

Commune de

DESCARTES

Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409-DE



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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
Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE ...	5
Objectif 1 : ... Par le développement d'une offre de logements diversifiée.....	5
Objectif 2 : ... Par le maintien d'un cadre de vie qualitatif et la rénovation urbaine	5
Objectif 3 : ... Par le développement des modes de mobilités du territoire communal et vers les communes voisines	6
Objectif 4 : ... Par le maintien du niveau d'équipements publics sur la commune	6
AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE	7
Objectif 1 : Pérenniser la diversité des commerces et services du centre bourg	7
Objectif 2 : Encourager la densification et la diversification au sein des zones d'activité existantes	7
Objectif 3 : Poursuivre la valorisation touristique du territoire communal	7
Objectif 4 : Assurer la pérennité des exploitations agricoles et permettre leur diversification	8
AXE 3 : INSCRIRE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE DESCARTES DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	9
Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue du territoire	9
Objectif 2 : Limiter l'exposition des populations aux risques et leur vulnérabilité face aux changements climatiques.....	9
Objectif 3 : Préserver les ressources naturelles et limiter la dépendance énergétique du territoire	10
Objectif 4 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	10

PREAMBULE

Descartes est une commune rurale recensant en 2018 près de 3 427 habitants. Elle fait partie de la **Communauté de Communes Loches Sud Touraine** qui réunit 67 communes et 51 376 habitants.

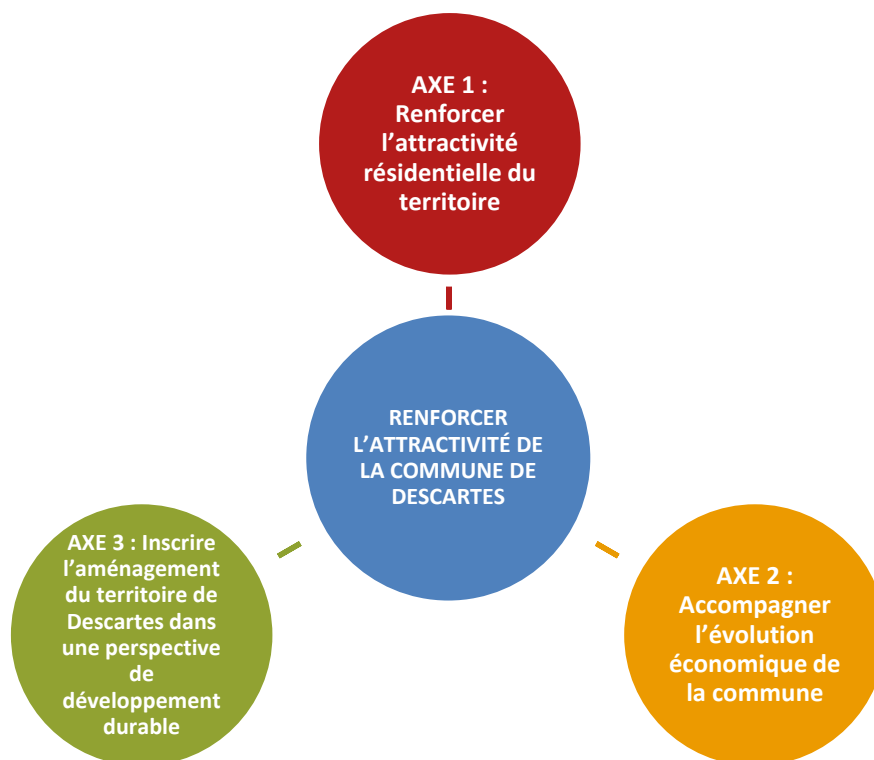
Elle se situe à **une trentaine de kilomètres de Loches** (siège de la Communauté de Communes), à **une cinquantaine de kilomètres de Tours** (Préfecture d'Indre-et-Loire) et à **une vingtaine de kilomètres de Châtellerault** (Sous-Préfecture de la Vienne). Descartes bénéficie d'une proximité avec l'A10,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

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par la commune de Descartes et le SCOT Loches Sud Touraine. Les objectifs du PADD sont fixés sur une période de 14 ans s'étalant de l'année 2022 à l'année 2035 (en lien avec la programmation du SCOT Loches Sud Touraine).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 23/01/2024. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender.

Ce projet de territoire est **articulé autour de 3 grands axes** pour atteindre l'objectif principal : **Renforcer l'attractivité de la commune de Descartes.**



Ces trois grands axes se déclinent en objectifs dont la mise en œuvre est précisée dans les chapitres suivants.

AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE

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

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'EVOLUTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

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

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

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

AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE ...

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

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

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

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

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

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

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

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

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

Objectif 3 : Poursuivre la valorisation touristique du territoire communal

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

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

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

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

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

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

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

- Eviter le développement de l'habitat à proximité de la déviation.
- Eviter la création de logements à proximité d'élevages.
- Concentrer l'accueil de nouvelles activités artisanales ou industrielles sur les sites d'activités existants.
- Identifier et rappeler les mesures préventives d'aménagement par rapport aux risques de retraits-gonflements argileux, et technologiques (liés notamment aux axes de transport de gaz), aux cavités et aux secteurs potentiellement pollués connus.
- Prendre en compte le risque inondation par débordement de la Creuse et de rupture de barrage d'Eguzon et limiter l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues.
- Valoriser, voire renforcer, la trame verte interne au bourg, permettant de lutter contre les effets d'îlots de chaleur.

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

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

Objectif 4 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 3430 habitants en 2037.

- Pour atteindre environ **3430 habitants à l'horizon 2037**, la commune doit connaître un taux de croissance démographique d'environ 0,2% par an. Cet objectif correspond, sur la période de 2022 – 2037, à un besoin **entre 7 et 8 logements/an, soit environ 110 logements neufs au total**.
- Tendre vers une densité minimale moyenne au sein des opérations d'aménagement à vocation d'habitat **de 15 logements à l'hectare sur les secteurs stratégiques du centre-bourg et 12 logements à l'hectare en périphérie**.
- Permettre la construction de nouveaux logements par comblement des dents creuses dans les hameaux présentant un niveau de desserte en réseaux et voiries suffisant.
- Œuvrer pour la **remise sur le marché d'environ 15 logements vacants**.
- Encourager les opérations de renouvellement urbain sur les friches et la rénovation du bâti existant.
- Permettre au bâti rural n'ayant plus de vocation agricole de changer de destination.

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Définir une enveloppe foncière maximale en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 5,9 ha entre 2022 et 2037** pour répondre aux besoins en construction d'habitat, d'équipements et des activités économiques (hors zone d'activité intercommunale) :
- **Pour le développement des zones activités économiques de compétence intercommunale :**
 - Maintenir, en application du SCOT, la constructibilité de la zone d'activité intercommunale du Val au Moine II d'un potentiel de d'environ 4 ha constructible (hors aménagements réalisés au sein de la zone) et permettre la densification de la ZA de la Pièce de Buxeuil déjà aménagée.
- **Pour le développement des activités économiques à l'échelle de la commune :**
 - Délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le développement des entreprises non agricoles existantes en zone agricole et naturelle.
- **Pour le développement des énergies renouvelables :** 6 ha par réhabilitation d'une friche (ancienne décharge) pour un projet de production d'énergie solaire au lieudit Cheval Blanc sur une friche **sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**