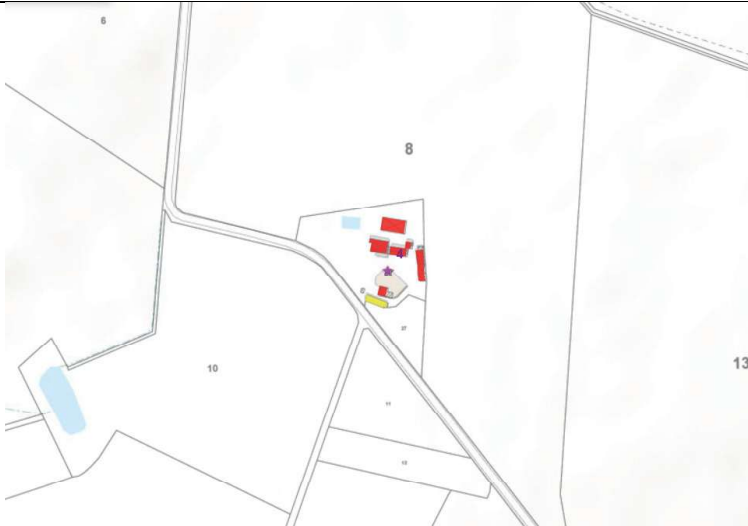
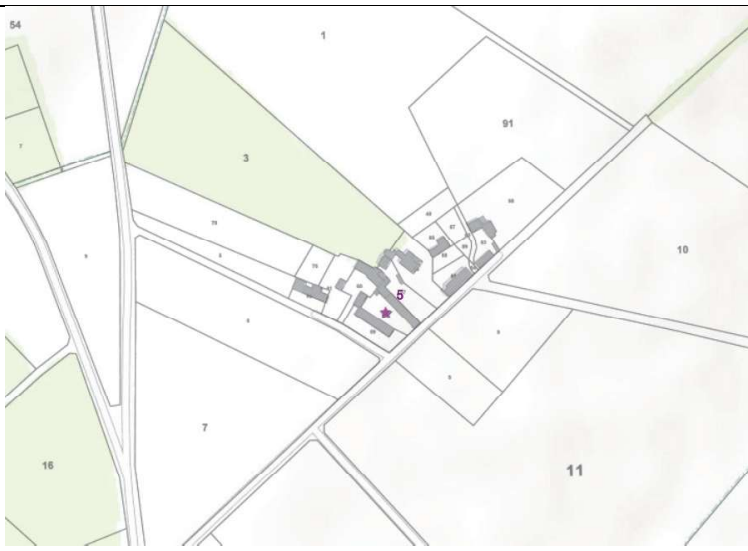
Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

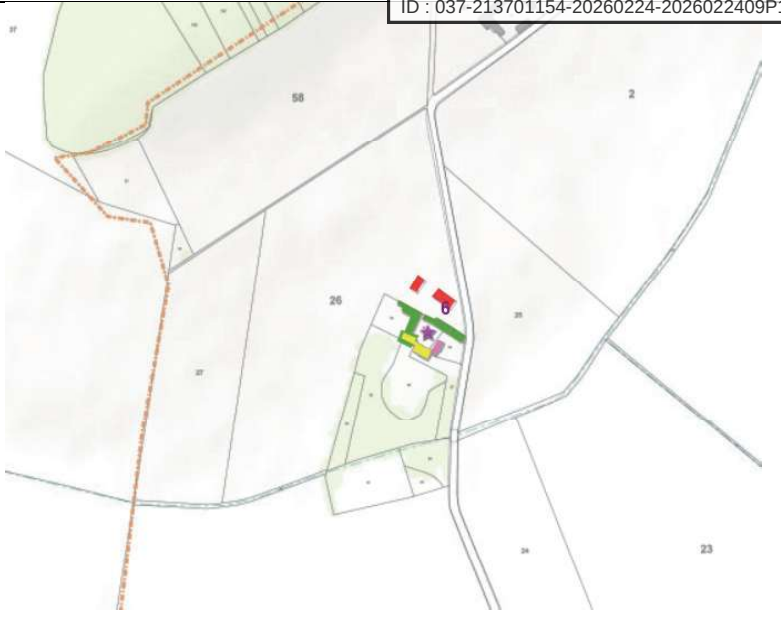
- Commune de Descartes
- Limite communale
- Exploitation agricole

■ Localisation des exploitations agricoles à Descartes

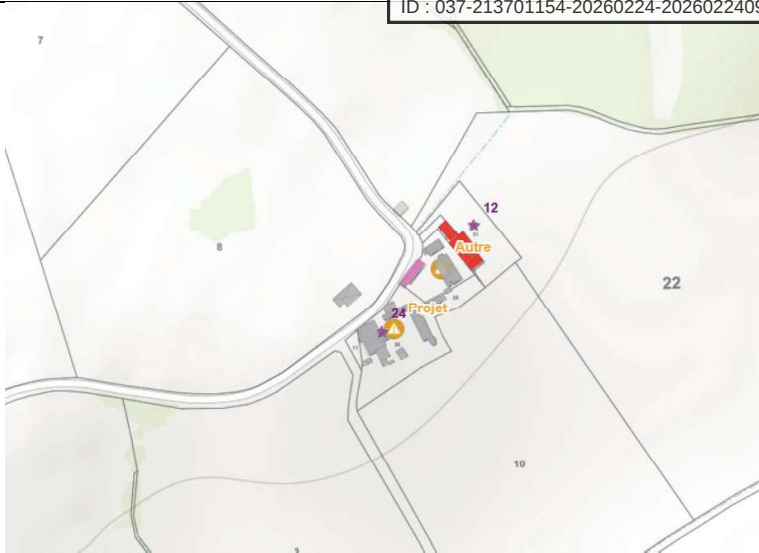
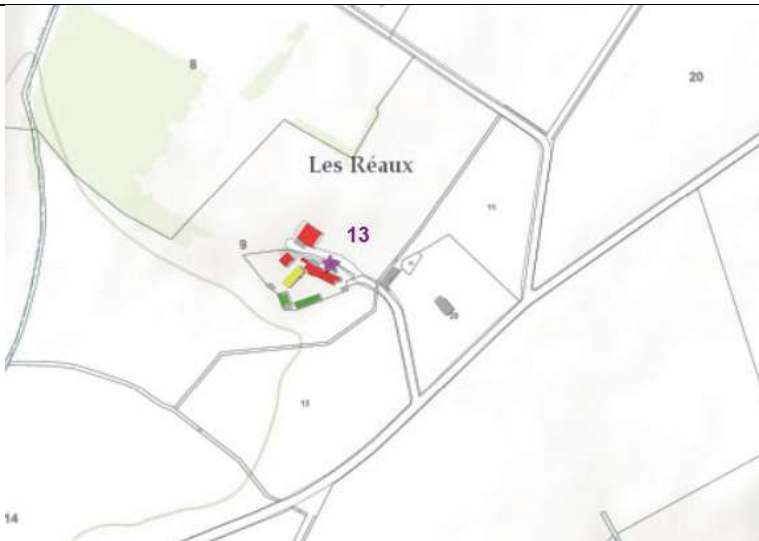
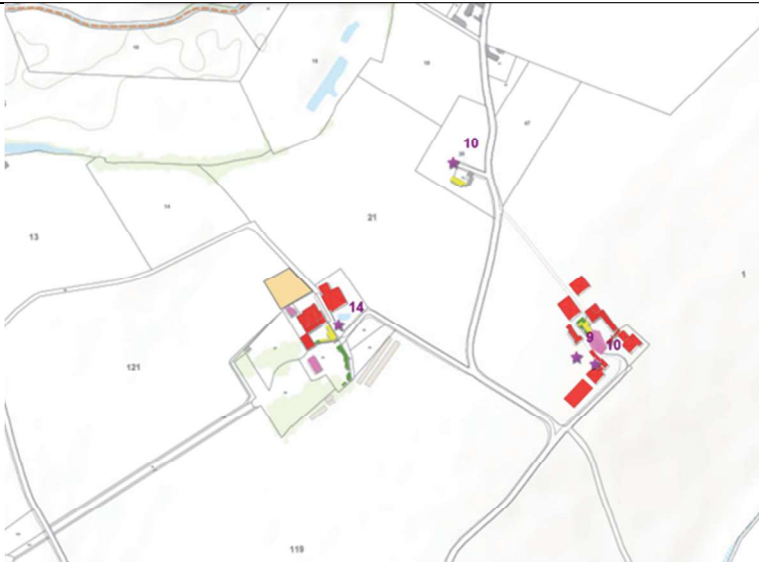
-  Bâtiment de stockage
-  Bâtiment d'élevage
-  Logement pour exploitants agricoles
-  Logement de tiers
-  Autres
-  Non renseigné

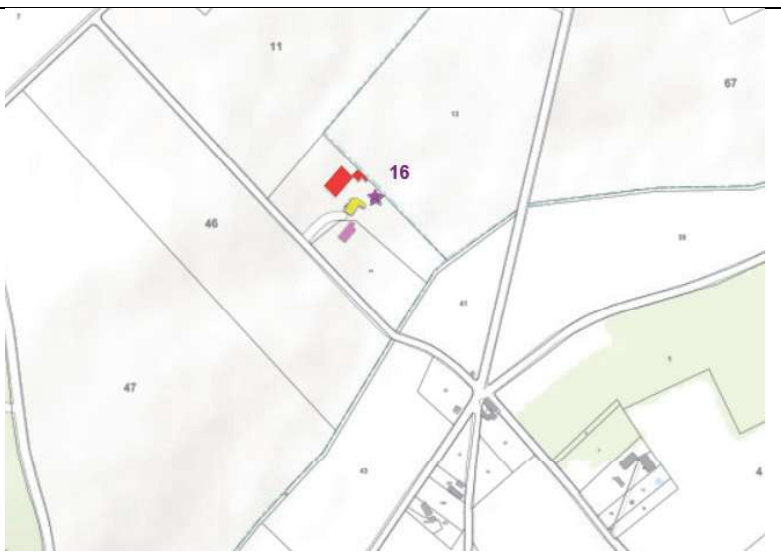
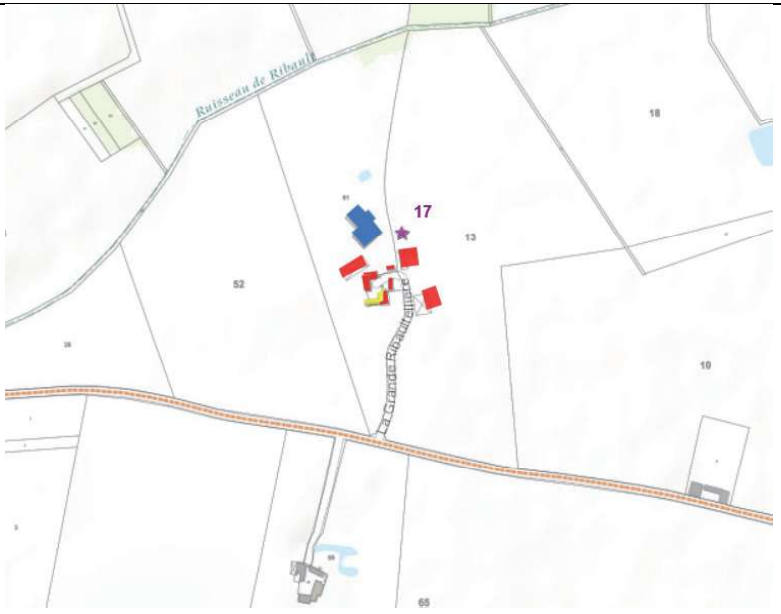
Exploitation 1 Nom propre Culture de céréales, de colza, transport/stockage de matériaux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 2 Nom propre Culture de céréales et élevage bovin laitier (15 bêtes), prairies, jachères Exploitation soumise au RSD avec un périmètre de protection de 50m Production labellisée Bio	

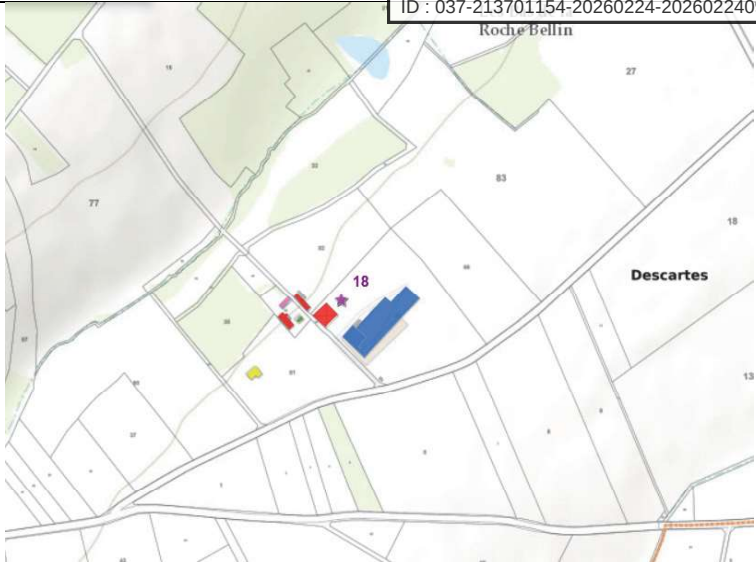
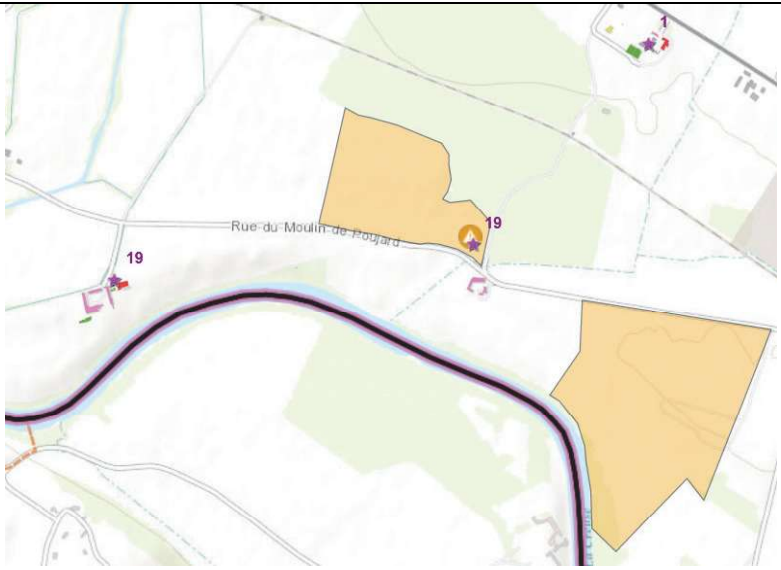
Exploitation 3 Nom propre Culture de céréales et élevage bovin laitier (15 bêtes) et ovin laitier (100 bêtes), jachères Exploitation soumise au RSD avec un périmètre de protection de 50m	
Exploitation 4 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD Projet d'accueillir du public	
Exploitation 5 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	

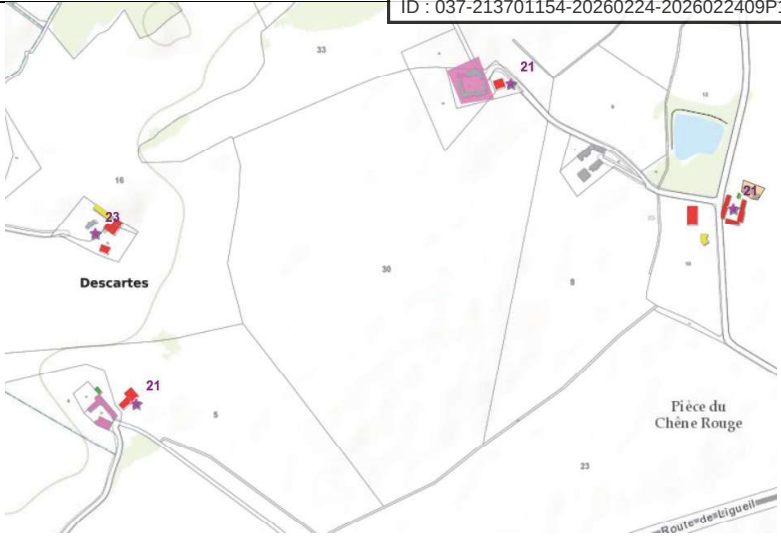
Exploitation 6 EARL Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 7 EARL Culture de céréales, maïs à grain, oléagineux, jachère Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 8 EARL Culture de céréales, oléagineux et élevage laitier bovin (95 bêtes) Exploitation soumise au RSD avec un périmètre de protection de 50m	

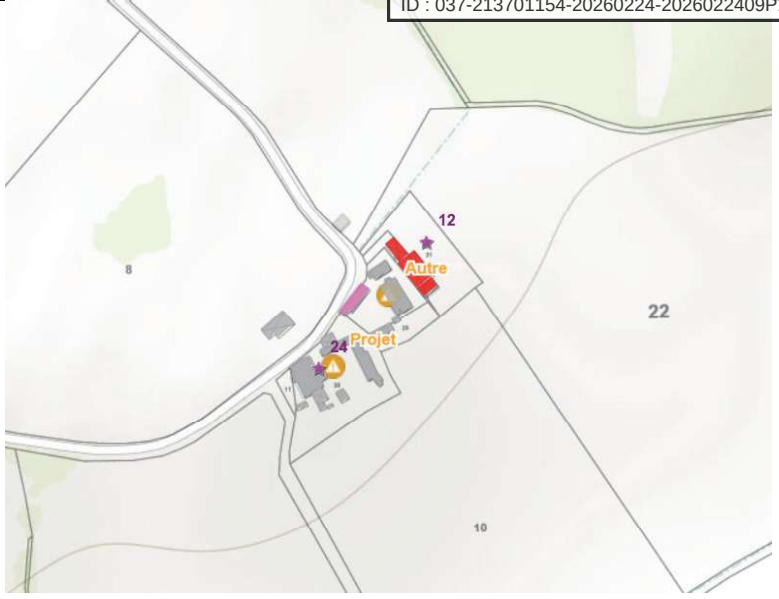
Exploitation 9 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 10 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 11 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	

Exploitation 12 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 13 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 14 SCEA Culture de céréales, oléagineux et maraîchage Exploitation non soumise au RSD Projet de construction d'un hangar de 750m²	

Exploitation 15 Nom propre Culture de céréales et oléagineux, jachère Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 16 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 17 EARL Culture de céréales, maïs à grain, fourrages, oléagineux, superficie tjrs en herbe, jachère. Elevage caprin laitier (240 bêtes) Exploitation soumise au RSD avec un périmètre de protection de 50m Le fils de l'exploitant à l'intention de s'installer sur la commune	

Exploitation 18 EARL Elevage bovin laitier, cultures de céréales et oléagineux RSD non renseigné	
Exploitation 19 EARL Culture de céréales, oléagineux, maïs à grain, jachère Exploitation non soumise au RSD 2 projets sur la commune : une réserve d'eau sur 3 ha et site de méthanisation	
Exploitation 20 Nom propre Culture de céréales, oléagineux, fourrages. Présence de superficie toujours en herbe. Elevage bovin laitier (48 bêtes) et bovin jeune viande (49 bêtes) Exploitation soumise au RSD avec un périmètre de protection de 50m Projet d'extension de terres et d'une nouvelle construction	

Exploitation 21 Nom propre Culture de céréales, oléagineux, maïs à grain et légumes secs Exploitation non soumise au RSD Projet de construction d'un hangar (1850 m²) et passage en semis direct	
Exploitation 22 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	Pas de bâtiments sur la commune
Exploitation 23 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	

Exploitation 24 Nom propre Pas d'informations sur la nature des cultures et/ou élevages Pas d'information sur la soumission au RSD Exploitation en reprise	
Exploitation 25 Nom propre Culture de céréales et oléagineux Exploitation non soumise au RSD	
Exploitation 26 Nom propre Exploitation arrêtée	

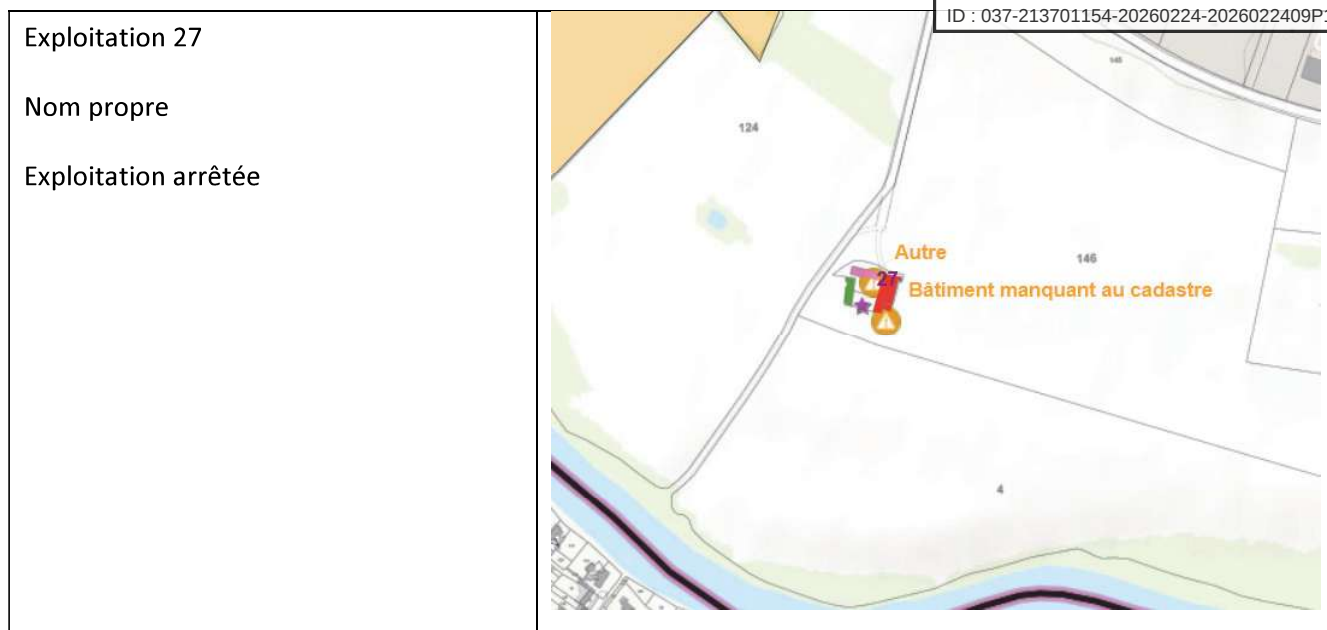


Figure 34. Recensement des exploitations agricoles à Descartes

N°	Statut de l'exploitation	Types d'activités de l'exploitation	Régime de protection	Surface exploitée au total par l'exploitation (en ha)	Projets de constructions sur la commune	Diversification - projets
1	Nom propre	Culture de céréales et oléagineux	RSD sans périmètre	20	-	-
2	Nom propre	Polyculture Bovins laitier et céréales	RSD 50m	-	-	Vente directe
3	Nom propre	Polyculture Bovins (laitier 15), ovins (laitier 100) et céréales	RSD 50m	57	NON	-
4	Nom propre	Culture de céréales et oléagineux	RSD sans périmètre	72	OUI	Accueil du public, spectacle saisonnier
5	Nom propre	Culture de céréales et oléagineux	RSD sans périmètre	-	NON	-
6	EARL	Culture de céréales et oléagineux	RSD sans périmètre	130	NON	-
7	Nom propre	Culture de céréales, maïs à grain, oléagineux, jachère	RSD sans périmètre	220	NON	NON
8	EARL	Polyculture : culture de céréales, d'oléagineux et élevage bovin laitier (95)	RSD 50m	75	NON	NON
9	GAEC	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
10	EARL	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
11	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	75	-	-
12	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
13	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-

14	SCEA	Culture de céréales, oléagineux, Maraichage	RSD sans périmètre	82	OUI	Hangar (750m²)
15	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux, jachère	RSD sans périmètre	65	NON	NON
16	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
17	EARL	Cultures de céréales, maïs à grain, fourrages, oléagineux, superficie tjrs en herbe, jachère	RSD 50m	83	OUI	-
18	EARL	Polyculture élevage bovin laitier, céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
19	EARL	Culture de céréales, oléagineux, maïs à grain, jachère	RSD sans périmètre	265	OUI	Réserve d'eau, méthanisation, plateforme de compostage
20	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux, fourrages, superficies tjrs en herbe	RSD 50m	65	OUI	NON
21	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux, maïs à grain, légumes secs	RSD sans périmètre	440	OUI	NON
22	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
23	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
24	Exploitation en reprise	-	RSD sans périmètre	-	-	-
25	Nom propre	Culture de céréales, oléagineux	RSD sans périmètre	-	-	-
26	Exploitation arrêtée	-	RSD sans périmètre	-	-	-
27	Exploitation arrêtée	-	RSD sans périmètre	220	-	-

Figure 35. Caractéristiques des exploitations agricoles à Descartes

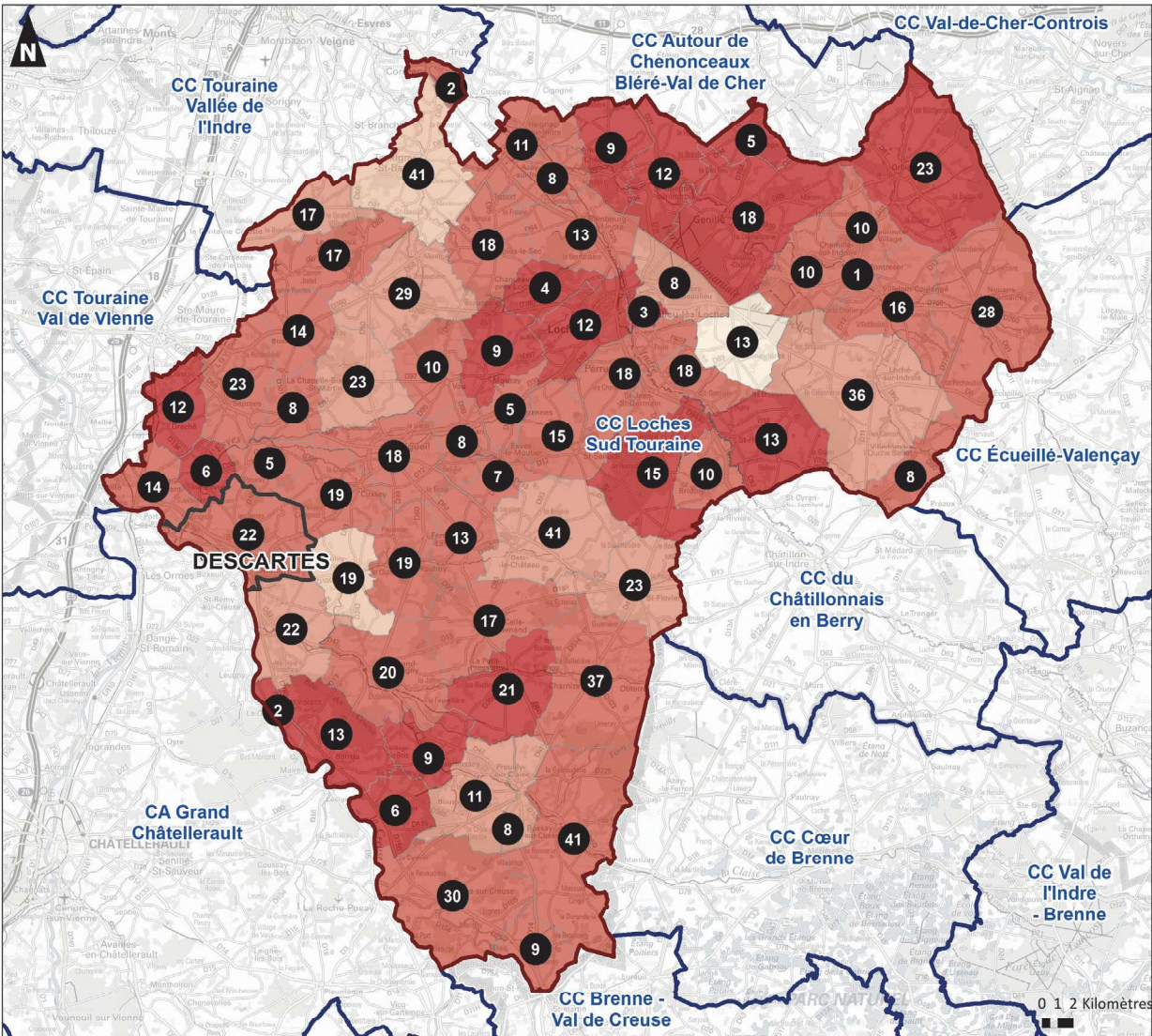
3.1.3.2 Une activité agricole bien présente mais en recul

L'analyse de l'agriculture réalisée dans le cadre du PLU s'appuie sur les données du Recensement Général Agricole effectué en 2020 par le ministère de l'Agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et sur les données communales. Elle est complétée par le retour des exploitants de la commune.

A l'image des tendances nationales et locales, le nombre d'exploitations a nettement diminué sur la commune depuis 1988.

En 2020, il reste 22 exploitations agricoles actives, contre 38 exploitations en 2000 (-16 exploitations en 10 ans). L'agriculture possède un poids marginal dans l'offre d'emplois sur la commune, avec seulement 1% des emplois en 2021.

Nombre d'exploitations agricoles en 2020



Sources : AGRESTE - Cadastre - Scan 250® - © IGN 2021 - Plan v2® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2024

-  Commune de Descartes
-  CC Loches Sud Touraine
-  Limite intercommunale
-  Nombre d'exploitations agricoles en 2020

Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2020

-  -75 à -50%
-  -49,9 à -25%
-  -24,9 à -10%
-  -9,9 à 0%
-  0,1 à 10%

Figure 36. Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2020 à l'échelle de l'EPCI

■ Une surface agricole utile par exploitation croissante

La **surface agricole utile** (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production (gel des terres).

La SAU comprend les :

- Terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...) ;
- Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages) ;
- Cultures pérennes (vignes, vergers...).

La **statistique de la SAU** peut être faible sur une commune rurale quand il y a peu d'agriculteurs ayant leur siège sur la commune (ce sont les agriculteurs d'autres communes qui cultivent sur le territoire communal) ou si l'agriculture ne prédomine pas sur le territoire communal.

La diminution du nombre d'exploitations agricoles s'est accompagnée d'une concentration des terres exploitées avec une augmentation de 17% de la Surface Agricole Utile des exploitations agricoles de la commune entre 2010 et 2020 (cf. tableau ci-après).

Commune de Descartes	2000	2020	Différence
SAU en 2020 (ha)	2427	2829	+402

Figure 37. Surface Agricole Utile des exploitations agricoles de Descartes (Source : Agreste - Recensement agricole 2020)

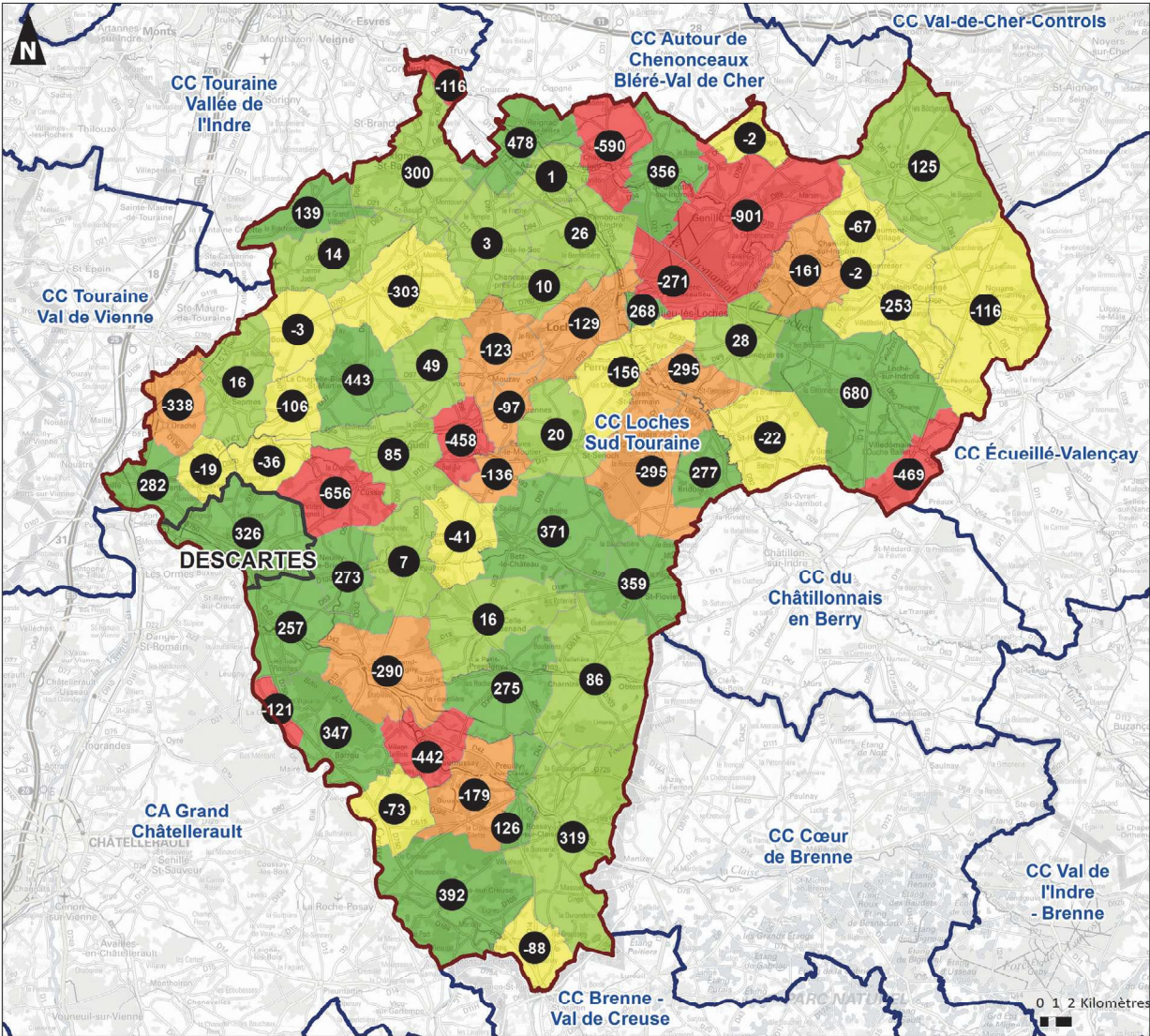
La diminution du nombre d'exploitations ne traduit pas forcément une pression de l'urbanisation mais peut s'expliquer par le regroupement des exploitants qui sous une même structure exploitent une surface agricole plus importante. Les exploitations de la commune s'insèrent donc dans un phénomène national de restructuration de la pratique de l'activité permise notamment par l'évolution technologique et industrielle.



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Evolution de la Superficie Agricole Utilisée des
exploitations agricoles entre 2010 et 2020



Sources : AGRESTE - Cadastre - Scan 250® - © IGN 2021 - Plan v2® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2024

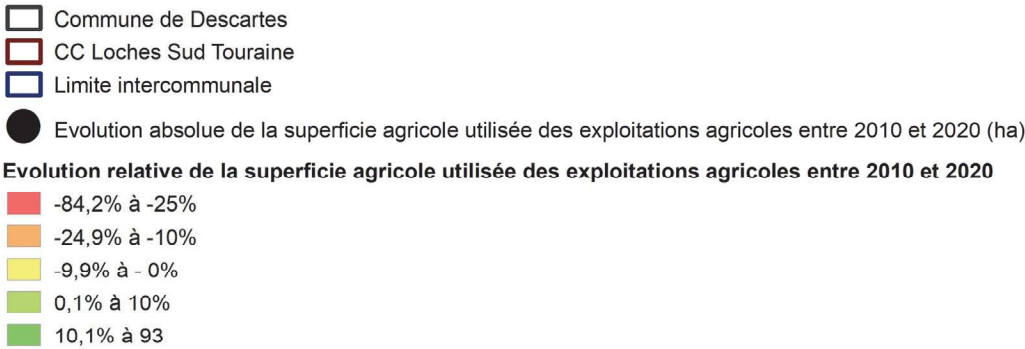


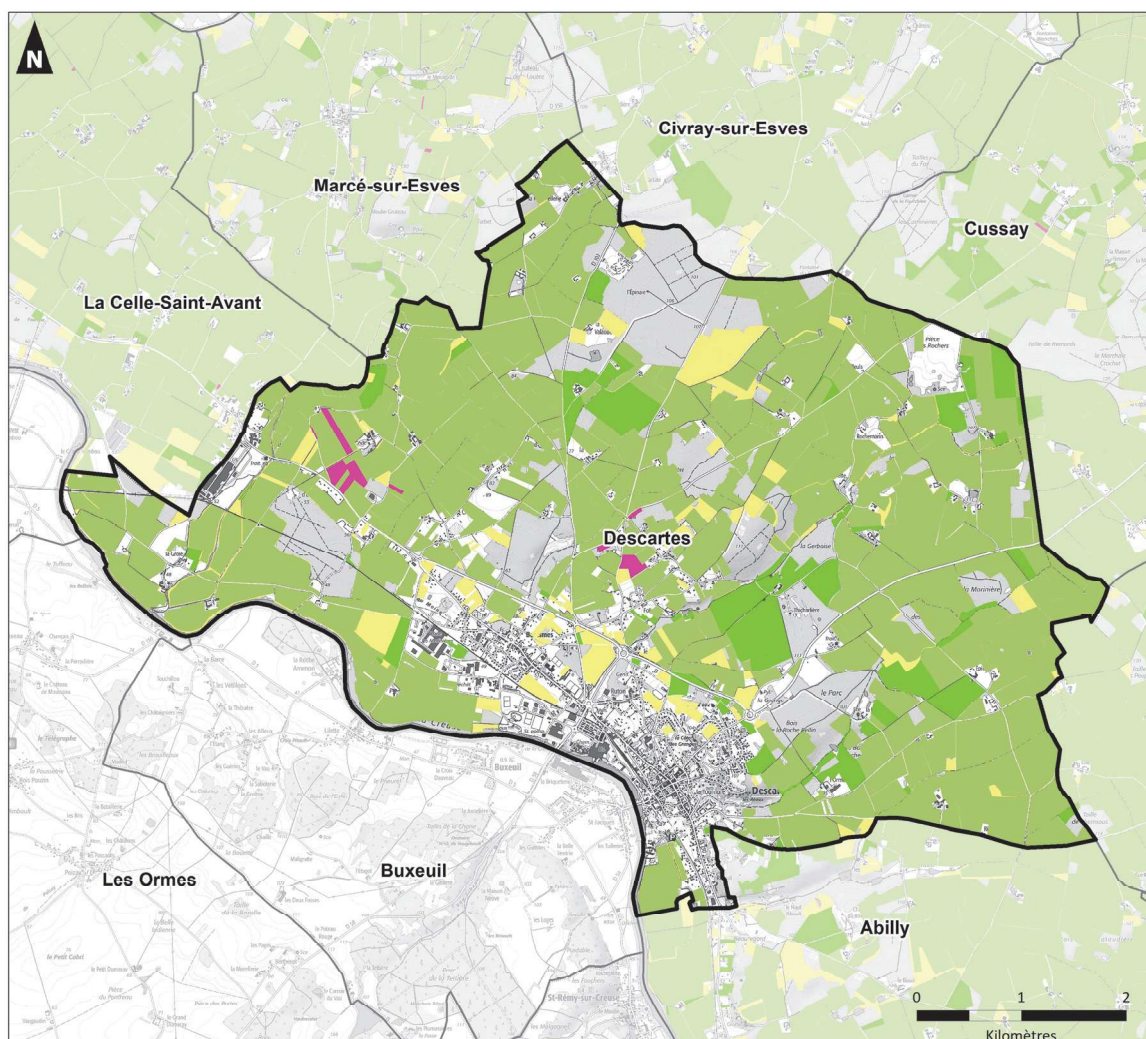
Figure 38. Evolution de la SAU entre 1988 et 2010 à l'échelle de l'EPCI

Le parcellaire agricole déclaré à la PAC est représenté sur la carte ci-après. Ce dernier représente environ 80% de la superficie communale. Il se compose majoritairement de terres arables. Les cultures céréalières et oléagineuses sont majoritaires dans l'activité agricole sur la commune. L'élevage est également présent, avec des élevages bovins et ovins à vocation laitière essentiellement.



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme

Registre Parcellaire Graphique 2020



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

- Commune de Descartes
- Limite communale

Types d'occupation du sol agricole en 2020 :

- Grandes cultures
- Cultures spécialisées
- Prairies
- Gel et autres

Figure 39. Occupation du sol agricole en 2020

■ L'élevage peu présent

Une **Unité Gros Bovins** (UGB) est une unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes. On définit des équivalences basées sur les besoins alimentaires de ces animaux. Comme pour la SAU, toutes les UGB sont ramenées au siège de l'exploitation.

Par définition :

- Une vache de 600 kg produisant 3 000 litres de lait par an = 1,45 UGB ;
- Un veau de boucherie 0,6 UGB ;
- Une truie = 2,1 UGB ;
- Un poulet de chair = 0,011 UGB ;
- Une poule pondeuse d'œuf de consommation = 0,014 UGB.

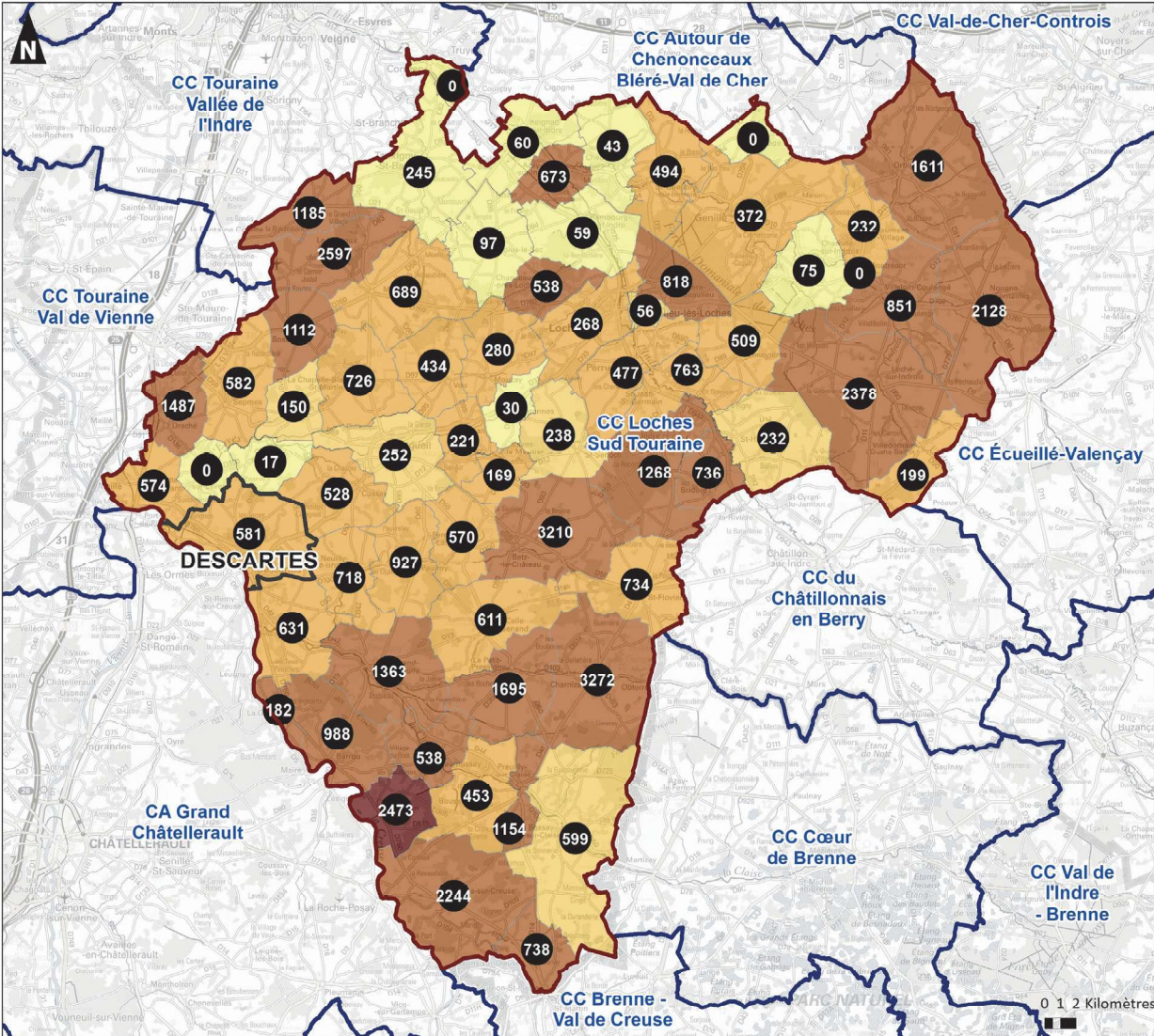
Le nombre moyen d'UGB par exploitation entre 2010 et 2020 sur la commune est passé de 17,4 à 26,4. L'élevage suit donc une courbe positive sur le territoire communal (avec une baisse entre 2000 et 2010, mais reste faible comparativement aux autres territoires d'études (voir graphique ci-dessous). Cette tendance à la hausse est également observée à l'échelle de l'agglomération et du département.



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Les cheptels des exploitations agricoles en 2020



Sources : AGRESTE - Cadastre - Scan 250® - © IGN 2021 - Plan v2® - © IGN
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2024

- Commune de Descartes
- CC Loches Sud Touraine
- Limite intercommunale
- Nombre UGB en 2020

Nombre moyen d'Unités Gros Bétail par exploitation en 2020

- <= 10
- 10,1 à 20
- 20,1 à 50
- 50,1 à 200
- > 200

Figure 40. Nombre moyen d'UGB par exploitation en 2020

3.1.3.3 Les périmètres de protection

■ Les installations classées ICPE

Le **Code de l'Environnement** définit les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** comme : « Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

On distingue **plusieurs types d'ICPE** (une caractéristique commune étant l'obligation, sauf dans les cas particuliers du changement d'exploitant et du bénéfice des droits acquis, d'une démarche préalable de l'exploitant - ou futur exploitant - auprès du préfet de département) :

- (D) Installations soumises à déclaration ;
- (DC) Installations soumises à déclaration avec contrôle périodique ;
- (E) Installations soumises à enregistrement ;
- (A) Installations soumises à autorisation ;
- (AS) Installations soumises à autorisation et servitudes d'utilité publique.

En urbanisme, le **classement ICPE** impose la création d'un **périmètre réciproque de 100 mètres** entre l'exploitation et les habitants. Il s'agit aussi bien de protéger **l'activité agricole** (et permettre ses éventuelles extensions) que d'éviter **les conflits** avec l'usage d'habitat du sol. Les règles de distances énoncées précédemment s'imposent à l'implantation de toute habitation ou immeuble occupé par des tiers à proximité de bâtiments agricoles. Dans certains cas, une dérogation à ces règles d'éloignement est possible, après avis de la chambre d'agriculture.

Aucune ICPE agricole n'est répertoriée sur le territoire.

■ Le règlement sanitaire départemental (RSD)

Les nouvelles implantations non ICPE concernées par un élevage doivent respecter le règlement sanitaire départemental d'Indre-et-Loire qui impose une distance minimale de 100, 50 ou 25 mètres entre une exploitation et des habitations, selon le type d'élevage

Extrait du Règlement Sanitaire Départemental d'Indre-et-Loire, titre VIII - prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres produits agricoles :

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahiers de lotissements, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;

- les autres élevages, à l'exception des élevages de "type familial" et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;

- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, toutes espèces confondues et à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation (création ou extension) des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite.

5 exploitations avec un périmètre de protection de 50m liée au RSD sont présentes sur le territoire communal. Ces périmètres de protection sont liés à la présence d'élevages ovins, caprins et bovins.

3.1.4 Un potentiel touristique important, notamment en lien avec le patrimoine humain et naturel

L'INSEE définit le tourisme de la manière suivante : « Le tourisme comprend les activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et séjours dans des lieux situés en dehors de leur environnement habituel [...], à des fins de loisirs, pour affaires, et pour autres motifs [...] ».

Ainsi, la notion de tourisme se limite aux voyages et séjours, ce qui signifie qu'un touriste passe au moins une nuit sur son lieu de visite. Du point de vue de l'INSEE, le tourisme se distingue donc des loisirs : les activités de loisirs ne supposent pas de séjourner en dehors de chez soi. Néanmoins, il semble intéressant d'élargir la définition aux « excursionnistes », c'est-à-dire les personnes qui visitent le territoire sur la journée ou la demi-journée, et qui ont des attentes assez proches de celles des touristes : se divertir, se restaurer, se déplacer etc. La thématique abordée dans le diagnostic est donc celle du tourisme au sens large du terme.

3.1.4.1 L'organisation actuelle du tourisme

■ L'office du tourisme « Loches Touraine – Châteaux de la Loire »

A l'échelle de la CC Loches Sud Touraine, c'est l'office du tourisme Loches Touraine – Château de la Loire qui promeut le tourisme local. L'office comprend un accueil principal à Loches ainsi que trois bureaux d'informations touristiques à Montrésor, au Grand-Pressigny et à Descartes.

L'office du tourisme recense les hébergements, les restaurants, les activités et les animations. L'offre touristique recensée par l'office du tourisme met en relief les éléments qui composent l'attraction touristique du territoire. Afin de promouvoir le territoire, il met en avant la proximité avec les Châteaux de la Loire ainsi que le Zoo de Beauval.

3.1.4.2 Le contexte touristique en Indre-et-Loire

■ L'économie touristique du département

L'Agence départementale du Tourisme de Touraine fait la synthèse des données sur les caractéristiques de l'économie touristique en Indre-et-Loire en 2019. L'économie touristique du département est essentiellement basée sur la culture, notamment les châteaux de la Loire et le tourisme de nature, notamment avec la Loire et les itinéraires pédestres et cyclo-touristiques. Les chiffres clés du tourisme dans le département sont résumés sur la planche infographique suivante :

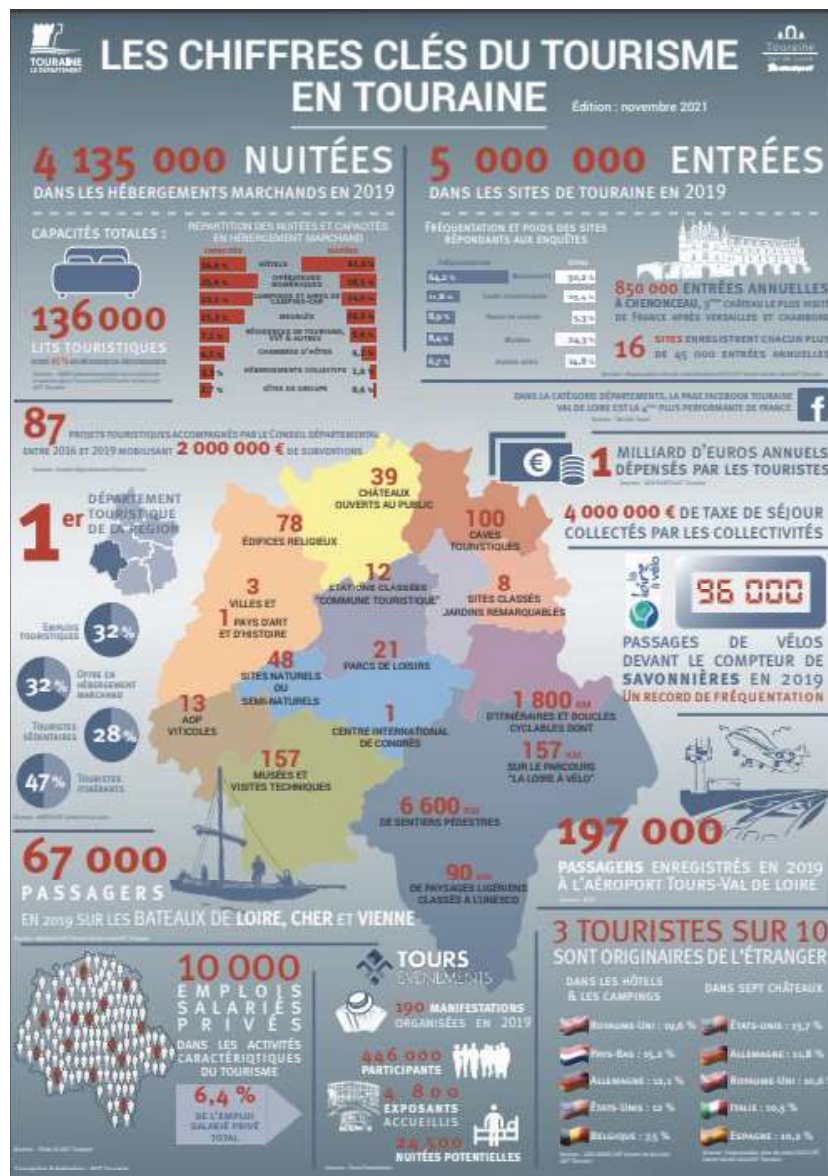


Figure 41. Infographie des chiffres clés du tourisme en Indre-et-Loire en 2019

■ Les atouts touristiques de Descartes

Descartes est située aux confins de la Touraine et du Poitou. De par son histoire, la commune possède de nombreux monuments (églises, grenier à sel...) mais aussi des structures culturelles (Musée René Descartes, Maison du patrimoine, cinéma, bibliothèque municipale...).

Les atouts touristiques de la commune sont également liés à son patrimoine naturel. La ville est ainsi récompensée par 3 étoiles par le label « Ville fleurie » et son jardin public René Boylesve est un véritable petit poumon vert au sein de la commune et comporte de nombreuses essences d'arbres rares ou exotiques (séquoia, ginkgo, kaki...) dont la plantation date du 19ème siècle et une palette végétale variée. La présence de la Creuse permet également de développer une offre touristique en lien avec le tourisme fluvial, en particulier avec la location possible de canoë kayak.



Photo 3. Patrimoine de Descartes : à gauche, le jardin René Boylesve ; à droite, le Musée René Descartes

■ Une offre touristique maillés par des sentiers de randonnée

Descartes présente une offre touristique basée avant tout sur des objets patrimoniaux, naturels et des activités de loisirs. Descartes est également traversée par plusieurs sentiers de randonnée tels que le GR48, le GR de Pays de la Touraine du Sud, la Cartésienne ou encore le circuit du bois de la Roche Bellin. Le circuit de la Cartésienne est un sentier de bourg permettant de découvrir le centre ancien de la commune. Avec ses plaques d'information, tables de lecture et autres informations, la Cartésienne permet aux visiteurs de découvrir l'histoire des différents sites (Ilot de Loches, grenier à sel, maison de la balustrade, maison natale de René Descartes etc...).

La commune est également traversée par un axe cyclable majeur : la Voie verte, qui relie Descartes à Tournon Saint-Pierr et permet de découvrir le patrimoine historique et naturel du sud de l'Indre-et-Loire. La mise en valeur du patrimoine naturel et culturel est ainsi un enjeu important pour le développement touristique de la commune.



Figure 42. Parcours du sentier de bourg La Cartésienne



Figure 43. Tracé de la Voie verte et connexions avec d'autres itinéraires touristiques

3.1.4.3 Les caractéristiques des équipements touristiques de la commune

■ Une offre importante en hébergement

En tant que pôle, la commune compte de **nombreux lieux d'hébergements**. Ainsi, en 2024, on décompte :

- En hôtellerie de plein-air : camping municipal La Roseraie pour 52 emplacements ;
- En gîtes : le gîte d'étape communal pour une capacité d'accueil de 14 personnes auquel s'ajoute 7 autres gîtes et chambres d'hôte pour une capacité d'environ 65 personnes soit au total 79 personnes ;
- Hébergement insolite : domaine de la Roche Bellin, avec une capacité d'accueil de 29 personnes ;

- Les chalets : 8 chalets sur la base de loisirs, pour une capacité d'accueil maximale de 44 personnes.

En sus s'ajoute les résidences secondaires et logements occasionnels (80 en 2024). Un projet d'hébergements légers de type tentes est prévu près de la base de loisirs. A noter cependant que la commune manque d'un hébergement hôtelier, notamment pour l'accueil des touristes.

Synthèse sur l'activité économique

- Avec une concentration d'emplois de 133, la commune est un pôle de centralité, comme le met en avant les données sur l'emploi. En effet, près d'un actif sur deux vit et travaille sur la commune. La sphère de l'emploi est tournée majoritairement vers l'industrie, les activités commerciales et de service, et l'administration publique.
- Le tissu économique et commercial y est diversifié avec environ 70 commerces présents sur le territoire, et plusieurs zones d'activités. Ce tissu diversifié permet de répondre aux besoins de la population, y compris celle vieillissante. L'activité économique est cependant en perte de vitesse, notamment le secteur commercial ;
- L'agriculture représente peu d'emploi sur la commune. Une vingtaine d'exploitations agricoles est recensée sur la commune ;
- La commune possède un potentiel touristique important et développé avec le patrimoine historique et naturel.

Ce que dit le SCoT :

■ Espace d'activité économique

- Les pôles stratégiques ont vocation à accueillir de préférence des entreprises industrielles, de logistique et/ou artisanales d'envergure ;
- Les sites de proximité ont vocation à accueillir les activités artisanales et permettre le maintien et/ou le développement des activités économiques locales ;
- Le SCoT fixe un objectif de limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 75 ha maximum pour les espaces d'activités économiques à l'échelle du SCoT, dont 40 ha pour les pôles stratégiques, 10 ha pour les sites de proximité, 5 ha pour les entreprises isolées ;
- Les documents d'urbanisme rechercheront l'optimisation foncière des espaces d'activité économique. Des exceptions pourront être justifiées dans certains secteurs présentant de fortes contraintes géographiques et techniques ;
- Les commerces de proximité sont accueillis préférentiellement dans les centralités des pôles et des villages ;

■ Tourisme

- Le SCoT fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain de 40 ha maximum pour le développement de projets touristiques ;
- Les documents d'urbanisme permettront de poursuivre le maillage des chemins d'itinérances [...] en intégrant la possibilité de connexion des chemins d'itinérance aux centres-bourgs, centres-villes et aux villages ;
- Le développement des capacités d'accueil et d'hébergement touristique, ainsi que la modernisation et la montée en gamme de l'offre globale, sont des priorités de la stratégie touristique.

■ Agriculture

- Les activités agricoles doivent être valorisées et préservées. Elles peuvent s'appuyer sur des activités subsidiaires dont la production d'énergies renouvelables sans remettre en cause la vocation agricole du foncier ;
- L'élevage est un atout majeur de l'économie agricole locale et doit être valorisé et préservé ;
- L'économie artisanale et industrielle agricole dont celle liée à l'élevage est à développer ;
- Les documents d'urbanisme doivent autoriser la diversification et la valorisation des productions locales sur les sites de production ainsi que la valorisation des sous-produits agricoles dans une logique d'économie circulaire ;
- Les documents d'urbanisme doivent permettre le développement de nouvelles cultures à proximité directe voire au sein des espaces urbanisés.

Enjeux identifiés pour l'activité économique :

- La pérennité des commerces et services présents dans le centre-bourg ;
- La limitation de la consommation foncière pour le développement économique et touristique ;
- Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le patrimoine historique et le patrimoine 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.

3.2 Des équipements répondant aux besoins des habitants

3.2.1 Descartes, un pôle local en matière d'équipements et de services

La commune de Descartes est un pôle intermédiaire à l'échelle de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine. Elle est limitrophe de la commune de La-Celle-Saint-Avant, pôle de proximité à l'échelle de la CC. Ainsi, les équipements présents sur ces deux polarités se complètent au service des communes voisines. C'est pourquoi les équipements et services des deux communes sont décrits ici.

La commune de Descartes dispose de nombreux équipements qui participent à la qualité de vie de la commune mais desservent également les communes voisines.

La cartographie ci-dessous représente la répartition de quelques services et équipements représentatifs. Ces équipements et services sont concentrés dans le bourg de Descartes, et sont peu présents sur les communes voisines.

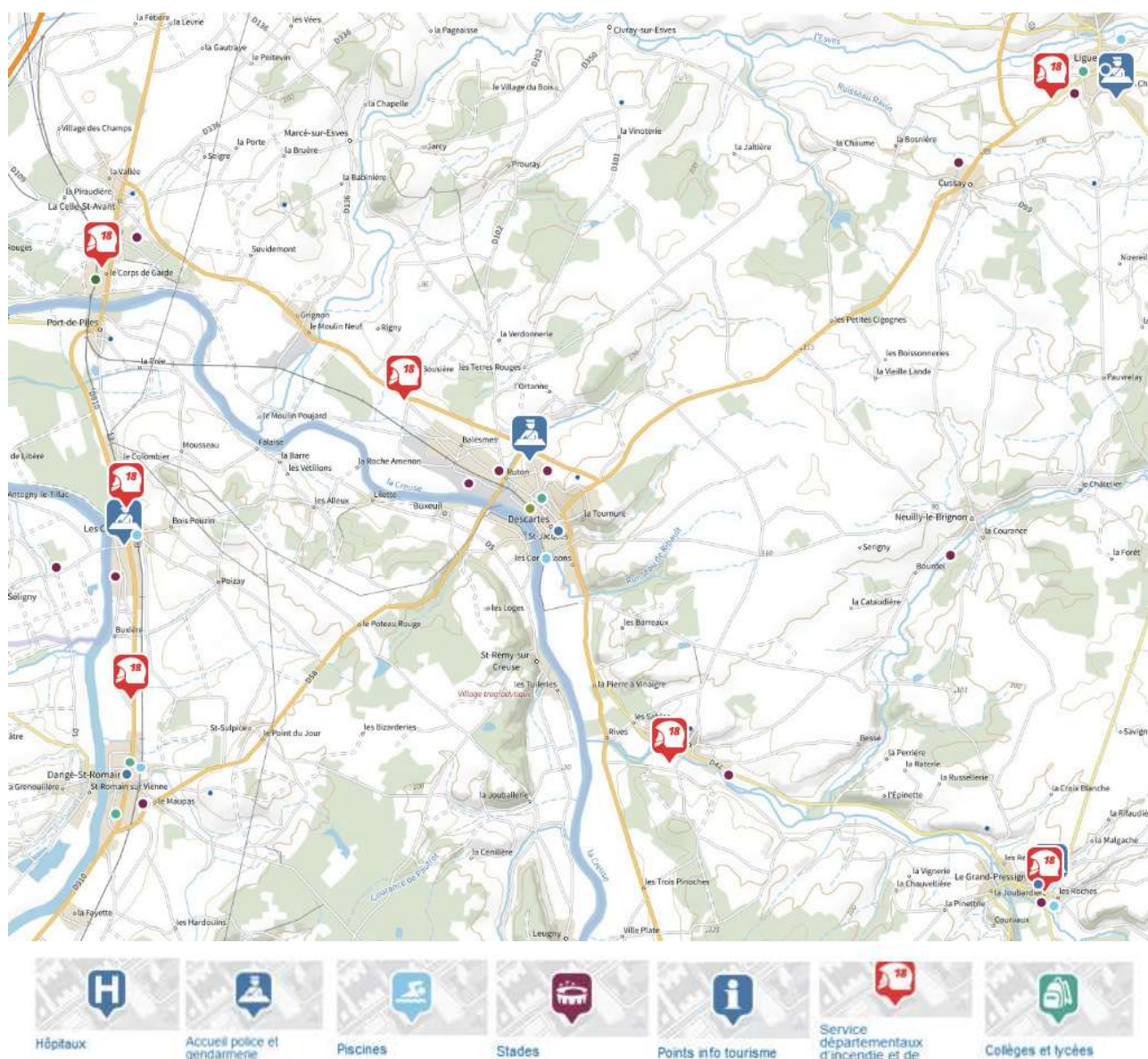


Figure 44. Répartition des équipements autour de Descartes (Source : Géoportail)

A une échelle plus large, et en prenant en compte les équipements structurants (piscines, stades, maisons de retraite, accueil police et gendarmerie, collèges et lycées) on constate que Descartes apparait comme un pôle intermédiaire entre les pôles principaux que constituent Châtellerault, Loches et Ligueil. Les équipements de Descartes participent donc à la vitalité de l'espace rural de l'ouest de l'Indre-et-Loire.

3.2.1.1 Les équipements publics, sportifs et culturels de Descartes

En tant que pôle, la commune de Descartes héberge de nombreux **équipements culturels**. Ainsi, on compte plusieurs structures, comme 1 bibliothèque, un cinéma, un centre culturel communal, un musée, une école municipale de musique, la maison d'artiste de la Touraine du Sud... qui sont animés par des événements (ateliers, conférences, journées découvertes...). A ces équipements culturels s'ajoute un tissu associatif dense qui contribue à l'offre culturelle sur la commune.

Concernant **les équipements sportifs**, on recense une offre très importante dispersée dans la commune, avec cependant plusieurs sites majeurs comme le complexe sportif de l'avenue Pierre Mendès France (1 vélodrome, 1 boulodrome, 1 dojo, 2 terrains de tennis, 1 salle de sport, 1 terrain de bécoss, 1 terrain de football), le parc de loisir (2 terrains de tennis, la base nautique et l'espace aquatique), le stade Jean Zay (sentier santé, stand de tir, piste d'athlétisme, terrain de football), ... Cette richesse dans l'offre d'équipements sportifs permet d'offrir accès à de nombreuses disciplines sportives. Le gymnase de la commune souffre malgré tout de problèmes de vétusté et n'est plus aux normes, ce qui nécessiterait de le rénover.

Il est à noter que dans le cadre du projet Petites villes de demain, la commune prévoit de **développer un pôle multiculturel** dans le cinéma.

■ Zoom sur les équipements publics complémentaires de la Celle-Saint-Avant

La commune de La Celle-Saint-Avant dispose également de plusieurs équipements de proximité. Parmi les équipements publics, on retrouve ainsi une agence postale communale, une salle polyvalente, une école, une bibliothèque, un centre d'incendie et de secours, un city-stade ou encore un cours de tennis. Plus structurant, la commune possède sur son territoire une gare : la gare de Port-de-Piles. Cette gare est située sur la ligne entre Tours et Poitiers, et permet d'atteindre Tours et Poitiers en 35mn environ. 12 départs en train sont assurés chaque jour depuis la gare, 6 vers Tours et 6 vers Poitiers. La présence de cette gare est un atout pour le territoire, car elle assure une connexion relativement rapide et une offre satisfaisante permettant de relier la commune avec les deux bassins d'emplois principaux les plus proches, permettant notamment les navettes domicile-travail.

L'ensemble de ces équipements et services contribuent donc d'une part à conserver la population et d'autre part à attirer de potentiels actifs.

3.2.1.2 Les équipements scolaires de Descartes

■ La petite enfance

On retrouve deux sites dédiés à la petite enfance à Descartes. Tout d'abord, le **Relais Intercommunal d'Assistantes Maternelles** qui est un service public qui permet aux assistantes maternelles de se rassembler et d'obtenir des informations sur leurs droits, leurs devoirs, leurs obligations envers les jeunes enfants et leurs parents, mais c'est aussi un lien de soutien, d'écoute, et d'échanges entre elles et l'animatrice. C'est aussi un lieu de conseils et d'informations gratuits pour les parents qui souhaitent faire garder leurs enfants par des assistantes maternelles. Il ne s'agit pas d'une garderie. Ensuite on retrouve une crèche : **la crèche multi accueil intercommunal "Les Philo'mènes"**, qui accueille les enfants entre 2 mois et demi et 4 ans.

■ Les écoles élémentaires

On dénombre **quatre écoles élémentaires/primaires** sur la commune : l'école primaire de Balesme qui accueille les élèves de la petite section au CM2 (publique), l'école maternelle de la Côte des Granges et l'école élémentaire de la Côte des Granges (publiques) et l'école primaire Louis Lefé Sainte Marie (privée). On note qu'en dépit de la variabilité annuelle, le nombre d'élèves a tendance à diminuer sur la période 2015-2021.

	Ecoles				Total des enfants scolarisés
	Balesmes	Maternelle Côte des Granges	Elémentaire Côte des Granges	Louis Lefé Sainte-Marie	
2015-2016	110	83	115	69	377
2016-2017	91	76	116	68	351
2017-2018	85	64	130	50	329
2018-2019	96	70	122	58	346
2019-2020	108	56	115	48	327
2020-2021	101	53	116	47	317
Moyenne d'élèves par classe		17,66666667	23,2		

Figure 45. Evolution des effectifs scolaires entre 2015 et 2021 dans les écoles de Descartes – Source : Commune / college-lycee.com

■ Le collège

Sur le territoire communal, on décompte **1 collège** : le collège Roger Jahan (public). Le nombre d'enfants scolarisés au collège est en légère baisse sur la période.

	Collège				
	6eme	5eme	4eme	3eme	Total
2015-2016	50	58	50	69	227
2016-2017	59	48	56	47	210
2017-2018	52	58	50	56	216
2018-2019	48	50	53	46	197
2019-2020	51	53	52	54	210
2020-2021	47	53	53	53	206

Figure 46. Evolution des effectifs scolaires entre 2015 et 2021 dans le collège Roger Jahan – Source : college-lycee.com

■ Le périscolaire et la cantine

Une salle de restauration est prévue dans chacune des 3 écoles de la commune. Concernant le périscolaire (en lien avec les enfants de plus de 3 ans), la commune compte :

- Une garderie périscolaire qui accueille les enfants le matin dès 7h30 et le soir jusqu'à 18h30 ;
- Un accueil de loisirs qui accueillent les enfants de 3 ans à 17 ans pendant les vacances scolaires ;
- Un local des ados, un lieu d'échange et de partage encadré par des animateurs pour adolescents. Il est ouvert tous les mercredis après-midi, de 14h à 16h au "point de rendez-vous" inscrit sur le programme des mercredis, puis jusqu'à 18h30 en accueil libre au local.
-

■ Les lycées et les études POST-BAC

Pour les enfants à partir du lycée, le lycée de secteur est le Lycée Thérèse Planiol à Loches. Les établissements d'études supérieures sont situés à Châtellerault et Tours. La commune possédait un lycée professionnel à la Chartre, qui a fermé en 2005.

■ Zoom sur les équipements scolaires complémentaires de La Celle-Saint-Avant

La commune de La Celle-Saint-Avant compte un groupe scolaire (96 élèves en 2020).

3.2.1.3 Les équipements sanitaires et sociaux

■ Le volet social

Sur le volet social, la commune est caractérisée par de nombreuses entités d'aide à la population, notamment :

- La **Maison Départementale de la Solidarité** (MDS) de Descartes. Il s'agit d'un service public assuré par le Département qui a vocation à offrir à toute personne une écoute et une aide dans une série de domaines liés à la solidarité (vie quotidienne, insertion, éducation et santé des enfants et des adolescents, accès aux droits, soutien à la parentalité, aide aux personnes âgées et handicapées) ;

- La **France Services**, une structure pilotée par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales qui offre un accompagnement pour l'ensemble des démarches administratives et professionnelles. Le local est situé dans la Maison de la Tour ;
- L'**association Aide à Domicile en Milieu Rural**, qui propose divers services liés à l'aide à la personne ;
- Le relais SEPIA ;
- L'antenne de la **Croix Rouge** ;
- Une antenne du **Secours populaire** ;
- Les Restaurants du Cœur.

Ces services sont essentiels pour permettre l'accès aux services publics sans sortir de la commune et aussi pour permettre le maintien des populations âgées sur le territoire.

Il est à noter que dans le cadre du projet Petites villes de demain, la commune prévoit de **développer un pôle social** dans le cadre de l'aménagement des friches ferroviaires.

■ Le volet santé

Sur le territoire communal, on décompte :

- 7 médecins généralistes ;
- Une **maison de santé pluridisciplinaire**, regroupant 4 des 6 médecins généralistes, 1 kinésithérapeute, 1 podologue, 1 diététicienne, 1 orthophoniste, 1 ostéopathe et 1 psychologue ;
- 3 **cabinets infirmiers** pour un total de 12 infirmières ;
- Un **cabinet de kinésithérapie** où exercent 5 praticiens ;
- 2 chirurgiens-dentistes ;
- 2 pharmacies ;
- Une société d'ambulance.

■ Zoom sur les équipements sanitaires et sociaux complémentaires de La Celle-Saint-Avant

- La Celle-Saint-Avant compte également des services de santé, avec un médecin généraliste et un cabinet d'infirmières qui viennent compléter la présence de la pharmacie.

Pour la santé des animaux, on dénombre aussi 1 clinique vétérinaire (clinique vétérinaire VIVAVETO).

3.2.2 Les communications numériques

L'Observatoire France Très Haut débit est un outil cartographique développé par la **Mission Très Haut Débit** qui permet de visualiser au niveau d'un logement ou d'un local à usage professionnel les débits atteignables à partir des réseaux de communications électroniques filaires (DSL sur cuivre, câble coaxial et fibre optique). Seuls les débits descendants en téléchargement du réseau vers l'abonné sont représentés.

L'Observatoire France Très Haut Débit ne constitue pas un serveur d'éligibilité. Le débit figurant au niveau d'un logement donné n'est qu'une valeur théorique, c'est-à-dire qu'il correspond au débit maximal que la ligne peut effectivement atteindre. Ce débit théorique est calculé à partir des données communiquées par les opérateurs de réseaux.

Dès lors, l'information fournie par l'Observatoire France Très Haut Débit peut différer des débits annoncés par les différents fournisseurs d'accès à internet dans le cadre de leurs pratiques commerciales. De plus, le débit effectif dépend de nombreux facteurs, susceptibles d'expliquer d'éventuels écarts avec le débit théorique, tels que la qualité de la desserte interne du logement, les perturbations électromagnétiques, le taux de contention etc.

D'après la carte ci-dessous, la commune de Descartes bénéficie de communications numériques plutôt bonnes dans le centre-ville (entre 8 et 100 Mbits/s).

La qualité de la connexion se dégrade avec l'éloignement du centre-ville : dans les espaces en périphérie la qualité de la connexion est légèrement plus faible.

La fibre poursuit son déploiement sous l'égide du syndicat mixte Val de Loire numérique. En septembre 2021, selon les données ARCEP, entre 50% et 80% des locaux étaient éligibles à la fibre optique.

Le réseau de téléphonie mobile est en 4G, disponibles chez quatre opérateurs différents. La couverture téléphonique est donc bonne sur l'ensemble de la commune. Une antenne 5G a par ailleurs été installée par l'opérateur Free.

Figure 47. Débits internet à Descartes

Débits internet à Descartes

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	21	0,8 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	1	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	615	25,5 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	1 481	61,5 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	30	1,2 %
Moins de 3 Mb/s	53	2,2 %
Inconnu	206	8,5 %

Données Ariase

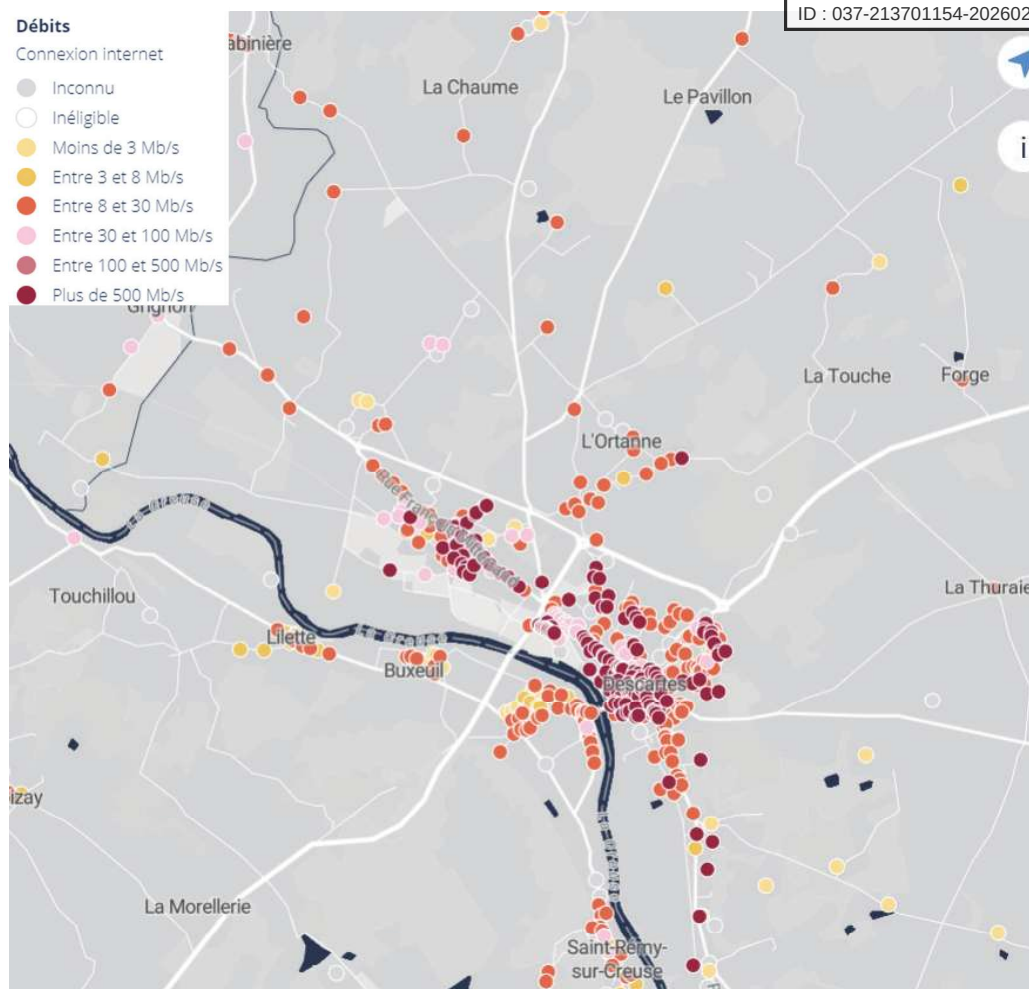


Figure 48. Carte des débits ADSL et fibre à Descartes (source : Ariase)

Synthèse sur le volet des équipements

- Des équipements publics, sportifs et culturels **répondant aux besoins de la population** et au rôle de pôle intermédiaire de Descartes ;
- Une présence de **plusieurs écoles et d'un collège, accompagnés d'accueils périscolaires** (Une garderie périscolaire, un accueil de loisirs, un local des ados). Ces établissements répondent au besoin de la population et contribuent au maintien des populations jeunes. Concernant le POST-BAC, les élèves doivent se déplacer en majeure partie vers Tours ;
- **Des équipements sanitaires, sociaux et associatifs bien développés** : de nombreux services à la population, médecins, pharmacies, ... ;
- **Développement de la fibre en cours** sur le territoire communal, dont une partie est déjà desservie. Ce déploiement favorisera l'attractivité locale, renforcera son rôle de pôle et est important pour soutenir le développement économique.

- Concernant La Celle-Saint-Avant, une offre relativement importante en commerces, équipements et services permettant de couvrir une grande partie des besoins du quotidien et d'être connecté rapidement à Tours et Poitiers.

Ce que dit le SCOT

- Les pôles intermédiaires et de proximité permettent la solidarité territoriale, assurent la vitalité des bassins de vie, disposent d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements pour répondre aux besoins quotidiens de leur population ainsi qu'à ceux des communes alentour, dans une logique de temps d'accès limité ;
- Les aménagements et installations à réaliser ou à rénover liés au déploiement des réseaux de communication et de l'information respecteront les grandes orientations énoncées dans le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire, à savoir **couvrir le territoire par le très haut débit d'ici 2025**, favoriser le raccordement des ménages et des entreprises au réseau numérique afin d'assurer un déploiement complet du très haut débit, ou encore couvrir les zones blanches du territoire et offrir ainsi un accès à tous au très haut débit mobile.
- Le SCoT recommande que les extensions ou créations d'équipements d'envergure soient envisagées dans l'objectif de **répondre aux évolutions démographiques projetées**.
- Le SCoT recommande que les équipements et services soient **adaptés aux besoins des ménages**, tout au long de leur parcours de vie, avec une **attention particulière à ceux liés au vieillissement de la population** et aux besoins des ménages seniors.

Enjeux liés aux équipements et communications numériques

- Le maintien et le développement des activités et services de proximité du centre bourg
- Le maintien, voir le développement des équipements pour répondre au besoin de la population de la commune, et des communes rurales voisines, notamment les écoles
- Le développement du numérique

3.3 Les infrastructures de transport et mobilités

3.3.1 Les transports en commun

3.3.1.1 Le réseau Rémi

La commune de Descartes bénéficie d'une desserte en transport en commun routier grâce au réseau de transport régional Rémi. La commune est desservie par deux lignes du réseau :

- La ligne H1 (Descartes - Tours). La commune dispose de 5 arrêts desservis par cette ligne. Cette dernière permet la desserte de Tours et de plusieurs zones d'activités et zones commerciales comme Isoparc à Sorigny ou Ma Petite Madeleine à Chambray-lès-Tours. Depuis Descartes, la fréquence est de 3 passages par jour, le matin, le midi et vers 17h. Dans le sens Tours-Descartes, 3 ou 4 dessertes de Descartes sont assurées (en fonction de la période scolaire ou vacances).
- La ligne TC (Descartes – Loches). 3 arrêts sont desservis par cette ligne. Elle permet notamment la desserte d'équipements importants de Loches tels que la gare et la cité scolaire. Cette ligne circule uniquement en période scolaire, avec 3 arrêts par jour (matin, midi et fin d'après-midi) et 5 le mercredi. Aucune desserte n'est assurée le week-end.

Ces lignes sont essentielles pour la commune, car elles permettent d'atteindre la gare de Loches et celle de Tours, les zones d'emplois et les commerces et services des villes pôles.



Figure 49. Plan du réseau Rémi en Indre-et-Loire – Source : www.remi-centrevaldeloire.fr

3.3.1.2 Le service de bus urbain PHIL'O'BUS

La commune dispose d'un service de bus urbain baptisé PHIL'O'BUS circulant sur la commune du mardi matin au samedi matin.

Le service est composé d'une ligne unique (Mendès France – Maison médicale) et dessert 16 arrêts, notamment les principaux équipements, services et bassins d'emplois du territoire (écoles, mairie, La Chartrie, complexe sportif...). 7 passages par jours et par arrêt sont assurés.

La présence de ce service de bus offre un moyen de transport alternatif à la voiture pour les habitants de la commune, notamment pour les publics captifs. La conservation de ce service apparaît comme un enjeu important en termes de qualité de vie et de mode de déplacement vert.

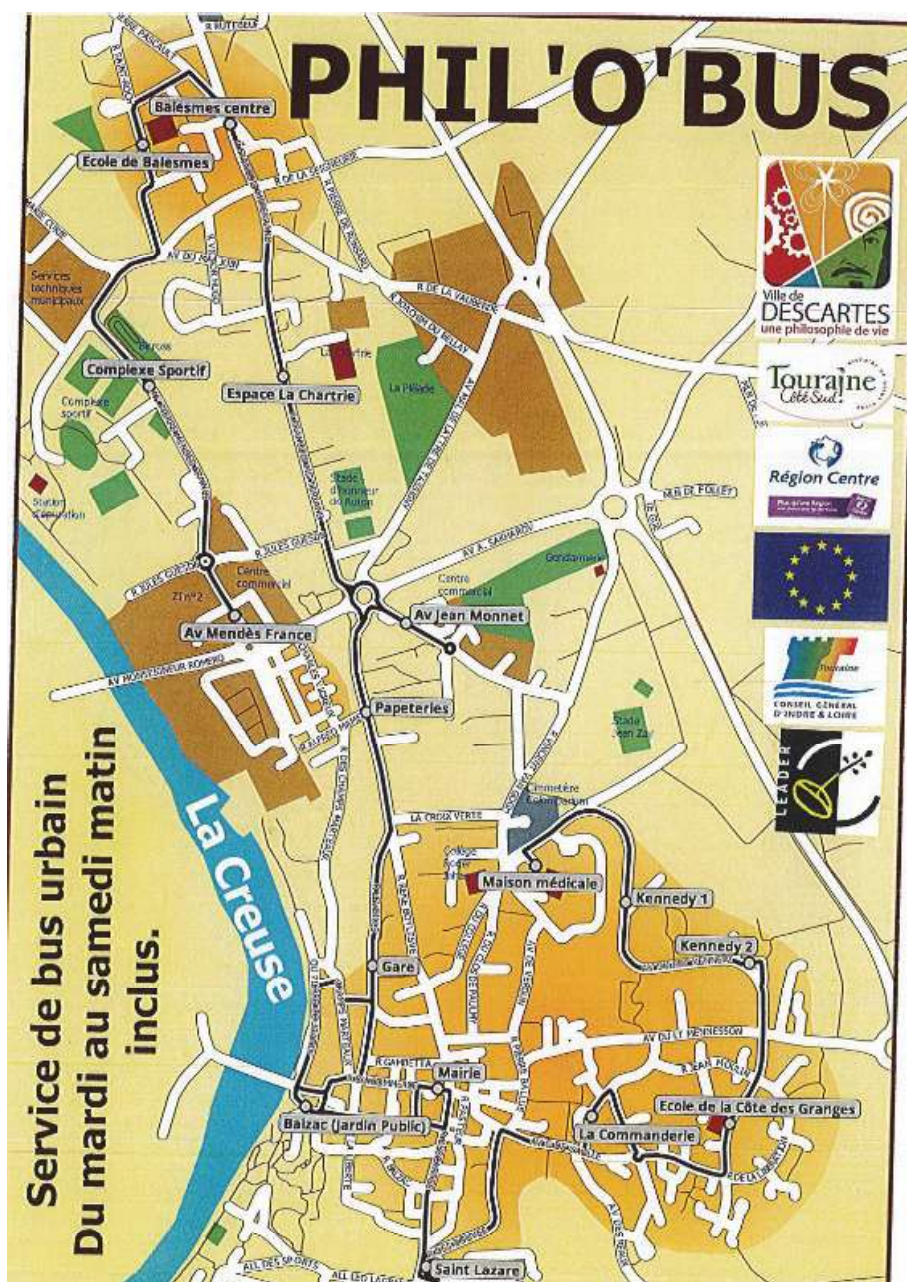


Figure 50. Itinéraire du service de bus PHIL'O'BUS

3.3.2 Les cheminements piétons et cyclables

La commune de Descartes compte un axe cyclable majeur : la voie verte, qui relie la gare de Descartes à Tournon Saint-Pierre sur une longueur de 42 km. Cette piste cyclable reprend le tracé d'une ancienne voie ferrée fermée en 1940. Si sa fonction est avant tout touristique, cet axe cyclable pourrait être une opportunité pour développer des voies cyclables annexes permettant de mailler le territoire et notamment les principaux équipements, commerces, services et zones d'emploi que compte la commune afin d'offrir des alternatives à la voiture individuelle. De plus, il apparaît que les infrastructures cyclables et piétonnes sont de mauvaise qualité entre le bourg de Descartes et le bourg de Balesmes, qui nécessiterait là aussi une réflexion pour améliorer les liens entre les deux bourgs pour les mobilités alternatives à la voiture. La commune est également concernée par de nombreux sentiers piétons et de randonnée à vocation touristique.

Malgré les relations existantes entre Buxeuil et Descartes au sein du bassin de vie et leur proximité, les déplacements entre les deux communes dépendent presque exclusivement de l'usage de la voiture. En effet, il n'existe pas de desserte en transport en commun à Buxeuil qui permettraient de connecter les deux communes. De même, il n'existe aucune infrastructure cyclable entre les deux communes. Pourtant, le vélo est un mode de déplacement efficace, notamment pour les trajets de moins de 5km, et pourraient donc aisément se substituer à la voiture pour les trajets entre les zones d'habitation de Buxeuil et les différents pôles d'activités, de commerces et de services de Descartes.

Concernant les liaisons piétonnes, seul le tracé du GR48 constitue une connexion entre le centre-ville de Descartes et les différentes entités urbaines de Buxeuil, sans toutefois proposer d'itinéraires piétons sécurisés sur l'ensemble du parcours. Seule la liaison entre le centre-bourg de Descartes et le cœur du bourg de Saint-Jacques est réellement praticable à pied. Un PAVE (Plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics) a été élaboré sur la commune, qui fait notamment apparaître un certain nombre de trottoirs très étroits qui compliquent localement le déplacement pédestre dans le centre-bourg.

Les déplacements entre les deux communes sont donc majoritairement effectués en voiture. Deux ponts assurent la liaison entre les deux communes : un pont reliant le centre-ville de Descartes avec le bourg de Saint-Jacques, permettant l'accès aux commerces et services du centre-ville de Descartes, et un pont au niveau de la ZA de La Pièce de Buxeuil permettant la liaison entre la zone d'activité à Descartes et les zones résidentielles du bourg de Buxeuil.

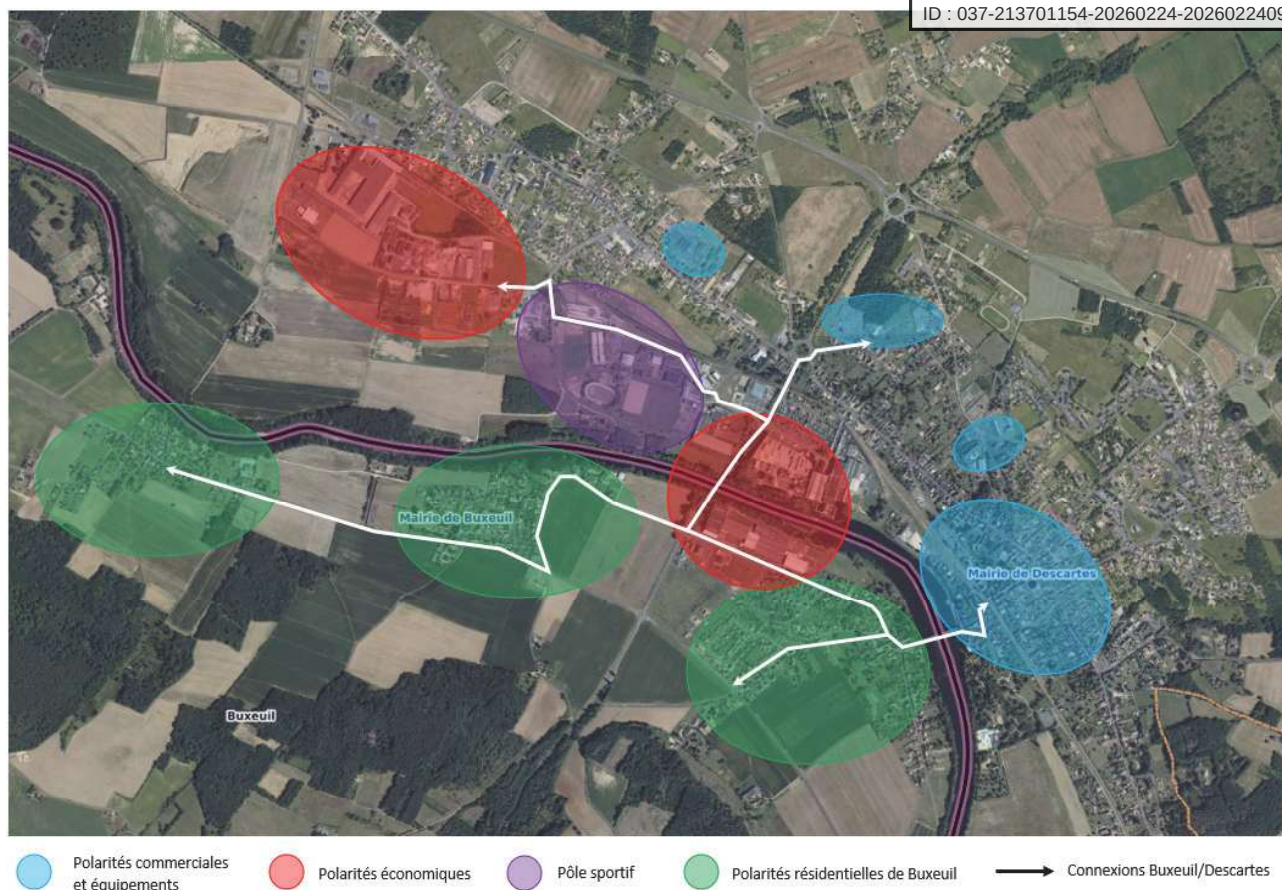


Figure 51. Connexions routières entre les polarités de Descartes et les zones résidentielles de Buxeuil

3.3.3 La desserte routière

3.3.3.1 Un maillage dense de routes départementales

La commune est traversée par plusieurs routes départementales : D750, D100, D31, D31D, D101, D102, permettant une bonne desserte du territoire communal. Certaines de ces routes sont des axes structurants reliant Descartes à d'autres pôles et génèrent une circulation automobile dense comme on peut le voir sur la carte ci-dessous.

L'échangeur le plus proche vers l'A10 est situé sur la commune de Sainte-Maure de Touraine à une quinzaine de kilomètres à vol d'oiseau et permet l'accès à l'A10.

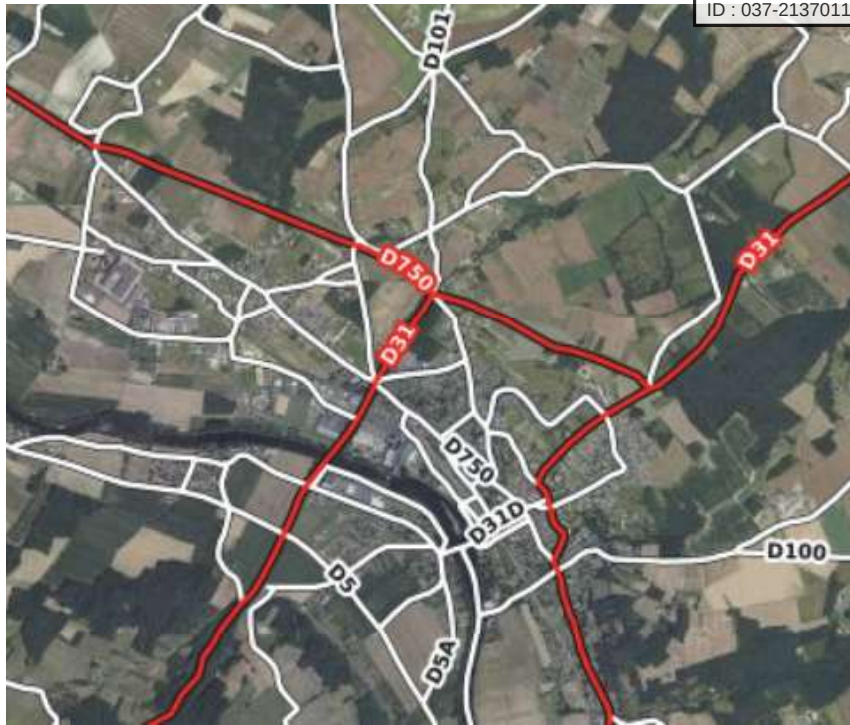


Figure 52. Infrastructures routières à Descartes (Source : Géoportail)

La RD 750 et la RD 31 (portion au nord du bourg de Descartes uniquement) sont classées à grande circulation. Elles sont donc concernées par les périmètres de recul liés à l'application de la loi Barnier.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. **La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.**

Les types de voies concernées sont :

- les autoroutes ;
- les voies express au sens du code de la voirie routière ;
- les déviations au sens du code de la voirie routière ;
- les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour les constructions ou installations :

- liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- de services publics exigeant une proximité immédiate ;
- les bâtiments agricoles ;
- les réseaux publics ;

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle lorsque la commune dispose d'un PLU. Celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude, justifiant (en fonction des spécificités locales) que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Cette étude comprend :

- l'analyse des spécificités du site ;
- les nuisances ;
- la sécurité ;
- la qualité architecturale ;
- la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

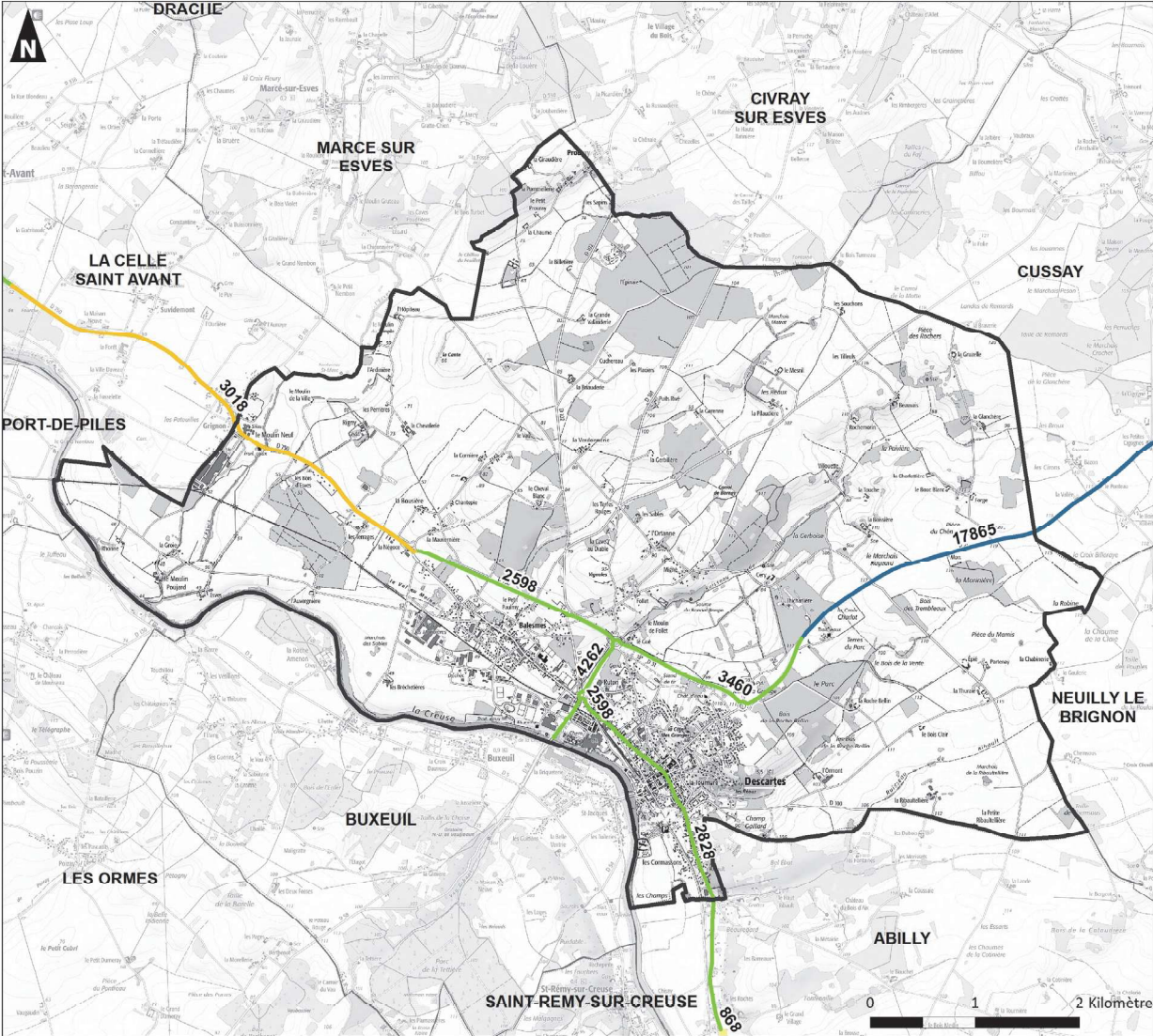
Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Comptages routiers 2024



Sources : Conseil départemental d'Indre-et-Loire - Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - février 2026

Commune de Descartes

Comptages permanents - Moyenne journalière annuelle (MJA)

801 - 4974

Comptages temporaires - Moyenne journalière annuelle (MJA)

222 - 2136

2137 - 5107

10274 - 17865

Figure 53. Trafic routier sur les principaux axes de Descartes

3.3.4 Les besoins dus à l'utilisation de l'automobile

3.3.4.1 L'équipement automobile des ménages

En raison de la présence d'axes de circulation permettant de rejoindre rapidement les pôles d'emplois, les déplacements domicile/travail sont relativement importants et cela peut être illustré par le niveau d'équipement automobile des ménages. En 2021, plus de 82% des ménages possèdent au moins une voiture. Dans le même temps, 18% des ménages ne possèdent pas de voitures, un taux plus élevé que sur l'intercommunalité. Ce chiffre peut avoir plusieurs explications, comme par exemple la perte d'autonomie chez la population âgée en plus forte proportion, ou encore une concentration en commerces, services, équipements et emplois permettant de se passer de voiture. Par ailleurs, considérant que plus de 40% des actifs habitant à Descartes y travaillent, il existe un **potentiel de report modal non négligeable pour les déplacements domicile/travail**, notamment vers les modes partagés (transports collectifs, covoiturage).

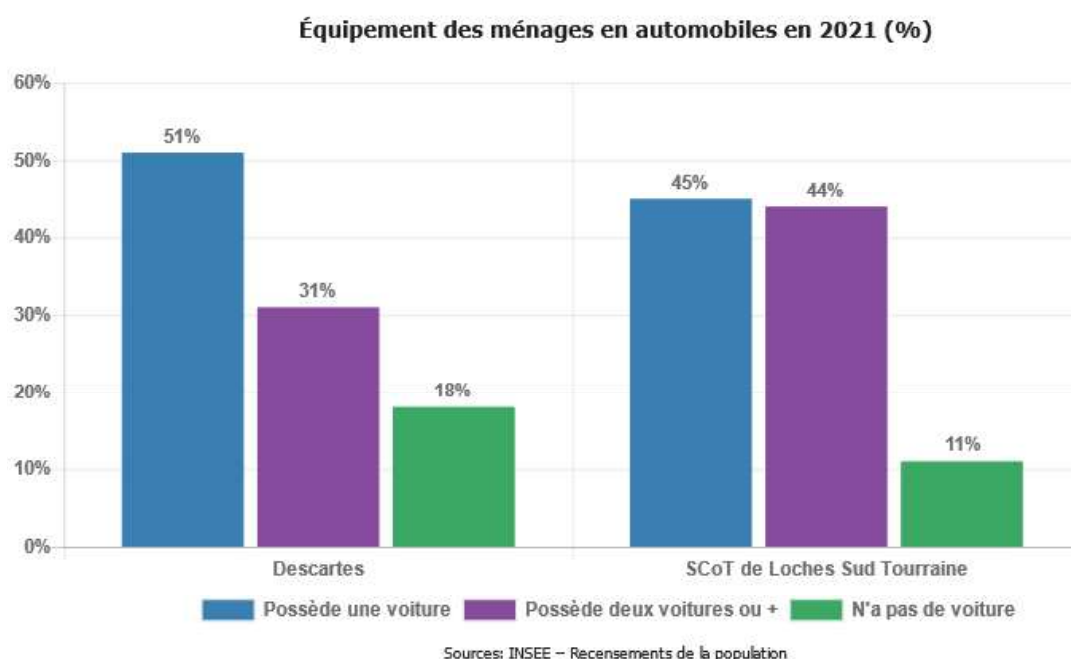


Figure 54. Equipement des ménages en automobiles à Descartes en 2018

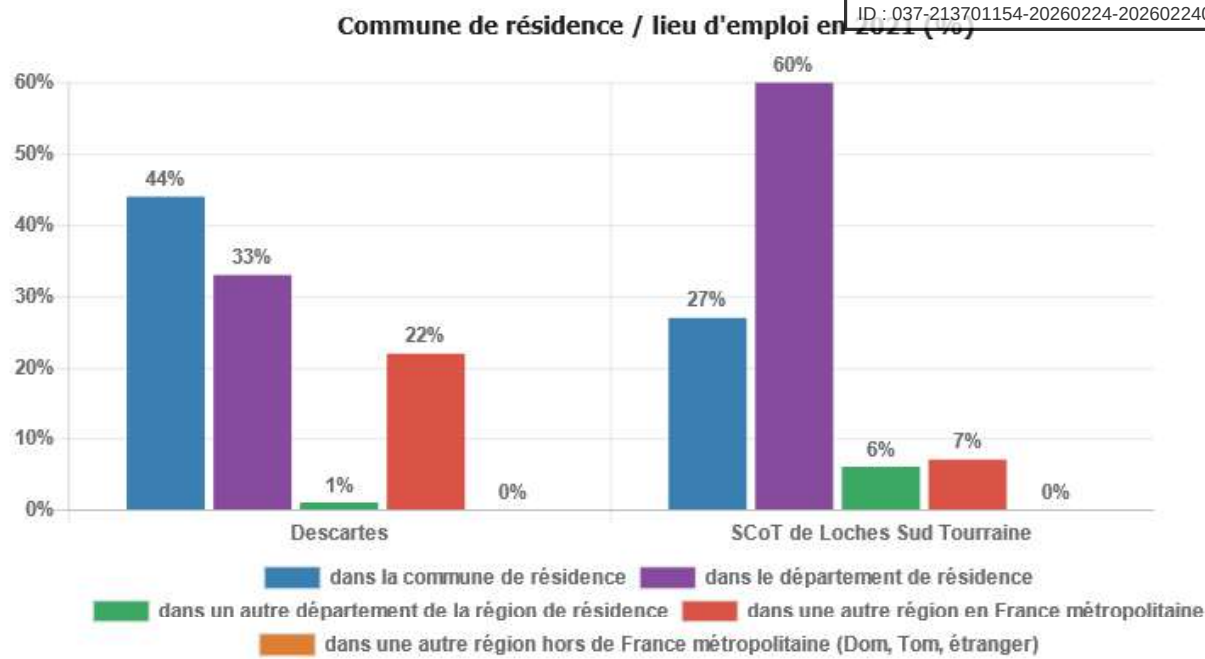


Figure 55. Commune de résidence des actifs de Descartes par rapport à leurs lieux d'emplois en 2018

3.3.4.2 L'offre et la répartition du stationnement

Le stationnement des véhicules est une **thématique en lien direct avec l'utilisation de l'automobile**. La loi ALUR demande à ce que le rapport de présentation du PLU établisse un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

Dans cette analyse des capacités de stationnement sur la commune, il est important de préciser en préambule que seules les aires de stationnement clairement signalisées, composées d'au moins 10 places sont prises en compte.

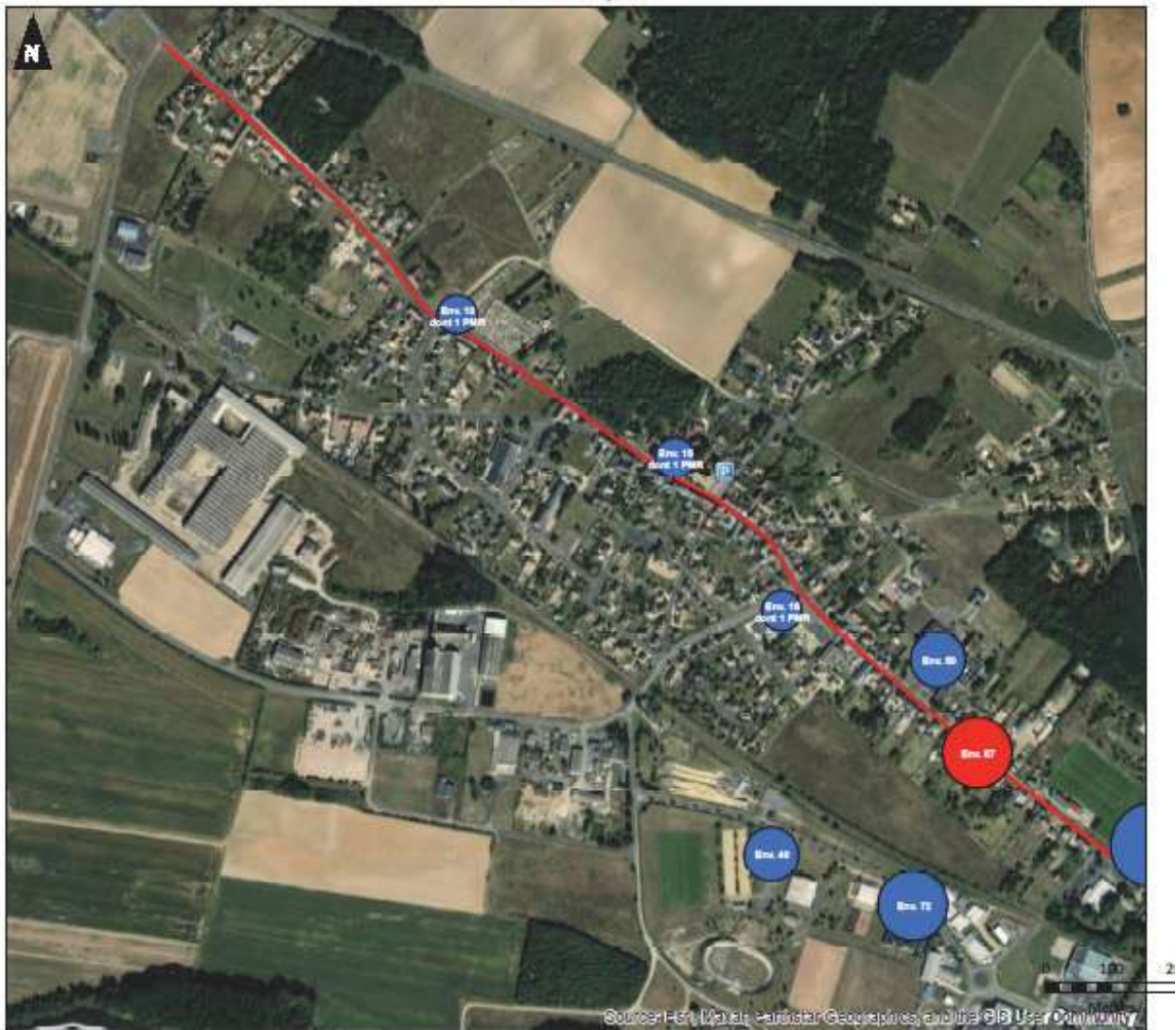
L'offre et la répartition du stationnement sur le territoire est cohérente avec les besoins quotidiens. Au total, ce sont environ 1283 places de stationnement sur le domaine public qui sont recensées sur la commune de Descartes. Ce nombre important de places de stationnement est lié d'une part à la desserte de plusieurs équipements importants (supermarché, base de loisirs, ZA, infrastructures sportifs...) mais aussi au stationnement linéaire sur certains axes notamment le long de la RD750.



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Capacités de stationnement - Zoom 1/4 -



- Potentiel de stationnement
- Potentiel de stationnement linéaire
- Aire de covoiturage

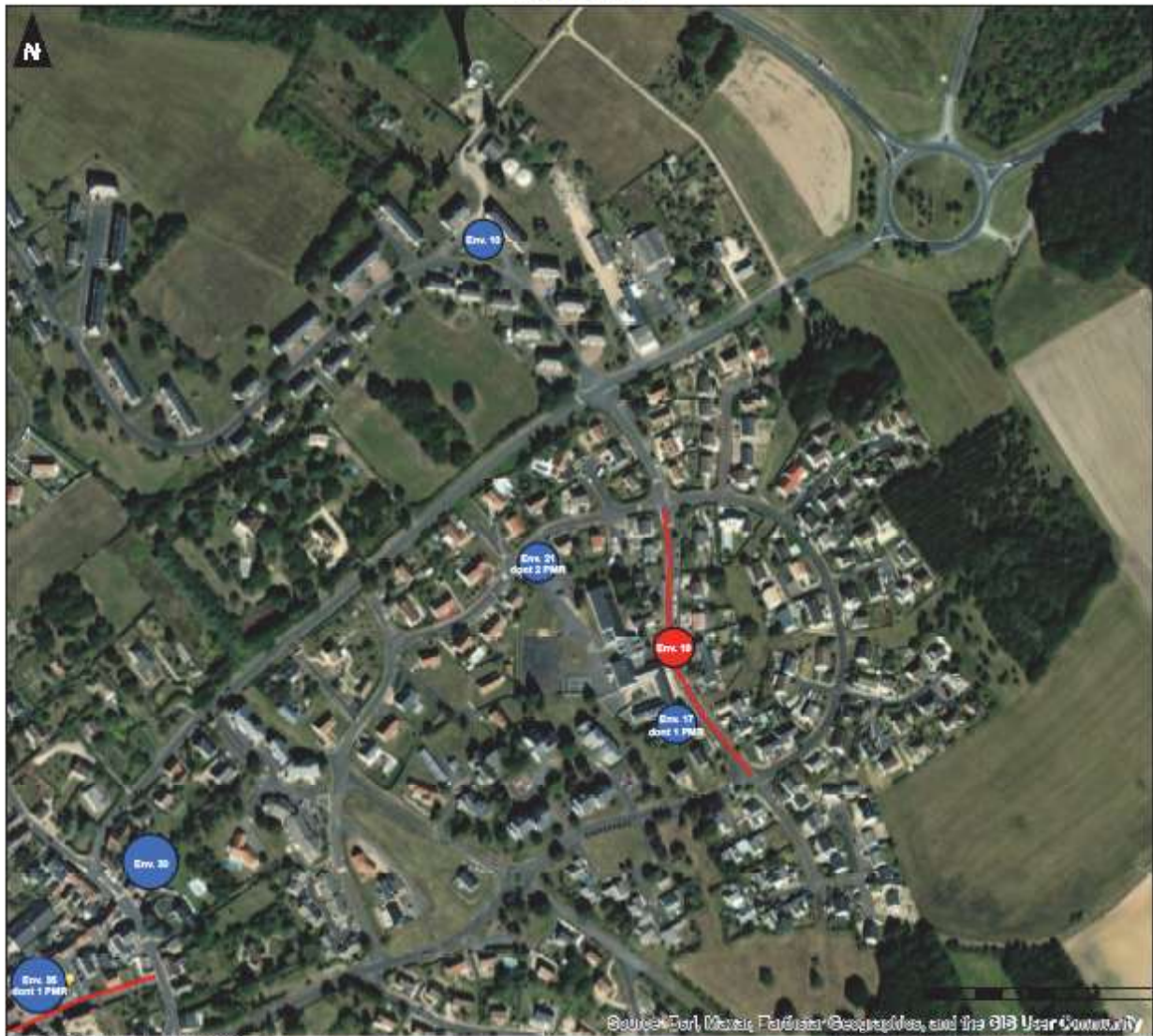




Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Capacités de stationnement
- Zoom 2/4 -



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, mai 2022

- Potentiel de stationnement
- Potentiel de stationnement linéaire
- Borne électrique

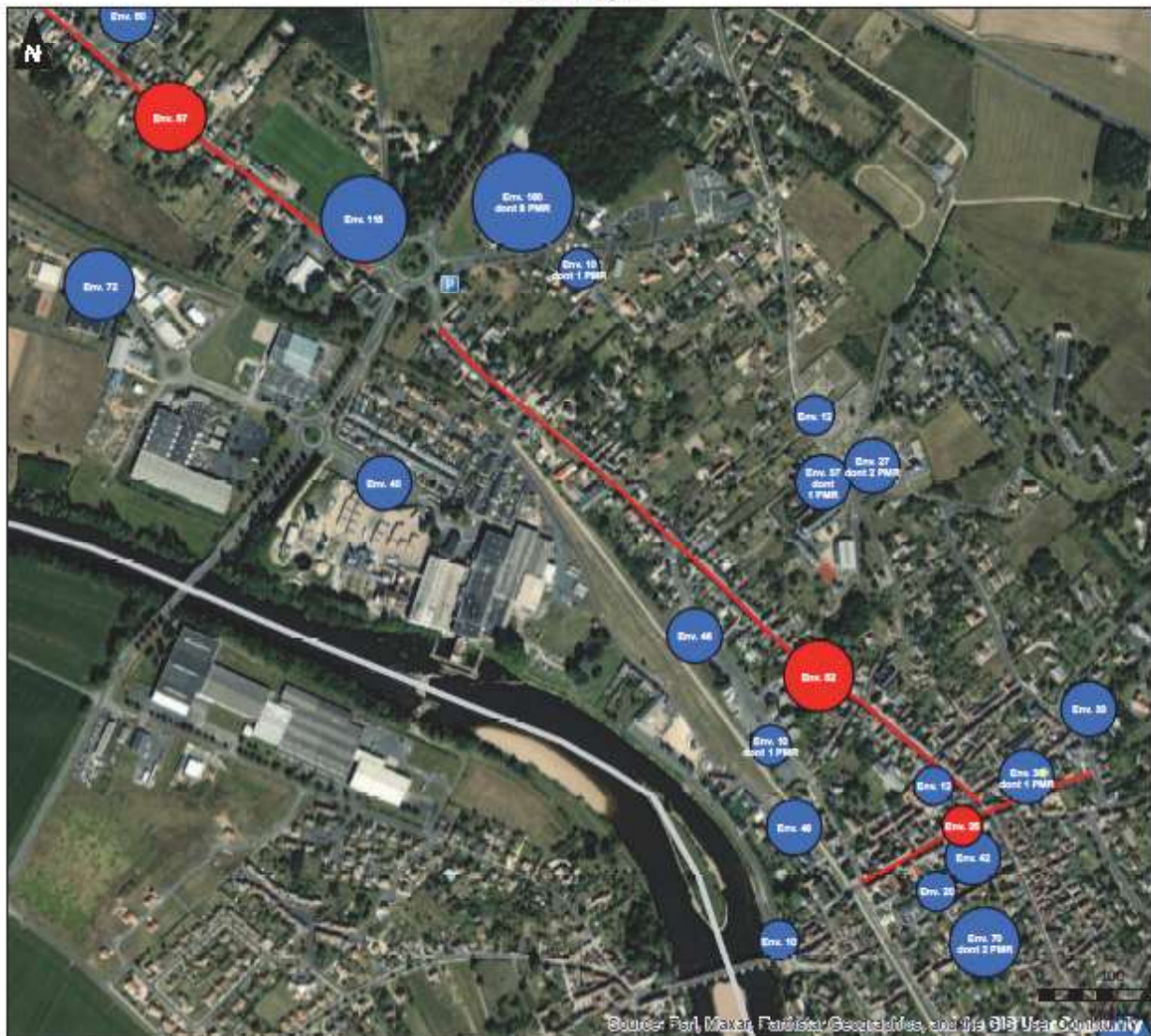




Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



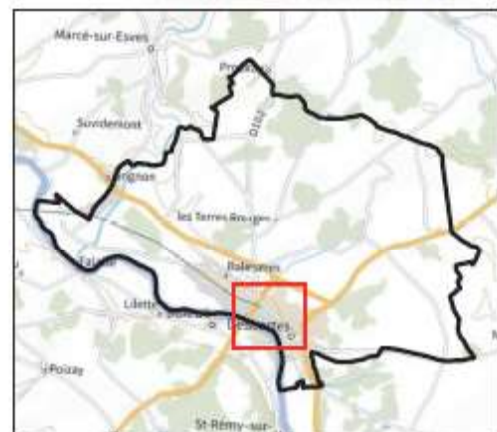
Capacités de stationnement - Zoom 3/4 -



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, mai 2022

- Potentiel de stationnement
- Potentiel de stationnement linéaire
- P Aire de covoiturage
- Borne électrique



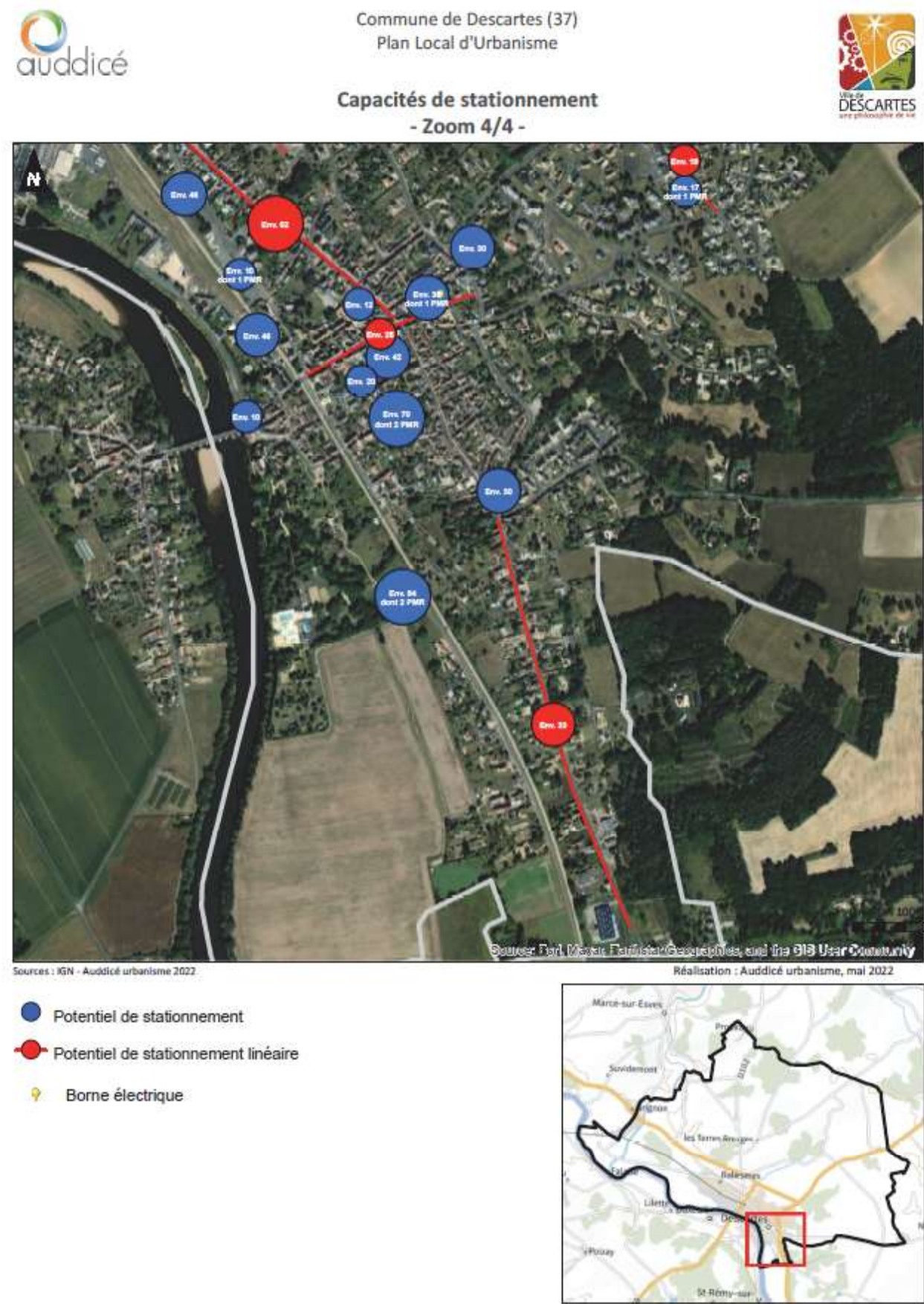


Figure 56. Localisation de la capacité de stationnement à Descartes

Le stationnement vélo est relativement peu développé sur la commune, et constitue un axe d'amélioration à travailler dans le cadre des réflexions sur les mobilités alternatives.

3.3.4.3 Un développement du covoiturage

La commune compte 3 aires officielles de covoiturage : rue de la Seigneurie au niveau de l'église Saint-Pierre de Balesmes, sur le parking situé au croisement de la route de Neuilly-le-Brignon et de la rue de Descartes et enfin avenue Jean Monnet près d'Intermarché. Ces aires offrent un bon maillage à la commune et sont répartis le long des axes principaux reliant la commune au reste du territoire.

A noter que le développement de la communication numérique sur le territoire peut provoquer un développement des applications en faveur de l'optimisation des véhicules et des trajets afin de limiter les impacts de l'utilisation de la voiture individuelle (saturation des parkings, hausse du trafic, hausse des nuisances, ...). Le covoiturage présente des opportunités pour les trajets quotidiens domicile-travail à condition que les actifs se rendent sur des sites d'emplois communs ou des arrêts de transports collectifs.

3.3.4.4 Les véhicules électriques

Afin de développer la mobilité électrique en Touraine et de favoriser l'émergence rapide d'un nombre significatif de véhicules propres, répondant ainsi à l'objectif de la loi « Grenelle 2 » qui prévoit de multiplier les points d'alimentation des véhicules électriques sur le territoire français, le SIEIL (Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire) s'est positionné en tant que pilote pour la réalisation d'un schéma directeur d'implantation d'infrastructures de recharge sur le territoire d'Indre-et-Loire. Ce réseau d'infrastructures de recharge est composé majoritairement de bornes doubles (18 kWh) pour une recharge lente ou accélérée, mais également de station de recharge rapide (20 - 60 kWh).

Le territoire compte deux espaces de rechargement : Place Milo Freslon et une borne sur le parking du Intermarché. L'électrification progressive du parc automobile français rendu nécessaire par les objectifs de transition énergétique adopté à l'échelon européen et national va entraîner un besoin accru dans les prochaines années de points de recharge pour véhicules électriques au sein de l'espace public, destinés notamment aux automobilistes de passage mais aussi aux ménages ne disposant pas d'infrastructures de recharge à domicile.

Synthèse sur le volet « mobilité »

- Les transports en commun sont présents sur la commune, avec 2 lignes du réseau régional Rémi et un service de bus urbain qui dessert les principaux points d'intérêt de la commune. Cependant, la faiblesse du niveau de service des lignes Rémi n'offre pas une alternative crédible à la voiture individuelle pour rejoindre les pôles de Loches et de Tours ;
- La commune se caractérise par un maillage routier important, avec de nombreuses départementales (absence d'autoroutes). Ces dernières permettent de mailler efficacement le territoire communal et assure la connexion avec le reste du territoire. Elles sont cependant susceptibles d'engendrer des nuisances et des problématiques de sécurité.
- Le covoiturage est relativement développé, avec 3 aires officielles réparties sur le territoire ;
- Le stationnement est important et permet d'assurer une bonne desserte des commerces, services et équipements de la commune.

Ce que dit le SCoT

- Les documents d'urbanisme doivent **autoriser la mixité des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat**, à l'exception des espaces dédiés au commerce et aux activités économiques ;
- **Les documents d'urbanisme doivent traiter le sujet des mobilités actives et alternatives** afin d'atténuer et d'optimiser l'usage de la voiture. Une attention particulière doit être portée aux pôles identifiés par l'armature territoriale du SCoT ainsi que sur les communes desservies par les transports collectifs ;
- Le SCoT affirme le développement du fret ferroviaire Descartes/La Celle Saint-Avant ;
- Le SCoT recommande l'intensification des occupations et des usages du sol au sein des secteurs proches ou d'accès facile aux gares, haltes ferroviaires ou dessertes en transport en commun ;
- Le SCoT recommande **l'imbrication des offres de déplacement aux abords des dessertes en transport collectif** ainsi que le rabattement vers les pôles pour faciliter l'intermodalité des usagers ;
- Le SCoT recommande l'amélioration de la sécurité routière, la sécurisation et la cohabitation des différents modes de mobilités.

Les enjeux liés à la mobilité

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

CHAPITRE 4. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 Le milieu physique et patrimoine naturel

4.1.1 La topographie et réseau hydrographique

La commune de Descartes présente deux ensembles topographiques distincts :

- Un plateau entaillé par des vallées creusées par des ruisseaux se jetant dans la Creuse sur une majeure partie du territoire. Cette partie se caractérise par un paysage mouvementé, occupé tantôt par l'agriculture et tantôt par des boisements.
- La vallée de la Creuse qui constitue la limite communale sud-ouest, dont le cours divague dans un lit majeur relativement large.

Cette situation entre vallée et plateau donne à la commune de Descartes une forte amplitude entre le point le plus bas de la commune (37m) et le point le plus haut (121m). Quant au bourg, il est situé en majeure partie dans la vallée de la Creuse.

L'eau est un élément important du paysage communal de Descartes, notamment par la présence de la Creuse qui traverse la commune sud-est / nord-est mais aussi de l'Esves à l'ouest de la commune et traverse cette dernière sur un axe nord/sud pour se jeter dans la Creuse.

Photo 4. La Creuse à Descartes



Figure 57. Carte topographique de Descartes

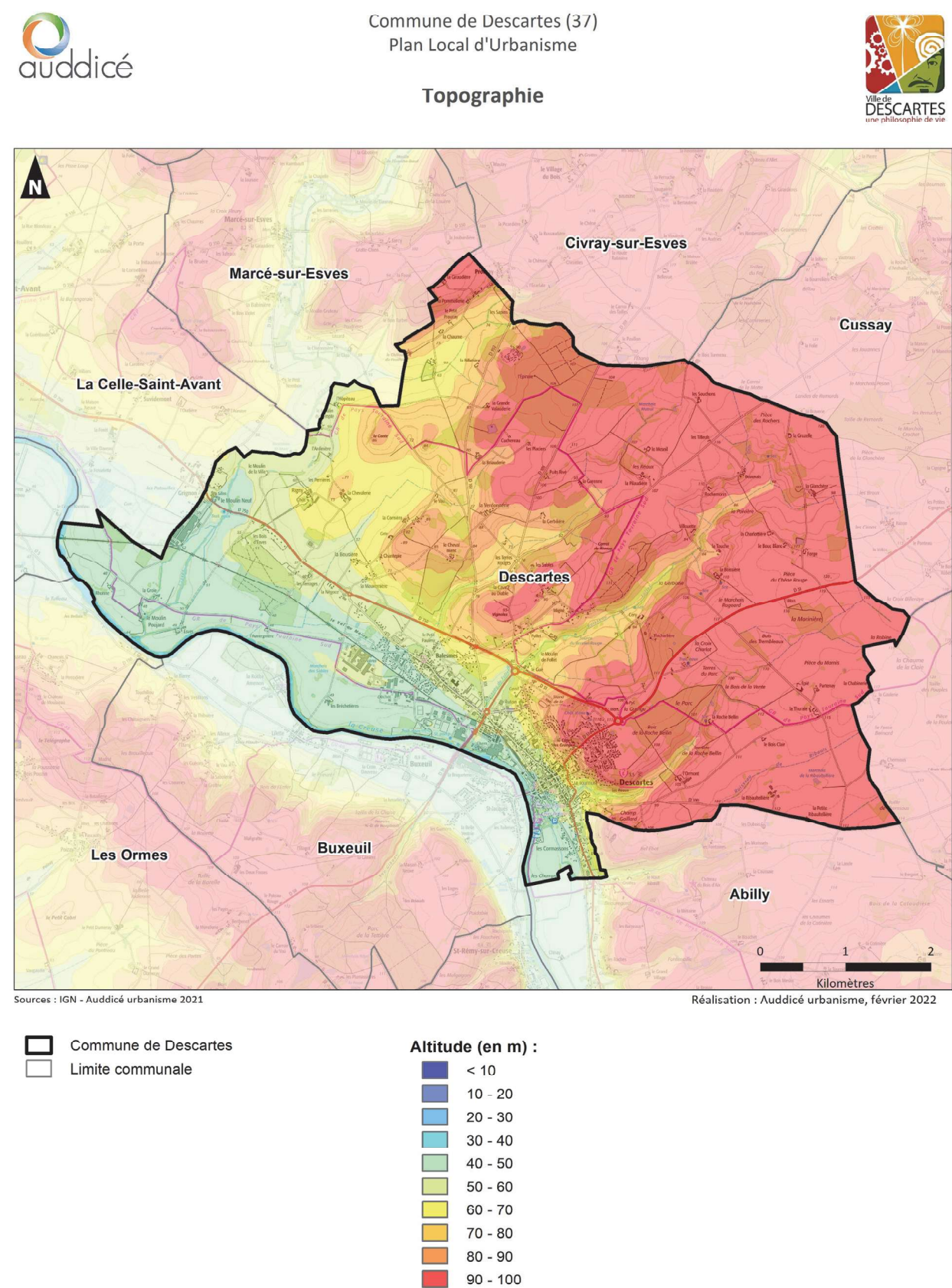


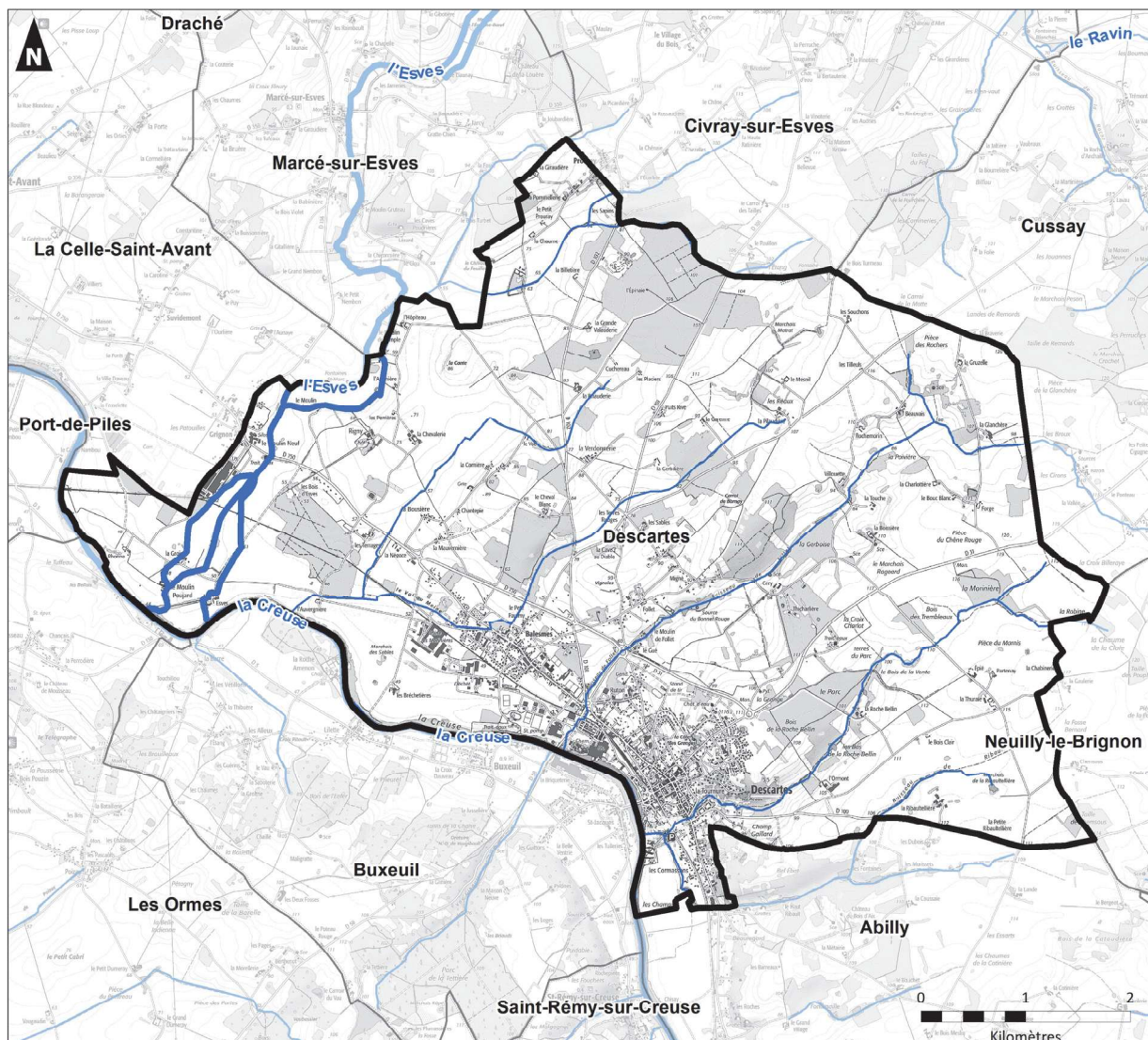
Figure 58. Réseau hydrographique à Descartes



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme
Etat initial de l'Environnement



Hydrographie



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

- Commune de Descartes
- Limite communale
- Réseau hydrographique

4.1.2 Le patrimoine naturel et la biodiversité

■ Les ZNIR

La commune de Descartes est marquée par la vallée de la Creuse, ainsi que de nombreux boisements et prairies qui constituent la trame verte et bleue du territoire.

La commune compte une zone d'intérêt reconnu.

Sous le terme de « **zones naturelles d'intérêt reconnu** » sont regroupés :

- les **espaces naturels protégés**: les Réserves Naturelles Nationales (RNN), les Réserves Naturelles Régionales (RNR), les Réserves Biologiques de l'ONF (RB), les sites Natura 2000 (Zones spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciale), les Arrêtés de Protection de Biotope (APB), les Espaces Naturels Sensibles (ENS)...
- les **espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel** : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)...

Ces zones sont recensées à partir des données fournies par l'**Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)**.

Zone Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, dont l'objectif est de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Ce réseau concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. Il s'agit de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État membre. Le réseau Natura 2000 n'a pas pour objet de constituer des "sanctuaires de nature" où toute activité humaine serait proscrite.

Le réseau NATURA 2000 est composé de sites désignés par chacun des États membres en application des directives européennes dites "oiseaux" et "habitats" de 1979 et 1992 selon des critères spécifiques de rareté et d'intérêt écologique. Ces directives prévoient la désignation des sites en Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la préservation des oiseaux et en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour les milieux et espèces (hors oiseaux).

La commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire.

Les ZNIEFF

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF. Le programme **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels français. L'intérêt des zones définies repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. **L'inventaire des ZNIEFF n'impose aucune réglementation opposable aux tiers.**

Deux types de zones sont définis :

- **ZNIEFF de type I** : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- **ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels riches, peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, Carte Communale, Schéma directeur, SCoT...), l'inventaire ZNIEFF est une base essentielle pour localiser les espaces naturels et les enjeux induit. Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, **la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique.**

Le territoire communal de Descartes est concerné par la ZNIEFF suivante :

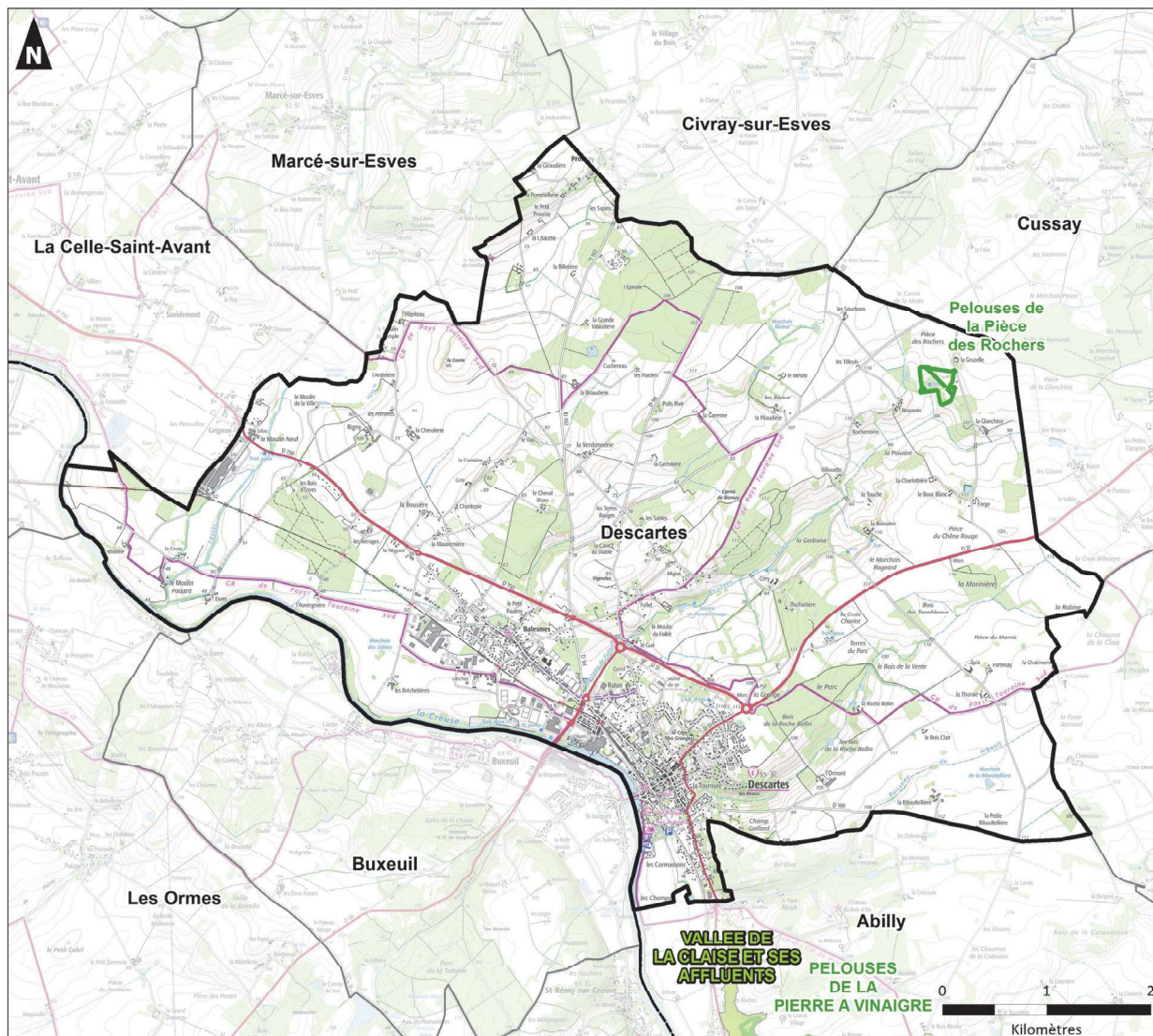
- **Pelouses de la Pièce des Rochers (ZNIEFF de type 1) :** ZNIEFF de taille restreinte (8 ha) correspondant à des pelouses installées sur les calcaires lacustres de Touraine qui affleurent sur le plateau entre Ligueil et Descartes. Les zones en pente possèdent un cortège floristique typique des pelouses du Mesobromion tandis que les replats sont marqués par la présence d'espèces caractéristiques des pelouses marneuses (*Carex tomentosa*, *Cirsium tuberosum*, *Genista tinctoria*, *Blackstonia perfoliata*, *Inula salicina*, etc.). Dans les parties les plus basses du site, des suintements d'une eau enrichie en carbonates permettent le développement d'un bas-marais alcalin à Choin noirâtre, au sein duquel se maintient une petite population d'Orchis élevé (*Dactylorhiza elata*), une orchidée particulièrement rare en région Centre-Val de Loire. Au total, 9 espèces végétales déterminantes ont été identifiées sur le site. Sur le plan faunistique, il convient de signaler la présence du rare scarabéide *Amphimallon atrum*. Il s'agirait de la troisième station de l'espèce en Indre-et-Loire, toutes situées au sein ou à proximité de pelouses calcicoles. Autre espèce peu fréquente, *Aglaope infausta*, une zygène d'affinité méridionale dont la chenille vit sur les *Crataegus* et *Prunus*. Notons également une densité importante en *Cordulegaster boltonii* dont plusieurs individus fréquentent les suintements. L'abandon des pratiques pastorales a entraîné une progression marquée du *Brachypode* et d'autres espèces d'ourlet, ainsi que des fourrés qui ont colonisé environ un quart des pelouses originelles. Les lapins parviennent à juguler partiellement l'embroussaillage des pelouses et du bas-marais mais en l'absence de gestion, il est probable que ces milieux disparaissent dans les décennies à venir. Malgré cela, la présence d'habitats menacés et de plusieurs espèces à forte valeur patrimoniale justifie pleinement la désignation de ce site comme ZNIEFF de type 1.

Les autres ZNIEFF situées en dehors du territoire communal sont situées dans les communes voisines d'Abilly (ZNIEFF de type 2 « vallée de la Claise et ses affluents »), ZNIEFF de type 1 « pelouses de la pierre à vinaigre », ZNIEFF de type 1 « pelouses de la pièce du four », toutes les trois à moins d'1 km au sud de la commune et à Saint-Rémy-sur-Creuse (ZNIEFF de type 2 « forêts de la Guerche et de la Groie ») à environ 5 kilomètres.



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu



Sources : IGN - INPN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

- Commune de Descartes
- Limite départementale
- Limite communale

TYPE DE ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Figure 59. Réseau de ZNIEFF sur la commune de Descartes

■ Des zones humides potentielles

Une **zone humide** est un espace où l'eau est le principal facteur qui **contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée**. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

L'article 2 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 (Code de l'Environnement) définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Cette même loi définit les zones humides reconnues comme patrimoine commune de la Nation.

Les zones humides sont souvent une **partie constituante des écosystèmes** d'eaux de surface et également généralement liées aux eaux souterraines : elles forment en général des **milieux de transition entre la terre et les eaux de surface**, douces ou côtières, et/ou les eaux souterraines. Les zones humides constituent un **patrimoine naturel remarquable**, en particulier par les espèces qu'elles abritent à un moment ou un autre de leur cycle de vie. Mais elles remplissent également des fonctions d'infrastructure naturelle, avec **un rôle tampon dans le régime des eaux** (retard et amoindrissement des pics de crue, échanges avec les nappes et les rivières...) et des **capacités d'autoépuration**. **De plus, les zones humides sont riches en vie et possèdent des espèces menacées.**

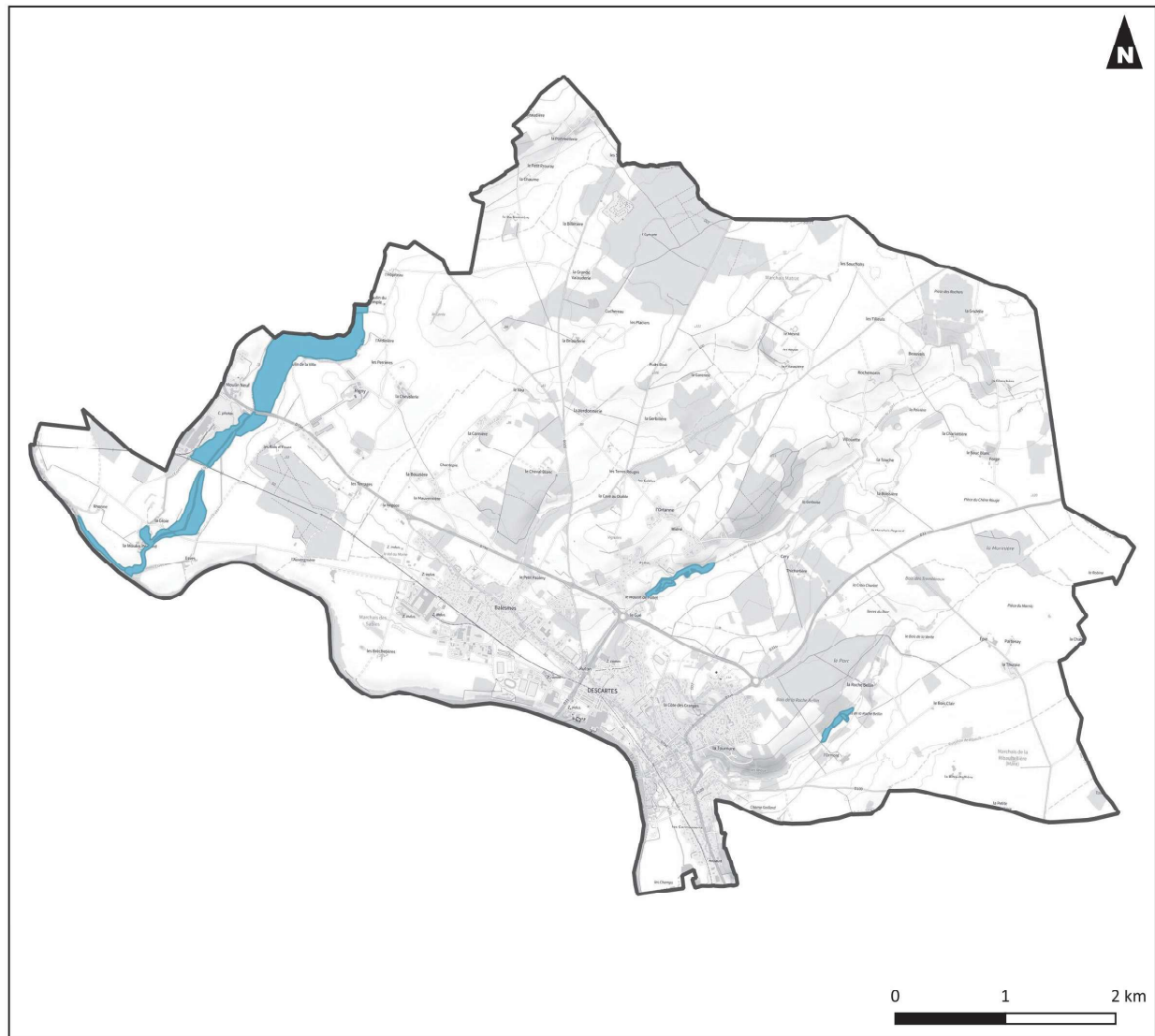
Une prélocalisation des zones humides a été réalisée par la DDT d'Indre et Loire et l'EPTB de la Vienne. Cette carte est une donnée indicative à prendre en compte dans les projets de développement et demande à être affinée à l'échelle locale. Les zones humides sont localisées au niveau de la Source du Bonnet Rouge et au niveau des Réaux, au niveau donc de 2 petits ruisseaux.

Les données ont été complétées par la SEPANT avec des prospections de terrain.

La cartographie interactive est disponible ici :

<https://sepant.lizmap.com/cartes/index.php/view/map?repository=zh&project=zh> 37

Zones à dominante humide



Source : FPTB Vienne - DDT 37 - SCAN 25® - © IGN 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

-  Limite communale
-  Zones à dominante humide

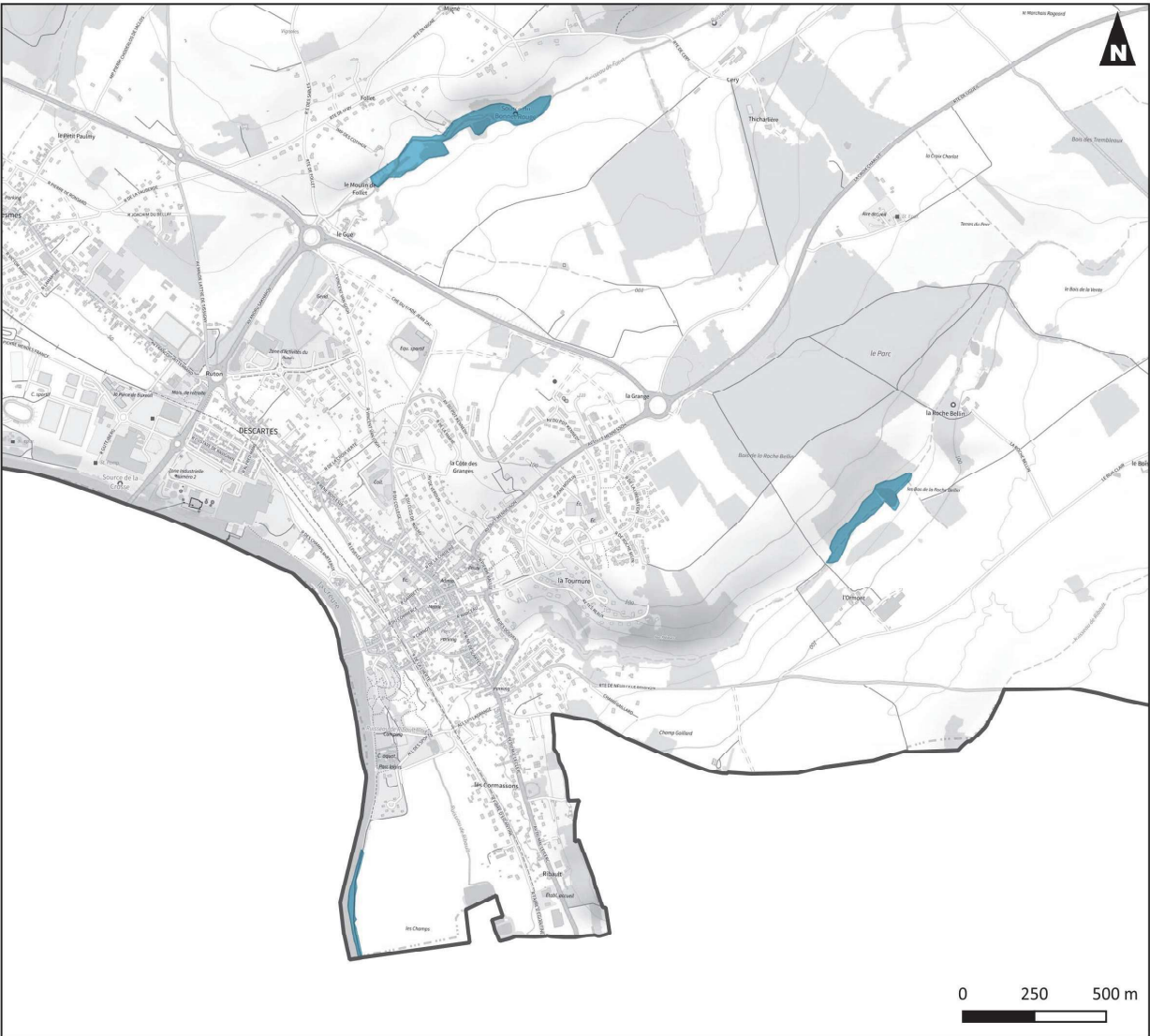
Figure 60. Prélocalisation des zones humides (DDT 37 et EPTB 86)



Commune de Descartes
Plan Local d'Urbanisme



Zones humides inventoriées par la SEPANT



Source : SEPANT - SCAN 25® - © IGN 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

- Limite communale
- Zones humides inventoriées

Localisation des zones humides inventoriées à Descartes

■ L'identification de la trame écologique

La définition de la Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue, **réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques** identifiées au travers des démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente, est un **outil d'aménagement durable du territoire**.

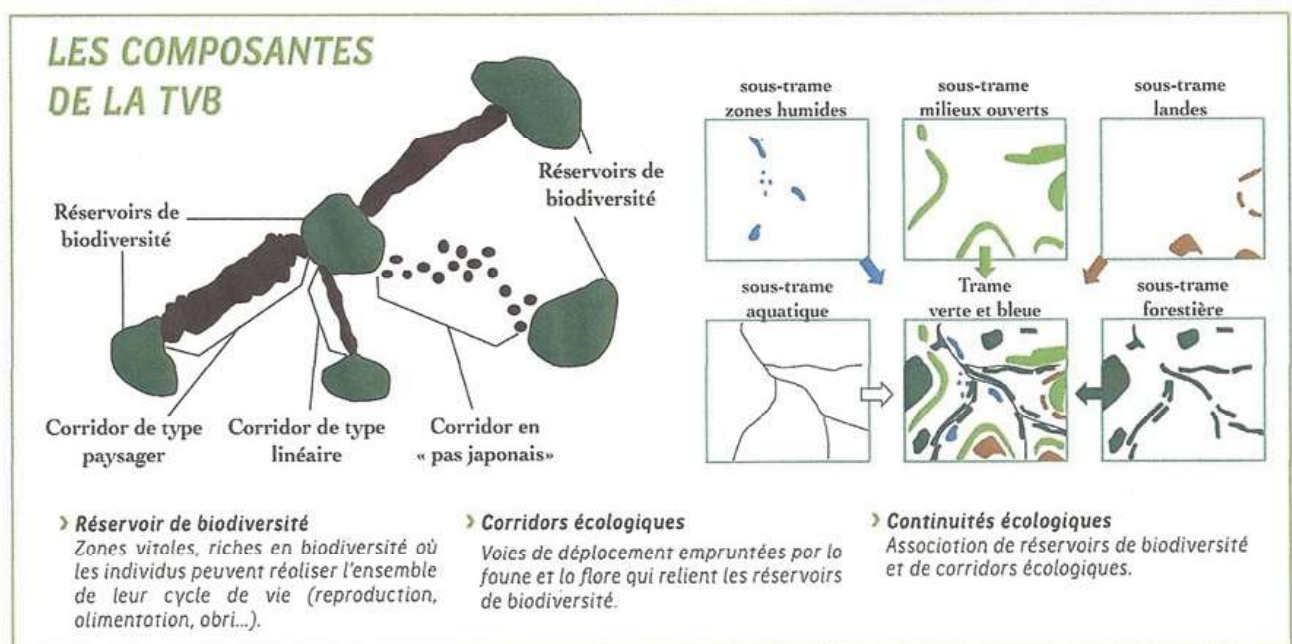
Elle répond au besoin de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de permettre aux milieux naturels d'être en interrelations et aux espèces de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire d'assurer durablement leur survie.

En assurant la connexion des espèces animales et végétales, la définition de la trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité due à l'isolement des populations, qui entraîne des fragilités génétiques liées à la consanguinité et diminue la capacité de recolonisation des milieux.

Afin d'assurer la pertinence des réseaux écologiques, qui répondent à des besoins spécifiques des espèces considérées, le travail d'identification des réservoirs et des corridors est réalisé **en travaillant par sous-trames**, qui correspondent à des grands types de milieux. Par exemple, le cerf se rattache à la sous-trame boisée, tandis que le castor est lié à la sous-trame des cours d'eau.

Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et les réseaux que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Une sous-trame est composée de réservoirs de biodiversité, de corridors et autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces typiques des espaces considérés. Les éléments types de la trame verte et bleue sont schématisés ci-dessous :

Figure 61. Les composantes de la TVB



Pour la trame bleue, relative aux continuités aquatiques, les cours d'eau peuvent jouer à la fois le rôle de réservoirs et celui de corridors écologiques.

La cartographie du réseau écologique est ensuite confrontée aux éléments fragmentant du territoire : les zones urbanisées, infrastructures de transport, ouvrages obstacles à l'écoulement des eaux... autant d'éléments susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des réservoirs de biodiversité et de gêner ou empêcher le déplacement des espèces au sein des corridors. La prise en compte des éléments fragmentant permet de caractériser les corridors :

- **Corridors à préserver** : fonctionnels et non fragmentés, les espèces peuvent s'y déplacer et relier les réservoirs de biodiversité sans obstacle ;
- **Corridors à restaurer** : ces zones relient 2 réservoirs mais sont fragmentées. Il est nécessaire de les restaurer pour que les espèces puissent les emprunter.

Le schéma régional de cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue dont la co-élaboration par l'État et la Région est fixée par les lois Grenelle I et II. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

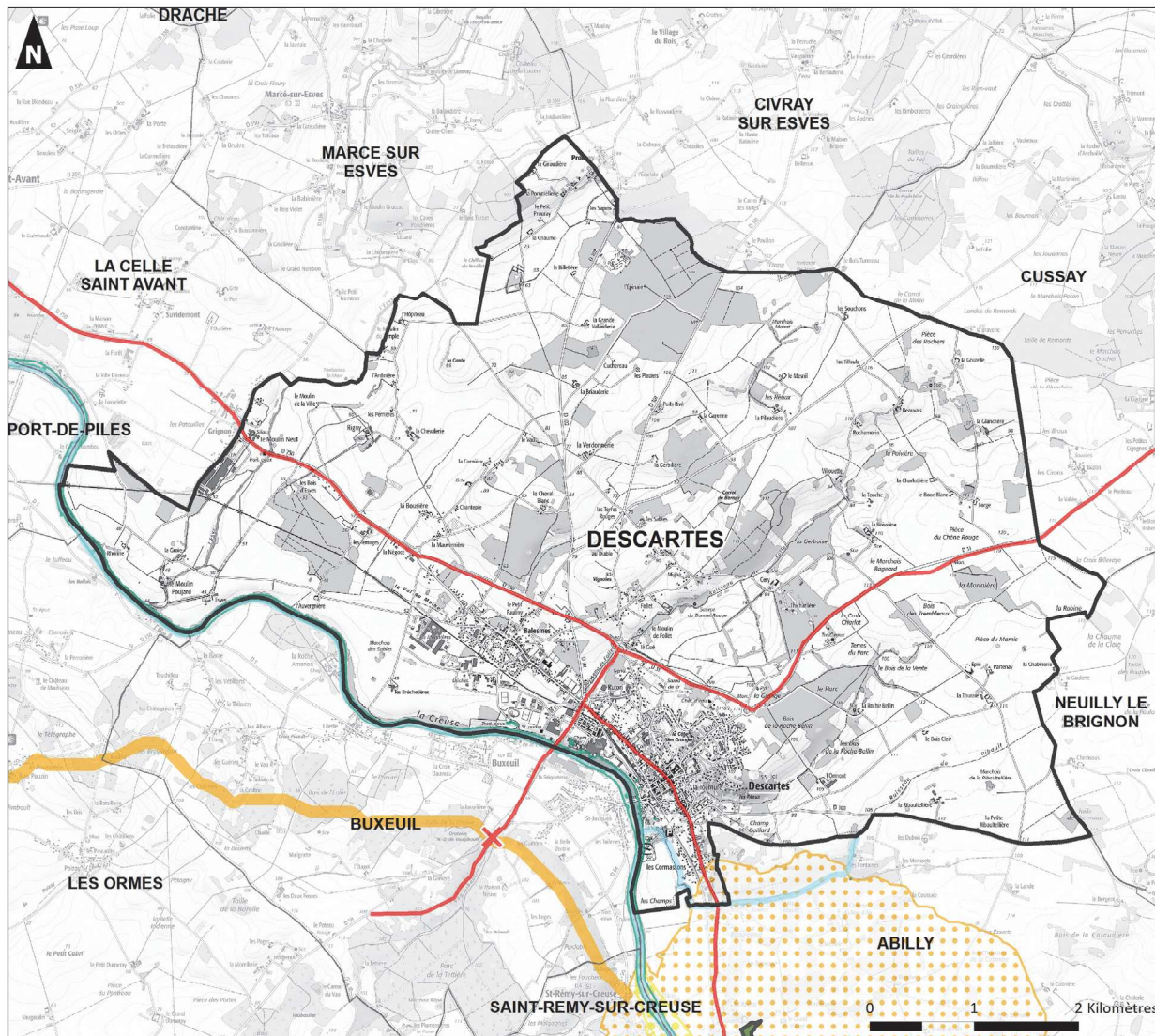
- Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'actions stratégiques ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

La protection de la nature s'est d'abord appliquée à des espèces ou des espaces remarquables ou rares, parfois emblématiques. En Centre-Val-de-Loire, plusieurs milieux et espèces considérés comme les plus remarquables sont ainsi protégés, dans les réserves naturelles régionales et les réserves naturelles nationales ou d'autres périmètres de protection forte. La Trame Verte et Bleue vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à conserver et améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction dans le Centre-Val-de-Loire dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Le Centre-Val-de-Loire (Conseil Régional), en adoptant le 18 décembre 2014 son SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) à l'unanimité, se sont dotés d'un dispositif d'aménagement durable du territoire, déclinaison locale de la Trame Verte et Bleue.

Sont identifiés sur la commune plusieurs éléments dans les cartographies des milieux du SRCE, liés à la présence de la Creuse et ses affluents. La commune compte ainsi des zones de corridors écologiques potentiels à préserver au sud du territoire appartenant à la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires et une poche de corridors diffus à préciser localement de la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires. On dénombre également un tronçon complémentaire, correspondant à un corridors écologique potentiel à préserver de la sous-trame des milieux prairiaux.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Sources : DREAL - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - février 2025

-  Commune de Descartes
-  Limite communale
-  Eléments fragmentants majeurs
-  Intersections avec les infrastructures terrestres
-  Moyennement franchissables
-  Cours d'eau
-  Corridors diffus (Zones Humides)
-  Réservoirs de biodiversité (Milieux boisés)
-  Zones de corridors diffus (Milieux boisés)
-  Zones de corridors diffus (Landes acides)
-  Réservoirs de biodiversité (Pelouses calcaires)
-  Corridors écologiques (Pelouses calcaires)
-  Zones de corridors diffus (Pelouses calcaires)

Figure 62. Carte du SRCE à l'échelle de la commune de Descartes

■ La fragmentation des espaces naturels

La **fragmentation des habitats** constitue la **principale cause d'extinction des espèces** animales et végétales dans les pays industrialisés. Elle se manifeste lorsqu'un écosystème de large étendue se retrouve éclaté, en de nombreux petits habitats isolés les uns des autres de par les actions humaines (urbanisation linéaire ou non maîtrisée, agriculture intensive, infrastructures routières, ferroviaire, certains aménagements touristiques, zones industrielles ou commerciales non aménagées...).

La capacité de dispersion d'une espèce est liée à sa mobilité et aux éléments naturels structurant le paysage.

Lorsque les sous-populations dispersées ne peuvent parcourir la distance qui les sépare, elles évoluent indépendamment les unes des autres et se retrouvent isolées. Les populations sont alors génétiquement isolées et vouées, à plus ou moins long terme, à disparaître.

On dénombre plusieurs types de fragmentations :

- Les infrastructures de transport ;
- L'urbanisation (habitat, zones économiques...) ;
- La pollution lumineuse ;
- etc.

Le SRCE Centre-Val-de-Loire est tenu de définir des « objectifs de préservation » de la Trame verte et bleue, en distinguant les réservoirs de biodiversité et les corridors « à préserver » et les réservoirs et corridors « à remettre en bon état », « à conforter ».

Les infrastructures de transport terrestre est le principal type de fragmentation considéré à l'échelle régionale pour d'une part qualifier l'état de dégradation des réservoirs de biodiversité et d'autre part identifier les ruptures de continuité du réseau écologique.

La fragmentation potentielle occasionnée par le réseau électrique, les éoliennes pour les espèces volantes, les perturbations occasionnées par les éclairages pour les chiroptères ou les oiseaux à migration nocturne (trame noire) n'ont pas été prises en compte. La pollution lumineuse pourra tout de même être quantifiée par la suite grâce aux données AVEX.

Surfaces artificialisées

Le **phénomène d'étalement urbain** empiète de plus en plus sur les espaces ruraux et **accentue les coupures dans la matrice écologique des territoires**. Cette densification comprend tant l'habitat (lotissements, habitat pavillonnaire en périphérie...), que les zones d'activités et commerciales.

Sur le territoire d'étude, le SRCE n'identifie pas d'éléments fragmentant. Néanmoins, au vu de la définition présentée, le bourg de Descartes et les grands axes départementaux (D31/750 et Avenue François Mitterrand notamment) constituent des ruptures dans les continuités des trames naturelles et agricoles. Cet effet pourrait être atténué par une politique de création de dispositifs de franchissement type passages à faune. Néanmoins, l'artificialisation des sols notamment les zones urbaines constitue également une rupture dans les continuités écologiques à prendre en compte. Ce type de coupure pourrait être atténué par une politique