

Commune de **DESCARTES** Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 21003733
13/02/2026

réalisé par



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

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409-DE

Table des matières

CHAPITRE 1. GENERALITES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
1.1 Présentation des OAP	7
CHAPITRE 2. LES OAP SECTORIELLES.....	9
2.1 Secteur de la Gare	10
2.1.1 Localisation et reportage photographique du site	10
2.1.2 Contexte et enjeux urbains.....	12
2.1.3 Objectifs d'aménagement	12
2.1.4 Schéma de principe.....	14
2.2 Secteur Les Cormassons	15
2.2.1 Localisation et reportage photographique du site	15
2.2.2 Contexte et enjeux urbains.....	16
2.2.3 Objectifs d'aménagement	16
2.2.4 Schéma de principe.....	18
2.3 Secteur La Chartrie	19
2.3.1 Localisation et reportage photographique du site	19
2.3.2 Contexte et enjeux urbains.....	20
2.3.3 Objectifs d'aménagement	21
2.3.4 Schéma de principe.....	23
2.4 Secteur Avenue Jean Monnet	24
2.4.1 Localisation et reportage photographique du site	24
2.4.2 Contexte et enjeux urbains.....	25
2.4.3 Objectifs d'aménagement	25
2.4.4 Schéma de principe.....	27
2.5 Secteur Avenue du Président Kennedy	28
2.5.1 Localisation et reportage photographique du site	28
2.5.2 Contexte et enjeux urbains.....	29
2.5.3 Objectifs d'aménagement	29
2.5.4 Schéma de principe.....	31
2.6 Secteur Chemin de la chapelle Saint-Marc.....	32
2.6.1 Localisation et reportage photographique du site	32
2.6.2 Contexte et enjeux urbains.....	33
2.6.3 Objectifs d'aménagement	33
2.6.4 Schéma de principe.....	35
2.7 Secteur Zone d'activité du Val aux Moines 2	36
2.7.1 Localisation et reportage photographique du site	36
2.7.2 Contexte et enjeux urbains.....	37
2.7.3 Objectifs d'aménagement	37
2.7.4 Schéma de principe.....	39
CHAPITRE 3. OAP THEMATIQUE « QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE »	40
3.1 Objectif et valeur réglementaire de cette OAP	41
3.2 Grands ensembles paysagers	41
3.3 Guide des couleurs	46
CHAPITRE 4. OAP THEMATIQUE « MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES »	53
4.1 Petit lexique des continuités écologiques	54
4.2 Objectif et valeur réglementaire de cette OAP	54
4.3 A l'échelle du territoire.....	54
4.3.1 Protéger les périmètres environnementaux	56

4.3.2	Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés	58
4.3.3	Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager, dont les éléments isolés...	57
4.3.4	Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité	59
4.3.5	Préserver et prendre en compte les milieux humides.....	59
4.4	A l'échelle des projets de construction et des aménagements	60
4.4.1	Favoriser la trame verte et bleue	60
4.4.2	Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble	62
4.5	A l'échelle du logement.....	63

PREAMBULE

Le PLU est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

Chapitre 1. Généralités sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1 Présentation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont de deux types :

- **Les OAP « thématiques »** s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Le PLU compte deux OAP thématiques :
 - l'OAP « qualité architecturale et paysagère » apporte des principes en matière de préservation du grand paysage et des recommandations au travers d'un guide en matière de colorimétrie des constructions.
 - l'OAP « mise en valeur des continuités écologiques » complète le règlement écrit en matière de mise en valeur et de préservation des continuités écologiques par des principes et recommandations.
- **Les OAP « sectorielles »** correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Elles sont délimitées sur des secteurs aménageables classés en zones « U » à vocation dominante d'habitat, d'activité économique ou mixte en densification du tissu urbain existant. Seule la zone d'activité intercommunale du Val aux Moine 2 constitue une extension urbaine, toutefois déjà aménagée pour l'accueil d'une ou deux entreprises de grande surface.

Les OAP sectorielles sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :



Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Caractéristiques des OAP sectorielles

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

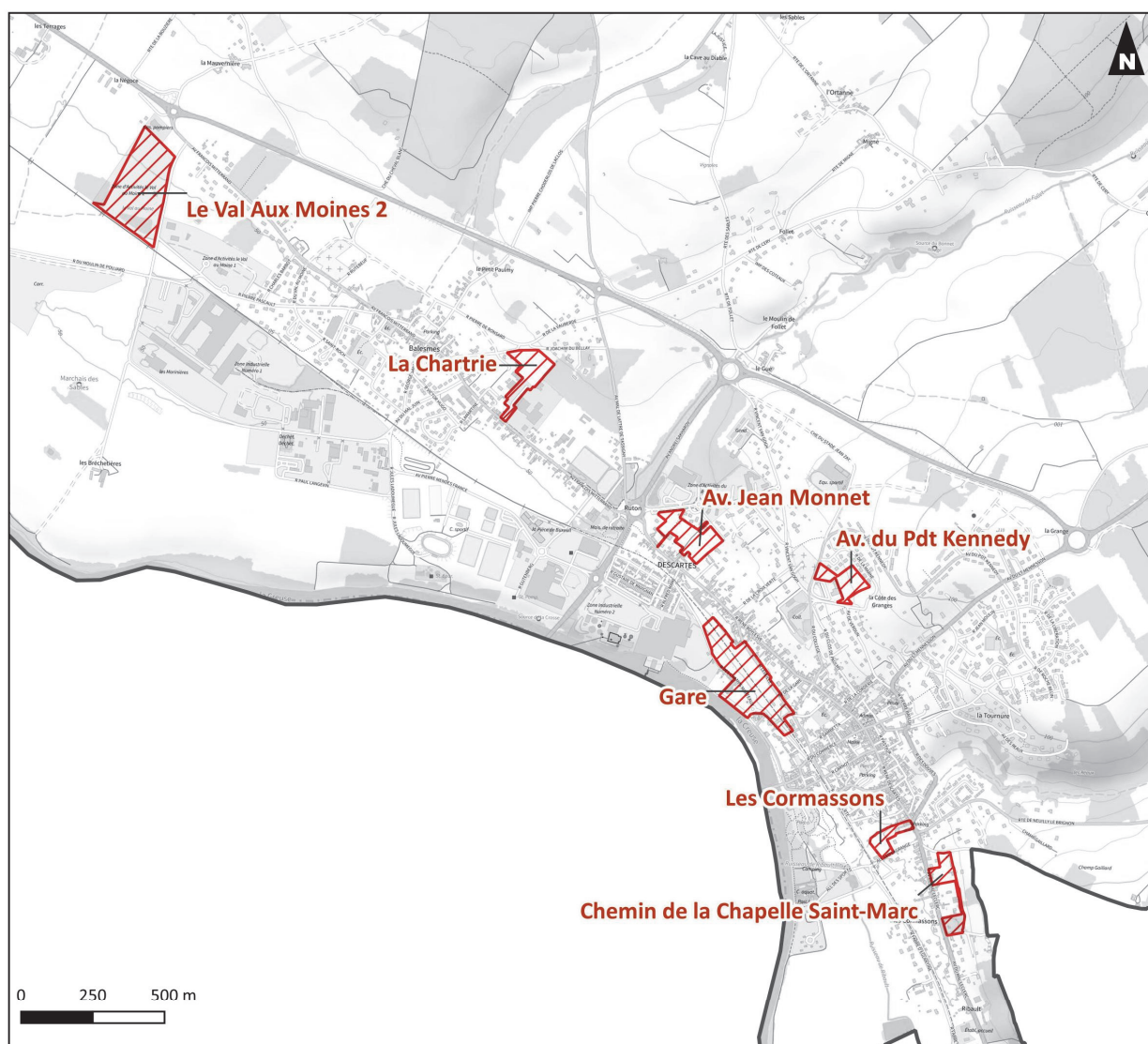
* Sur certains secteurs, afin de pouvoir tenir compte de la mixité des destinations, des continuités écologiques à préserver et à mettre en valeur, de la création de mobilités douces ou pour tenir compte de la pente, il a semblé nécessaire d'élargir le périmètre de l'OAP en dehors du potentiel foncier aménageable à vocation d'habitat. Sur ces secteurs figure un périmètre délimitant le foncier mobilisable à vocation d'habitat (« vocation programmatique »), sur laquelle le calcul de la densité s'applique. Les limites de la programmation se veulent modulables en fonction des réalités du projet. **La densité brute moyenne applicable à l'habitat indiquée dans le tableau précédent sera à appliquer sur l'emprise effective du quartier d'habitat, VRD liée incluse.**



Commune de Descartes
Plan Local d'Urbanisme



Périmètre des OAP sectorielles



Source : auddicé - Cadastre - SCAN 25® - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val de Loire - mars 2025

▬ Limite communale

▬ Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Figure 1. Carte des secteurs d'OAP

Chapitre 2. Les OAP sectorielles

2.1 Secteur de la Gare

2.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1



2



3



2.1.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur de la gare est une friche ferroviaire acquise par la commune en vue de la réalisation d'un projet d'habitat locatif social, de résidences « seniors » et d'une Maison de services publics, faisant l'objet du programme « Petites villes de demain ». La gare a été transformée en office du tourisme et le chemin de fer a laissé place à la « Voie verte Sud Touraine ».

Le secteur dispose d'une situation stratégique :

- près d'un arrêt de bus facilitant l'accès aux différents points d'intérêts de la commune et du centre-bourg.
- sur la voie verte, qui permet notamment aux personnes âgées de rejoindre le centre-ville à pied sans pente trop prononcée.
- proche des services et commerces du centre -bourg.
- proche du collège et de l'école primaire pour les logements locatifs sociaux.

L'ADAC 37 a, par ailleurs, accompagné la commune en 2021 sur une étude de faisabilité.

Il est à noter que le Sud du secteur est concerné par une zone inondable identifiée à l'Atlas des zones inondables et au Plan particulier d'intervention (PPI) du barrage d'Eguzon.

2.1.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Prévoir la construction d'une Maison de services publics en continuité de l'ancienne gare.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 24 logements par hectare sur la partie nord du secteur, dédiée à l'habitat.
- Imposer la production de 4 logements sociaux à minima sur l'ensemble du secteur.
- Imposer la production de 4 logements seniors à minima sur l'ensemble du secteur.
- Imposer une diversification de typologies (individuel dense / maison de ville, intermédiaire, petits collectifs...) et des petits logements (T1 et/ou T2 et/ou T3).

■ Desserte, mobilité et réseau

- Mutualiser autant que possible les accès sur la Rue Léveillé afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Limiter la place de la voiture dans les espaces privés et publics et rechercher la mutualisation possible pour les stationnements.
- Renforcer et sécuriser le maillage des circulations douces (piétons - vélos) autour de la voie verte et vers la Creuse sur l'ensemble du secteur.

■ Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Valoriser l'histoire des lieux dans le projet, en particulier qualifier l'accroche avec l'alignement de platanes et l'avenue de la gare (p.ex. signifier le caractère productif vivrier par le prolongement de parcellaire en lanière des coteaux ou révéler les tracés de rails ou bâtiments démolis dans les espaces publics).
- Les volumes bâtis devront s'implanter harmonieusement dans leur contexte, tout en favorisant une implantation des constructions le long de la voie verte du Sud Touraine, à minima doubler l'accroche bâtie côté Ouest de la voie verte (éviter la simple construction le long de la rue de la Reveillée).
- Réfléchir la conception du futur quartier dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles constructions).
- Inscrire la création et la requalification des aires de stationnement public dans une démarche de limitation de la place de la voiture, (tant visuellement que spatialement), de création d'emplacements réservés pour les deux-roues, de constitution d'une trame végétale (sol perméable, arbre) en accord avec l'identité des lieux. Elles pourront être pensées dans un principe d'usages mixtes (stationnement, lieu de manifestation...).
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation le long de la rue Léveillé, en s'inspirant du vocabulaire architectural des maisons de ville (trame parcellaire en lanière, simplicité des volumes, alignement bâti majoritaire, unicité des clôtures).
- Créer un espace public aux abords de la future Maison de Service Public (liaison douce entre la rue Leveillé et la voie verte à minima) et requalifier les espaces publics du secteur tout en préservant les axes visuels entre la gare, la Creuse et l'église.
- Réduire l'uniformité des espaces existants, en particulier les traitements de sols (aplats d'enrobés ou de pelouse) en définissant plus finement la destination et l'usage des espaces.
- Porter attention à l'intimité des jardins, particulièrement le long de la voie verte (les vues devront être filtrées ou masquées par des dispositifs jusqu'à une hauteur minimale d'1,50m).
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, en raison du caractère argileux des sols et de la pente, une étude sur la gestion de l'eau devra nécessairement être engagée au préalable par l'aménageur. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être intégrés au projet comme des éléments d'agrément.

■ Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Valoriser les espaces verts le long de la voie verte par des plantations et un paysagement participant à créer de l'ombrage, et y renforcer les usages récréatifs.
- Créer un espace paysager à dominante végétale et perméable sur le quai Pierre Couratin, le long de la salle des fêtes.
- Valoriser les espaces verts comme des îlots de fraîcheur.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

2.1.4 Schéma de principe



Commune de Descartes
Révision du PLU

OAP « Secteur de la Gare »



Légende

Périimètre de l'OAP

Voie douce (voie verte) à préserver et valoriser

Vocation programmatique :

Habitat

Dominante équipement

Principe de liaison douce à créer

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

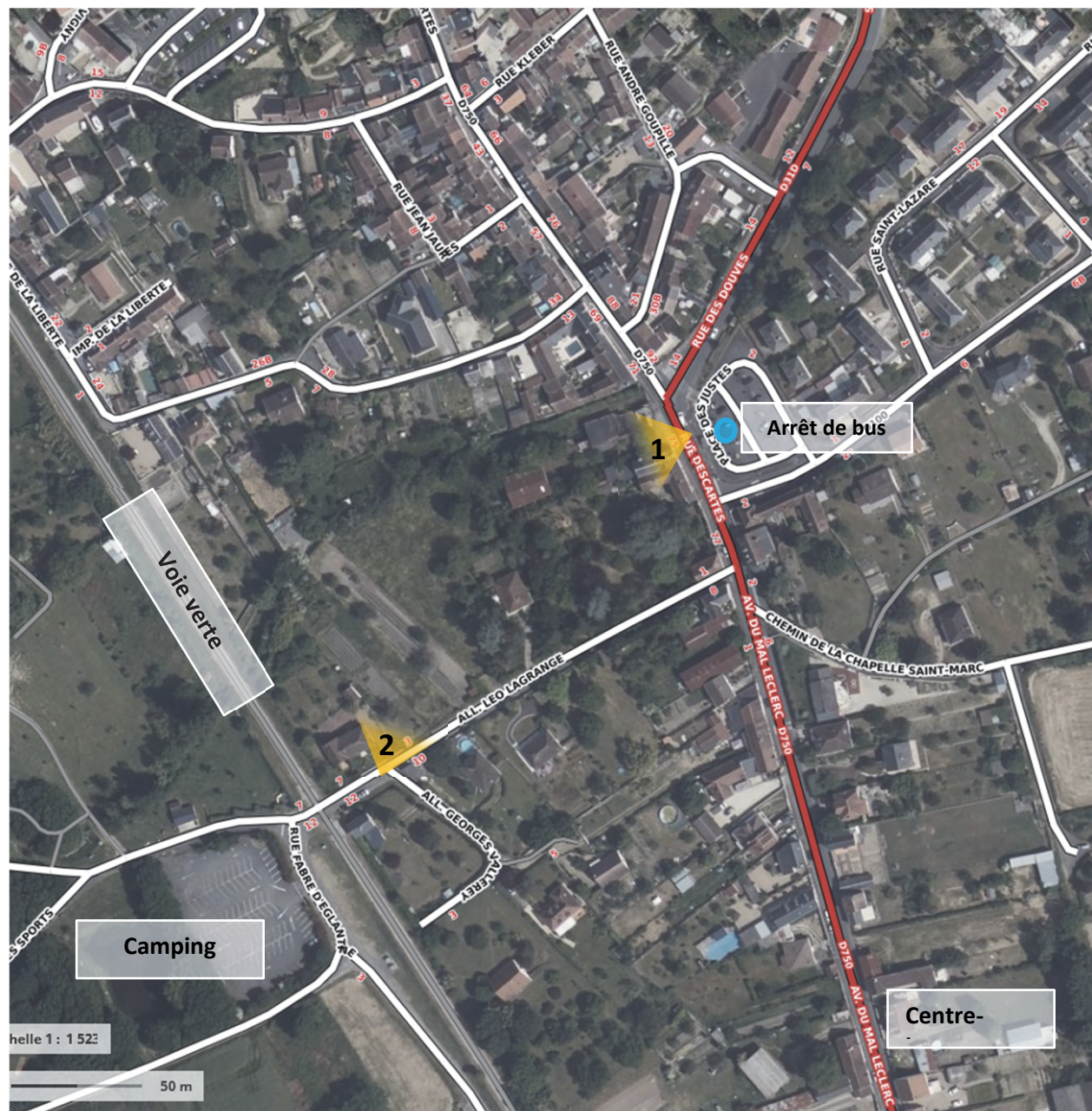
Espace paysager à dominante végétale et perméable à créer

Accroche bâtie significative à créer

Bâti identitaire à préserver, réhabiliter

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

2.2.1 Localisation et reportage photographique du site



1



2



2.2.2 Contexte et enjeux urbains

Dans le cadre d'une procédure d'Opération de Revitalisation de Territoire, l'analyse des circulations de l'ADAC a mis en évidence le besoin de créer un nouvel accès à la base de loisirs. Au-delà de la création d'une voirie, le secteur doit être pensé au travers d'un projet de requalification urbaine par :

- la réalisation d'une opération d'aménagement qui permettrait de créer des logements et notamment des terrains à bâtir pour de jeunes ménages ou des logements adaptés à des seniors valides souhaitant se rapprocher des commerces et des services,
- une remise en valeur de l'espace public de la RD 750 qui correspond à l'entrée du centre-ville en provenance du Sud-Est (et notamment l'aspect paysager).
- une sécurisation routière de l'entrée du bourg ancien : étude globale serait nécessaire pour aboutir à la nouvelle configuration du carrefour sur la RD 750, afin de le sécuriser.

2.2.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare en construction de logements neufs.

- Imposer une diversification de typologies de logements comprenant à minima une part d'habitat individuel mitoyen et des petits logements (T1 et/ou T2 et/ou T3).

■ **Desserte, mobilité et réseau**

- Créer une voie de desserte interne au programme de logement partagée entre modes doux et motorisés, inspirée du registre des venelles ou des cours urbaines (profil étroit et sans trottoir).
- Prévoir les conditions d'accès optimales à la base de loisirs permettant la circulation des camping-cars.
- Sécuriser les circulations douces depuis la RD 750, sur l'allée Léo Lagrange, vers la voie verte et le camping.

■ **Qualité urbaine, environnementale et paysagère**

- Réfléchir la conception du futur quartier dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles constructions).
- Mettre en valeur l'entrée du centre-bourg comprenant la requalification des espaces publics autour du secteur.
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation en s'inspirant du vocabulaire architectural des maisons de ville (trame parcellaire en lanière, simplicité des volumes, alignement bâti majoritaire, unicité des clôtures).
- Qualifier l'entrée du quartier sur l'allée Léo Lagrange, soit avec une clôture doublée d'une haie sauf en cas de mur haut, soit par l'implantation bâtie à l'alignement.
- Préserver autant que possible, voire valoriser la façade bâtie de style art-déco marquant l'entrée sur la RD 750.
- Assurer la maîtrise de l'intimité entre les jardins et des vues : les constructions d'habitations s'implanteront avec le même retrait (ou même absence de retrait) par rapport à la voie de desserte à créer.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, en raison du caractère argileux des sols et de la pente, une étude sur la gestion de l'eau devra nécessairement être engagée au préalable par l'aménageur. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être intégrés au projet comme des éléments d'agrément.

■ **Mise en valeur des continuités écologiques**

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Proscrire l'imperméabilisation sur une bande de 5 mètres depuis la berge du ruisseau.
- Préserver autant que possible la perméabilité des sols, les arbres et la végétation existante (sauf mauvais état sanitaire) au sein du secteur, et renforcer ces caractéristiques le long du ruisseau

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

2.2.4 Schéma de principe



Commune de Descartes
Révision du PLU

OAP Les Cormassons



Légende

- | | |
|---|---|
| Périmètre de l'OAP | Limite urbaine à qualifier |
| Principe d'accès commun à créer | Cours d'eau à préserver |
| Voie douce (voie verte) à préserver et valoriser | Espace paysager à dominante végétale et perméable à préserver |
| Ensemble urbain à préserver (démolitions ponctuelles néanmoins possibles) | |
| Bâti identitaire à préserver, réhabiliter | |

2.3 Secteur La Chartrie

2.3.1 Localisation et reportage photographique du site



1



2



2.3.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur s'étend :

- au Nord sur les terrains acquis par la commune en vue d'y construire un programme d'habitat. Le secteur est idéalement situé proche du centre-bourg, des services scolaires et de petite enfance et de l'arrêt de bus ;
- au Sud sur la propriété intercommunale de la Chartrie : ancien lycée professionnel converti en pôle petite enfance, accueil de loisirs, locaux associatifs et accueille quelques entreprises.

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

2.3.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 12 logements par hectare sur l'emprise retenue à vocation d'habitat.
- Imposer une diversification de typologies et de tailles de logements comprenant à minima une part d'habitat individuel mitoyen et des petits logements (T1 et/ou T2 et/ou T3).
- Ne pas entraver au long terme les possibilités de reconversion de ces espaces sous-occupés sur la moitié Sud du site (destination non définie à ce jour). Etudier leur valorisation foncière, évitant toute sous-occupation et/ou déqualification de l'espace urbain et paysager, en réalisant soit une requalification de l'espace pour constituer un jardin public, soit une densification raisonnée.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Créer un seul accès commun sur la rue de la Vauberde– rue Joachim du Bellay permettant la création d'une voie de desserte interne au programme de logement. Les accès privatifs sur la rue de la Vauberde– rue Joachim du Bellay seront à proscrire.
- Créer une liaison douce permettant de notamment de rejoindre de manière directe l'arrêt de bus du secteur de la Chartrie.

■ Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Réfléchir la conception du futur quartier dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles constructions).
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation en s'inspirant du bâti ancien (trame parcellaire en lanière, simplicité des volumes, alignement bâti majoritaire, unicité des clôtures).
- Préserver l'axe visuel sur l'église de Balesmes depuis la rue de la Vauberde– rue Joachim du Bellay
- Mettre en valeur l'entrée du site par un traitement paysager à dominante végétalisée le long de la rue de la Vauberde– rue Joachim du Bellay de 5 mètres de largeur depuis le bord de la rue.
- Gérer l'intimité entre les jardins.
- Intégrer autant que possible la trame parcellaire et la trame bâtie dans la pente, par palier, avec une voirie de desserte parallèle aux courbes de niveau, pour la moitié Nord du site.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, en raison du caractère argileux des sols, une étude sur la gestion de l'eau devra nécessairement être engagée au préalable par



**Vue sur l'église de Balesmes depuis
la rue de la Vauberde**

l'aménageur. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être intégrés au projet comme des éléments d'agrément.

■ Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Favoriser une gestion extensive des espaces verts en limite des boisements.
- Proscrire l'imperméabilisation et les constructions sur une bande de 5 mètres depuis le bord du couvert boisé situé à l'Ouest.
- Créer une continuité végétalisée d'une largeur minimale de 5 mètres favorable aux continuités écologiques sur la partie Nord du site (sur espace public ou sur fonds de jardins) reliant le boisement à l'Est aux espaces enherbés à l'Ouest.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

2.4 Secteur Avenue Jean Monnet

2.4.1 Localisation et reportage photographique du site



1



2



2.4.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur concerne des espaces de jardins, prairies et vergers enclavés entre la zone d'activité commerciale et artisanale au Nord-Ouest, le bâti ancien de la rue René Boylesve et les lotissements de l'impasse Marc Chagall. Les terrains sont en légère pente, orientée Nord-Est / Sud-Ouest. Il est à noter que sur la vue 2, la construction d'un office notarial est en cours.

Il s'agit d'un secteur stratégiquement placé à proximité :

- des commerces de la zone d'activité au Nord ;
- de la zone industrielle des papeteries au Sud, du collège à l'Est ;
- d'un arrêt de bus facilitant l'accès aux différents points d'intérêts de la commune et du centre-bourg.

2.4.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare.

- Imposer une diversification de typologies et de tailles (T1 et/ou T2 et/ou T3) de logements comprenant préférentiellement de l'habitat mitoyen et/ou du petit habitat collectif.
- Etudier la possibilité de prévoir quelques locaux commerciaux le long de l'avenue Jean Monnet. Si un programme mixte activité économique / habitat est développé, il sera implanté prioritairement le long de l'avenue Jean Monnet. Dans ce cas, une typologie bâtie à étage sera recherchée, afin d'affirmer une façade urbaine à l'échelle de l'espace public et de la polarité commerciale du quartier.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Créer un seul accès commun sur l'avenue Jean Monnet pour la desserte interne du quartier. Deux tracés sont possibles pour la connexion à l'impasse Marc Chagall (notés 1 et 2 sur le schéma de principe).
- Créer une liaison douce permettant de rejoindre la rue René Boylesve.

■ Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Réfléchir la conception du futur quartier dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles constructions).
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation en s'inspirant du vocabulaire architectural des maisons de ville (trame parcellaire en lanière, simplicité des volumes, alignement bâti majoritaire, unicité des clôtures).
- Mettre en valeur l'entrée du site par une implantation du bâti à l'alignement de la rue Jean Monnet, accompagné de bandes plantées et y proscrire le stationnement public ou privé en premier plan (implantation à l'arrière du bâti ou entre deux bâtis).
- Intégrer autant que possible la trame parcellaire et la trame bâtie dans la pente, par palier, avec une voirie de desserte parallèle aux courbes de niveau.
- Gérer l'intimité entre les jardins.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, en raison du caractère argileux des sols et la pente, une étude sur la gestion de l'eau devra nécessairement être engagée au préalable par l'aménageur. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être intégrés au projet comme des éléments d'agrément.

■ Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Préserver autant que possible la perméabilité des sols, les arbres et la végétation existante (sauf mauvais état sanitaire) au sein du secteur et réfléchir les aménagements de manière à intégrer les espaces arborés comme composante du projet (îlot de fraîcheur, espace d'agréments, etc.).

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

2.5 Secteur Avenue du Président Kennedy

2.5.1 Localisation et reportage photographique du site



1



2



2.5.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur concerne une prairie de fauche situé entre le lotissement de la rue de la Marne et le pôle médical.

Il s'agit d'un secteur stratégiquement placé à proximité :

- du collège ;
- de la maison médicale ;
- du centre-bourg de Descartes présent au Sud ;
- d'un arrêt de bus facilitant l'accès aux différents points d'intérêts de la commune et du centre-bourg.

2.5.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare sur l'emprise mobilisable à vocation d'habitat.
- Imposer une diversification de typologies et de tailles de logements comprenant à minima une part d'habitat individuel mitoyen et des petits logements (T1 et/ou T2 et/ou T3).

■ Desserte, mobilité et réseau

- Créer une voirie de desserte commune donnant accès aux futures habitations, et le cas échéant prévoir l'aménagement sécurisé des carrefours,
 - soit sur la rue de la Marne,
 - soit par l'avenue du Président Kennedy,
 - soit les deux, dans ce cas le bouclage de la voirie est à prévoir.
- Créer des liaisons douces traversant le futur quartier, vers les passages piétons de l'avenue du Président Kennedy au Nord et la rue de la Marne.

■ Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Réfléchir la conception du futur quartier dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles constructions).
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation en s'inspirant du vocabulaire architectural des maisons de ville (trame parcellaire en lanière, simplicité des volumes, alignement bâti majoritaire, unicité des clôtures).
- Intégrer autant que possible la trame parcellaire et la trame bâtie dans la pente, par palier, avec une voirie de desserte parallèle aux courbes de niveau.
- Gérer l'intimité entre les jardins.
- Valoriser les espaces verts le long de l'avenue du Président Kennedy par des plantations et un paysagement et y renforcer les usages récréatifs.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, en raison du caractère argileux des sols et la pente, une étude sur la gestion de l'eau devra nécessairement être engagée au préalable par l'aménageur. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être intégrés au projet comme des éléments d'agrément.

■ Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Prévoir le maintien et la plantation de haies, à minima en limite du futur lotissement et favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Préserver autant que possible la perméabilité des sols, les arbres et la végétation existante (sauf mauvais état sanitaire) au sein du secteur.
- Conserver l'arbre existant le long de la rue de la Marne.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

2.5.4 Schéma de principe



Commune de Descartes
Révision du PLU

OAP Rue du Président Kennedy



Légende

Périmètre de l'OAP

Vocation programmatique :

Habitat

Conditions d'accès

Accès 1 et/ou 2 au choix, avec bouclage obligatoire si les deux sont réalisés

Carrefour à aménager

Principe de voirie à créer

Principe de liaison douce à créer

Espace paysager à dominante végétale et perméable à préserver

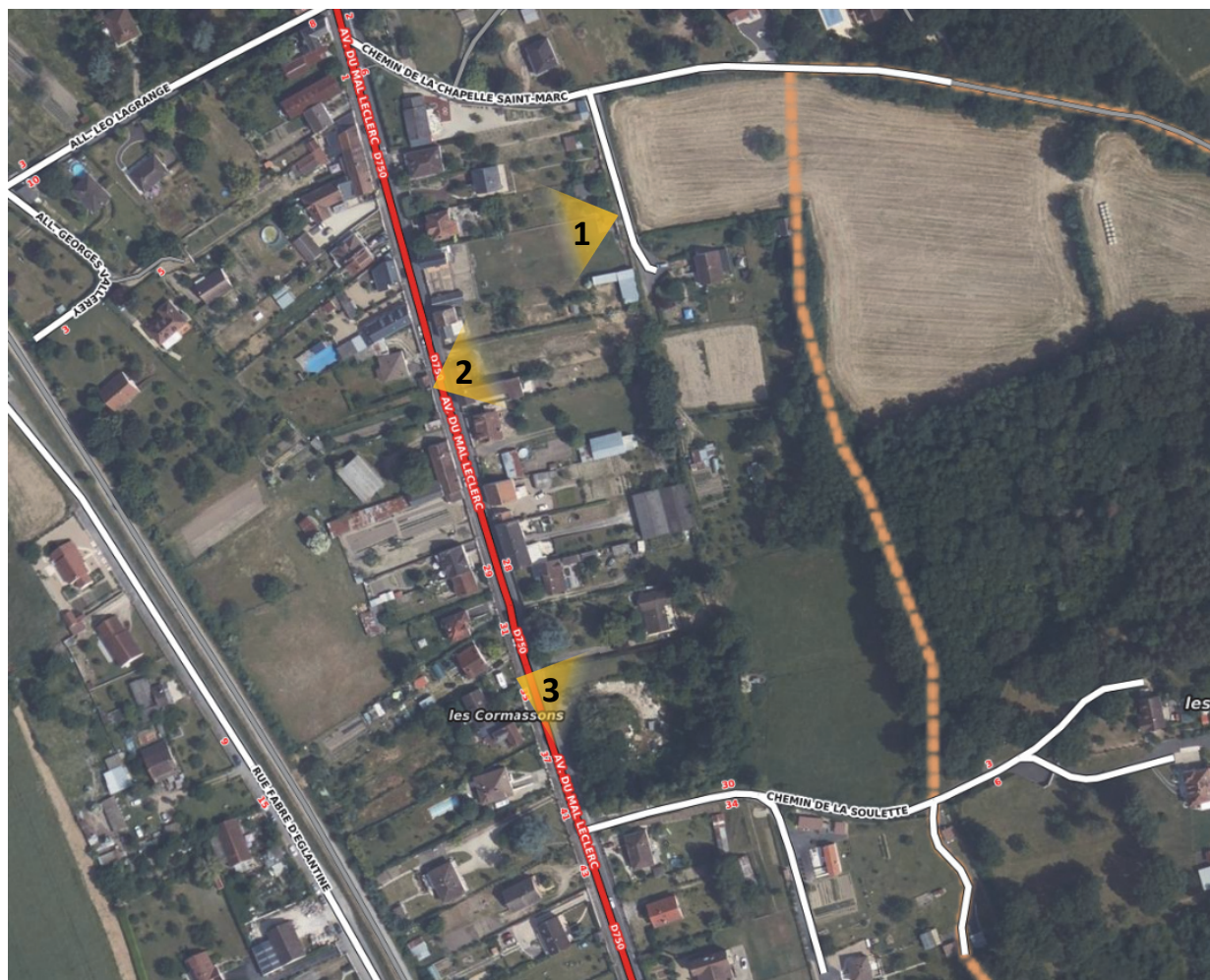
Haie à préserver

Haie à créer

Arbre à conserver

2.6 Secteur Chemin de la chapelle Saint-Marc

2.6.1 Localisation et reportage photographique du site



1



2



3



2.6.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur concerne des espaces de jardins-potagers et vergers au sein de l'enveloppe urbaine historique du bourg. L'opportunité de densifier ce secteur a donc été étudiée afin de proposer un aménagement cohérent des unités foncières.

2.6.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur en une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'inscrivant dans une conception globale.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 12 logements par hectare sur l'emprise retenue à vocation d'habitat.
- Imposer une diversification de typologies et de tailles de logements comprenant de l'habitat individuel pur et /ou mitoyen et des petits logements (T1 et/ou T2 et/ou T3).
- Ne pas entraver au long terme les possibilités de reconversion de ces espaces sous-occupés sur la friche au Sud du site (ancienne carrière). Etudier leur valorisation foncière à usage d'activités économiques compatibles avec l'habitat voisin.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Créer un seul accès commun sur l'avenue du Maréchal Leclerc pour la desserte interne du quartier. Un seul des deux tracés proposé (notés 1 et 2 sur le schéma de principe) sera retenu.
- Créer au choix un ou deux accès par l'avenue du Maréchal Leclerc et/ou par le chemin de la Soulette.
- Etudier l'opportunité de créer une liaison douce paysagée entre le chemin de la chapelle Saint-Marc et le chemin de la Soulette.

■ Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Réfléchir la conception du futur quartier dans le but d'y apporter une certaine performance énergétique et environnementale (délimitation des parcelles, tracé de la voirie, architecture et matériaux des nouvelles constructions).
- Porter une attention à l'insertion architecturale du nouveau programme d'habitation en s'inspirant du bâti ancien (trame parcellaire en lanière, simplicité des volumes, alignement bâti majoritaire, unicité des clôtures).
- Gérer l'intimité des jardins.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle. Néanmoins, en raison du caractère argileux des sols et la pente, une étude sur la gestion de l'eau devra nécessairement être engagée au préalable par l'aménageur. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être intégrés au projet comme des éléments d'agrément.

■ Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Préserver autant que possible la perméabilité des sols, les arbres et la végétation existante (sauf mauvais état sanitaire).

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

2.7 Secteur Zone d'activité du Val aux Moines 2

2.7.1 Localisation et reportage photographique du site



1



2.7.2 Contexte et enjeux urbains

La zone d'activité intercommunale du Val aux Moines, d'une superficie d'environ 5,5 ha, a été aménagées entre 2011 et 2014 et est actuellement en vente à visée d'une ou deux activités industrielles d'influence intercommunale.

2.7.3 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Réaliser l'aménagement du secteur au coup par coup.
- Permettre l'implantation d'une ou plusieurs entreprises tout en optimisant au maximum le foncier disponible.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Privilégier la création d'accès privatifs sur la desserte principale existante.
- Réfléchir à la desserte de la zone d'activité par les transports en communs
- Prévoir une liaison piétonne et cyclable depuis la zone d'activité vers le centre-bourg.
- Prendre en compte la servitude de passage de canalisation de gaz.

■ Qualité urbaine, environnementale et paysagère

- Rechercher la performance énergétique et environnementale du bâti et des aménagements.
- Porter une attention à l'insertion architecturale du bâti en entrée de ville, notamment par une action combinée sur l'implantation, le volume, le gabarit, la forme et l'aspect extérieur des constructions et installations. Des plantations en limite du site et sur les aires de stationnement contribueront à l'imiter l'impact visuel des constructions et aménagements.
- Privilégier la gestion des eaux de pluies à la parcelle et/ou l'appuyer sur les aménagements pluviaux existants.

■ Mise en valeur des continuités écologiques

- Se référer à l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques ».
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales.
- Préserver autant que possible la perméabilité des sols.
- Créer une continuité végétalisée d'une largeur minimale de 5 mètres favorable aux continuités écologiques sur les limites Ouest et Nord du secteur.
- Favoriser une gestion extensive des espaces verts en limite des boisements à l'Ouest.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

2.7.4 Schéma de principe



Commune de Descartes
Révision du PLU

OAP Zone d'activité intercommunale Le Val aux Moines 2



Légende



Périmètre de l'OAP



Principe de voirie à créer



Espace paysager à dominante végétale et perméable à préserver



Continuité végétalisée à créer



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

Chapitre 3. OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »

3.1 Objectif et valeur réglementaire de cette OAP

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

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

- **de principes** de prise en compte des cônes de vues pour tout projet ;
- **d'un guide** pour la colorimétrie des façades, menuiseries et clôtures la rénovations du bâti ancien, mais aussi pour les nouvelles constructions.

3.2 Grands ensembles paysagers

Les cônes de vue sont des points qui offrent des vues sur les grands paysages (cours d'eau, vallées ou plaines agricoles, etc.) ou sur des éléments patrimoniaux servant de repères (églises, châteaux...). Ces cônes de vue concernent les vues depuis la route qui constitue le paysage quotidien et/ou traversé.

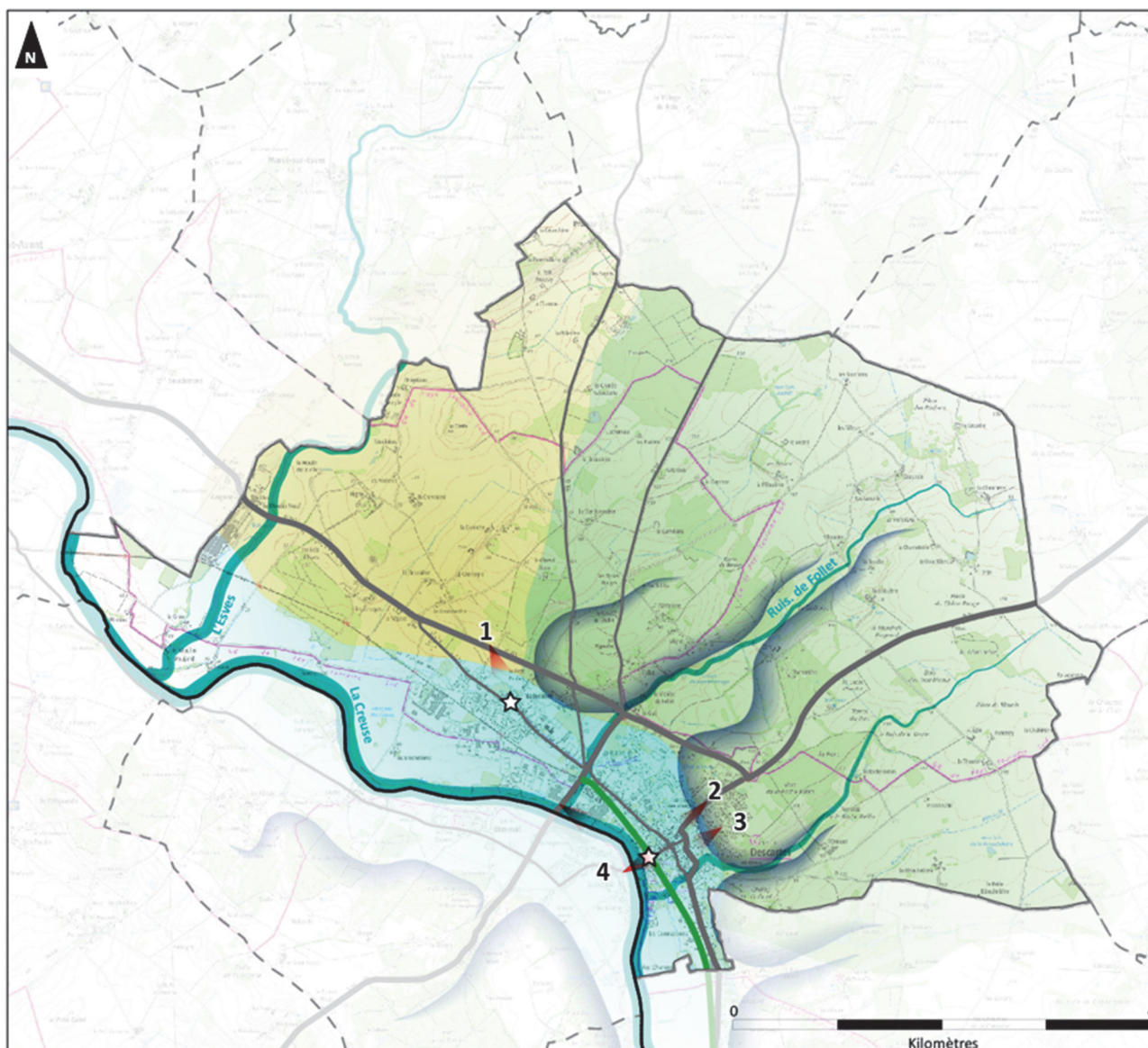


Commune de Descartes (37)

Plan Local d'Urbanisme



Localisation schématique des principes de l'OAP



Sources : IGN - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : Auddicé Val de Loire, Juin 2022

Limites administratives

- Limite régionale
- - - Limite communale

Éléments structurants

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

Unités paysagères

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

Perceptions visuelles

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

Tous les cônes de vue seront pris en compte le plus en amont des projets, y compris au sein des OAP sectorielles, afin de préserver la qualité des vues, voire même, de les valoriser au sein du projet urbain.

La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements seront réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant des plantations, des morphologies bâties et des aspects cohérents avec l'élément paysager qui est visé.

1. Cône de vue sur l'église de Balesmes depuis la RD 750 :

- Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue devront prioritairement être réalisés de manière à préserver la visibilité de l'église classée Monument Historique, la qualité du paysage, voire à le mettre en valeur notamment par l'insertion paysagère des nouvelles constructions (végétalisation, choix des couleurs, volumétries, implantation sur la parcelle) ;
- La transition végétale en limite urbaine, constituée de boisements, haies et arbres anciens doit être préservée autant que possible ou, en dernier recours, remplacée (cf. OAP « mise en valeur des continuités écologiques).
- Afin de préserver la silhouette urbaine ainsi que le rôle du clocher comme élément de repère dans le paysage, il convient d'éviter, dans la mesure du possible, l'ajout d'éléments verticaux de grande dimension (antenne-relais, éolienne, hangar, silos) qui entreraient en concurrence visuelle avec le clocher.



Photo 1. Vue sur l'église Saint-Pierre de Balesmes depuis la D750 - Google Maps

2. Cône de vue sur l'église Saint-Georges depuis l'avenue du Lieutenant Mennesson :

- Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue devront prioritairement être réalisés de manière à préserver la visibilité de l'église classée Monument Historique, la qualité du paysage, voire à le mettre en valeur notamment par l'insertion paysagère des nouvelles constructions (végétalisation, choix des couleurs, volumétries, implantation sur la parcelle) ;
- Afin de préserver la silhouette urbaine ainsi que le rôle du clocher comme élément de repère dans le paysage, il convient d'éviter, dans la mesure du possible, l'ajout d'éléments verticaux de grande dimension (antenne-relais, éolienne, hangar, silos) qui entreraient en concurrence visuelle avec le clocher.



Photo 2. Vue sur l'église Saint-Georges depuis l'avenue du Lieutenant Mennesson

3. Cône de vue sur le centre ancien de Descartes et l'église depuis l'avenue du Général De Gaulle (au carrefour de la Rue de la Commanderie) :

- Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue devront prioritairement être réalisés de manière à préserver la visibilité de l'église classée Monument Historique, la qualité du paysage, voire à le mettre en valeur notamment par l'insertion paysagère des nouvelles constructions (végétalisation, choix des couleurs, volumétries).
- Afin de préserver la silhouette urbaine ainsi que le rôle du clocher comme élément de repère dans le paysage, il convient d'éviter, dans la mesure du possible, l'ajout d'éléments verticaux de grande dimension (antenne-relais, éolienne, hangar, silos) qui entreraient en concurrence visuelle avec le clocher.



Photo 3. Vue sur le centre ancien de Descartes et l'église Saint-Georges depuis l'avenue du Général De Gaulle (au carrefour de la Rue de la Commanderie) – Google Maps

4. Cône de vue sur le centre historique de Descartes depuis le lieu-dit Saint-Jacques à Buxeuil.

- Au sein de cet ensemble bâti qualitatif caractérisant le bourg ancien et à proximité directe, les nouvelles constructions et aménagement devront assurer une cohérence architecturale respectant le cachet architectural du bourg ancien.
- Les espaces verts plantés d'arbres centenaires, participant au cadre paysager doivent être préservés autant que possible ou, en dernier recours, remplacés (cf. OAP « mise en valeur des continuités écologiques »).
- Afin de préserver la silhouette urbaine ainsi que le rôle du clocher comme élément de repère dans le paysage, il convient d'éviter, dans la mesure du possible, l'ajout d'éléments verticaux

de grande dimension (antenne-relais, éolienne, hangar, silos) qui entreraient en concurrence visuelle avec le clocher.



Photo 4. *Cône de vue sur le centre historique de Descartes depuis le lieu-dit Saint-Jacques à Buxeuil*

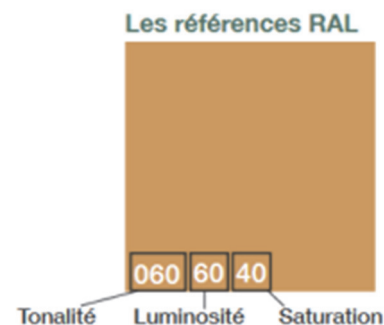
3.3 Guide des couleurs

Les éléments suivants ont pour objectifs de guider le choix des couleurs dans les projets de rénovation ou de nouvelles constructions.

Comment lire un RAL ?

L'ensemble de ces teintes a été référencé selon le nuancier RAL étendu (RAL Design), qui est la norme la plus reconnue aujourd'hui. Il est codé de la façon suivante :

- Tonalités – les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence
- Luminosité - les 2 chiffres suivants
- Saturation – les 2 derniers chiffres.



Ce référentiel permet de se procurer la couleur équivalente chez tous les fabricants de peinture.

Pour les projets de rénovation ou de nouvelles constructions, il sera demandé d'appliquer des teintes **approchantes des couleurs traditionnelles locales suivantes** (Source : *Couleurs et matières du Grand-Pressigny* - CAUE 37).

Les éléments suivants sur le choix des couleurs ont valeur de recommandations. (Source : *Des extérieurs tout en couleur, La peinture des menuiseries* – CAUE 37)

Couleurs traditionnelles des murs de maçonnerie traditionnelle :

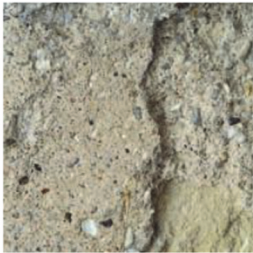
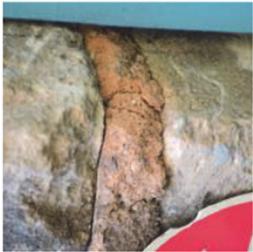
						
						

Figure 2. Couleurs et matières du Grand-Pressigny - CAUE 37

Couleurs des menuiseries

RAL 075 80 30 Ocre jaune clair Vaucluse	RAL 060 50 40 Sienna naturelle Italie	RAL 040 50 50 Oxyde de fer orange	RAL 040 40 67 Oxyde rouge Apt	RAL 040 40 30 Hématite Nièvre	RAL 040 40 20 Terre rouge de Sardaigne	RAL 070 40 30 Ombre naturelle	RAL 070 60 30 Ocre Havane	RAL 230 60 20 Bleu de cuivre	RAL 060 90 05 Blanc de Meudon	RAL 080 70 10 Ardoise	RAL 240 30 05 Noir de Rome
RAL 060 60 40 Ocre jaune Nièvre	RAL 060 50 30 Sienna naturelle Ardenne	RAL 040 50 40 Ocre rouge Vaucluse	RAL 040 40 60 Rouge Eroclano	RAL 050 40 50 Sienna calcinée Italie	RAL 050 30 30 Ombre calcinées Italie cocom	RAL 060 40 10 Ombre naturelle Italie opr	RAL 075 60 20 Terre pourrie	RAL 250 60 25 Bleu de caeruleum	RAL 075 92 05 Blanc de ocruse		RAL 060 30 05 Terre de Cassel
RAL 060 60 50 Ocre jaune Vaucluse	RAL 050 50 40 Ocre Dunkel	RAL 040 40 40 Ocre rouge Nièvre	RAL 040 30 40 Rouge vénitien	RAL 050 40 40 Sienna calcinée Ardenne	RAL 050 20 16 Ombre naturelle Chypre b.or	RAL 060 40 20 Ombre naturelle Chypre hg.or	RAL 150 60 10 terre verte de Brentonico	RAL 260 40 45 Bleu de cobalt	RAL 220 92 05 Blanc de zinc		RAL 260 20 05 Oxyde de fer noir
RAL 070 70 50 Terre jaune		RAL 040 40 50 Sienna calcinée	RAL 040 40 50 Rouge Pozzuoli	RAL 050 30 36 Ombre calcinée Chypre b.or	RAL 050 40 30 Ombre calcinée Italie aek	RAL 060 30 26 Ombre naturelle Chypre fl.or	RAL 190 50 10 Terre verte de Nicosie (Chypre)	RAL 270 30 40 Bleu lapis-lazuli			
RAL 070 70 60 Ocre loises		RAL 040 50 60 Ocre rouge	RAL 030 30 30 Brun Van Dyck	RAL 030 30 20 Ombre calcinée			RAL 180 50 10 Vert de gris	RAL 280 20 25 Bleu de Prusse			

Figure 3. Couleurs et matières du Grand-Pressigny - CAUE 37

En Indre-et-Loire, peinture des menuiseries fenêtres, contrevents, portes, portes de grange ainsi que leurs ferrures, pentures et serrureries



Certains règlements d'urbanisme définissent les teintes qui peuvent être utilisées, et quelques communes ont annexé un nuancier à leur règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est donc préférable de consulter le règlement d'urbanisme en premier lieu.

Quelle couleur choisir ?

Chaque type de construction se définit par un style architectural, l'utilisation de certains matériaux et une gamme de couleurs pour les enduits et les menuiseries.

Le choix des couleurs des menuiseries se fait donc en fonction du type architectural du bâtiment.

1. Pour les immeubles de type **château ou manoir** (XVII^e – XX^e s.), **maison bourgeoise, maison de maître et maison de bourg**, les menuiseries doivent être de ton clair, selon des nuances de gris plus ou moins colorées : gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige, etc.

2. Pour les immeubles de type **logis seigneurial ou demeure aristocratique** (XV^e- XVII^e s.) et **pour les bâtiments ruraux** (fermes, granges ...), les menuiseries des baies présenteront des couleurs plus soutenues (brun, brun-rouge, rouge oxyde, cuivre, etc.).



3. Pour les immeubles de type **maison de villégiature** (fin XIX^e – début XX^e s.) ou **maison individuelle du début du XX^e s.**, les teintes peuvent :

- soit être soutenues ou de ton moyen si les façades sont plutôt claires
- soit être de ton clair, y compris blanc cassé, si les façades sont dans un ton foncé (maçonnerie brique par exemple) : le choix de la teinte, dans des nuances de gris plus ou moins coloré, est alors fait en fonction de la teinte des matériaux de façade de façon à affirmer un certain contraste et une harmonie des couleurs.

4. Pour **les annexes, communs ou bâtiments secondaires**, les teintes seront soutenues ou de ton sombre : brun, brun-rouge, terre d'ombre, etc. À l'exclusion du bleu qui historiquement n'était jamais utilisé sur ces bâtiments.

Figure 4. Des extérieurs tout en couleur, La peinture des menuiseries – CAUE 37

Principe de déclinaison des couleurs par typologie

Bâti rural (fermes, maisons de manouvrier, faubourgs ruraux)



Bâti médiéval et Renaissance (logis seigneuriaux, maisons à pan de bois)



Maison de bourg



Château, manoir, maison de maître



Architecture de villégiature



maçonneries foncées

maçonneries claires

Maison individuelle récente



Ferronneries tout type de bâtiment



5. Pour les **maisons individuelles récentes**, les couleurs sont de ton moyen, selon des nuances de gris plus ou moins coloré : gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige, etc. Des menuiseries de teinte plus soutenue sont possibles dans le cas d'un parti architectural contemporain s'inspirant de typologies anciennes présentant des teintes soutenues (bâti rural en particulier).

Le ton des menuiseries est toujours plus soutenu que celui de l'enduit de façade. En effet, la teinte des menuiseries doit assurer une transition entre l'enduit ou la pierre de façade qui sont clairs et le vitrage qui est perçu de loin comme sombre.

Les ferrures, pentures et serrureries des menuiseries sont toujours peintes dans la même teinte et le même ton que leurs menuiseries



Figure 5. Des extérieurs tout en couleur, La peinture des menuiseries – CAUE 37



Historiquement, les menuiseries du bâti rural et des maisons de bourg modestes étaient peintes dans la même teinte et le même ton.

Sur les maisons de bourg cossues et les maisons de maître, les portes d'entrée et portes cochères étaient dans la même teinte que les fenêtres et contrevents mais 3 tons plus sombres.

La seule exception à cette règle est lorsque la porte d'entrée, et elle seule, était peinte en bleu. Il s'agissait pour le propriétaire d'affirmer un statut social élevé par l'usage de pigments onéreux.

Les encadrements de baies en bois, jambages, linteaux et appuis sont soit passés au lait de chaux, pouvant être brossé-patiné, soit peints dans la même teinte que les menuiseries.

Afin de respecter l'identité des constructions traditionnelles, **il est souhaitable de proscrire les couleurs suivantes :**

- le blanc et le blanc cassé
- le beige et les couleurs jaunes pâles (s'approchant trop de la teinte des enduits)
- les couleurs prismatiques (couleurs vives et saturées)
- le noir
- le ton bois



Pour plus d'informations
sur les ocres,
www.terresetcouleurs.com

Quelle peinture choisir ?

Pour les menuiseries en bois, il est conseillé d'utiliser des **peintures microporeuses**. Elles assurent une protection durable sans cloquer ni s'écailler et permettent au bois de respirer.

La peinture choisie par sa nature, sa teinte et sa finition doit contribuer à préserver ou restituer les caractéristiques du bâti traditionnel.

Peinture naturelle, la **peinture à l'ocre** est non toxique. C'est l'une des plus anciennes peintures utilisées. Elle présente une finition mate soyeuse que ne peuvent reproduire les peintures industrielles. Ce type de peinture doit être appliqué sur un bois ou un acier brut.

Elles offrent l'avantage de détruire les mousses, de bloquer les ultraviolets, de rendre le bois imputrescible, à une très bonne durabilité et est peu onéreuse. La peinture à l'ocre laisse voir le veinage du bois. Pour préserver l'identité de nos paysages, il est souhaitable d'avoir recours à cette peinture sur le bâti datant du Moyen-Âge jusqu'aux fermes et maisons de bourg modestes du XIX^e s. Elle peut bien sûr être également utilisée sur le bâti contemporain.

Peinture naturelle, la **peinture à l'huile de lin** est non toxique. Son usage s'est largement répandu à partir du XIX^e s. Elle présente une finition légèrement satinée. Son usage est particulièrement approprié sur les maisons de bourg cossues et les maisons de maître. Elle peut, elle aussi, être utilisée sur le bâti contemporain.

Page 1 : relevé de terrain, Grand Pressigny (37) _ façade rurale
Page précédente : porte de maison de maître, Le Grand-Pressigny (37)
Ci-dessus : menuiserie, détail Rochecorbon (37) _ porte d'annexe rurale, Azay-sur-Indre (37) _ ocre rouge

Figure 6. Des extérieurs tout en couleur, La peinture des menuiseries – CAUE 37



Peintures microporeuses

Les peintures microporeuses sont des peintures de fabrication industrielle qui présentent la caractéristique de laisser respirer le bois. Elles existent en finition mate, satinée et brillante. Préférez les peintures professionnelles qui ont une meilleure durabilité.

Les lasures microporeuses opacifiantes présentent elles la caractéristique de laisser voir le veinage du bois.



Vernis et produits d'imprégnation ton bois

A l'origine toutes les menuiseries étaient peintes, c'est pourquoi les vernis et produits d'imprégnation ton bois sont à éviter.



Quelle finition choisir ?

Sur les menuiseries des bâtiments datant du Moyen-Âge jusqu'aux fermes et maisons de bourg modestes du XIX^e s., il est conseillé d'utiliser une finition mate, à l'image de la peinture à l'ocre originellement utilisée sur ces bâtiments. Cette même finition est également souhaitable sur les maisons de bourg cossues et les maisons de maître, mais une finition satinée peut être utilisée.

La finition brillante ne peut être utilisée que sur le bâti de villégiature. Sur le bâti contemporain, il faut privilégier les finitions mates ou satinées.



Figure 7. Des extérieurs tout en couleur, La peinture des menuiseries – CAUE 37

Chapitre 4. OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques »

Les corridors écologiques sont des éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats des espèces, permettant à ces dernières de se déplacer. Ces surfaces, souvent linéaires, parfois interrompues sous forme d'îlots-refuge, assurent principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales. Les corridors écologiques contribuent également au renforcement de la biodiversité dans les espaces exploités intensivement, à la renaturation des espaces dégradés et à la revitalisation du paysage.

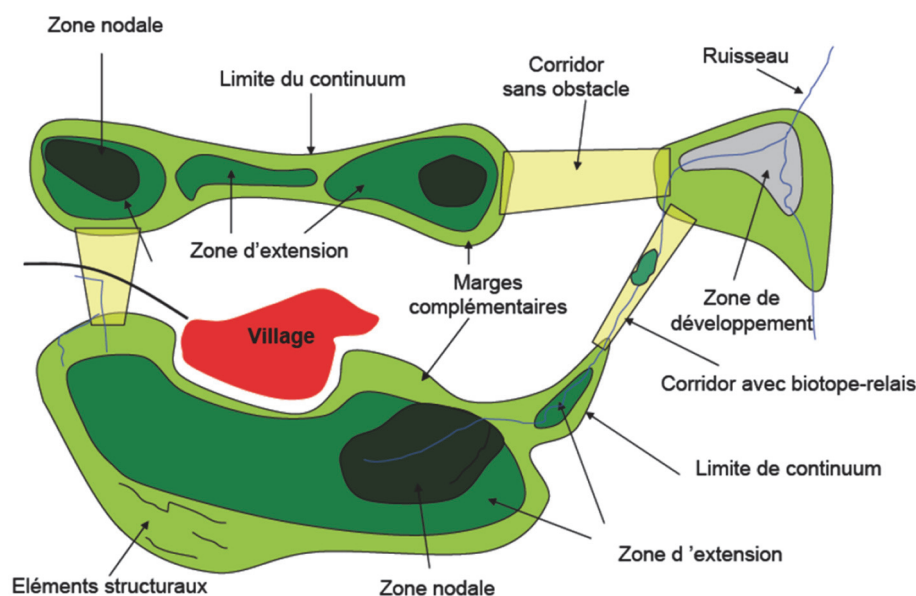


Figure 8. Schématisation structurelle de connexions écologiques d'un écosystème – Source : ECONAT Yverdon-les-Bains & PiU Wabern

L'OAP thématique « trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques » permet de traduire le PADD, en complément des prescriptions réglementaires, afin d'offrir un meilleur résultat aux objectifs fixés par la commune en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) et des corridors écologiques. L'OAP thématique visera notamment à renforcer la place des continuités écologiques du territoire, et plus généralement la place de la nature dans l'évolution du territoire. Cette pièce permet d'afficher, à l'échelle globale de la commune, les objectifs en matière de multifonctionnalité de la Nature.

Cette OAP se compose de principes à mettre en œuvre et de recommandations. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire. **A échelle plus fine, cette dernière sera déclinée au sein des OAP sectorielles.**

Les orientations et recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions de la Trame Verte et Bleue.

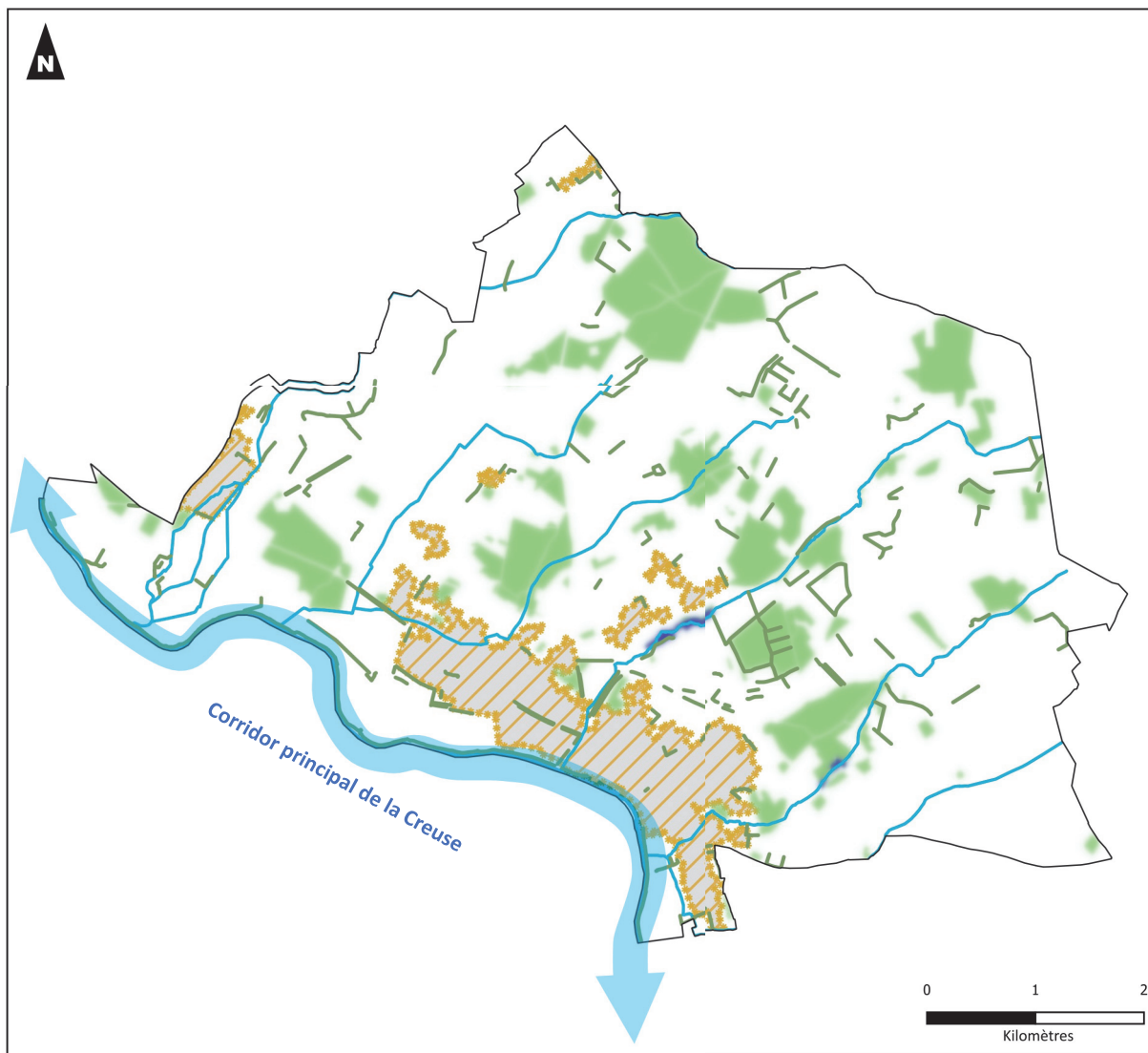
L'OAP complète les éléments réglementaires qui concernent la trame verte et bleue identifiée au zonage au titre des article L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme :



Commune de Descartes
Révision du PLU



OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques



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

Réalisation : Auddicé Val de Loire - avril 2024

Légende

Corridors écologiques

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

Réservoirs de biodiversité

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

4.3.1 Protéger les périmètres environnementaux

Principes à respecter : Au sein des réservoirs de biodiversité, tout nouveau projet devra prendre en compte la reconnaissance des milieux sensibles et à forts enjeux pour la biodiversité qui s'effectue au travers de nombreux périmètres d'inventaires et de protection environnementales.

4.3.2 Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés

Cet objectif vise ici à répondre à l'objectif de préservation des corridors des prairies, qui se retrouvent majoritairement dans le bourg, et dans les lieux dits.

Dès lors que l'urbanisation se rapproche des éléments de la trame verte et bleue, **il est recommandé** :

- De composer les aménagements avec des essences locales.
- De ne pas implanter de nouvelle construction en limite des éléments à préserver.
- Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) et en limite de zones urbaines (U), les clôtures doivent viser à ne pas constituer d'obstacle supplémentaire à la petite faune, ni fragmenter les habitats. Ainsi, des clôtures perméables (haies, grillages, ganivelles, lices, etc.) sont à privilégier. Pour les murs et murets existants, il est conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant ce passage en pied de mur. Il est également conseillé de favoriser la végétation le long de ces derniers, qui participe à la biodiversité ordinaire.

4.3.3 Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager, dont les éléments isolés

La préservation des haies est une pratique à favoriser dans la mesure où une haie replantée en compensation n'aura pas la même valeur écologique. Il faut en effet des dizaines d'années pour reconstituer les bénéfices écosystémiques de la haie : protection contre le vent, l'érosion des sols et contre le ruissellement, production de bois, qualité paysagère, apports de nutriment aux sols, stockage du carbone présent dans l'air, rafraîchissement en été, abris pour les pollinisateurs, régulation naturelle des insectes ravageurs.

Il existe trois types de haies, ayant ses intérêts qui peuvent se cumuler :

- **La haie d'intérêt paysager ou patrimonial** : elle sert de transition végétalisée en limite urbaine, en entrée de ville, ou peut aider à limiter l'impact paysager de constructions de gros volume (en zone d'activités par exemple). Lorsque la haie est ancienne, elle constitue également la mémoire de pratiques agricoles ancestrales, où la haie faisait partie intégrante du cycle de cultures.

- **La haie d'intérêt hydraulique** : la haie va permettre de réguler le déversement des polluants, de réguler l'humidité des sols et, placées perpendiculairement au sens de la pente, de limiter l'érosion (ruissellement, ravinement, érosion des berges des cours d'eaux et fossés, etc.).

- **La haie d'intérêt agroécologique** : plus une haie est ancienne, composée de strates différentes (herbacée, arbustive, arborée) et d'essences variées et locale, plus son intérêt est important. Elle protège mieux du vent et du soleil, constitue un meilleur corridor/habitat pour la faune qui va permettre d'auto-réguler les espèces indésirables, elle limite le dessèchement des terres, y apporte des nutriments et de l'ombrage notamment pour les animaux d'élevage.

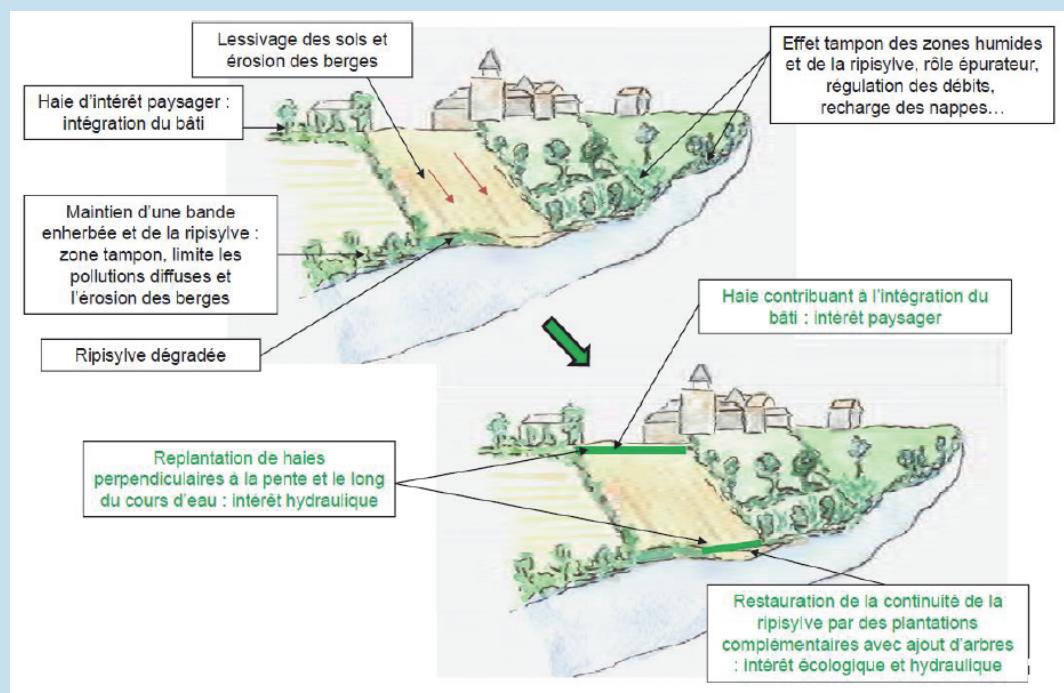


Figure 9. Illustration relative aux espaces propices pour les replantations de haies – Source : PLU de Chemillé-en-Anjou (49)

Les recommandations ci-dessous s'appliquent aux éléments ponctuels (ex : arbre), comme linéaire (ex : haie) ou surfacique (ex : boisement et espaces verts), que ce soit des nouvelles plantations ou des replantations.

Les haies seront caractérisées par une densité végétale importante et par une hauteur minimale de 3,5 mètres (hors clôtures en limites de propriété) ; elles permettront ainsi d'obtenir un écran végétal efficace.

Dans le cas du renforcement des connectivités écologiques ou création d'espaces verts, il sera privilégié en continuité des haies/fourrés existants sur les secteurs ou des éléments identifiées au règlement graphique au titre des Espaces Boisés Classés et au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

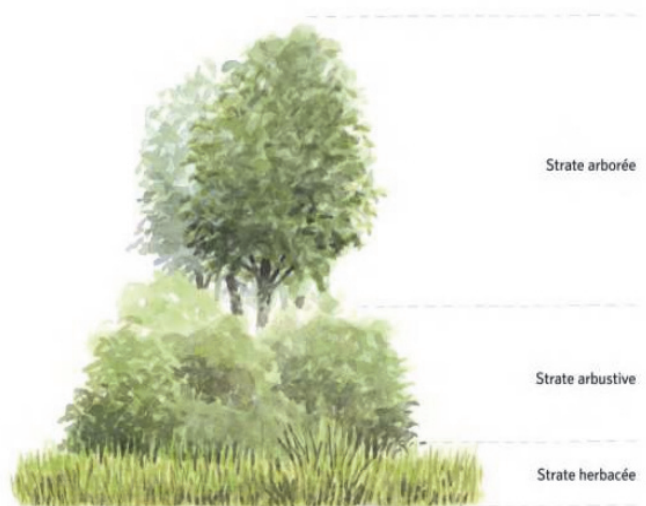
Pour la plantation ou le renfort des haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- Être composés d'essences végétales locales (liste en annexe du règlement écrit).

AMÉNAGEMENTS VÉGÉTALISÉS MULTI-STRATES

- Être peu gourmands en eau ;
- Ne pas contribuer à l'augmentation du risque allergique sur le territoire ;
- Pour les sujets plantés (hors isolés), ils seront préférentiellement composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée) ;
- La qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent).

MULTISTRATES



- S'appuyer dans un premier temps sur une dynamique naturelle : aucun fauchage, ni élagage ne dans les secteurs concernés sur une bande large de 3 mètres à proximité d'une route. Les arbres et arbustes seront préférentiellement disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation.

En termes de compensation écologique, si des sujets existants venaient à être abattus, sauf impossibilité technique, il devra respecter les règles de végétalisation définies dans le PLU pour un sujet abattu. Les replantations d'élément isolé ou de haies bocagères devront respecter les **recommandations citées ci-avant**.

4.3.4 Préserver les cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité

Aux abords des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique, il est demandé de **respecter les principes suivants** :

- Ne pas créer de nouveau obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique ;
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
- Préserver les haies et ripisylves bordant les cours d'eau ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve.

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

4.3.5 Préserver et prendre en compte les milieux humides

Dans les zones humides identifiées au règlement graphique et pour celles dont la délimitation est issue d'inventaires réglementaires réalisés dans le cadre des projets ou de réalisation d'atlas suffisamment précis à l'échelle communale, il est demandé de **respecter les principes suivants** :

- Les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être préservés (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau). Le busage ou le comblement intégral des milieux humides et fossés est interdit.
- Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul d'au moins 5 à 10 mètres du milieu humide, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. Les travaux devront être compatibles avec la nature extrêmement fragile du milieu en limitant au maximum toute imperméabilisation du sol.

La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne.

4.4 A l'échelle des projets de construction et des aménagements

4.4.1 Favoriser la trame verte et bleue

La préservation, voire le développement de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain. Les espaces urbanisés constituent également un habitat pour de nombreuses espèces et peuvent même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire. La trame verte et bleue urbaine contribue également à une qualité paysagère et à la régulation thermique des espaces densément construits et minéralisés.

L'OAP présente ci-dessous **des principes à respecter** au sein d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols (cf. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées du règlement) ;
- Lorsque le projet s'inscrit en rupture d'un corridor écologique fonctionnel, le projet s'inscrira autour de ce dernier ou recréera un corridor contournant le périmètre du projet ;

L'OAP présente ci-dessous des **recommandations** d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction :

- Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol – cf. orientation « Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés »).

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain



Sources : CG 38, LPO, cloture-et-jardin.fr

Exemples d'aménagements permettant de rendre perméables les clôtures à la petite faune

Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret



Exemples d'aménagements de mur et muret améliorant la biodiversité

Muret avec gîtes intégrés



Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité



Sources : CG 38, LPO

4.4.2 Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

L'OAP présente ci-dessous des **recommandations** d'aménagement :

- S'interroger sur la nécessité de mettre en place un éclairage public ;
- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.

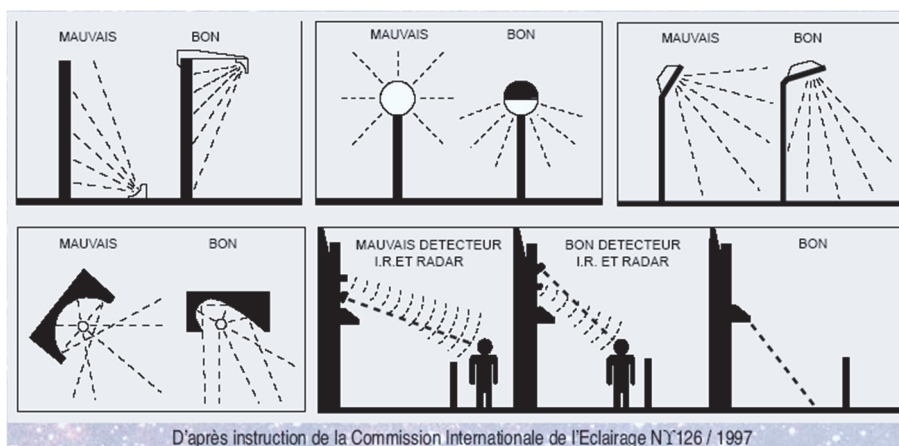
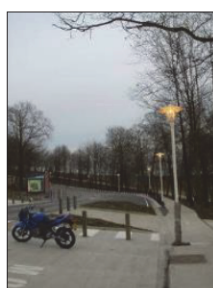


Figure 10. Exemples de lampadaires réduisant leur impact lumineux sur la faune nocturne

- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.
- Eteindre l'éclairage public aux heures de faible fréquentation dans les futurs quartiers d'urbanisation, (par exemple à partir de 21h30 et 6h30), ou réduire l'intensité de l'éclairage afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.



Ampoule Sodium basse pression



Ambiance générale



Focalisateur supérieur et latéral

Figure 11. Exemple de mise en lumière d'un parking de la ZAC du Val Joly (59), suivant les préconisations énoncées

4.5 A l'échelle du logement

A l'échelle de leur logement, les habitants peuvent favoriser la biodiversité. L'OAP présente ci-dessous des **recommandations permettant de favoriser la biodiversité à l'échelle du logement** :

- **ACTION 1** : ne plus utiliser de pesticides, herbicides, fongicides et antifongiques de synthèse (éviter également les produits autorisés en agriculture biologique, car ils ne sont pas forcément sélectifs vis-à-vis des insectes...) ;
- **ACTION 2** : ne plus retourner son sol au motoculteur, mais préférer un travail doux de décompaction avec une grelinette et pailler le potager et les parterres (pailles, foin, tontes, feuilles mortes...) afin de ne pas perturber la microfaune du sol utile à l'assimilation des minéraux et à l'obtention d'une terre de qualité humifère et aérée ;
- **ACTION 3** : espacer les tontes et utiliser la position haute de la lame. Adopter la tonte différenciée, plus haute, aux pieds des haies, des arbres, à proximité du potager, du verger... Laisser la flore sauvage fleurir et coloniser le jardin. Préférer une tonte de la pelouse au-dessus de 6 cm et vous éviter l'effet tapis brosse au mois d'août lors des canicules... ;
- **ACTION 4** : planter une haie champêtre réalisée avec des essences communément observées localement (noisetier, saule, sorbier, sureau, aubépine...) Cf. § précédent Choix des essences
- **ACTION 5** : semer des fleurs mellifères ou une prairie fleurie qui attire les abeilles et les autres pollinisateurs (abeilles sauvages ou domestiques, papillons, syrphes...) en pleine terre ou en pot (lavande, romarin, thym, mauve, bleuet, bourrache, coriandre, coquelicot, marguerite, soucis des jardins, cosmos, tournesol, phacélie...) ;
- **ACTION 6** : planter un arbre, quelques arbustes...
- **ACTION 7** : implanter des nichoirs à oiseaux et à chauve-souris, en façade ou dans la cour, le jardin ;

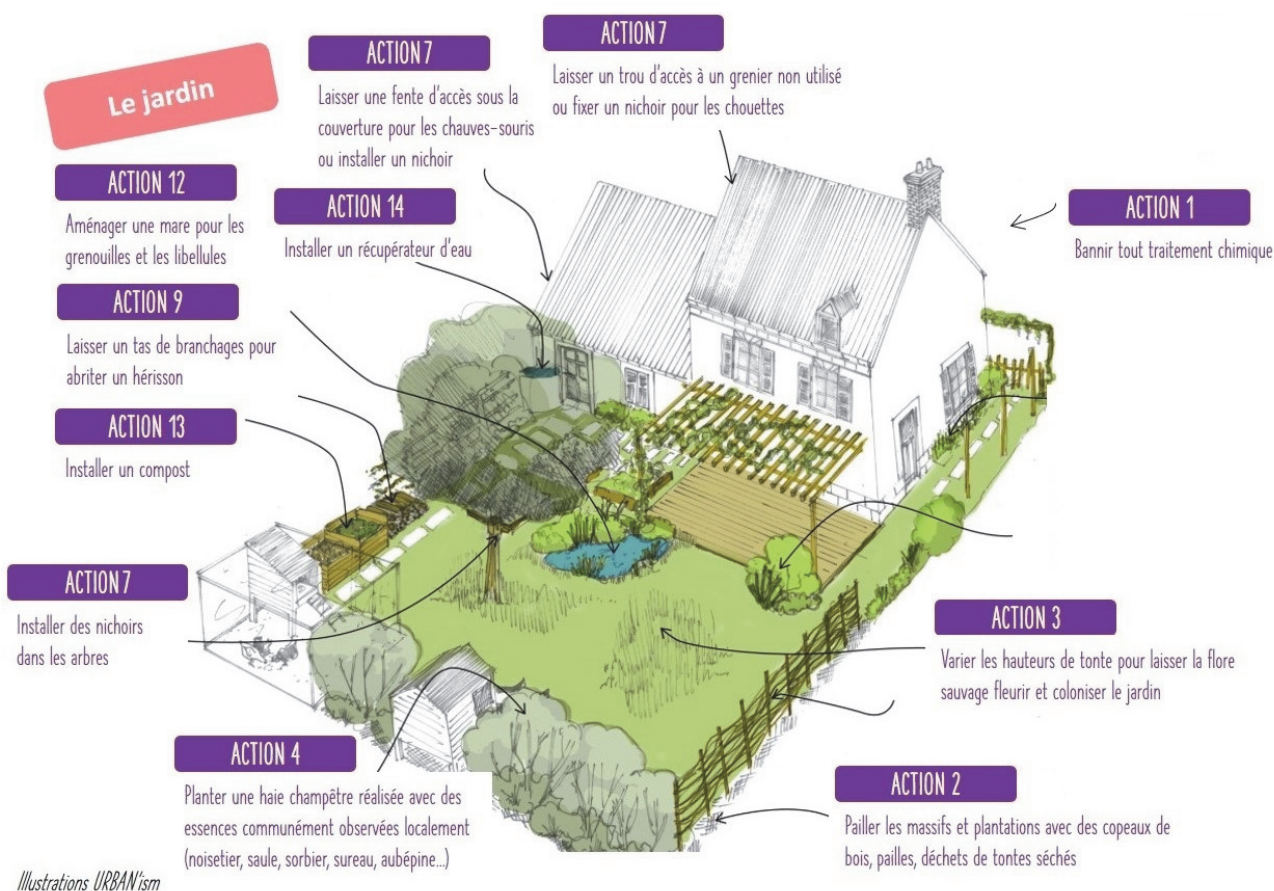


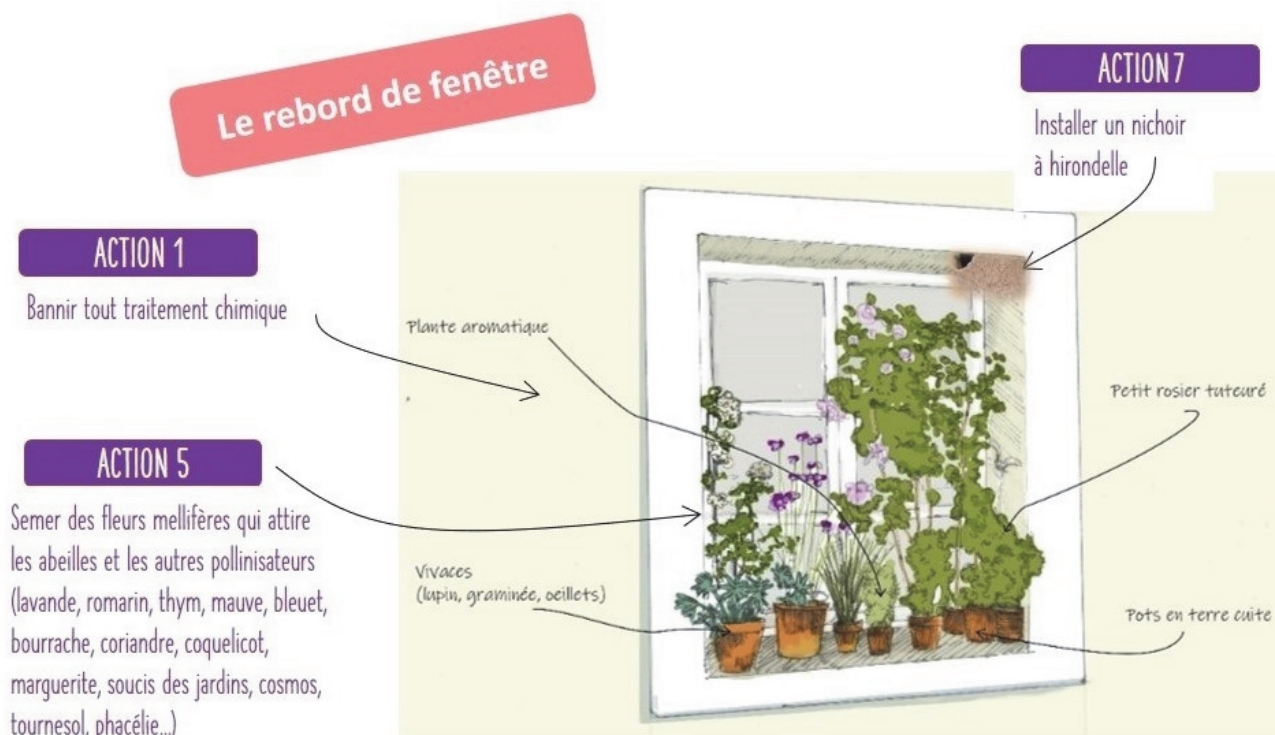
Figure 12. Types de nichoirs (Source : Agence Paume - PSMV d'Angers)

- **ACTION 8** : nourrir les oiseaux, uniquement en hiver quand il fait froid et qu'il n'y a plus d'insectes, et avec une nourriture adaptée et de qualité (margarine, morceaux de pommes, graines bio...). Eviter les boules de graisses entourées d'un filet en plastique qui blesse le bec des oiseaux et préférer l'installation d'un distributeur ;
- **ACTION 9** : proposer un abri pour les hérissons (tas de branchage, de feuilles mortes) qui sera également apprécié des crapauds et des salamandres ;
- **ACTION 10** : laisser en place les souches des arbres morts, et si c'est possible l'arbre mort au sol afin d'attirer les insectes dont se nourrissent les oiseaux et les chauves-souris ;

- **ACTION 11** : installer un tas de pierre pour servir de solarium aux lézards ;
- **ACTION 12** : aménager une mare ou un petit bassin agrémenté de plantes non invasives (cf. § précédent Choix des essences) pour attirer les batraciens (grenouilles, tritons...) et les libellules ;
- **ACTION 13** : installer un compost ou lombricomposteur afin de réduire ses déchets et bénéficier d'un engrais naturel pour le potager ou ses plantes en pots
- **ACTION 14** : installer un récupérateur d'eau pour limiter la consommation d'eau au jardin
- **ACTION 15** : choisir, si cela s'avère indispensable, un éclairage extérieur diffusant une lumière tamisée, non dirigée vers le ciel et s'allumant à l'aide d'un détecteur de mouvement afin de limiter la pollution lumineuse nocturne qui perturbe les insectes nocturnes, les oiseaux migrateurs en vol... et notre sommeil.

Figure 13. Illustrations de la mise en application des actions





Illustrations URBAN'ism