

Commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

Département d'Indre et Loire



Commune de La Chapelle Blanche St Martin
2 Place Jasnin
37240 La Chapelle Blanche St Martin

Elaboration du PLU : 22 Octobre 2004
Révision du PLU : 22 Novembre 2007



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

La Maire Martine Tartarin



Préambule.....	5
1. Diagnostic.....	6
1.1. Territoire : les données de cadrage.....	6
1.1.1. Chiffres clés.....	6
1.1.2. Situation.....	7
1.1.3. Communauté de Communes Loches Sud Touraine.....	8
1.1.4. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).....	9
1.1.5. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).....	9
1.2. La population.....	10
1.2.1. Une évolution de la population très variable.....	11
1.2.2. Une population jeune, constituée de familles.....	12
1.3. Le logement.....	13
1.3.1. Point définition.....	14
1.3.2. Une augmentation du parc de logements.....	15
1.3.3. Les résidences secondaires.....	16
1.3.4. Une vacance importante.....	17
1.3.5. Un parc de logements anciens et grands.....	18
1.3.6. Un déficit de logements locatifs.....	19
1.4. Les activités.....	20
1.4.1. Un niveau de vie supérieur à la médiane locale.....	21
1.4.2. Un territoire rural et agricole.....	22
1.4.3. Les actifs.....	23
1.4.4. Une commune principalement résidentielle.....	24
1.4.5. Un secteur polyvalent.....	25
1.4.6. Des commerces de proximité qui participent à l'attractivité du bourg.....	26
1.5. Les équipements.....	27
1.5.1. Un manque de réseaux d'équipements et de services..	28
1.5.2. Une vie associative bien présente.....	29

1.5.3. Un tourisme peu exploité.....	30
1.6. La mobilité.....	31
1.6.1. Les axes de communication.....	32
1.6.2. L'utilisation massive de la voiture.....	33
1.6.3. Une desserte par les transports en commun.....	34
1.7. Les perspectives.....	35
1.7.1. Les scénarios démographiques.....	35
1.7.2. Les scénarios pour les logements.....	36
1.7.3. Les scénarios pour les activités et les équipements..	38
2. État initial de l'Environnement.....	39
2.1. Le paysage.....	39
2.1.1. Commune à la jonction des unités paysagères de la Boutonnière de Ligueil et des plateaux du Centre Touraine.	40
2.1.2. Un paysage marqué par sa topographie.....	43
2.1.3. Intégration de la végétation dans la commune.....	44
2.1.4. Une végétation intégrée au Bourg.....	45
2.1.5. Géologie.....	47
2.1.6. Occupation du sol.....	49
2.1.7. Activités agricoles.....	51
2.1.8. Ressource du sol.....	52
2.2. L'urbanisme.....	53
2.2.1. Les repères historiques.....	54
2.2.2. Les monuments historiques de la commune.....	55
2.2.3. Le patrimoine remarquable de la commune.....	56
2.2.4. Le développement urbain.....	57
2.2.5. Les formes urbaines au sein du bourg.....	59
2.2.6. L'âge des constructions dans le bourg.....	60
2.2.7. L'implantation des constructions dans le centre-bourg.	61
2.2.8. Les sites archéologiques.....	62
2.3. La consommation d'espace.....	63
2.3.1. L'habitat : une consommation foncière à modérer....	64

2.3.2. La consommation de l'espace NAF.....	65	3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	115
2.3.3. La consommation d'espace NAF au regard de la vacance.....	66	3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques.....	116
2.4. L'environnement.....	67	3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs..	117
2.4.1. Eau et environnement.....	68	3.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	118
2.4.1.1. Hydrographie.....	68	3.2. Explication des choix retenus pour établir les OAP.....	120
2.4.1.2. Hydrogéologie.....	70	3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD.....	120
2.4.1.3. Zones classées.....	75	3.2.2. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD.....	124
2.4.1.4. Zones de protection de la faune et de la flore..	76	3.3. Les choix retenus pour le règlement.....	125
2.4.1.5. Les milieux remarquables.....	83	3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD.....	125
2.4.1.6. Trame verte et bleue.....	86	3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation.....	144
2.4.1.7. Trame noire.....	90	3.4. La justification de la délimitation des zones.....	145
2.4.2. Climat - Air - Énergie.....	91	3.4.1. Définition des enveloppes urbaines et des gisements fonciers.....	145
2.4.2.1. Climat.....	91	3.4.2. Définition des zones urbaines et à urbaniser.....	153
2.4.2.2. Potentiel en énergies renouvelables.....	92	3.4.3. Les zones agricoles.....	155
2.4.3. Risques et nuisances.....	94	3.4.4. Les zones naturelles.....	157
2.4.3.1. Pollution de l'air.....	94	3.4.5. Bilan des surfaces.....	159
2.4.3.2. Pollution de l'eau.....	97	3.4.6. La préservation du paysage.....	160
2.4.3.3. Pollution des sols.....	98	3.4.7. Les changements de destination en zones agricoles et naturelles.....	161
2.4.3.4. Gestion des déchets.....	99	3.5. Les indicateurs de suivi du PLU.....	162
2.4.3.5. Risques naturels.....	100		
2.4.3.6. Risques technologiques.....	103		
2.4.3.7. Nuisances.....	104		
3. Les justifications.....	105		
3.1. Les orientations fondamentales du PLU.....	105		
3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme.....	105		
3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	107		
3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat.....	108		

Préambule

Contexte de l'étude

Par délibération en date du 11 juillet 2023, le conseil municipal de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a prescrit la révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire de la commune.

C'est un document opposable aux tiers dès qu'il a été rendu public. Cette élaboration apportera toutes les réflexions nécessaires à la prise en compte des contraintes, des servitudes, des activités et de la protection de l'agriculture, de l'environnement et des paysages.

Le PLU doit intégrer les orientations des documents de rang supérieur selon un principe de compatibilité ou de prise en compte. La compatibilité est un principe de non opposition à la norme supérieure. La règle doit être respectée dans l'esprit. La prise en compte est le principe de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document autre. Le PLU de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin devra être compatible avec :

les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val-de-Loire ; adopté en 2020 et modifié en 2023;

- Les règles générales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Loches Sud Touraine, adopté en 2022;
- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes de Loches Sud Touraine, adopté en 2020;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions définies par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI);
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC)

La commune a confié la conduite de cette réflexion au bureau d'études Scale 4 rue du Ponant 85500 LES HERBIERS.

Motif de l'étude

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est située dans la région Centre-Val de Loire, au sud du département d'Indre-et-Loire, à environ 45 kilomètres au sud de Tours, moins de 20 kilomètres de Loches et 40 kilomètres de Châtellerauld. D'après la grille communale de l'INSEE, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est considérée comme rurale puisqu'elle fait partie des communes peu ou très peu denses. Elle fait partie de la communauté de communes de Loches Sud Touraine.

La population municipale en 2021 est de 680 habitants.

Le dernier Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune date de 2004 et a été modifié en 2007.

Les objectifs de la révision du PLU s'inscrivent dans les grands objectifs des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) consécutives au Grenelle de l'environnement et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des espaces agricoles, la sauvegarde des espaces urbains et la conservation du patrimoine culturel en constituent les thèmes importants.

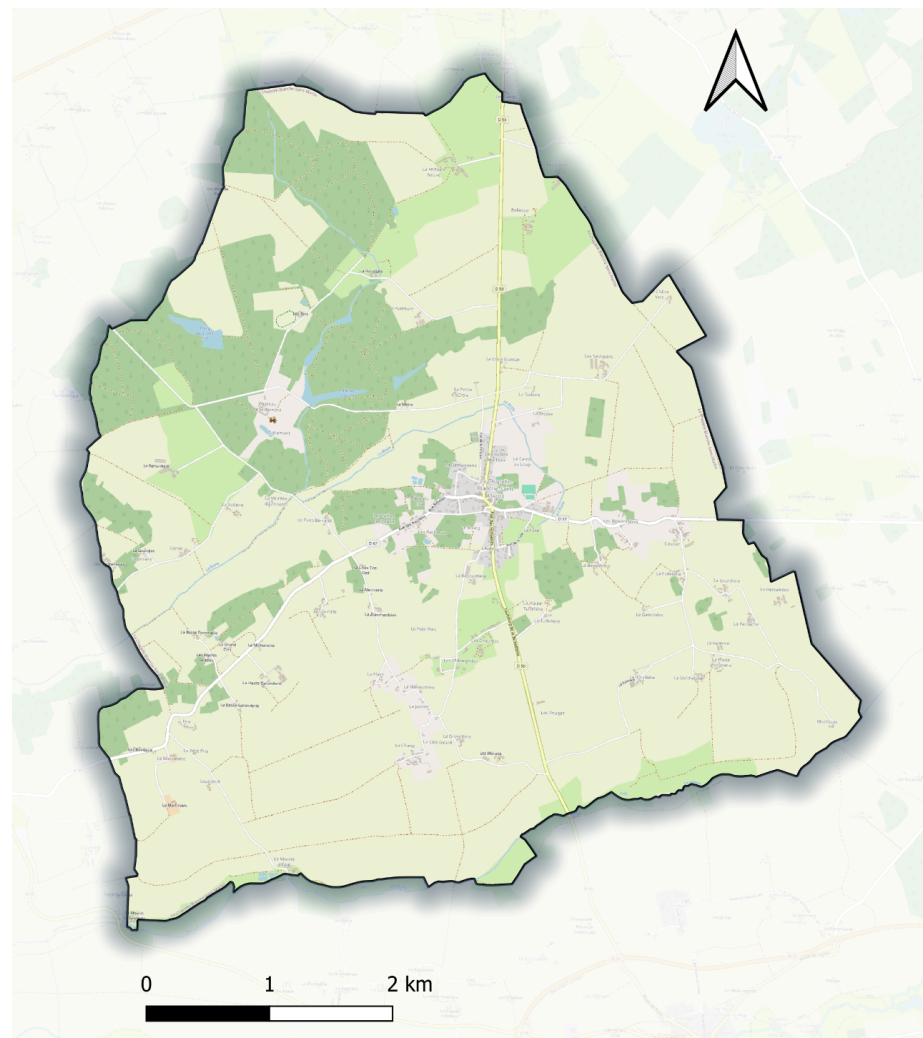
Le PLU doit aussi permettre à la commune de conforter ses aménités urbaines, valoriser les activités économiques, maîtriser les entrées de ville, et assurer la sécurité et la salubrité publiques.

1. Diagnostic

1.1. Territoire : les données de cadrage

1.1.1. Chiffres clés

- Superficie du territoire : 28,5 km²
- 691 habitants en 2022 (source : INSEE)
- 23,9 habitants au km²
- Canton de Descartes
- Communauté de communes de Loches Sud Touraine
- Arrondissement de Loches
- Département de l'Indre-et-Loire (37)



Carte de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source IGN.

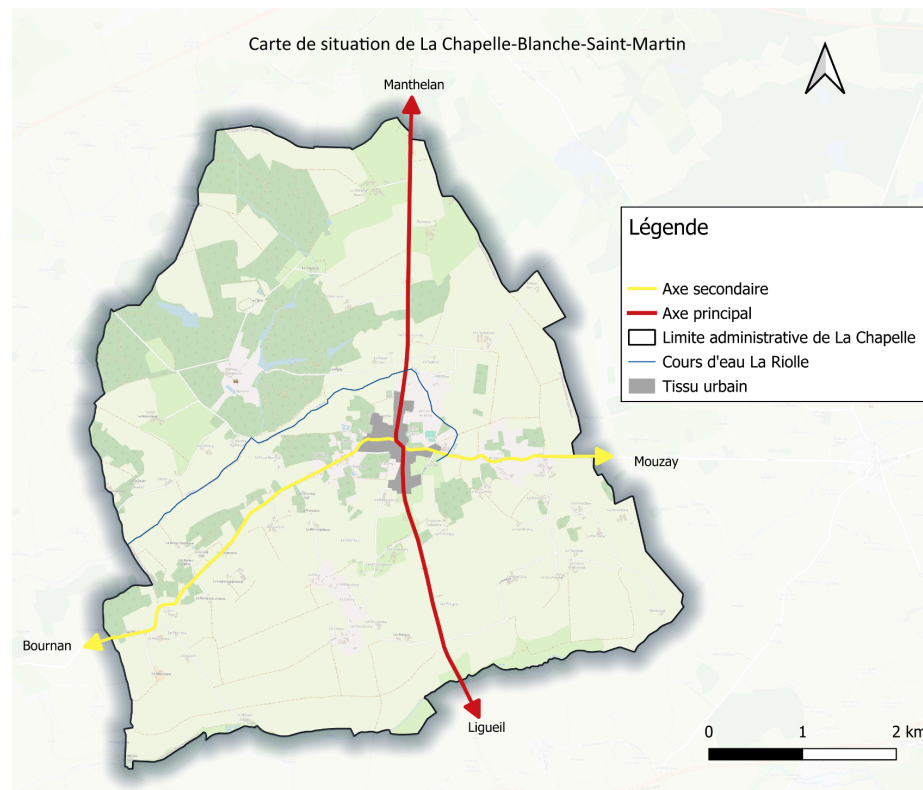
1.1.2. Situation

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est traversée du nord au sud par la route départementale n° 50 qui relie Tours à Ligueil. C'est un axe très fréquenté qui est traversé par près de 4000 véhicules par jour en 2019 (cf données recensement du conseil départemental 37). Dans le sens est/ouest, le centre-bourg est traversé par la RD n° 97 allant vers Ste-Maure-de-Touraine et Loches.

La commune est bordée au sud par la large vallée de la Ligoire, et arrosée au centre par la profonde vallée de la Riolle, alimentée par trois ruisseaux.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dispose d'une situation géographique stratégique en raison de sa desserte avec la métropole de Tours aussi bien en axe de circulation qu'en transport collectif. Néanmoins, cette accessibilité ne profite pas pleinement à la commune notamment en retombées économiques ou démographiques.

Toutefois, au regard de l'évolution démographique des années à venir et de la demande en logements qui y est associée, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin bénéficie et continuera à bénéficier dans les années à venir d'un marché de report ou tout du moins d'une attractivité liée en partie à la métropole.



Situation de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source Scale.

1.1.3. Communauté de Communes Loches Sud Touraine

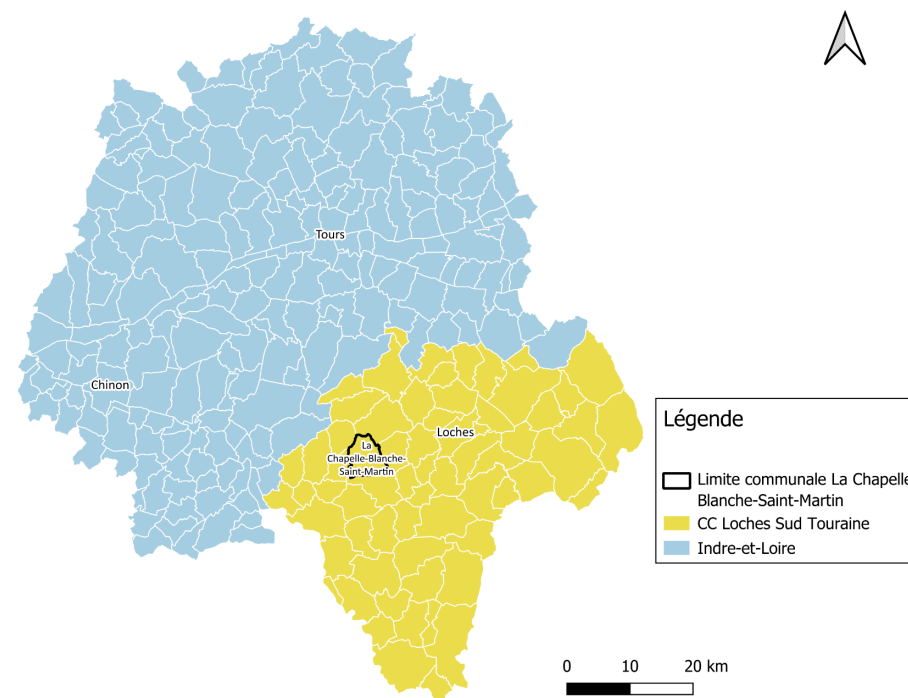
La communauté de communes Loches Sud Touraine, basée à Loches, regroupe 67 communes. L'INSEE recense en 2022, 50 822 habitants, ce qui représente 28 habitants au kilomètre carré. Il s'agit donc d'un territoire très rural avec 9 % d'emplois dans le secteur de l'agriculture contre seulement 2,5 % à l'échelle nationale. L'intercommunalité s'étend sur 1809 km², c'est la plus grande intercommunalité du département, elle le recouvre sur près de la moitié d'ailleurs.

Elle est compétente dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Aménagement, 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
- Transports
- Élaboration et négociation des contrats de Pays / Projet de territoire et politique contractuelle.

- GEMAPI

Carte de localisation du territoire de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin à l'échelle intercommunale et départementale



Communauté de communes Loches sud Touraine. Source SCALE.

1.1.4. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET Centre-Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020 et modifié en 2023. C'est un document stratégique, prospectif et intégrateur. Le PLU doit être compatible avec ce document.

En cohérence avec le rôle moteur de la Région, en particulier en matière d'aménagement du territoire et de transport, et face à l'ampleur des défis, la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) donne au SRADDET un caractère opposable et le place au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale tout en étant soumis au respect, à la compatibilité ou à la prise en compte des documents qui lui sont supérieurs comme les Projets d'Intérêt Général (PIG), le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou encore le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Il définit des objectifs de moyen et long termes en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

1.1.5. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le SCoT de Loches Sud Touraine a été approuvé le 27 octobre 2022 et est opposable depuis le 2 mars 2023. Le SCoT est un document d'urbanisme planifiant un projet d'aménagement de territoire commun à plusieurs communes. Ce document met en cohérence différentes thématiques telles que l'agriculture, l'habitat, l'environnement, la mobilité et l'urbanisme. Le PLU doit être compatible avec ce document.

Le SCoT s'articule autour de 4 objectifs principaux :

S'affirmer comme un territoire qui compte

Développer et accompagner une économie diversifiée et performante permettant maintien et création d'emplois locaux.

Valoriser les ressources et le cadre de vie dans le projet d'aménagement et de développement.

Proposer une offre de proximité, adaptée et de qualité, au plus grand nombre sur l'ensemble du territoire.

A noter :

Le SRADDET est en cours de modification. Le SCoT doit être mis en compatibilité avant février 2027. L'échéance est fixée à 2028 pour les documents d'urbanisme qui doivent eux-mêmes être conformes au SCoT modifié (PLU et carte communale). La commune anticipe ces obligations et prend dès maintenant une trajectoire cohérente avec les obligations connues.

Des travaux récents (notamment en matière de consommation d'ENAF) ont été réalisés par la région et par la communauté de communes Loches Sud Touraine. Ils sont également pris en compte.

1.2. La population

Chiffres clés

- 691 habitants
- 18%, la part des 0 à 14 ans
- 0,91, l'indice de vieillesse soit 91 personnes ont plus de 65 ans pour 100 jeunes qui ont moins de 20 ans.

Ce qu'il faut retenir

- La commune est attractive. Elle attire des jeunes familles et connaît un important renouvellement de sa population.
- Par sa proximité avec Loches et Tours, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin fait partie des communes recherchées pour de nouveaux habitants.
- Toutefois, une légère diminution de la population est observée depuis une dizaine d'années dû en partie à un solde migratoire apparent négatif.

Les enjeux

- Encourager l'arrivée d'une population jeune et active sur le territoire afin de maintenir un équilibre démographique favorable à la vie socio-économique.
- Offrir des équipements aussi bien pour les jeunes que pour les personnes âgées afin de permettre le maintien de l'ensemble de la population sur le territoire communal

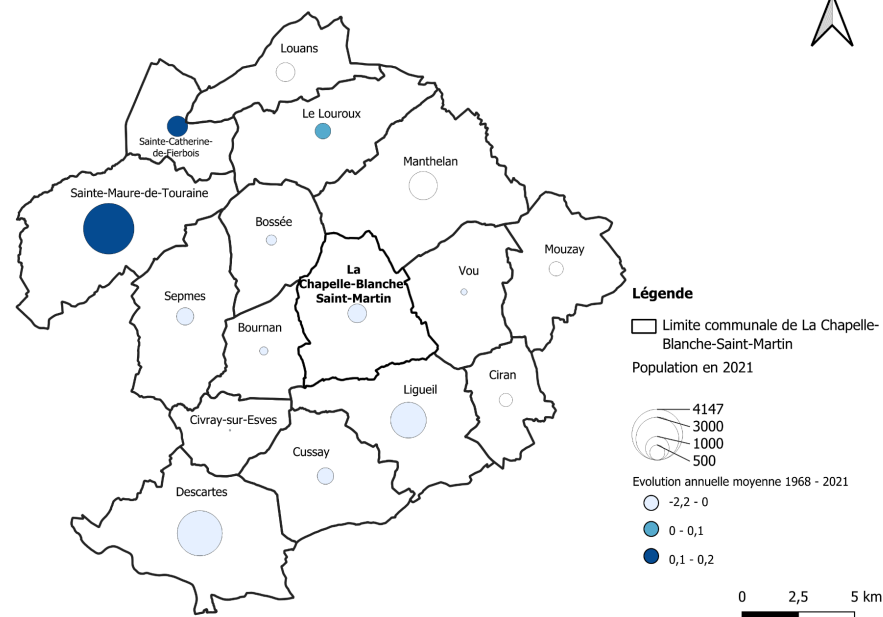
1.2.1. Une évolution de la population très variable

L'évolution de la population municipale a été très variable depuis 1968. Par exemple, de 1968 à 1990, on observe une tendance à la baisse de la population, cela s'explique par le solde migratoire des entrées-sorties et le solde naturel qui ont toujours été négatifs durant cette période.

Mais de 1999 jusqu'en 2016, il est observé une augmentation constante de la population, cela s'explique par l'accueil d'une nouvelle population. En effet, comme on peut voir sur le tableau ci-dessous, sur la période 1999-2011, le solde migratoire apparent des entrées-sorties sur le territoire a toujours été positif, notamment sur la période 1999-2006 où le solde migratoire est presque de 2%. Cette hausse de la population peut s'expliquer notamment par l'influence que peuvent avoir les villes comme Loches et Tours. Le solde naturel a lui aussi toujours été positif depuis 1990, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a fait face à un renouvellement interne de sa population en plus d'accueillir de nouveaux arrivants.

Depuis 2016, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin connaît une légère augmentation de la population avec une gain de 4 habitants en 6 ans.

Evolution moyenne annuelle de la population à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et dans ses communes voisines



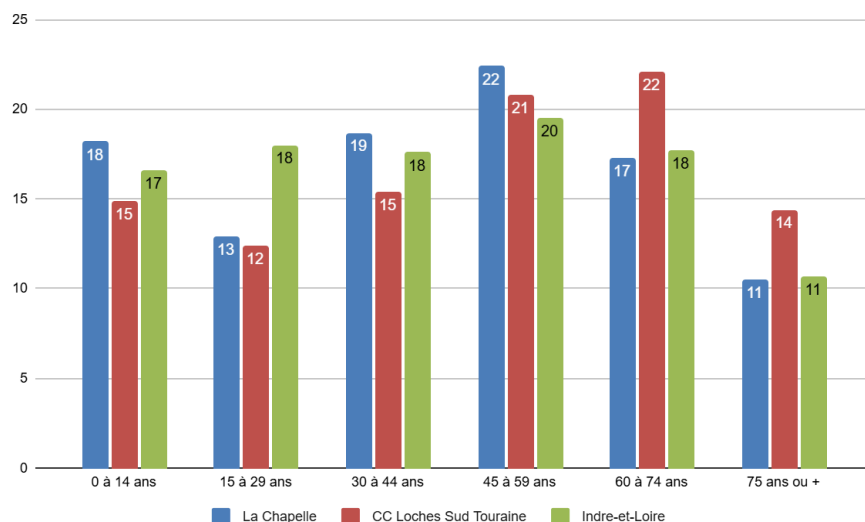
Évolution moyenne annuelle de la population à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et dans ses communes voisines.
Source INSEE

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,9	-0,4	-2,0	0,0	1,7	3,1	0,1	0,1
Due au solde naturel en %	0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,7	0,3	0,4	0,3
Due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,0	-0,2	-1,9	0,0	1,0	2,8	-0,3	-0,2

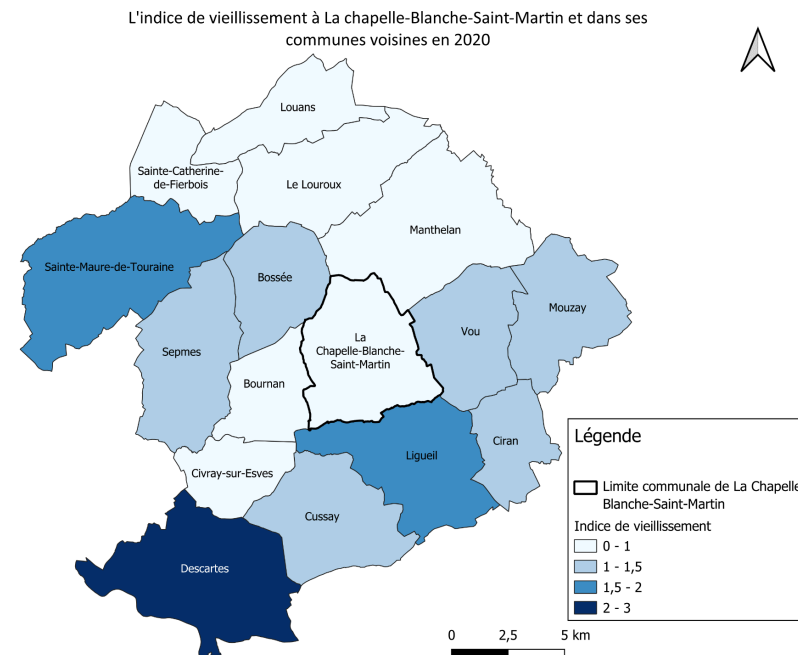
1.2.2. Une population jeune, constituée de familles

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est composée d'une population relativement jeune. Les jeunes âgés de 0 à 14 ans représentent 18% de la population, cela s'explique par le solde naturel positif, dû au nombre de naissances qui sont de plus en plus nombreuses. Par ailleurs, 50% de la population est âgée de moins de 44 ans, ainsi La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est composée principalement de famille.

Cela est signe d'une certaine attractivité de la commune notamment pour les familles. L'une des explications est la pression foncière qui touche la métropole de Tours. Du fait de sa proximité avec le bassin d'emploi de Tours, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est devenue une commune de report avec des prix de l'immobilier en deçà de ceux de la périphérie immédiate de Tours et des communes avoisinantes. Ainsi, de nombreux jeunes ménages se sont installés sur la commune.



Population par grande tranche d'âge en 2022 (en %). Source INSEE.



Indice de vieillesse par commune. Source INSEE.

Cette analyse statistique se confirme avec l'indice de vieillissement qui est assez faible. L'indice de vieillesse est le rapport entre la population âgée de 65 ans et plus et la population des moins de 20 ans. Au-dessus de 1, les personnes de 65 ans et plus sont plus nombreuses que la population des moins de 20 ans, ce qui traduit un vieillissement de la population. En dessous de 1, le rapport s'inverse, ce qui traduit la jeunesse de la population. Enfin, un indice proche de 1 indique que les personnes âgées de 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présentes dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dispose d'un indice de vieillesse à 0,91, en effet, 91 personnes ont plus de 65 ans pour 100 jeunes qui ont moins de 20 ans. Cela traduit un équilibre entre la population âgée de plus de 65 ans et la population âgée de moins de 20 ans.

1.3. Le logement

Chiffres clés

- 292 ménages
- 10,6% de résidences secondaires
- 10,3 % de logements vacants
- 39.5% de passoires énergétiques dans le parc de logements

Ce qu'il faut retenir

- La taille des ménages est supérieure à la moyenne nationale et aux communes voisines.
- La majorité du parc de logements est ancien et énergivore.
- Il y a un déficit notable de logements locatifs et de logements sociaux.
- La part de logements vacants est importante, en particulier sur les logements sociaux.

Les enjeux

- Développer les formes d'habitat et encourager la mixité :
 - En travaillant sur la question des parcours résidentiels, en offrant des petits logements adéquats pour les personnes âgées situées en cœur de bourg à proximité des différentes commodités afin qu'elles puissent mettre sur le marché leurs grandes maisons pour les familles. (c'est une notion utilisée dans le SradDET)
 - En développant l'offre en logement locatif et en logement social, tout en développant des petits logements types T2-T3 afin de permettre aux jeunes actifs et aux personnes âgées d'avoir un logement qui répond à leurs besoins.
- Prioriser la réhabilitation thermique et énergétique des logements existants (orientation SRADDET)
 - La réhabilitation thermique et énergétique des logements existants, à la croisée des objectifs environnementaux, sociaux et économiques, doit constituer une priorité. Cet objectif ambitieux permet d'améliorer l'attractivité du parc existant et participe ainsi à la remise sur le marché des logements vacants.

1.3.1. Point définition

DÉFINITIONS

La loi définit la **résidence principale** comme un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

L'INSEE définit la **résidence secondaire** comme un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont regroupées.

L'INSEE définit un **logement vacant** comme un logement inoccupé soit :

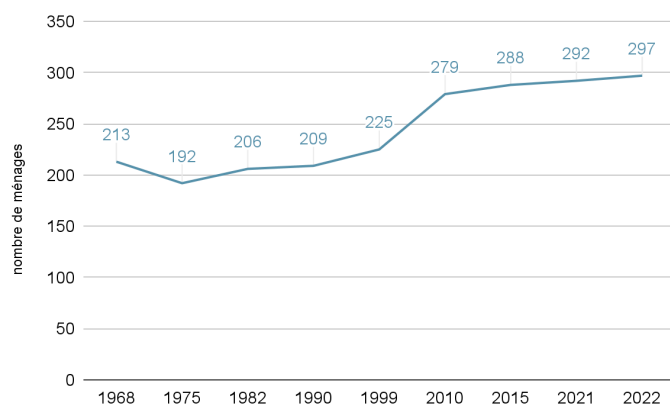
- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

1.3.2. Une augmentation du parc de logements

Depuis 1968, on observe une augmentation constante du parc de logements ainsi qu'une augmentation constante des résidences principales et donc des ménages. En 2022, il est recensé 297 ménages, contre 213 en 1968.

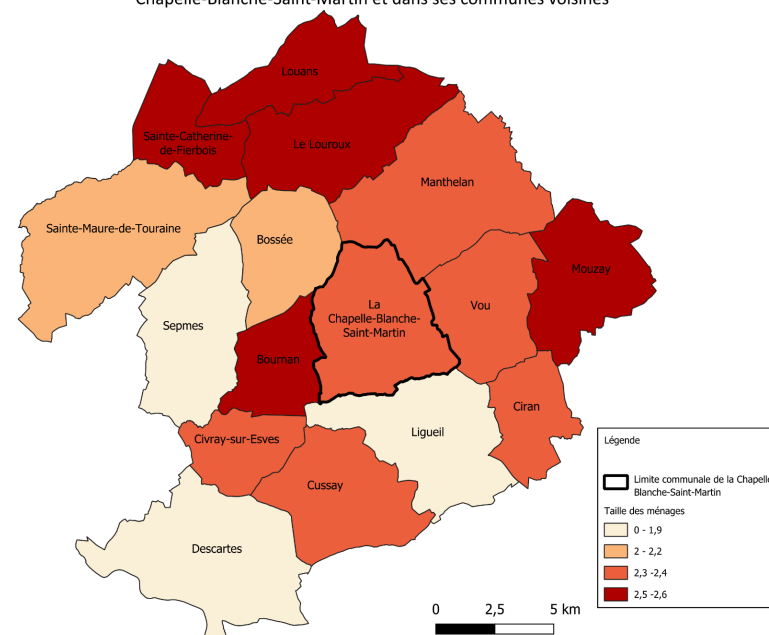
Cela s'explique par l'accueil des nouvelles populations mais également par la composition des ménages qui évolue depuis plusieurs années. Il y a un phénomène de desserrement des ménages, par la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, la hausse des divorces, la multiplication des familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution du nombre moyen d'enfants... L'ensemble de ces facteurs fait baisser le taux d'occupation des résidences principales sur l'ensemble du territoire français et tend à créer un besoin supplémentaire en logements.

Toutefois, on remarque qu'à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin la taille moyenne des ménages par logement reste haute avec 2,3 personnes en moyenne par résidence principale. Ce chiffre est supérieur à la moyenne nationale (2,16). Cela s'explique notamment par la forte proportion d'enfants et donc de familles sur le territoire.



Évolution du nombre de ménages depuis 1968 à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source INSEE

Taille des ménages par résidence principale en 2022 à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et dans ses communes voisines



Taille des ménages par résidence principale en 2022 à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et dans ses communes voisines. Source INSEE.

1.3.3. Les résidences secondaires

Concernant le parc de résidences secondaires, il s'agit d'un parc sous-utilisé. Néanmoins, il correspond à une demande qui a un réel intérêt pour la vie dans les territoires ruraux, notamment pour ceux qui ont du mal à attirer des résidents permanents :

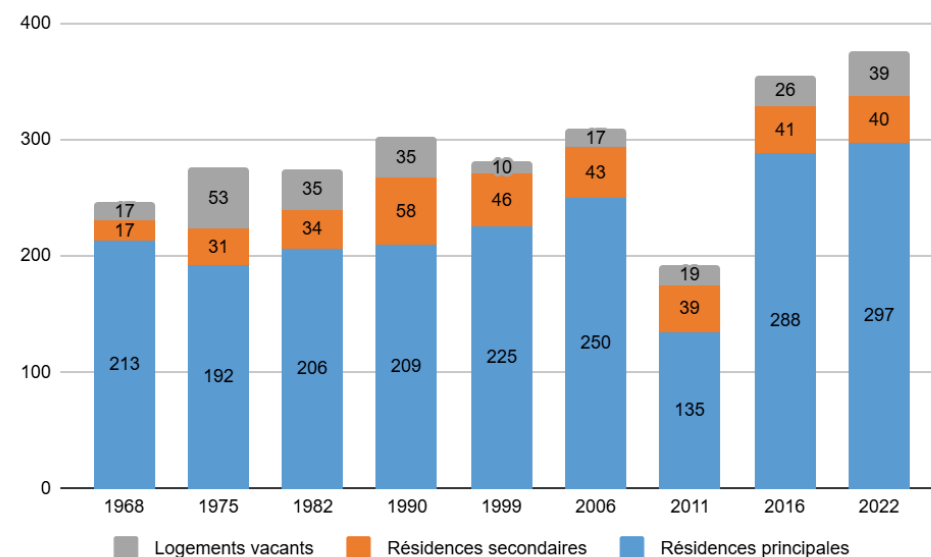
- vie locale durant les week-ends et vacances,
- mise en location touristique possible en complément de l'occupation secondaire.

Ce statut permet aussi d'assurer l'entretien du bâti et donc de faciliter sa transmission. Enfin, il peut évoluer vers une occupation à titre principale, notamment au moment de la retraite des propriétaires ou lors d'une mutation.

Dans les secteurs les plus attractifs, principalement balnéaires, le marché des résidences secondaires peut entrer en concurrence avec le marché des résidences principales sur le neuf et l'ancien. Dans les autres secteurs comme La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, le marché repose principalement sur les opportunités dans l'ancien.

Ainsi, sur la commune, le parc de logements en résidence secondaire représente 10,6% du parc de logements global. Ce taux est égal à celui de l'intercommunalité. Mais il est supérieur au taux observable sur le département qui est à 5%.

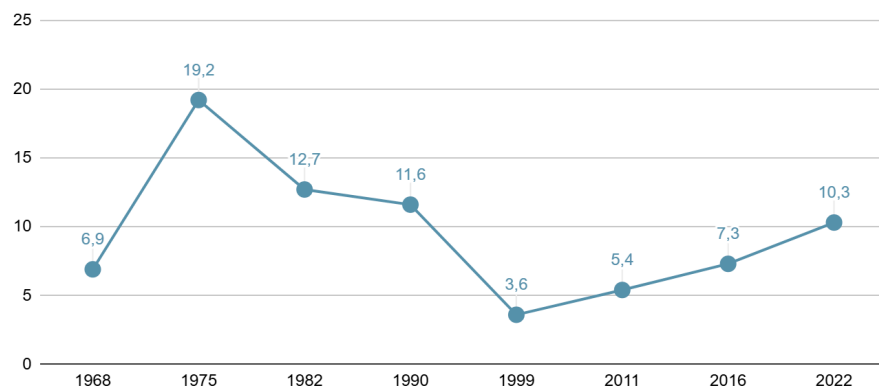
A noter que le nombre de résidences secondaires a connu une augmentation entre 1968 à 2022 passant de 17 à 40 résidences secondaires. Toutefois, on observe une tendance assez stable de l'évolution de ce nombre depuis 2011.



Évolution du parc de logements entre 1968 et 2022 à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin (en nombre). Source INSEE.

1.3.4. Une vacance importante

Les données de l'INSEE indiquent que 39 logements, soit 10,3 % du parc immobilier total de la commune, étaient vacants en 2022. Ce pourcentage est relativement élevé, surtout lorsqu'on le compare aux niveaux intercommunaux et nationaux. En effet, au sein de la communauté de communes Loches Sud Touraine, le taux de logements vacants atteint 11,7 %, tandis qu'il est de 8,7 % à l'échelle nationale. Ainsi, le taux de vacance de 10,3 % dans la commune apparaît significatif, d'autant plus qu'il n'a cessé d'augmenter depuis les années 2000.



Part de logements vacants à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin depuis 1968. Source INSEE.

Les élus ont analysé les données LOVAC et identifié réellement 32 logements vacants en 2023.



Localisation de la vacance - Données LOVAC.

Elle est répartie entre le bourg et les hameaux.

Cette vacance est caractérisée de la sorte :

- 14 logements vacants depuis 6 ans et plus
- 4 logements vacants depuis 3 à 5 ans
- 14 logements depuis 2 ans et moins

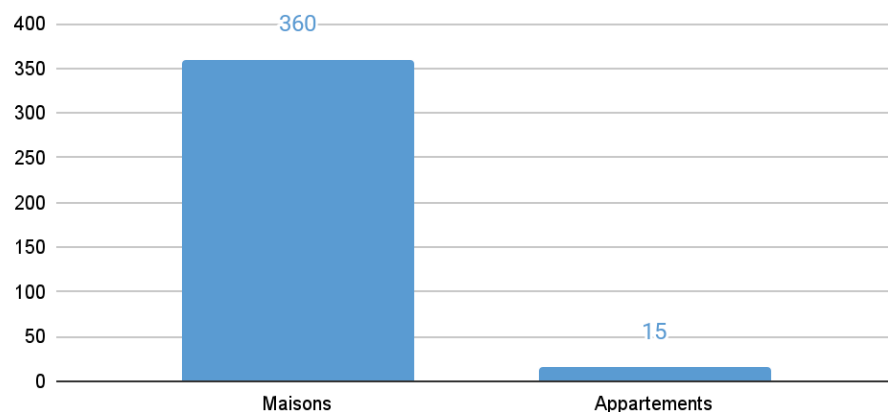
Plusieurs de ces logements appartiennent à des bailleurs sociaux.

1.3.5. Un parc de logements anciens et grands

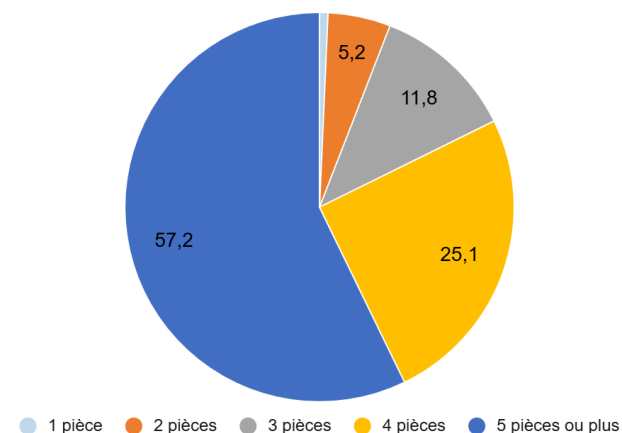
Le parc de logements de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est principalement vieillissant, avec 38% des constructions qui datent d'avant 1919. Selon les chiffres de l'ADEME (2021):

- Il y a 39.5% de passoires énergétiques dans le parc de logements de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, soit une estimation de 146 logements.
- 91.2% du parc de logements du territoire est à rénover d'ici 2050.

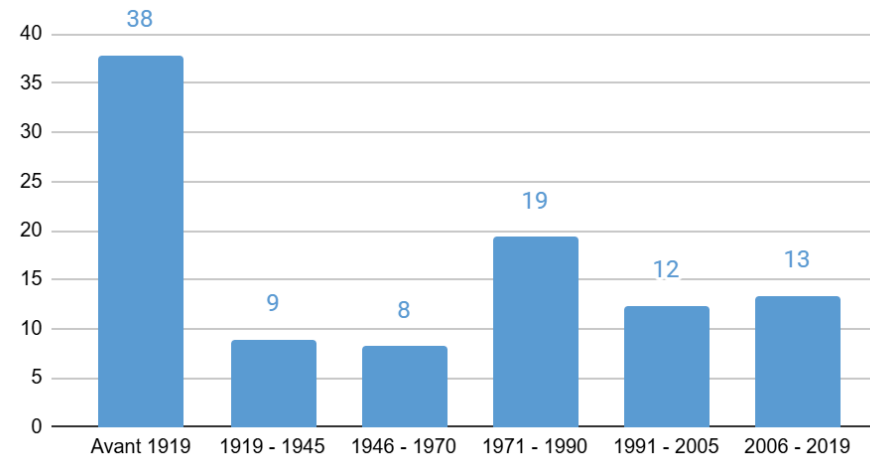
Par ailleurs, les logements sont de grandes tailles, composés majoritairement de 5 pièces et plus, permettant l'accueil de ménages de grandes tailles. L'essentiel du parc de logements est composé de maisons individuelles avec 360 maisons contre 15 appartements.



Typologie de logement à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin en 2022. Source INSEE.



Nombre de pièces des résidences principales à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin en 2022 (en%). Source INSEE.



Période de construction des résidences principales à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin (en%). Source INSEE.

1.3.6. Un déficit de logements locatifs

Les propriétaires occupants représentent 79,1 % des résidents de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, c'est une part importante comparée à l'échelle intercommunale et départementale où la part des propriétaires occupants est respectivement de 73 % et 59 % (source INSEE).

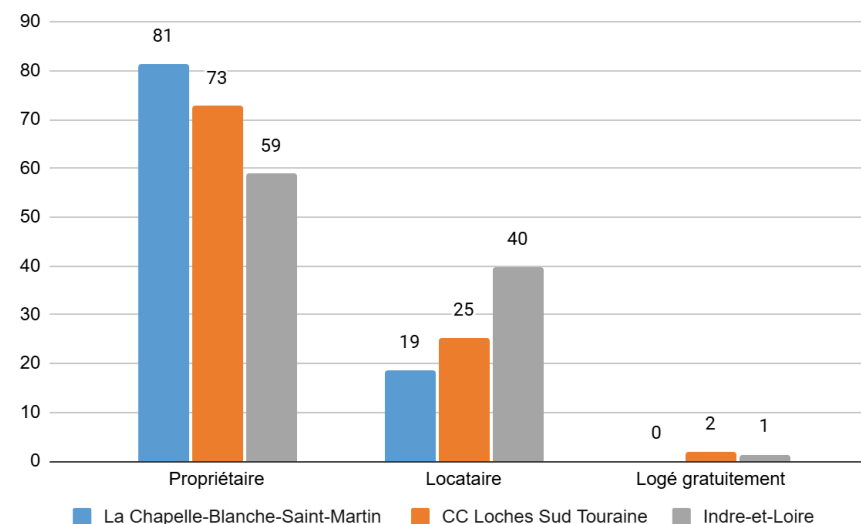
En conséquence, les logements locatifs sont assez peu présents sur la commune, seulement 19 % (dont 3.5 % de logements sociaux) des occupants sont en logements locatifs. Ce chiffre est inférieur à l'échelle intercommunale et départementale, puisque 25 % (dont 8.6 % de logements sociaux) des occupants sont en locatif dans la communauté de communes de Loches Sud Touraine, et 40 % (dont 16% de logements sociaux) pour le département d'Indre-et-loire.

Concernant les logements locatifs sociaux, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin bénéficie seulement de 4,6% de logements sociaux. A noter également que la part importante de vacance dans le parc de logements sociaux est très importante. Elle représente 41%. Ils sont gérés par des bailleurs sociaux.

Le parc locatif est intéressant au sens du renouvellement de la population. En effet, il attire notamment des jeunes ménages en début d'un parcours résidentiel et peut les conduire à acquérir ensuite un bien dans la commune. Le niveau des loyers, souvent limité en secteur rural, fait parfois du parc privé un parc social de fait.

Ainsi, ces déficits sont de réelles difficultés pour certaines personnes qui souhaitent se loger sur la commune.

Parc locatif social par commune. Source RPLS - DREAL Nouvelle Aquitaine.



Structure du parc de résidences principales par statut d'occupation en 2022 (en%). Source INSEE

1.4. Les activités

Chiffres clés

- 18% d'ouvriers parmi les actifs de la commune
- 21 exploitants agricoles
- 324 actifs
- 75 emplois sur la commune

Ce qu'il faut retenir

- La commune bénéficie d'un petit réseau d'entreprises et de commerces locaux, et producteurs.
- L'agriculture est une activité économique importante de la commune.
- Les gîtes présents sur la commune fonctionnent bien puisqu'ils bénéficient de la proximité avec les châteaux de la Loire, le Futuroscope et le zoo de Beauval.
- La Chapelle-Blanche-Saint-Martin ne possède que très peu de commerces et services de proximité. Les résidents sont donc contraints de se déplacer pour répondre à leurs besoins.

Les enjeux

- Développer des commerces locaux et de proximité afin de valoriser les producteurs locaux.
- Conserver l'agriculture comme activité économique importante de la commune.
- Maintenir les entreprises en place et permettre leur développement.

1.4.1. Un niveau de vie supérieur à la médiane locale

La catégorie des employés représente 16% des actifs, c'est la catégorie la mieux représentée sur la commune. On peut noter qu'elle dispose d'un pourcentage de personnes retraitées plus élevé qu'à l'échelle intercommunale et départementale, cela est dû à la forte proportion de la classe d'âge des 60 ans et plus qui représente presque 30% de la population communale. On remarque également une forte proportion d'agriculteurs exploitants, avec 6% de la population qui appartient à cette catégorie socioprofessionnelle contre 2% à l'échelle intercommunale et 1 % à l'échelle départementale.

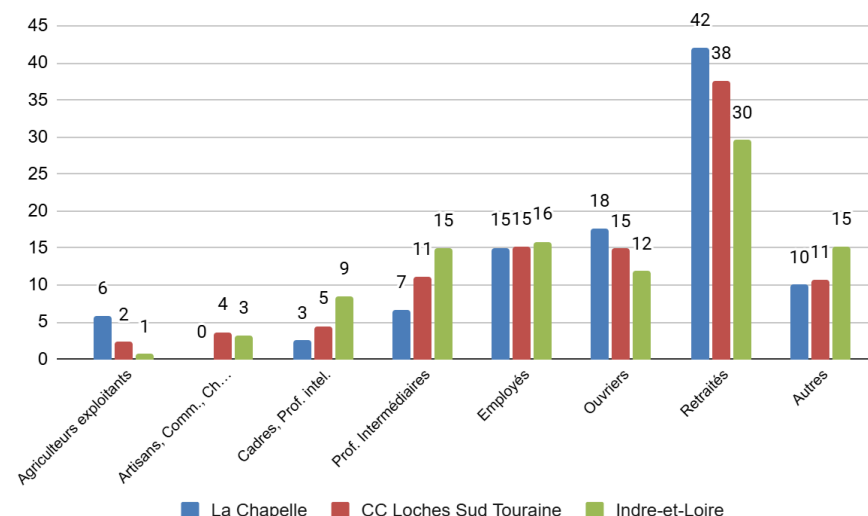
Ainsi, en comparaison avec l'intercommunalité et le département, les caractéristiques de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin sont les suivantes :

- une forte proportion d'agriculteurs, d'ouvriers, d'employés et de retraités,
- une proportion supérieure d'agriculteurs,
- quelques artisans (3), commerçants (2), chefs d'entreprises,
- une proportion inférieure de cadres et de professions supérieures.

Au regard de la médiane du revenu disponible par unité de consommation, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dispose d'un revenu annuel en 2022 par personne, supérieur à la médiane intercommunale. Ce chiffre est signe d'un niveau de vie relativement élevé.

Indre-et-Loire	CC Loches Sud Touraine	Le Louroux	La Chapelle-Blanche-Saint-Martin	Sepmes
23 140	21 870	24 230	22 940	21 320

Tableau de la médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euro) en 2022. Source : INSEE.



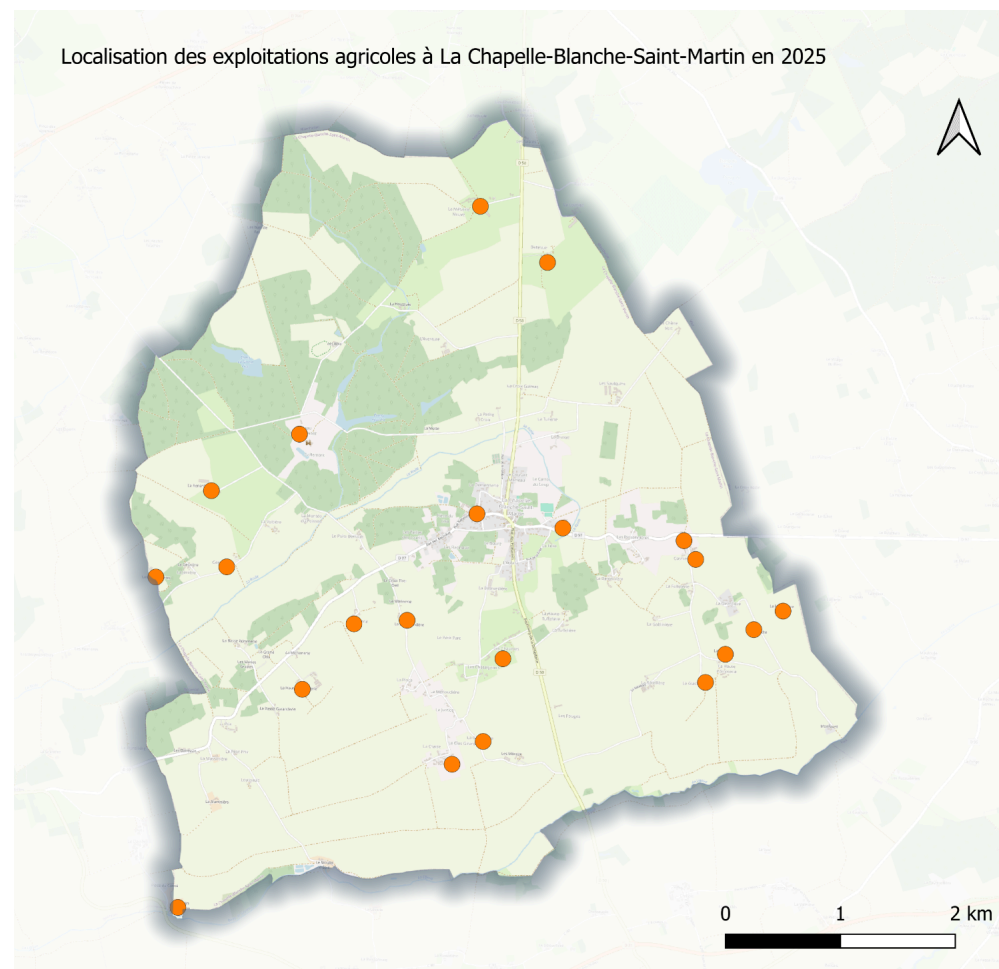
Les catégories socio-professionnelles en 2022. En %. Source INSEE.

1.4.2. Un territoire rural et agricole

L'activité agricole est l'activité principale de la commune. Comme constaté précédemment, la CSP des agriculteurs exploitants est bien représentée sur la commune. De plus, l'agriculture fait partie intégrante du paysage communal avec près de 2200 hectares de parcelles agricoles, principalement orientées vers des cultures céréalières et élevage.

De ce fait, dans le cadre de la révision générale du PLU, un questionnaire a été adressé aux agriculteurs locaux ayant une activité sur la commune ainsi qu'une session de concertation sous forme de discussion organisée exclusivement pour leur activité. Tout cela a permis de préciser les informations sur leurs activités et leurs projets. Au total, 12 agriculteurs ont répondu au questionnaire et 8 agriculteurs étaient présents lors de la rencontre. La commune compte 21 exploitants répartis de la manière suivante sur la carte ci-contre.

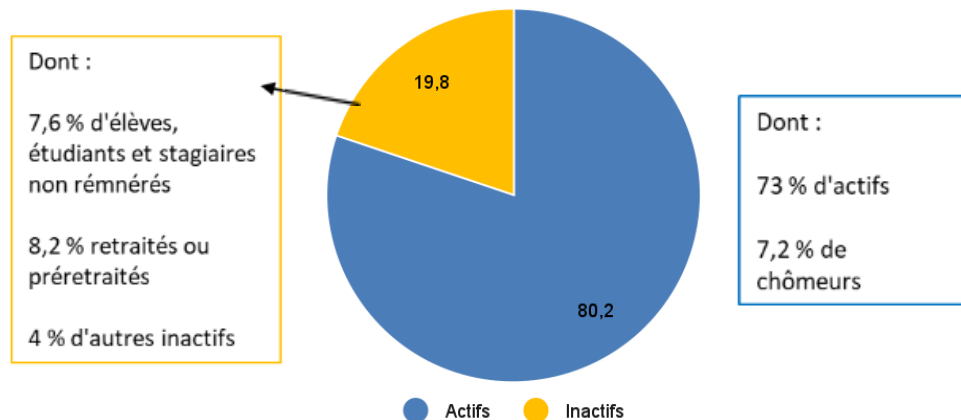
Une analyse plus fine de l'activité agricole est réalisée dans la partie état initial de l'environnement.



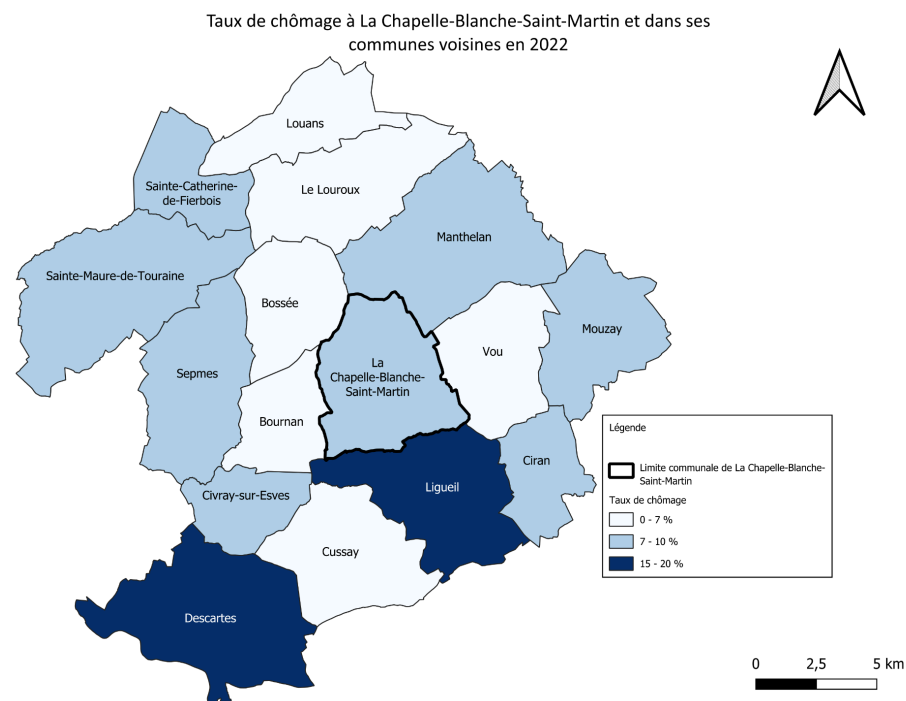
Exploitations agricoles 2024. Source : INSEE

1.4.3. Les actifs

On compte 330 actifs dans la commune, âgés de 15 à 64 ans en 2022 dont 265 ayant un emploi et 23 personnes au chômage. Ainsi, on recense 9 % de chômage sur la commune, un pourcentage qui est équivalent aux communes voisines, voire même supérieur, mais qui reste en deçà de la moyenne nationale de 12.1%.



Graphique de la répartition de la population des 15-64 ans par type d'activité. Source : INSEE.



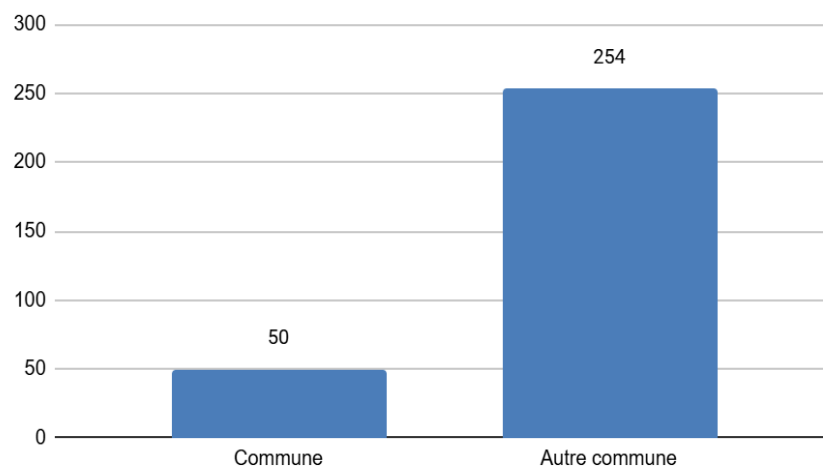
Taux de chômage à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et sur les communes voisines. Source : INSEE.

1.4.4. Une commune principalement résidentielle

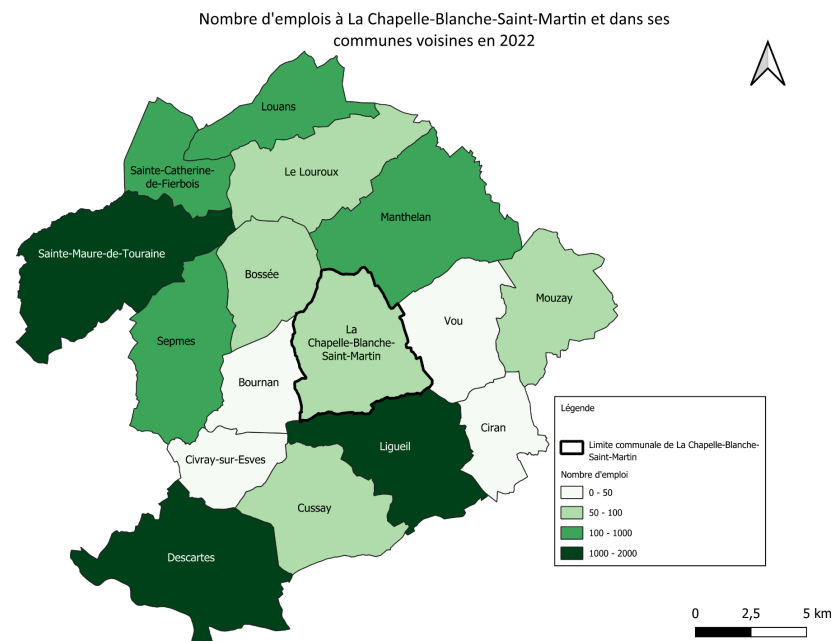
La Chapelle-Blanche-Saint-Martin compte 77 emplois sur la commune. L'indicateur de concentration de l'emploi est à 23,3, autrement dit, il y a 23,3 emplois pour 100 actifs, cela signifie que la majorité des actifs ayant un emploi, travaille hors de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, soit seulement 50 employés sur la commune.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y réside et qui a un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi. (source : observatoire des territoires)

Ainsi, à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, la fonction principale du territoire est résidentielle et la zone d'emploi principale est Loches et l'agglomération tourangelle.



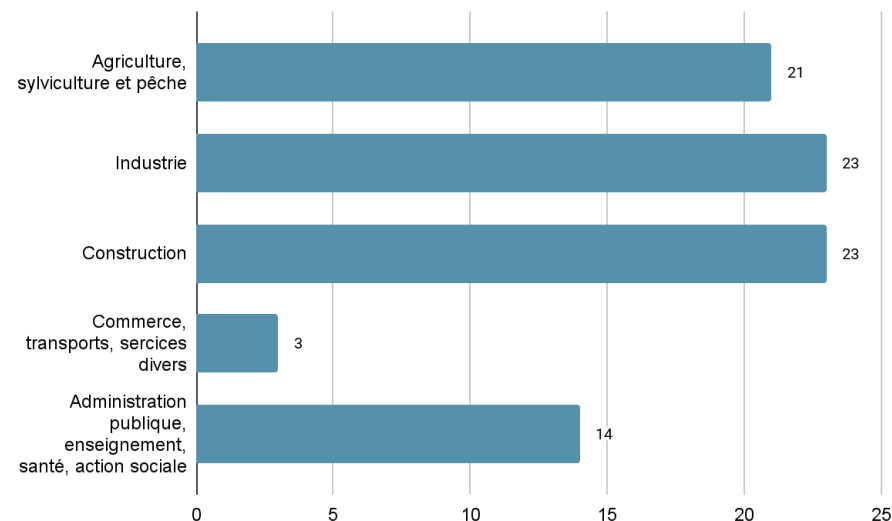
Lieu de travail des actifs résidents de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin en 2022. Source INSEE



Nombre d'emplois à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et dans les communes voisines en 2022. Source : INSEE.

1.4.5. Un secteur polyvalent

Il y a 77 emplois sur la commune, les secteurs d'emplois sont divers, avec une dominance de postes salariés en industrie, suivi de la construction. On retrouve également le secteur de l'administration, l'enseignement et la santé ainsi que le secteur de l'agriculture. On remarque que le secteur du commerce, transport, service divers est largement minoritaire avec seulement 3 emplois sur la commune, cela se confirme avec les données CSP où la catégorie socio-professionnelle appartenant aux artisans, commerçants est faible.



Nombre de postes salariés par secteur d'activité à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin fin 2023. Source : INSEE.

1.4.6. Des commerces de proximité qui participent à l'attractivité du bourg

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin compte 19 entreprises, indiquées sur la carte ci-contre.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dispose d'un petit réseau d'entreprises diverses : maçonnerie, menuiserie, travaux publics, plomberie, etc.

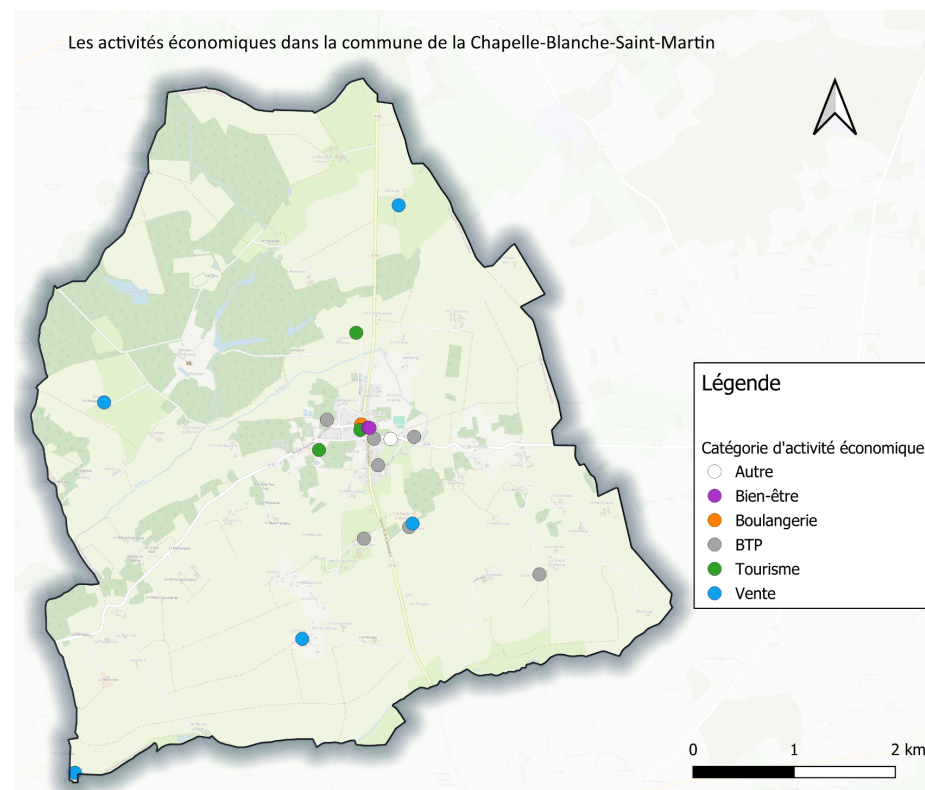
On retrouve quelques commerces, comme une boulangerie et un hôtel-restaurant. La commune est propriétaire des murs de ces deux commerces.

Au sein de la commune, il est recensé également des gîtes touristiques qui fonctionnent bien puisqu'ils bénéficient de la proximité avec les châteaux de la Loire, le Futuroscope et le zoo de Beauval.

On retrouve également un petit réseau de producteurs locaux qui vendent leurs produits. Pour encourager les commerces de proximité, il est essentiel que la commune conserve ses entreprises locales.

En effet, bénéficier de commerces de proximité permet non seulement de valoriser les productions locales qui font l'attrait du territoire mais également de limiter les déplacements automobiles. L'augmentation de la distance entre les commerces alimentaires et les domiciles dans les territoires ruraux peut amener à l'isolement de certaines personnes, notamment les personnes âgées, qui éprouvent des difficultés à se déplacer. A La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, le supermarché le plus proche se situe à Ligueil, à 6 kilomètres. Il y a également à 15 kilomètres, Loches et Sainte-Maure, qui offrent une plus grande diversité de commerces et de services.

Les services publics sont présentés dans la partie équipement.



Les activités économiques sur la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin en 2024. Source : Mairie.

1.5. Les équipements

Chiffres clés

- 100 à 110 élèves pour 5 classes réparties en RPI sur 3 communes (Bossée, Bournan et la Chapelle-Blanche-Saint-Martin)
- 10 associations
- 1 circuit de randonnée balisé

Ce qu'il faut retenir

- La vie associative est dynamique.
- L'école maintient ses effectifs sur la commune.
- La salle des fêtes est très régulièrement louée et pas seulement par les habitants de la commune.
- Plusieurs randonnées reconnues permettent aux personnes de pouvoir s'y balader.
- Avec très peu d'équipements, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin reste dépendante des communes voisines.

Les enjeux

- Maintenir le dynamisme associatif dans un enjeu de lien social et de convivialité entre les habitants et pour la commune.
- Maintenir et mettre en réseau une offre en équipements aussi bien pour tous afin de répondre aux besoins des habitants, renforcer la qualité du cadre de vie et du vivre ensemble sur le territoire communal.

1.5.1. Un manque de réseaux d'équipements et de services

La commune compte très peu de services publics et d'équipements, on recense :

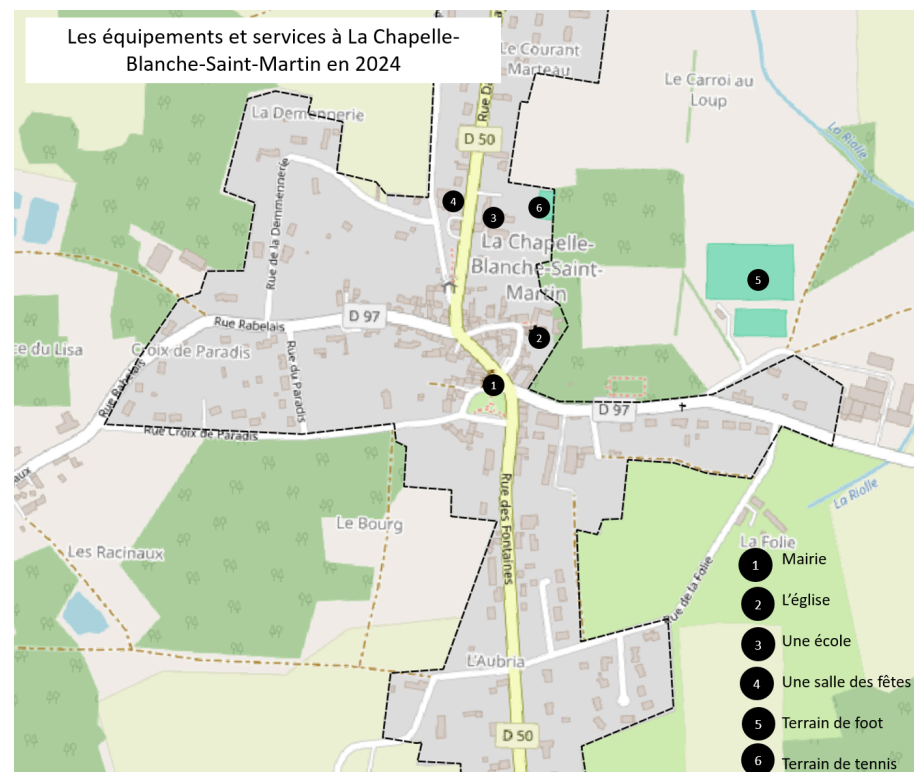
- une mairie,
- un point poste,
- une salle des fêtes régulièrement louée,
- une école primaire fonctionnant en regroupement scolaire avec les communes de Bossée et Bournan.

Elle compte environ 110 élèves. À ce jour, l'effectif est suffisant pour maintenir les 5 classes existantes. Il faudra veiller à maintenir ce nombre afin d'éviter la fermeture éventuelle de classes. L'école est en capacité d'accueillir 2 classes supplémentaires. Le collège le plus proche se situe dans la commune de Ligueil.

Les services manquent sur la commune. Les communes de report pour le commerce et la santé sont Sainte-Maure-de-Touraine, Loches, Ligueil et Manthelan.

Concernant les activités extérieures à disposition des habitants et en particulier pour les plus jeunes, on retrouve :

- un terrain de foot,
- un terrain de tennis.



Situation des équipements. SCALE

1.5.2. Une vie associative bien présente

La commune recense une dizaine d'associations et des manifestations sont régulièrement organisées pouvant attirer parfois plusieurs milliers de personnes. Malgré son petit effectif, il y a un dynamisme associatif dans la commune.

Club de l'automne rose
Amicale des Chapellois
Amis de la gaieté Chapelloise
Racing club val sud touraine
Section tennis
UNC
CLST (club Lévriers)
Aéromodélisme
Paramoteur
APE "Les lutins 2B2C"

Liste des associations sur la commune. Source : Mairie, mise à jour en 04/2024

1.5.3. Un tourisme peu exploité

La commune ne dispose pas d'office de tourisme. Le plus proche se situe à Descartes. Le tourisme dans la commune est ainsi géré par l'Office de Tourisme Loches Touraine Châteaux de la Loire. Un office de tourisme se trouve à Sainte-Maure-de-Touraine même si ce dernier ne figure pas dans la communauté de communes.

La commune bénéficie de plusieurs éléments qui participent à l'attrait du territoire, avec les visites organisées au Château de Grillemont qui se terminent parfois par la visite de l'église, notamment de ses vitraux. On retrouve aussi, plusieurs chemins de randonnées au sein de la commune afin de parcourir l'ensemble du territoire et découvrir le patrimoine local : l'église, la fontaine Saint-Martin, le Château de Grillemont, l'ancien chemin dit de Louis XI. La commune est sillonnée par les chemins Saint-Martin, empruntés annuellement par les pèlerins, ainsi que par des sentiers pédestres répertoriés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

On retrouve plusieurs gîtes, ou hébergements touristiques qui fonctionnent bien puisqu'ils bénéficient de la proximité avec les châteaux de la Loire, le Futuroscope et le zoo de Beauval.



Carte des circuits de randonnée sur la commune. Source : Office de tourisme Loches Touraine Châteaux de la Loire.

1.6. La mobilité

Chiffres clés

- 2 départementales structurantes
- 93 % des ménages ont au moins un véhicule
- 88 % des déplacements domicile-travail se font en voiture, camion ou fourgonnette
- 1 liaison en transport en commun

Ce qu'il faut retenir

- La Chapelle-Blanche-Saint-Martin bénéficie d'un réseau de transport en commun vers la métropole. Cependant, le territoire communal présente une offre limitée en termes de commerces et de services, rendant l'utilisation de la voiture indispensable pour répondre aux besoins des habitants.
- À l'heure actuelle, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin ne dispose pas de pistes cyclables, ce qui souligne un besoin potentiel d'amélioration des infrastructures pour les déplacements à vélo sur le territoire.

Les enjeux

- Développer une réflexion sur des alternatives à l'utilisation de la voiture et le maillage vers les communes voisines :
 - En développant les mobilités douces sur la commune notamment des pistes cyclables vers les communes de référence. Il s'agit en fait de réfléchir à un maillage entre les villages.
 - En mettant en place des systèmes de covoiturage pour se rendre dans les grands pôles et les communes de référence.
- Lutter contre l'isolement des personnes non-véhiculées :
 - En développant un service de solidarité et d'entraide, pour permettre à ces personnes de se déplacer et d'accéder aux services afin répondre à leurs besoins.

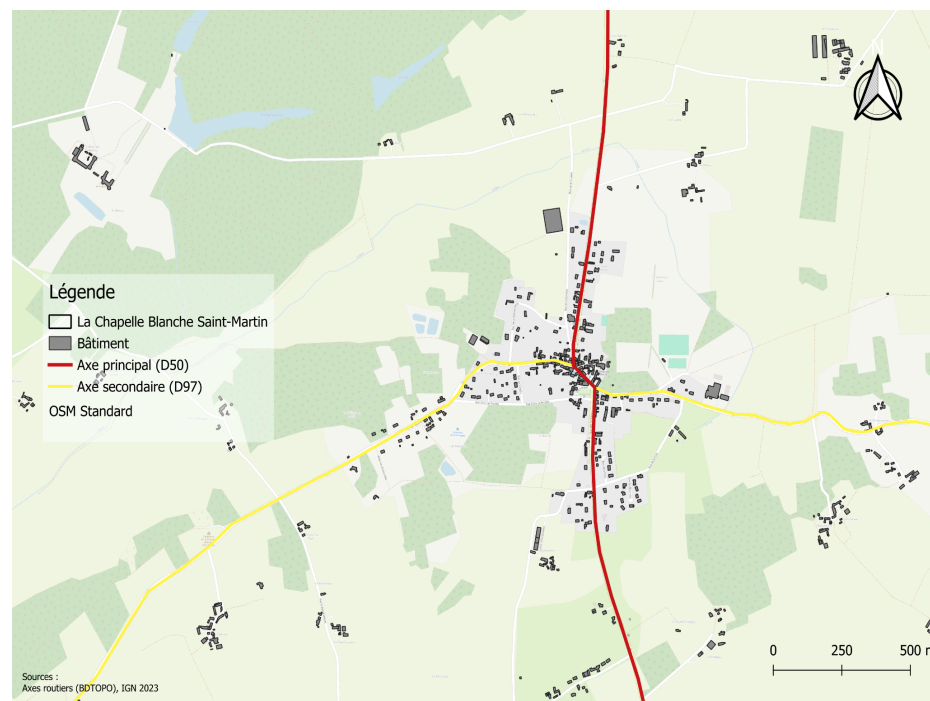
1.6.1. Les axes de communication

Le bourg de la commune est relié par différents axes routiers qui sont plus ou moins fréquentés. Ils sont représentés sur la carte ci-contre avec des couleurs différentes pour leur fréquentation.

L'axe principal du bourg est la départementale 50 qui rejoint Tours à Bossay-sur-Claise en passant par Ligueil. Chaque jour, sur cet axe, plus de 2500 voitures y circulent (2582 en 2024). La route arrive au nord et ressort du bourg au sud.

Il existe dans le bourg un point sensible qui se trouve au niveau de l'hôtel Bellevue. En effet, un virage est présent à ce niveau-là et la visibilité est faible, il y a également un problème de vitesse. Un aménagement a été réalisé afin de répondre à ces enjeux, avec la création d'un plateau surélevé et la mise en place de feux tricolores.

Le second axe structurant est la départementale 97. Il s'agit d'un axe secondaire. Il est principalement utilisé par les habitants de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et les habitants des communes voisines. Cet axe permet de se déplacer dans un environnement proche et de rejoindre Bournan à l'ouest et Vou à l'est. Elle relie La Chapelle-Blanche-Saint-Martin aux communes voisines.



*Carte des axes routiers du bourg, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.
Source Scale.*

1.6.2. L'utilisation massive de la voiture

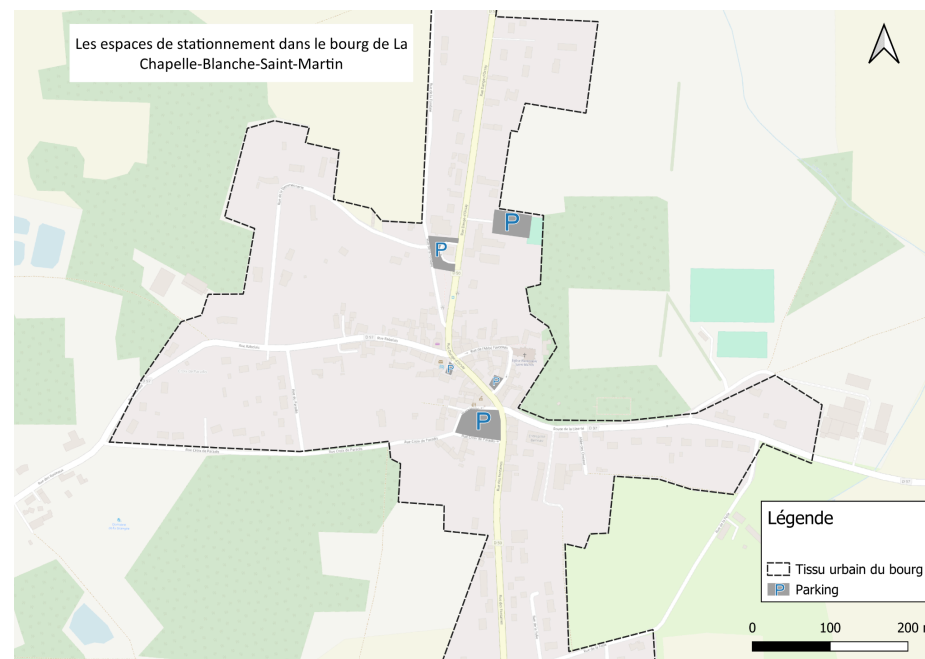
Les lieux de travail, les services commerciaux et de soins, sont en majorité à l'extérieur de la commune, aussi l'utilisation de la voiture est indispensable. En 2021 :

- 93 % des ménages ont au moins un véhicule
- 88 % des déplacements domicile-travail se font en voiture, camion ou fourgonnette

On peut notamment voir que le bassin de vie de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est Ligueil, situé à 5 kilomètres environ. Les communes de référence pour le commerce et la santé sont : Manthelan, Loches, Saint-Maure-de-Touraine.

Toutefois, il n'existe aucun réseau de mobilité active afin de rejoindre ces communes.

Concernant l'offre de stationnement, on peut voir que la plupart des logements disposent d'un stationnement (75% en 2021). Et que les autres poches de stationnement sont dispersées dans le bourg, à proximité des équipements principaux.



Carte des zones de stationnement dans le bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Scale

1.6.3. Une desserte par les transports en commun

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est bien desservie par une ligne de bus permettant de rejoindre Tours, avec des trajets réguliers dans la journée. Le SCOT classe d'ailleurs la commune, comme "villages desservis par les transports en commun", ce qui lui offre plusieurs perspectives de développement.

Toutefois, la commune manque de transversales avec les communes limitrophes notamment en matière de mobilité douce.



Carte des transports RÉMI sur le territoire Loches Sud Touraine.
 Source : Site RÉMI.

1.7. Les perspectives

1.7.1. Les scénarios démographiques

Évolutions démographiques récentes

	1999	2010	2015	2021
Population en nombre	520	667	687	680
Evolution globale		147	20	-7
Moyenne annuelle		13	4	-1
Evolution annuelle en %		2,57%	0,60%	-0,17%
Observations	La baisse démographique est observable depuis ce dernier recensement et elle reste relativement faible.			

Projections	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Amortissement	Scénario 3 Développement
Moyenne par an	-0,10%	0,20%	0,40%
Année 2035	671 habitants (-10 habitants)	702 habitants (+ 21 habitants)	723 habitants (+ 42 habitants)
Vraisemblance du scénario	+/-	+/+	+/+
Observations	Déclin léger de la demande foncière et de la demande en logement, qui résulte d'une diminution globale de la population et un vieillissement.	Augmentation de la population, due à l'attractivité déjà présente du territoire, qui attire de nouveaux habitants. Cela peut s'expliquer par son cadre de vie, rural qui est de plus en plus recherché, tout en étant proche de plusieurs pôles : Loches et Tours.	Augmentation de la population, due à l'attractivité renforcée du territoire, qui attire de nouveaux habitants aux profils variés. Cela peut s'expliquer par son cadre de vie, rural qui est de plus en plus recherché, tout en étant proche de plusieurs pôles : Loches et Tours et le renforcement des structures d'accueil. Cette attractivité peut s'expliquer également par la création de nouveaux emplois sur la commune.

1.7.2. Les scénarios pour les logements

Données de bases					
Scénarios			SC1	SC2	SC3
Date	2015	2021	2035		
Taux d'évolution entre période	0,59%	-0,17%	-0,1%	0,2%	0,4%
Nombre d'habitants	687	680	671	700	720
Taille des ménages	2,39	2,33	2		
Résidences principales occupées	288	292	336	350	360
Résidences secondaires	41	39	35		
Résidences vacantes INSEE	26	38	24	25	26
Taux vacance	7,32%	10,30%	7%		
Résidences vacantes réelles		32			
Taux vacance réel		8,67%			

Besoin de logements				
Desserrement ménages	7	48		
Résidence secondaire	-2	-4		
Variation vacance	6	-3		
Renouvellement du parc	0	-5		
POINT MORT	11	36		
Croissance démographique	-3	-5	10	20
BESOIN LOGEMENTS NEUFS	8	31	46	56
par an	1	3,1	4,6	5,6

Source de production de logements			
Logements construits entre 2020 et 2024	4		
Changement de destination	4		
Renouvellement urbain	3		
Comblement de la vacance	8	7	6
Dents creuses	16		
TOTAL	35	34	33
Extension urbaine	-4	12	23

Commentaires :

Le SCoT vise une croissance à **0.2%** sur son territoire.

Scénario 1

Hypothèse d'une poursuite de la baisse démographique avec la diminution de la population, le vieillissement et la transformation de la structure des ménages. Les besoins en logements sont inférieurs au parc actuellement disponible. L'existant suffit à la population mais avec une nécessité d'amélioration et de rénovation. Certaines démolitions sont envisageables.

Scénario 2

Hypothèse d'une croissance démographique, d'un regain d'attractivité notamment basé sur le cadre de vie et porté par des projets de développement ciblés. Les besoins en logements sont comblés par le parc existant : vacance, renouvellement urbain, changement de destination et comblement des dents creuses ainsi que par quelques extensions stratégiques sur le territoire pour contrer la rétention foncière, frein récurrent dans le développement des communes.

Scénario 3

Hypothèse d'une attractivité renforcée basée sur un regain de projets de développement portés tant par le secteur public que privé.

Les besoins en logements sont comblés notamment par le parc existant : vacance, renouvellement urbain, changement de destination et comblement des dents creuses ainsi que par de nouveaux projets de développement ambitieux en extension, là encore pour contrer la rétention foncière puisque la commune ne dispose pas toujours du foncier.

Choix du scénario :

Orientation retenue : scénario 2 pour contrer une légère baisse de population et encourager un développement ambitieux et vertueux capable d'offrir un parc de logements diversifié et répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants et futurs habitants.

1.7.3. Les scénarios pour les activités et les équipements

Évolutions économiques récentes

Projections	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Amortissement	Scénario 3 Développement
Economie Année 2035	Évolution économique moins favorable pour la commune liée au contexte économique général ou à une volonté politique de confortement prioritaire d'autres pôles urbains du territoire, notamment déjà privilégié en commerces en services. Les différents pôles d'activités du bourg vivent au gré des évolutions du marché, sans politique volontariste. La diminution et le vieillissement de la population favorise néanmoins leur déclin.	Développement des commerces et des services, soutenu par le développement et une diversification des modes de déplacement. Accroissement du rôle de bourg centre pour le territoire rural : reprise de logements vacants, opérations urbaines centrales encadrées par la collectivité (petit collectif habitat + activité en RDC), maintien des fonds de commerce existants par engagement de la collectivité (acquisition, droit de préemption pour le commerce de proximité, action avec la CCI...).	Développement des commerces et des services, soutenu par le développement et une diversification des modes de déplacement. Accroissement du rôle de bourg centre pour le territoire rural : reprise de logements vacants, opérations urbaines centrales encadrées par la collectivité (petit collectif habitat + activité en RDC), maintien des fonds de commerce existants par engagement de la collectivité (acquisition, droit de préemption pour le commerce de proximité, action avec la CCI...).

Equipements Année 2035	Maintien des équipements administratifs Érosion des effectifs scolaires consécutive au vieillissement de la population Maintien des équipements touristiques Remise en cause de certaines structures d'accueil pour les touristes	Maintien des équipements administratifs Maintien voire augmentation des effectifs scolaires suite à l'accueil de nouveaux habitants dont des familles avec enfants Confortement des équipements touristiques et développement de l'accueil touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes) Développement des mobilités douces	Maintien des équipements administratifs Augmentation des effectifs scolaires suite à l'accueil de nouveaux habitants dont des familles avec enfants Confortement des équipements touristiques et développement de l'accueil touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes) Développement des mobilités douces et des services de transport en commun
Vraisemblance du scénario	+/-	+/+	+/+

2. État initial de l'Environnement

2.1. Le paysage

Chiffres clés

- L'agriculture qui occupe 79% de l'espace communal
- Altitudes comprises entre 72 et 126 mètres
- La végétation couvre 19,3 % de la commune
- Le tissu urbain constitue 1,9 % du territoire.

Ce qu'il faut retenir

- La commune se situe à la jonction de deux unités paysagères qui sont les plateaux agricoles du centre Touraine et la Boutonnière de Ligueil
- Paysages fermés au Nord-Ouest avec présence importante de forêts, de bois et de plans d'eau
- Paysages marqués par l'agriculture à l'Est
- Au Sud, un paysage vallonné donnant sur de vastes espaces agricoles.
- La végétation, élément structurant de la partie Nord du territoire

Les enjeux

- Préserver l'identité paysagère locale
- Maintenir l'activité agricole et la diversifier
- Contenir l'urbanisation et éviter le mitage
- Valoriser le cadre de vie notamment pour attirer de nouvelles populations et encourager le tourisme

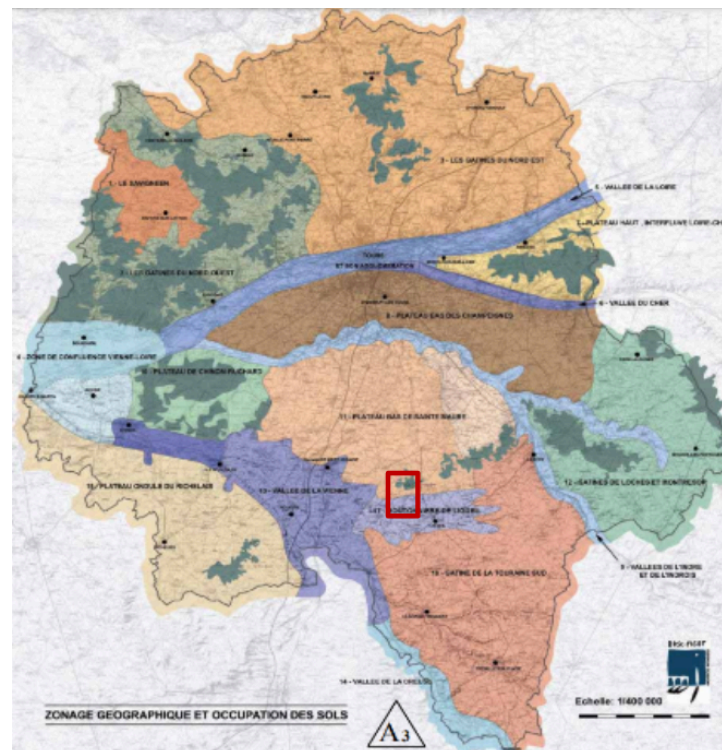
2.1.1. Commune à la jonction des unités paysagères de la Bouttonnière de Ligueil et des plateaux du Centre Touraine

Au regard de l'atlas des paysages de la région Centre-Val de Loire, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin se situe à la jonction des unités paysagères de la Bouttonnière de Ligueil et des plateaux agricoles du Centre Touraine.

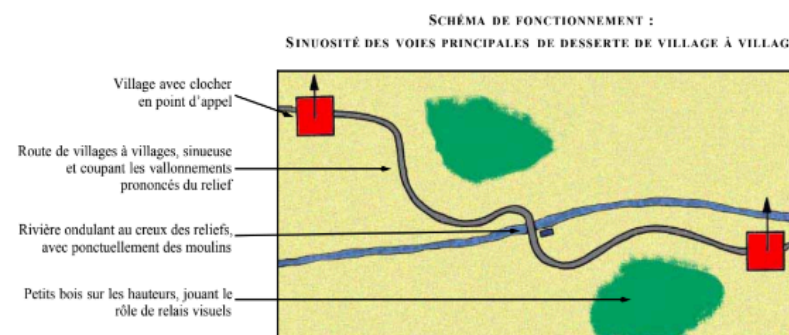
L'unité paysagère des plateaux du Centre Touraine (au nord de la commune) est marquée par de grandes étendues planes déboisées et défrichées au profit de l'agriculture, mais où l'on trouve quelques bois et forêts qui témoignent d'une densité forestière importante. Cette unité est principalement constituée de vastes parcelles agricoles céréalières. S'observe au sud une ondulation des franges due à la présence de nombreux cours d'eau.

À la différence du plateau nord, le plateau de Sainte Maure est entaillé par de nombreux cours d'eau, affluents de l'Indre (au nord) ou de la Vienne (au sud), qui sont à l'origine d'une ondulation des franges du plateau.

L'unité paysagère de la Bouttonnière de Ligueil, au sud des plateaux agricoles du Centre Touraine, marque une fracture paysagère. On retrouve des limites marquées par la topographie avec un changement de relief net. Les collines et vallées ont façonné les axes de communication. La Bouttonnière de Ligueil est une enclave paysagère entre le plateau de Sainte Maure (Nord-Ouest), les Gâtines du Sud-Touraine (Est, Sud, Nord-Est) et la Vallée de la Vienne (Ouest).



Source : Atlas du paysage Indre-et-Loire



Source : Atlas du paysage Indre-et-Loire

Le territoire communal est composé de trois grands types de morphologies :

Le Sud et l'Est de la commune sont constitués de "collines" successives formant une chaîne et d'un coteau, le long duquel se sont implantés divers hameaux, soit organisés au sommet de plissements, notamment au Sud-Est et au Sud de la commune, soit implantés en fond de "vallons", le long des voies de circulation. Chaque hameau est jouté par un espace boisé qui accompagne les espaces bâtis.

Le Nord-Ouest, constitué d'un ensemble structuré autour du château de Grillemont, dont le rayonnement est assuré par les allées forestières, l'implantation de hameaux et la présence d'un important domaine forestier accompagné par la structure des plans et surfaces d'eau. La Riolle prend sa source dans ce secteur, à partir de plusieurs étangs (étang du grand Clos, étang d'Enfer, étang Neuf, étang Plat, étang Fourché...). Ce secteur, quelque peu vallonné, forme un blocage visuel du territoire communal vers l'ouest et une partie du nord, identifiable sous la forme d'un large plateau boisé.

Cette partie de la commune étant presque totalement recouverte par les bois, constitue un espace fermé du territoire communal.

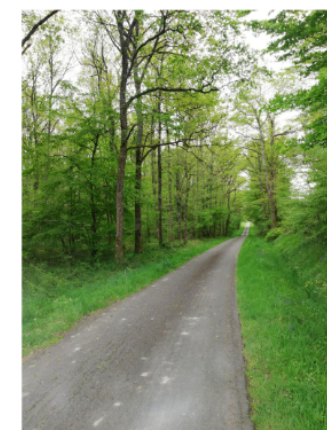
Le Nord-Est, constitué de vastes plateaux agricoles, s'identifie dans la commune par une quasi-absence d'espaces bâtis, hormis au cœur de la commune ou dans le cas de domaines agricoles isolés.

Culminant à environ 115 mètres, ce secteur contraste avec l'espace précédent par ces grandes étendues dégagées, il s'agit d'un espace ouvert.

La traversée du territoire communal par la D50 reliant Bossay-sur-Claise à Tours en passant par Ligueil permet de comprendre la morphologie de la commune. En effet, cet axe traverse, du Nord au Sud, le plateau agricole, le bourg puis la chaîne de collines.

La D97 qui relie Sainte-Maure à Loches, constitue l'ancienne voie principale de la commune et est implantée sur une ligne de crête. Elle domine la vallée de la Riolle au Nord et le cours de la Courance Morée au Sud.

Le long de cette voie, de nombreux hameaux et écarts agricoles se sont implantés.



Photos représentant les différentes unités paysagères de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Scale.

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, d'une superficie de 2 850 hectares et située dans la communauté de communes Loches Sud Touraine, se divise en deux types de paysages : au nord, de vastes forêts, dont la forêt privée du château de Grillemont, et au sud, de grandes zones agricoles vallonnées.

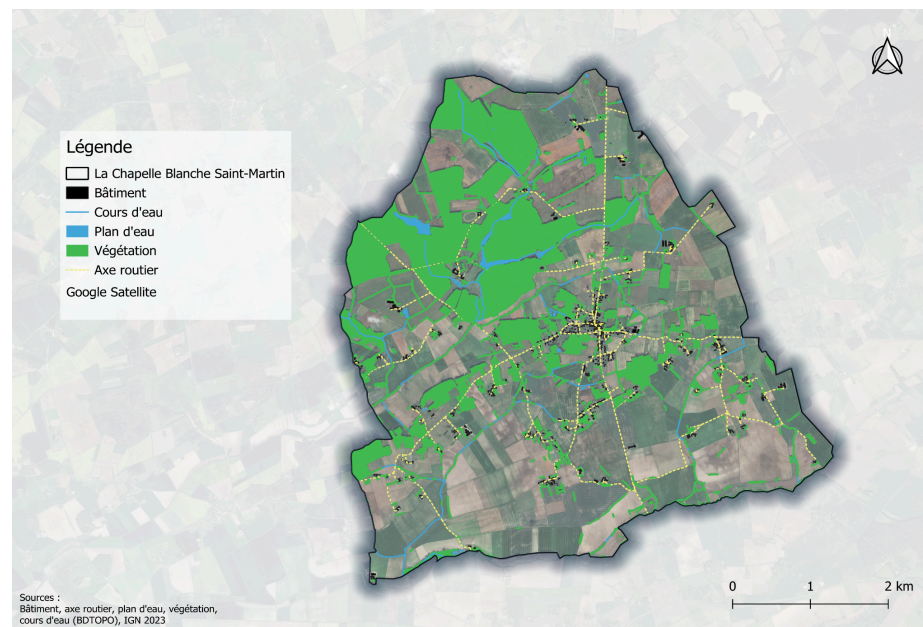
L'activité agricole est particulièrement concentrée au sud et à l'est de la commune.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau, dont la Riolle, rivière principale, et la Ligoire, qui passe au sud. Des points d'eau comme l'étang du Grand Clos et l'étang Fourche se trouvent principalement au nord-ouest, bien qu'ils soient peu visibles, excepté dans le domaine privé du château.

Le relief de la commune est marqué par des altitudes variant de 72 à 126 mètres, avec une pente notable du nord au sud.

La végétation, composée de forêts de feuillus, de bois et de haies, se concentre principalement au nord et autour du bourg. Les haies longent les cours d'eau et délimitent les parcelles.

La commune est desservie par la D50, un axe reliant Bossay-sur-Claise à Tours en passant par Ligueil, emprunté par des milliers de véhicules chaque jour, et traversant le bourg. Les autres routes permettent de relier les hameaux et communes voisines.



Carte générale commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

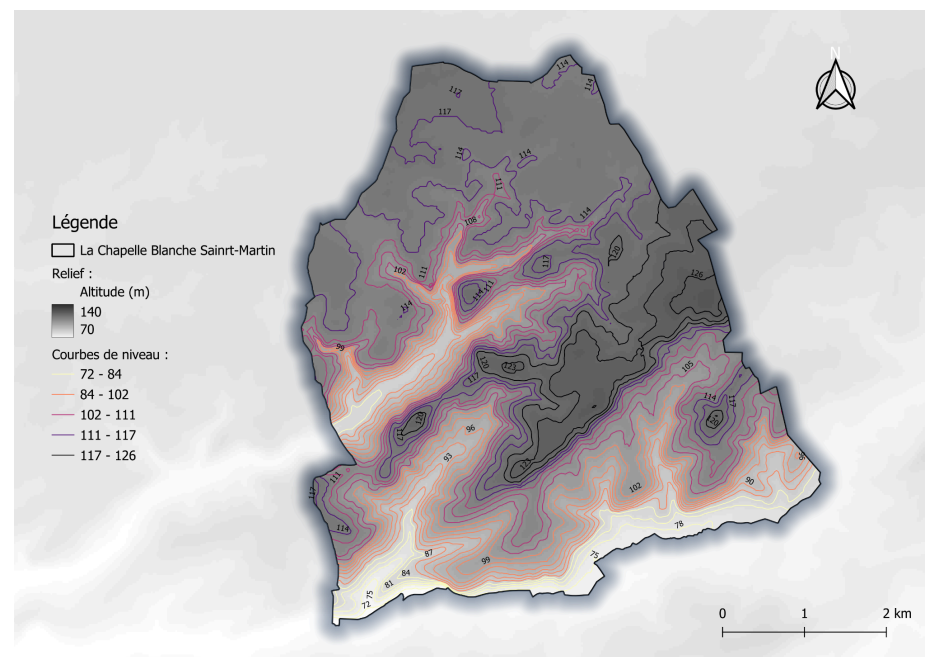
2.1.2. Un paysage marqué par sa topographie

Le relief de la commune varie entre 72 et 126 mètres, marqué par des vallons qui s'étendent du nord au sud, façonnés par les cours d'eau.

Au nord et à l'est, le paysage prend la forme d'un plateau, correspondant à l'unité paysagère des plateaux agricoles du Centre-Touraine, où les altitudes oscillent entre 110 et 126 mètres. Le bourg est situé sur ce plateau, entre deux zones aux reliefs plus accentués.

Autour de la Riolle, une rupture topographique notable fait chuter l'altitude de 110 à 70 mètres, formant une vallée.

Au sud, l'altitude est plus variable, dans l'unité paysagère de la boutonnière de Ligueil, caractérisée par des vallonements prononcés, où elle descend jusqu'à 70 mètres. Cette zone est dominée par de grandes parcelles agricoles.



Carte du relief du territoire communal de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

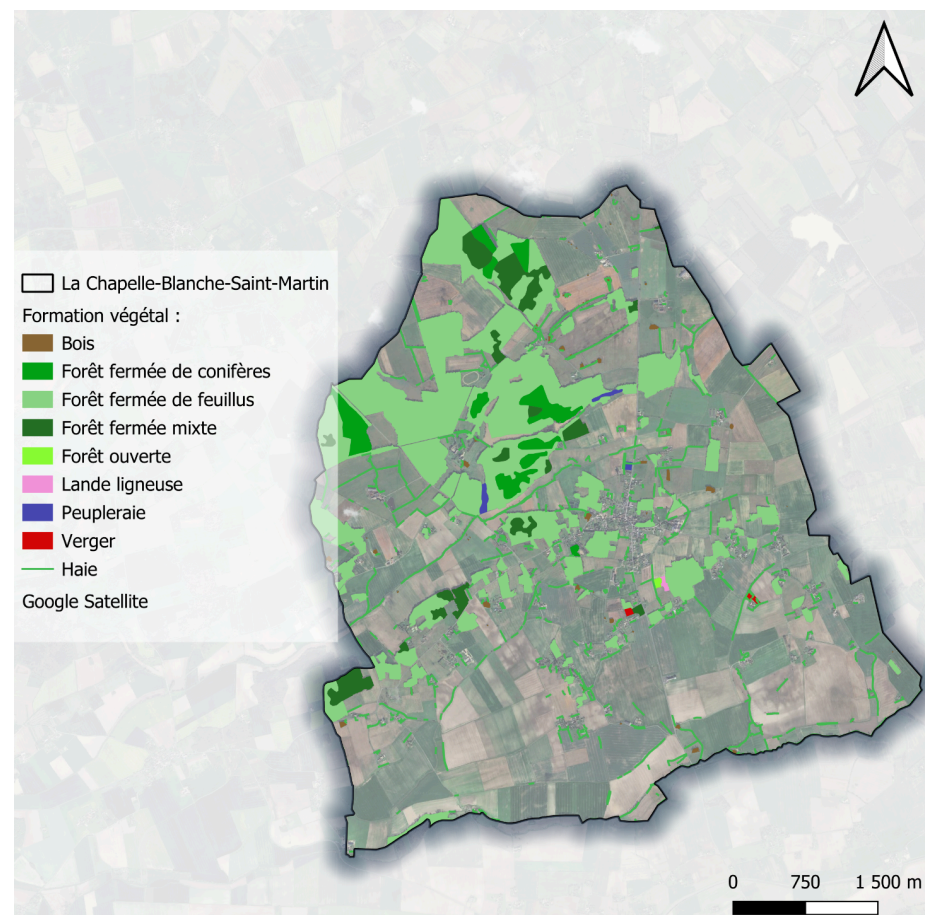
2.1.3. Intégration de la végétation dans la commune

La végétation de la commune est dominée par des boisements dispersés sur l'ensemble du territoire. La plus grande zone boisée se trouve au nord, autour de la forêt du château de Grillemont.

Le principal espace de végétation se situe au nord du bourg, où divers types de forêts forment un pôle important pour la faune et la flore locales. Ce secteur est crucial pour le développement et la circulation des espèces.

Dans le reste de la commune, on trouve des bois et des forêts de feuillus, vestiges d'un paysage ancien, mais leur présence a diminué sous l'impact de l'agriculture, prédominante au sud. Là, les espaces boisés sont remplacés par de vastes zones agricoles.

Les haies sont présentes en bordure des parcelles agricoles et surtout le long des cours d'eau. Toutefois, le remembrement a réduit leur nombre. Aujourd'hui, les agriculteurs sont encouragés à replanter des haies pour restaurer ces éléments végétaux essentiels.



Carte de la végétation sur le territoire communal de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : SCALE.

2.1.4. Une végétation intégrée au Bourg

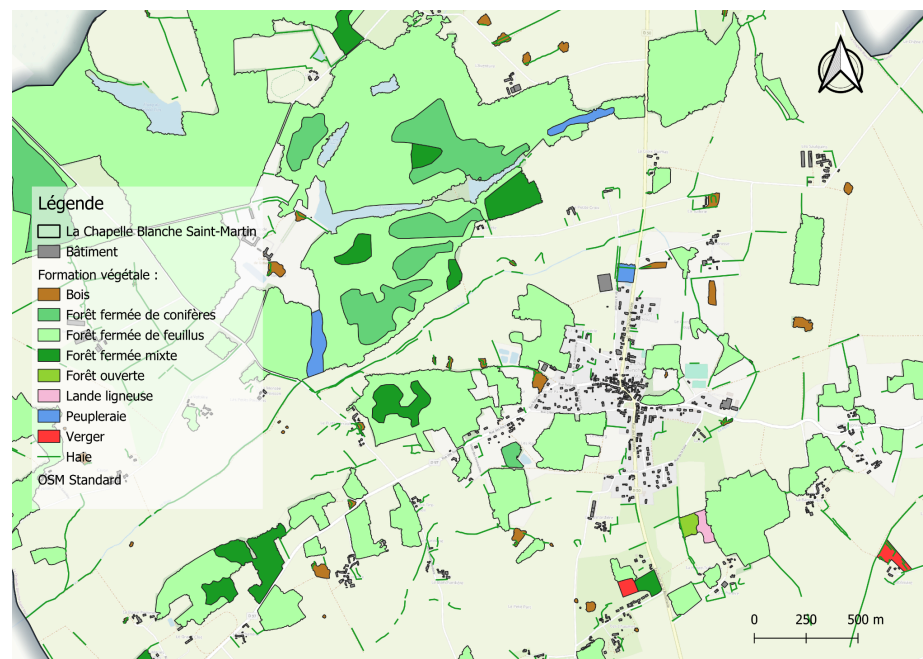
La végétation aux entrées et dans le bourg est bien intégrée, créant un lien harmonieux entre les espaces agricoles et le bâti.

Au nord-ouest du bourg, une vaste forêt de feuillus entoure les habitations, avec la forêt du château, s'étendant jusque dans le bourg, assurant une continuité arborée.

À l'ouest, l'entrée du bourg est marquée par des forêts qui relient le bâti aux terres agricoles, intégrant ainsi davantage de végétation dans le bourg.

La végétation est omniprésente dans le bourg, se manifestant sous diverses formes : haies, espaces verts communs, et grands jardins. Cet ensemble contribue à un environnement végétalisé.

À l'est du bourg, derrière l'église, le parc Saint-Martin, composé de prairies et de bois, s'intègre au paysage du bourg et bénéficie d'une protection environnementale (ENS).



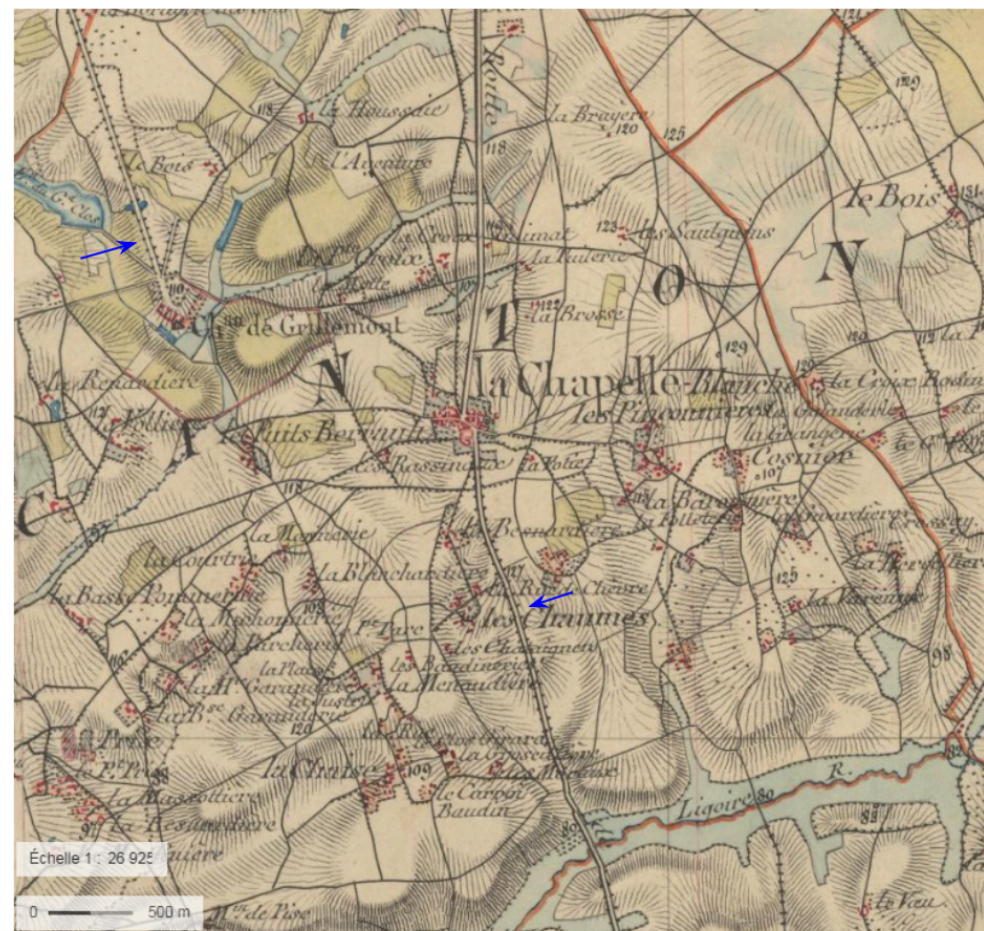
Carte de la végétation autour et dans le bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin Source : SCALE.

Le cadastre Napoléonien identifie la partie Sud de la D50 comme étant une route départementale "empierrée, bordées d'arbres et sans arbres". Cette donnée reflète le caractère à la fois historique et paysager de ces voies, un atout à intégrer dans les orientations d'aménagement et de mise en valeur du cadre urbain.

Une autre voie du même type, aujourd'hui chemin pédestre, est identifiée au niveau du Château de Grillemont. Cette dernière est un vestige d'une voie d'honneur, ou encore allée royale, souvent utilisée pour les grandes voies d'accès rectilignes bordées d'arbres, créées à l'époque classique pour mettre en scène l'entrée d'un château. La partie Nord de cette voie est encore bordée d'arbres, y compris dans sa traversée des zones agricoles au Nord.

De nombreux chemins semblent également identifiés comme bordés d'arbres. La lecture est rendue difficile dans le contexte de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

Ces éléments issus du cadastre napoléonien révèlent la présence d'un réseau ancien de voies à fort potentiel patrimonial et paysager, en particulier le long de la D50 et autour du château de Grillemont. L'identification d'anciennes routes bordées d'arbres, dont certaines conservent encore des éléments visibles, souligne l'intérêt de préserver et valoriser ces tracés dans les orientations d'aménagement du PLU. Ils participent à l'identité du territoire, à la qualité paysagère et à la lecture historique des lieux, tout en pouvant servir de supports aux continuités écologiques et piétonnes.



→ Voie "empierrée, bordée d'arbres et sans arbres"

Carte de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Cadastre Napoléonien - IGN Géoportail

2.1.5. Géologie

Les caractéristiques géologiques de la commune sont influencées par un pli anticlinal orienté ouest-sud-ouest / est-nord-est. Ce bombement, fortement érodé au niveau axial, permet d'observer les différents étages du Crétacé supérieur à l'affleurement, notamment dans la région de Ligueil.

Sur les flancs du pli, au nord du bourg, les formations tertiaires (éocènes, oligocènes et miocènes) sont fréquemment visibles à l'affleurement. Toutefois, ces formations peuvent être recouvertes par des épandages limoneux présents sur les plateaux.

Les formations affleurantes sur le secteur considéré sont les suivantes :

Formations secondaires :

Cénomaniens (60-70 m) : reposant en discordance sur les matériaux jurassiques sous-jacents, les formations cénomaniennes présentes dans la zone d'étude sont constituées de plusieurs termes distincts. La première formation présente à l'affleurement est celle de Sables de Vierzon. Il s'agit de sables quartzeux et glauconieux présentant des intercalations de lits d'argiles noires ligneuses, de marnes et de grès. Ces sables, dont l'épaisseur atteint 40 à 50 mètres, sont exploités en carrière entre Ciran et Varennes. Ils sont surmontés par une vingtaine de mètres de marnes à huîtres notamment visible à proximité de la Ligoire.

Turonien (60-90 m) : les assises turoniennes basales (turonien inférieur, 10-20 m) sont formées de craie argileuse blanche que l'on peut observer à l'affleurement dans la région de Vou et de Ligueil. Elles sont surmontées par des bancs de craie micacée ("tuffeau blanc", turonien moyen, 25-35 m) puis par des assises de calcaires sableux micacés ("tuffeau jaune", turonien supérieur, 25-35 m). Le tuffeau blanc, anciennement utilisé comme pierre à bâtir, constitue le soubassement de la plupart des communes érigées en bordure de l'Esves à l'aval de Ligueil tandis que le tuffeau jaune se retrouve localement au niveau de Cussay, Sepmes, Neuilly et La Chapelle Blanche Saint-Martin.

Sénonien (30 m) : les matériaux sénoniens se présentent sous deux faciès. Dans la partie basse, le Sénonien est constitué par une craie marno-gréseuse blanche à silex. Très rarement visible (on la trouve néanmoins dans le secteur de Esve-le-Moutier), elle est le plus souvent recouverte par des argiles blanches à silex très largement réparties sur le haut bassin de l'Esves (région de St Senoch) et à l'est de Manthelan.

Formations tertiaires :

Eocène : les formations éocènes ne se retrouvent en fait plus qu'à l'état de placages résiduels épars. D'origine détritique, ces dépôts se présentent essentiellement sous un faciès dit d'argiles à perrons, constitué de poudingues siliceuses enrobés dans une matrice argileuse blanche ou ferrugineuse ou dans des argiles sableuses. Cette formation est visible localement dans le centre de la boutonnière et surtout sur les flancs de l'anticlinal.

Sannoisien (oligocène, 20 m max) : les formations éocènes précédemment décrites sont recouvertes par des assises de calcaire lacustre appartenant à la formation des "calcaires de Touraine". Ces calcaires sannoisiens (Oligocène) présentent une épaisseur limitée (20 m) et sont visibles essentiellement au sud de Cussay et Esves-le-Moutier ainsi qu'au nord-est de Manthelan.

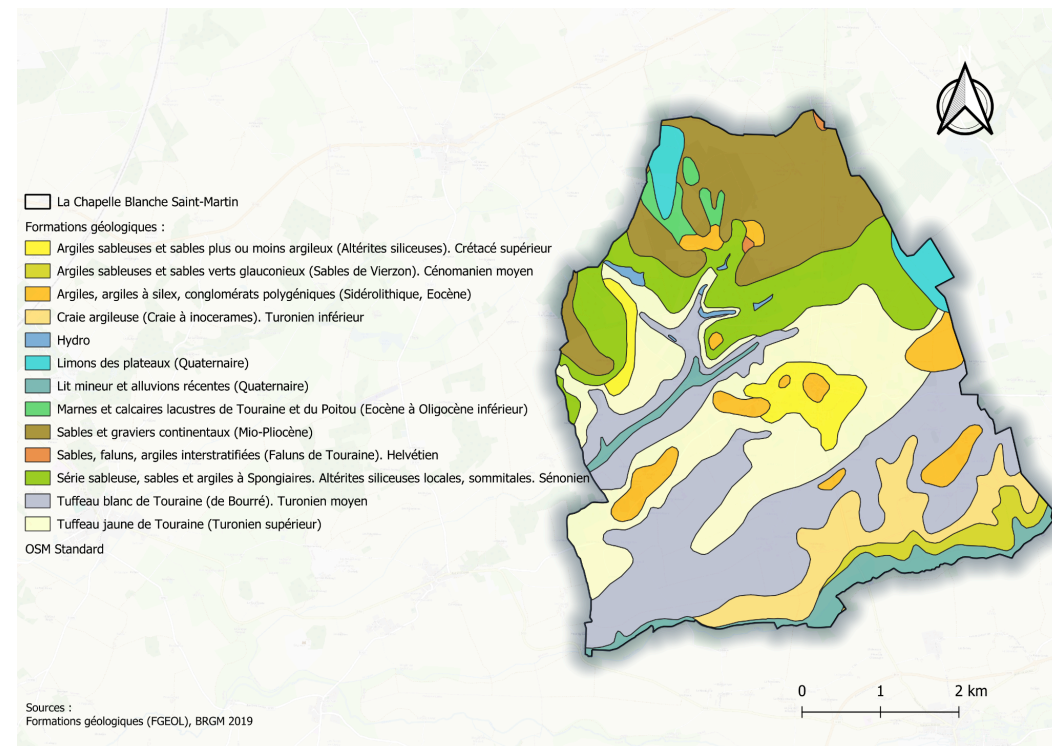
Helvétien (Miocène) : visibles dans le secteur de Bossée, les dépôts helvétiques (également reconnus sous l'appellation de "faluns de Touraine") sont formés de sables coquilliers grossiers renfermant un grand nombre de fossiles différents.

Tertiaire continental post-Helvétien : cette formation, souvent masquée par les limons de plateaux, recouvre les formations éocènes ou cétaquées, de graviers quartzeux et de feldspaths potassiques emballés dans une argile rousse.

Formations superficielles et dépôts quaternaires :

Limons des plateaux : ce sont des dépôts meubles de couleur grise à ocre. Ils reposent, soit sur les formations tertiaires (sables miocènes, faluns, Eocène détritique), soit sur les formations secondaires (Sénonien et Turonien). D'une épaisseur la plus souvent inférieure à deux mètres, les limons présentent des compositions granulométriques variables en fonction du substratum qu'ils masquent (sables ou argiles associés aux limons)

Alluvions : les alluvions récentes de l'Esves et de la Ligoire sont constituées de sables plus ou moins argileux, et d'argiles. La teneur en sables, relativement importante entre Varennes et Ligueil par suite de roches mères sableuses (Cénomaniens), décroît ensuite vers l'aval.



Carte de la géologie au sein du territoire communal de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Scale.

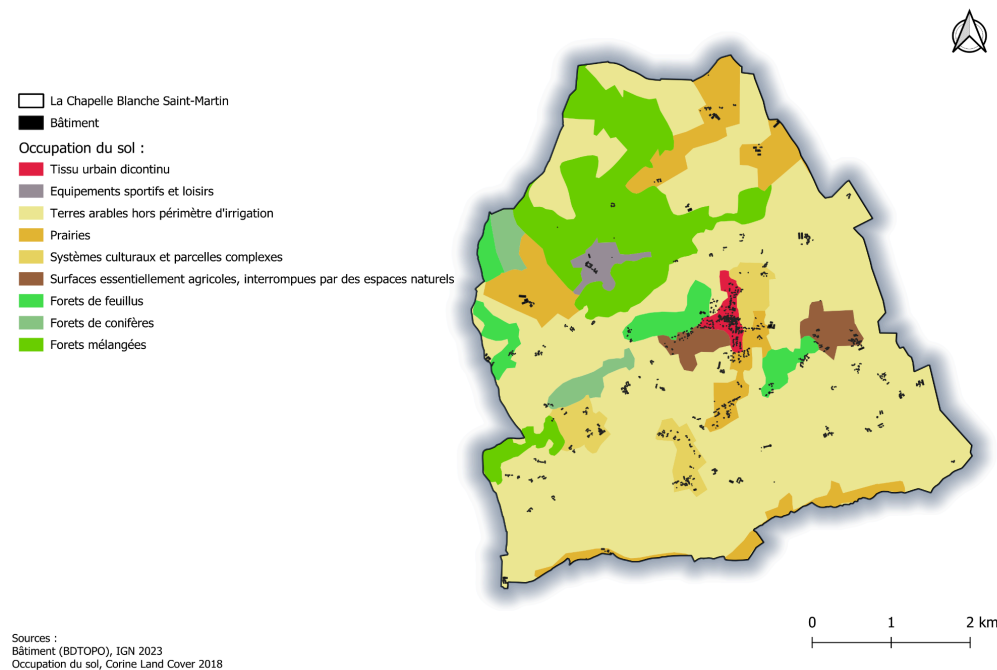
2.1.6. Occupation du sol

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est majoritairement occupée par des sols agricoles, représentant 78,8 % de son territoire. Les zones de végétation couvrent 19,3 % de la commune, tandis que le tissu urbain constitue 1,9 % du territoire.

L'agriculture prédomine sur les trois quarts du territoire, façonnant un paysage de vastes plaines agricoles.

Les espaces végétaux se concentrent principalement au nord de la commune, où se trouve un massif forestier considérable, en grande partie privé et appartenant au château. Cet espace constitue le principal réservoir de végétation de la commune. La végétation est également éparse à travers le territoire, comprenant des haies, des bois et des forêts de feuillus, offrant une présence notable de 19 % sur le territoire.

Le tissu urbain est dominé par le bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, qui s'étend sur 25,12 hectares, complété par divers hameaux et bâtiments répartis sur l'ensemble du territoire. Ces hameaux, intégrant des bâtiments agricoles et des corps de ferme anciens, parfois rénovés, contribuent significativement au caractère du paysage.



Carte de l'occupation du sol du territoire communal de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Scale.

Ci-contre, un aperçu des différents types d'occupation du sol observables dans la commune.

Les terres agricoles dominent le paysage, présentant une grande diversité en fonction des usages et des tailles des parcelles. Le caractère du paysage agricole varie selon la localisation au sein du territoire communal.

La deuxième photo illustre la présence significative de végétation au nord de la commune, où elle borde les deux côtés de la route. Le reste des espaces végétaux est varié, incluant des haies, de petits bois, et des zones végétalisées mixtes comportant différentes strates de végétation. Ces éléments se répartissent sur l'ensemble du territoire communal.

Le bâti du bourg et des hameaux est principalement constitué de bâtiments en tuffeau, une pierre typique de la région. Ce matériau est omniprésent sur le territoire, conférant un caractère distinctif à la commune. On y trouve également un château historique, emblématique de l'histoire locale et attirant les visiteurs.



Images des paysages sur le territoire communal de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

2.1.7. Activités agricoles

L'activité agricole, prédominante dans la commune, couvre une vaste partie du territoire. Selon les données de l'IGN, la commune compte 572 parcelles agricoles totalisant 2 199,25 hectares.

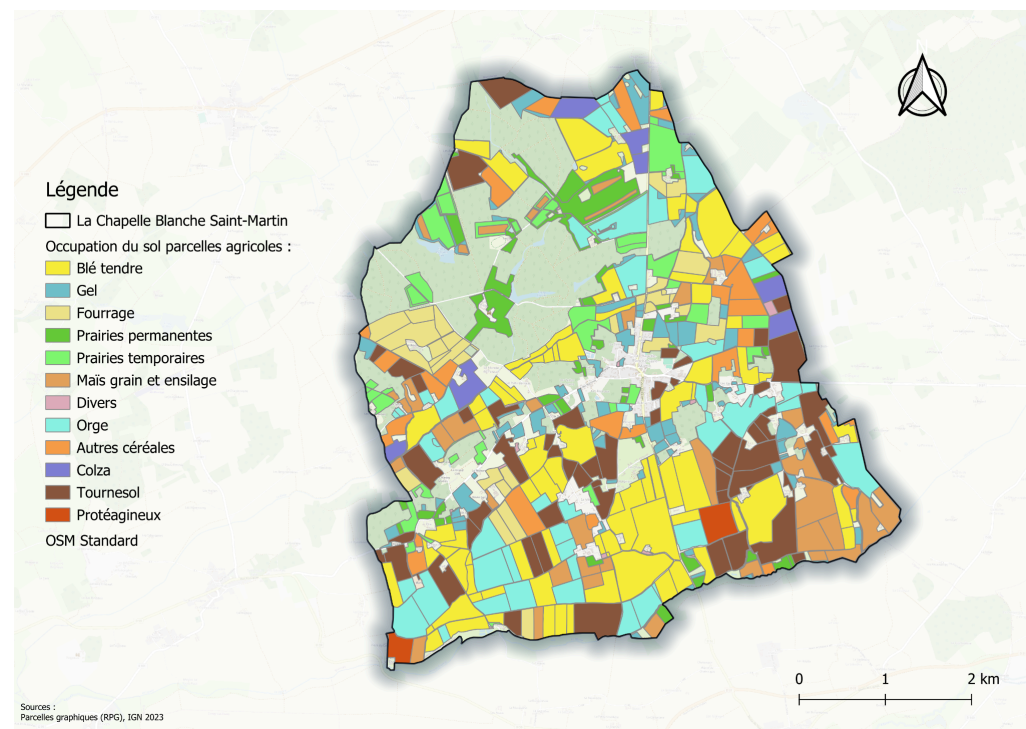
La culture céréalière est prédominante, comprenant le blé tendre (582,54 ha), le fourrage (124,77 ha), l'orge (296,02 ha), le maïs grain et ensilage (206,98 ha), ainsi que d'autres céréales (157,97 ha). Ces cultures, destinées à l'alimentation du bétail, représentent environ 62 % des terres cultivées et sont réparties sur l'ensemble du territoire agricole.

La culture du tournesol est également notable, avec 328,21 hectares, soit 15 % des terres agricoles, répartis sur 57 parcelles à travers la commune.

Les prairies permanentes et temporaires occupent 12,3 % du territoire, principalement au nord, près de la forêt, mais également sur l'ensemble du territoire. Elles jouent un rôle clé dans la fertilité des sols et la régulation climatique, compensant la faible présence de végétation et fournissant des habitats pour diverses espèces.

Les cultures de protéagineux, bien que présentes, sont marginales avec seulement 24,49 hectares répartis sur deux parcelles.

Bien que l'élevage ne figure pas sur cette carte, il est néanmoins présent dans la commune. Certaines exploitations combinent culture céréalière et élevage.



*Carte des parcelles agricoles, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.
Source : Scale-2024/2025.*

2.1.8. Ressource du sol

Valeurs agronomiques des terrains

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin présente un taux de boisement significatif, d'environ 20 %. Toutefois, le pôle forestier est limité, avec des massifs essentiellement privés. La commune ne dispose pas d'exploitation forestière ni d'industrie du bois.

La commune est également caractérisée par une importante surface agricole, avec 2 200 hectares dédiés principalement à des cultures céréalières. Ces terres agricoles offrent un potentiel agronomique élevé sur l'ensemble du territoire communal.

L'hydrologie est bien représentée, avec divers cours d'eau et plans d'eau qui façonnent le nord-est du territoire. On y trouve plusieurs étangs (tels que l'Étang du Grand Clos, l'Étang Neuf, et l'Étang Plat) ainsi que des rivières comme la Riolle et la Ligoire.

Selon le schéma régional des carrières, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin pourrait théoriquement en accueillir une. En effet, le secteur sud de la commune se situe dans une zone de gisement d'intérêt régional pour le BTP, avec des ressources en sable et grès du Cénomaniens susceptibles d'être exploitées pour des travaux publics. De plus, certaines zones du territoire communal sont classées en E4, ce qui indique une possible implantation de carrières sous conditions. Cependant, ces zones sont très limitées, ce qui réduit considérablement la probabilité qu'une carrière soit développée dans la commune.



Source : SRC Centre-Val de Loire, Atlas 2019

2.2. L'urbanisme

Chiffres clés

- 2 monuments historiques
- 1 riche patrimoine remarquable

Ce qu'il faut retenir

- La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est un bourg carrefour.
- La commune s'est développée le long de la voie reliant Tours à Bossay-sur-Claise en passant par Ligueil.
- Le bourg présente un tissu urbain ancien mitoyen et continu.
- Des extensions composées d'un tissu pavillonnaire se développent à partir de la seconde moitié du XXe siècle, soit le long des axes de communication, soit en poches caractéristiques du lotissement.

Les enjeux

- Préserver le tissu ancien du centre-bourg et des hameaux
- Garantir la préservation et la mise en valeur du patrimoine tant classé et inscrit que remarquable

2.2.1. Les repères historiques

L'ouvrage Le Patrimoine des Communes de l'Indre-et-Loire, de la Collection Le Patrimoine des Communes de France, aux Éditions FLOHIC nous donne quelques indications sur l'histoire de la commune.

Nous apprenons ainsi que le territoire de La-Chapelle-Blanche-Saint-Martin fut occupé dès le néolithique (entre 4000 et 3000 ans avant J.C) ainsi qu'à l'époque gallo-romaine. Le chemin pavé dit de Louis XI passant à l'est de la commune pourrait être la voie romaine desservant également Manthelan et Le Louroux.

La commune est citée pour la première fois au Xe siècle "ecclesia sancti Petra Capellae" devenue au XIIIe siècle "Capella Alba"

Au XIIe siècle, le village était entouré par des remparts dont il ne reste aucun vestige.

Le blason de la commune (ci-contre) représente les deux principaux monuments de la commune : l'église et le château de Grillemont. Il est complété de la mention suivante " Les gueules à la barre d'or, au château du lieu, à l'église du lieu à un évêque bénissant, le tout d'argent, rangé en bande et brochant." citant les deux monuments et le saint tutélaire de la commune Saint Martin".

Le 28 juillet 1918, la commune prend le nom de La-Chapelle-Blanche-Saint-Martin pour la différencier de La-Chapelle-sur-Loire.



Blason de la commune avec l'église, le château de Grillemont et la représentation de Saint Martin

Le logo actuel de la commune avec l'église et la crosse épiscopale de Saint Martin



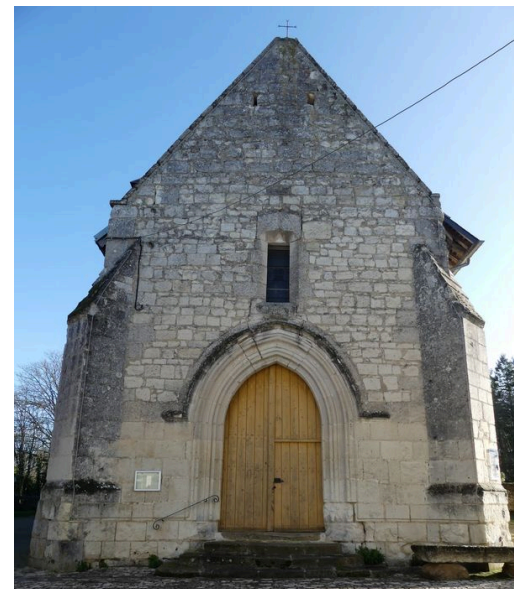
2.2.2. Les monuments historiques de la commune

La commune dispose de deux monuments historiques :

- l'Église paroissiale Saint-Martin inscrite par arrêté du 14 septembre 1949 (à l'exception des voûtes modernes du collatéral Sud)
- le Château de Grillemont et ses communs. Il est partiellement classé et partiellement inscrit et bénéficie d'une protection totale. En détails :
 - Château, sauf parties classées : inscription par arrêté du 6 juillet 1942 ;
 - Communs dans leur ensemble, à savoir toutes les parties du XVIII^e siècle : inscription par arrêté du 10 décembre 1987 ;
 - Façades et toitures du château ; escalier avec sa cage ; salon de musique : classement par arrêté du 9 mai 1989

Ces deux monuments font l'objet d'une servitude de protection d'un rayon de 500 mètres autour de leurs éléments classés ou inscrits.

La procédure révision du PLU est l'occasion de procéder en parallèle à la création de périmètres délimités des abords (PDA). Cette procédure a pour but de créer autour des monuments historiques de la commune des périmètres de protection formant un ensemble cohérent sur les plans architecturaux, urbains et paysagers. Ces périmètres contribuent alors à la protection, la conservation et la mise en valeur des monuments historiques.



Église paroissiale Saint-Martin



Château de Grillemont

2.2.3. Le patrimoine remarquable de la commune

En plus de ses monuments classés et inscrits, la commune bénéficie d'un riche patrimoine dont :

- *Le calvaire du cimetière datant du XVII^e ou XVIII^e siècle. C'est un ossuaire créé lors du transfert de l'ancien cimetière situé à l'emplacement de l'actuelle place Jasnin au cimetière actuel. Il présente un pilier curieux formé de tambours de pierre de diamètre décroissant, soulignés d'une légère moulure. Classé Monument historique.*
- *Le chemin Louis XI : c'est un chemin pavé sur lequel s'appuie presque toute la frontière est de la commune. C'est sans doute la voie romaine passant à Manthelan et au Louroux. Est-ce là le chemin que Louis XI empruntait pour aller de Loches à Grillemont, d'où son nom ?*
- *Le chemin de Saint-Martin ou Via Sancti Martini : Il relie Szombathely en Hongrie (Saint Martin y serait né en 316) à Candes-Saint-Martin (où il est mort en 397) soit 2500 Km. Incorporé au programme « Les Itinéraires Culturels du Conseil de l'Europe » en 2005, il relie des villes européennes qui se partagèrent la vie de Saint Martin ainsi que celles qui possèdent un patrimoine architectural important lié à son culte. Le Centre Culturel Européen Saint-Martin est le maître d'œuvre du projet de la « Bande verte et citoyenne » qui veut faire du chemin de Saint-Martin un chemin du XXI^e siècle : un exemple éthique, social et environnemental, un lieu de partage entre locaux et passants. La signalétique en est bien particulière : borne directionnelle « D st M » et l'emblème européen c'est-à-dire « le pas de Saint Martin ». C'est l'empreinte d'un pied nu et l'évocation du manteau que l'on peut voir sur les monuments dédiés au saint dont l'église de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.*
- *La fontaine Saint-Martin : lieu de miracles de Saint Martin. Elle est visible à Monfouet (après le hameau de Cosnier) où une croix la surmonte. Lieu de dévotion, on y amenait les enfants faibles et peu développés et on adressait des prières au saint. Des pèlerinages s'y rendirent jusque vers les années 1950.*



Le calvaire du cimetière



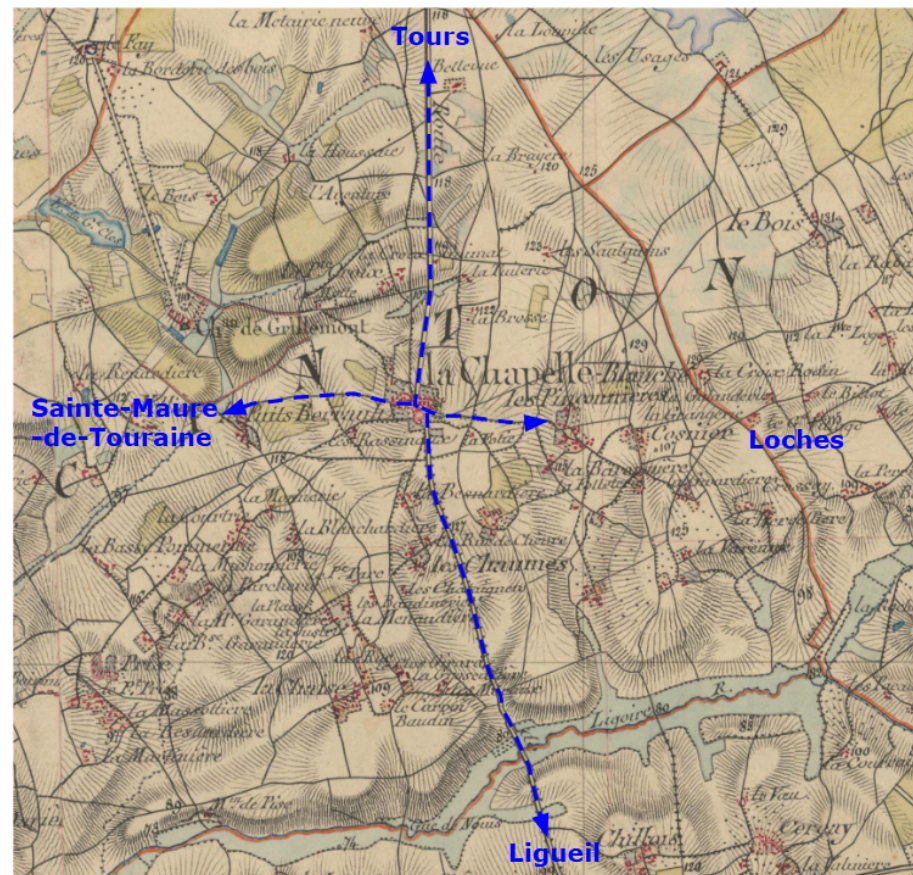
La fontaine Saint-Martin

2.2.4. Le développement urbain

La commune s'est développée le long de la voie reliant Loches à Sainte-Maure-de-Touraine. Son organisation urbaine fût d'abord est-ouest puis nord-sud avec la création de la départementale reliant Tours à Ligueil. Cet axe apparaît sur la carte d'Etat-Major.

Au fil du temps, l'extension urbaine s'est réalisée le long des axes principaux : à savoir à l'ouest le long de la D97 en direction de Bournan, au sud avec la D50, en direction de Bossay-sur-Claise et au nord le long de la D50, en direction de Tours.

Ainsi, le centre-bourg joue le rôle de carrefour entre les axes est-ouest et nord-sud.



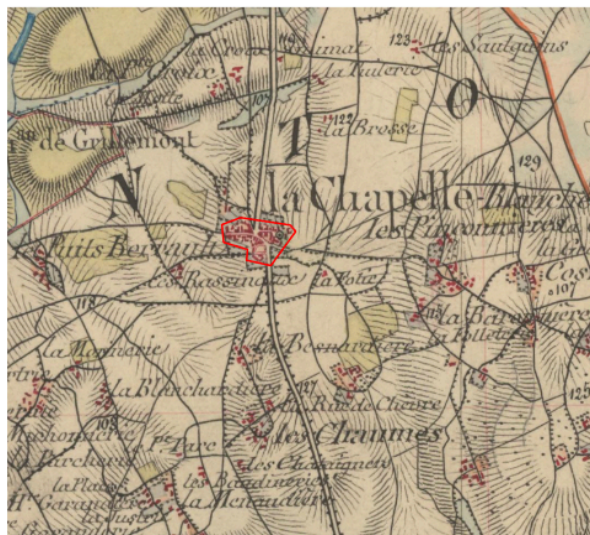
Extrait de la carte d'Etat-Major (1820-1866), carte française en couleurs du XIX^e siècle. Source Géoportail.

L'organisation urbaine se fait autour des axes de communication. Le centre-bourg joue le rôle de carrefour entre les axes est-ouest et nord-sud.

Le tissu urbain du centre-bourg est compact et resserré autour de ces axes.

Le développement urbain au cours du XIXe siècle se fait de manière ponctuelle avec le développement de quelques bâtiments dans la continuité du tissu existant, le long des axes de communication

L'extension urbaine la plus remarquable se fait au XXe siècle, en particulier sur la deuxième moitié du siècle et au début du XXIe siècle. Elle se fait le long des axes de communication mais aussi par poche. Ce développement est visible sur les cartes et vues satellites suivantes.



Carte d'Etat-Major 1820-1866



Photo aérienne 1950-1965



Photo aérienne 2023

Cartes de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Géoportail

2.2.5. Les formes urbaines au sein du bourg

Le centre-bourg se compose d'un tissu urbain dense et compact avec des bâtiments alignés sur rue et mitoyens en R+1 maximum, caractéristique du tissu urbain et bâti ancien.



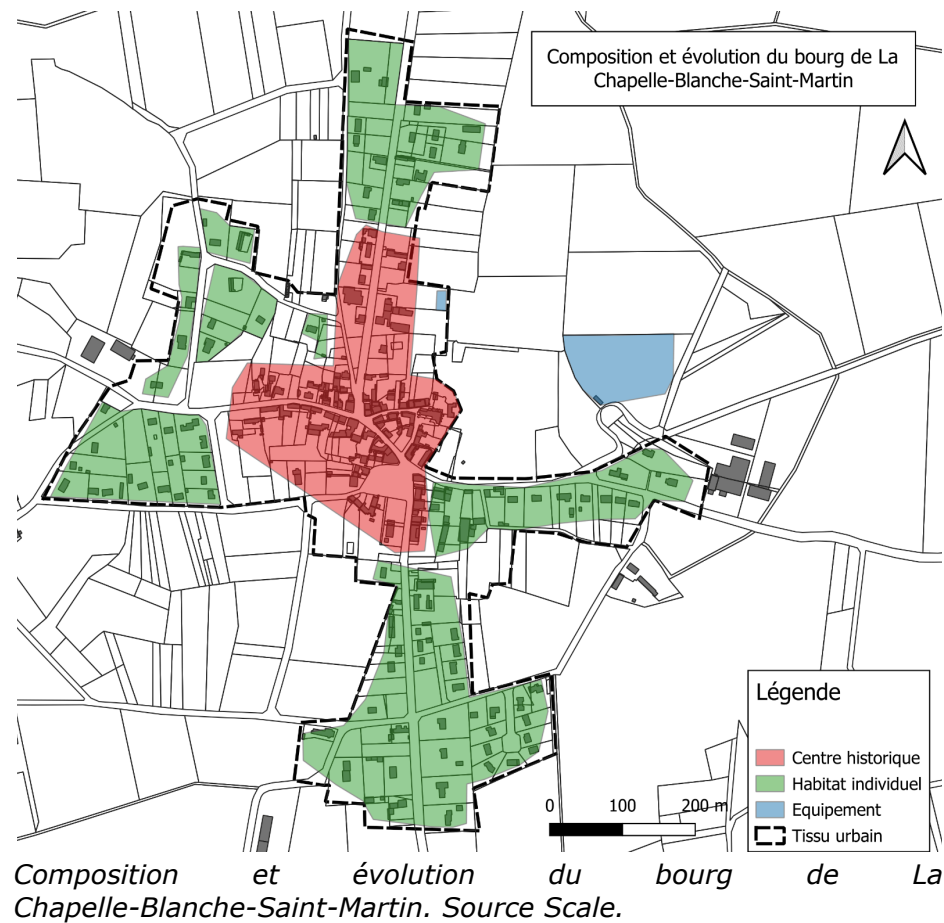
A partir des années 2000, l'extension du bourg se fait avec un tissu urbain beaucoup plus lâche composé de pavillons individuels implantés au milieu de leur parcelle.



Maison années 70



Maison années 2020



2.2.6. L'âge des constructions dans le bourg

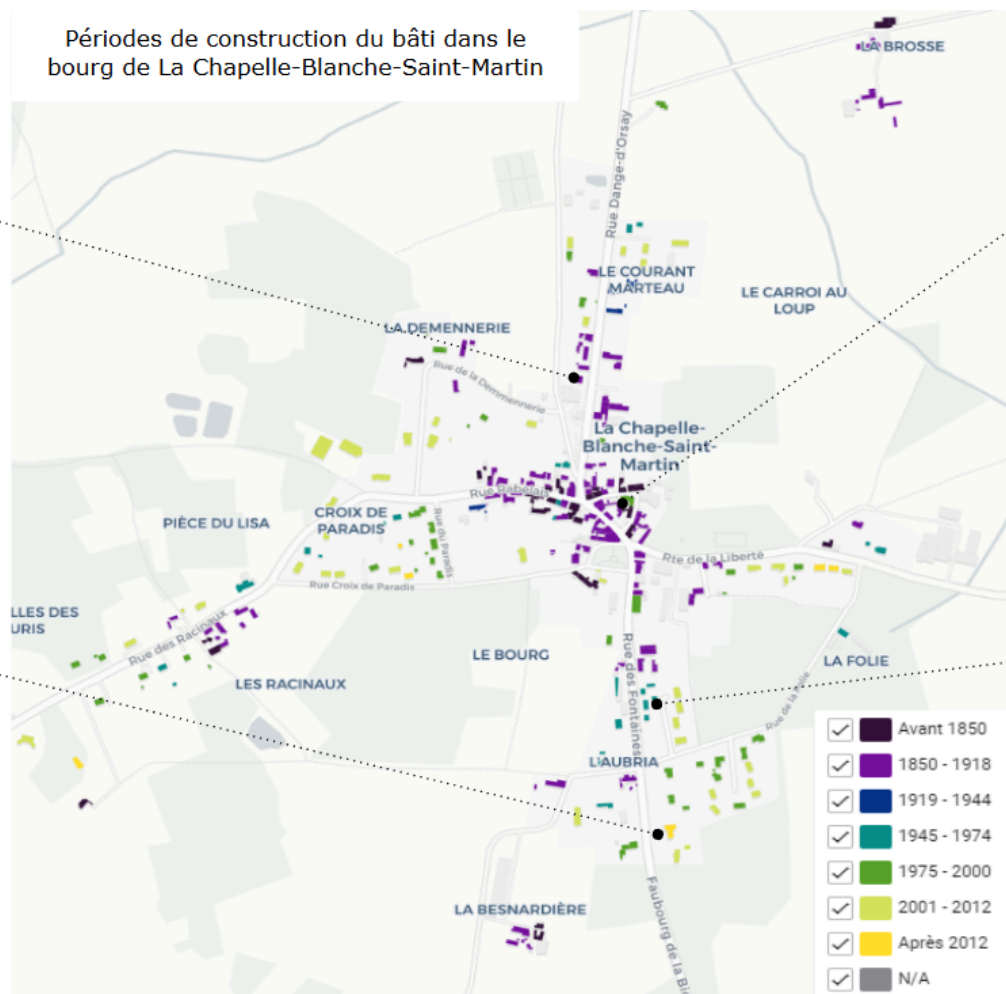
Ces extensions résidentielles sont principalement composées de maisons individuelles, diffuses mais connectées au centre-bourg par les extensions anciennes.



Maison années
1850-1918



Maison années après
2012



Bourg ancien



Maison années
1945-1974

Source : observatoire nationale des bâtiments

2.2.7. L'implantation des constructions dans le centre-bourg

Le centre-bourg a évolué différemment au cours du temps, créant des changements ou des ruptures dans le tissu urbain. Dans les bourgs où les constructions sont plus anciennes, l'alignement et la mitoyenneté font partie intégrante de l'implantation. Plus la période est récente, plus la construction est en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. On constate alors que la densité était plus élevée au XIX^{ème} siècle qu'au XXI^{ème} siècle. C'est la particularité des centre-bourg : une densité plus élevée au cœur de bourg que dans ses extensions.



Aujourd'hui, à l'exception des centres-bourgs, les habitations sont généralement éloignées de la voirie. Cela entraîne une consommation d'espace. Pour compenser ce manque d'alignement, des clôtures de faible hauteur sont installées en façade de la voie.



2.2.8. Les sites archéologiques

Le code de l'urbanisme précise pour les autorisations d'occuper le sol : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde des sites archéologiques par l'étude scientifique. Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au conservateur régional de l'archéologie. Le maire peut saisir le service régional de l'archéologie : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Dans les Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), le préfet est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté. Ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage. Pour les aménagements non soumis à autorisation administrative hors ZPPA, il revient à l'aménageur d'adresser un dossier au Préfet de région, notamment pour les travaux soumis à déclaration d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol liés à des travaux d'aménagement, d'une superficie supérieure à 10 000 m² et pour certains aménagements soumis à étude d'impact au titre du code de l'environnement.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin ne fait l'objet d'aucune ZPPA.



Les sites archéologiques. Source : Atlas des paysages 37-DRAC.

2.3. La consommation d'espace

Chiffres clés

- **135 ha comptés comme artificialisés en 2021, soit 4,73 % du territoire communal**
- **Entre 2011 et 2023, 9,96 ha d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) consommés, soit 0,35 % de la surface communale**
- **11 logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé (3,01 %), 6 logements vacants Val Touraine Habitat, 1 logement vacant Touraine Logement**

Ce qu'il faut retenir

- La consommation d'espace reste modérée mais significative au regard de la faible croissance démographique.
- La commune tend vers son seuil d'artificialisation 2021-2030.
- Le décalage entre vacance et neuf souligne l'intérêt de construire tout en mobilisant l'existant.

Les enjeux

- Dans la trajectoire ZAN 2050, le PLU doit favoriser le renouvellement urbain, mais peut permettre la création d'une extension.
- L'urbanisation doit rester maîtrisée pour éviter le mitage et préserver terres agricoles et paysages ruraux.
- La rénovation des logements vacants est à encourager tout en permettant la construction neuve.

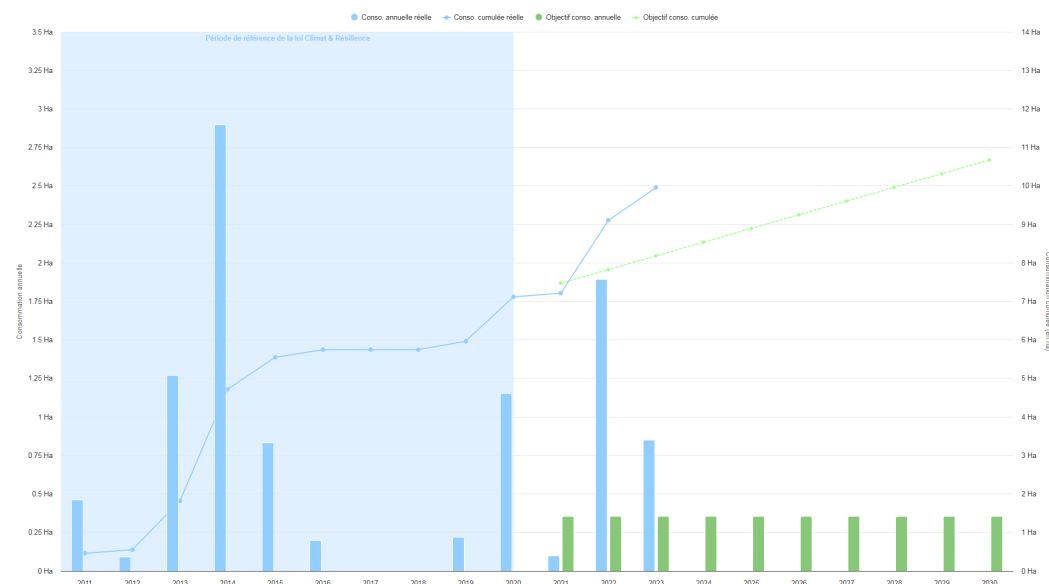
2.3.1. L'habitat : une consommation foncière à modérer

La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » d'ici 2050, avec une première étape visant à réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021. Pour La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, la consommation d'espaces sur la période de référence 2011-2020 s'élève à +7,1 ha, soit une moyenne annuelle de +0,7 ha/an. En application de l'objectif de réduction fixé par la loi, la consommation projetée pour la période 2021-2030 est de +3,6 ha, avec une moyenne annuelle ramenée à +0,4 ha/an. Bien que cette réduction de 50 % ne soit pas une obligation réglementaire stricte, elle constitue un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire communal, impliquant une gestion plus sobre de l'urbanisation et une priorisation du renouvellement urbain afin de limiter l'étalement et la consommation de nouveaux espaces naturels.

En 2021, 135 hectares du territoire de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin étaient artificialisés, soit 4,73 % de sa surface totale. Entre 2018 et 2021, cette artificialisation a légèrement augmenté. Cette évolution, bien que modérée, souligne l'importance d'aménager le territoire avec soin pour préserver les terres agricoles, le paysage et la biodiversité. Dans ce contexte, il est essentiel de concilier développement du logement et protection de l'identité rurale et de l'environnement.

D'après le site, la Chapelle-Blanche-Saint-Martin aurait déjà utilisé près de 80 % de sa surface autorisée à l'artificialisation, avec 2,84 hectares consommés.

Or la Communauté de Communes a réalisé une étude justifiant la consommation réelle d'ENAF et qui s'élève à 0.587ha (cf 2.3.3 et 3.1.7).



Consommation foncière à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin entre 2011 et 2020; et objectif pour le nouveau PLU. Source : Mon diagnostic artificialisation.

NDLR : Les données récoltées sur le site de l'Etat "mon diagnostic artificialisation" diffèrent du travail réalisé en amont sur l'évolution de la population (partie 1.2) et l'étude de la vacance (partie 1.3). Cette partie est donc à pondérer avec le travail de terrain réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU.

2.3.2. La consommation de l'espace NAF

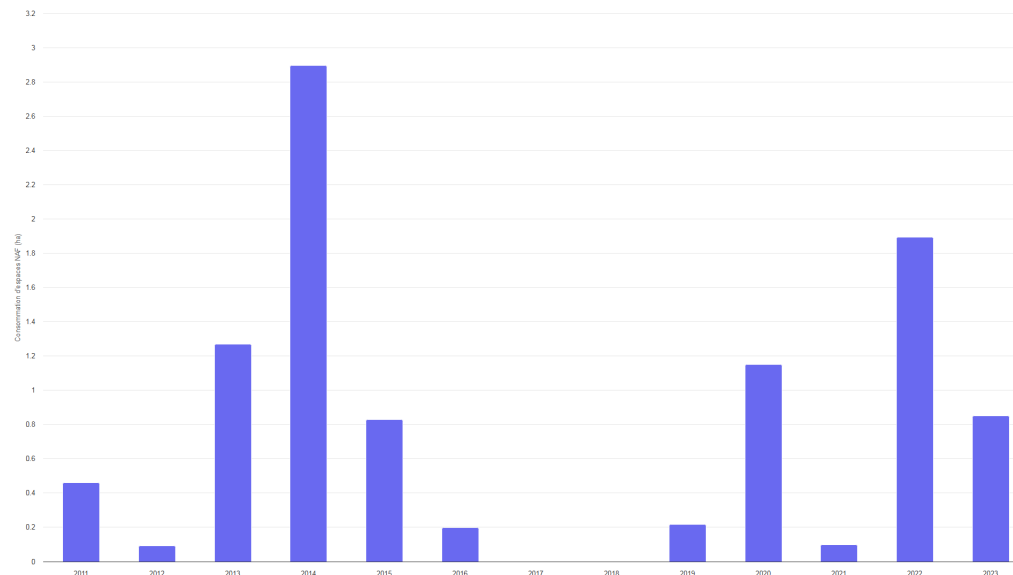
Les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) jouent un rôle essentiel dans l'équilibre territorial, en contribuant à la préservation de la biodiversité, à la lutte contre l'artificialisation des sols et au maintien des activités agricoles et sylvicoles. À La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, ces espaces représentent une ressource précieuse qu'il convient de protéger face aux pressions foncières et aux besoins en développement.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la gestion des espaces NAF implique plusieurs enjeux majeurs. Il s'agit tout d'abord de limiter l'urbanisation sur ces zones afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi Climat & Résilience. Ensuite, le PLU doit permettre de pérenniser l'activité agricole, en évitant le mitage des terres et en garantissant des conditions d'exploitation viables pour les agriculteurs. Enfin, la préservation des milieux naturels et forestiers est essentielle pour protéger la biodiversité locale, limiter l'érosion des sols et favoriser la résilience écologique face au changement climatique.

Ainsi, le PLU devra établir une stratégie d'aménagement équilibrée, conciliant développement maîtrisé et protection des espaces NAF, notamment en favorisant le renouvellement urbain et en définissant des zonages stricts pour encadrer l'urbanisation future.

Le cadre réglementaire de la loi Climat & Résilience stipule que la consommation d'espaces NAF correspond à la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Entre 2011 et 2023, la population de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a légèrement augmenté de 4 habitants, soit +0,59 %. Sur la même période, 9,96 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, représentant 0,35 % de la surface communale. Cet écart entre l'évolution démographique et la consommation foncière invite à une réflexion sur les dynamiques d'aménagement du territoire et la gestion de l'espace.



Consommation NAF à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin entre 2011 et 2023; et objectif pour le nouveau PLU. Source : Mon diagnostic artificialisation.

NDLR : Les données récoltées sur le site de l'Etat "mon diagnostic artificialisation" diffèrent du travail réalisé en amont sur l'évolution de la population (partie 1.2) et l'étude de la vacance (partie 1.3). Cette partie est donc à pondérer avec le travail de terrain réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU.

2.3.3. La consommation d’espace NAF au regard de la vacance

Il existe deux principales formes de vacance des logements : la vacance conjoncturelle, qui est temporaire et permet au marché immobilier de fonctionner normalement, et la vacance structurelle, qui représente un problème plus durable. Cette dernière pourrait, dans certains cas, constituer une alternative à la construction neuve, dont l’impact sur l’artificialisation des sols est important, et contre laquelle il est pertinent d’agir.

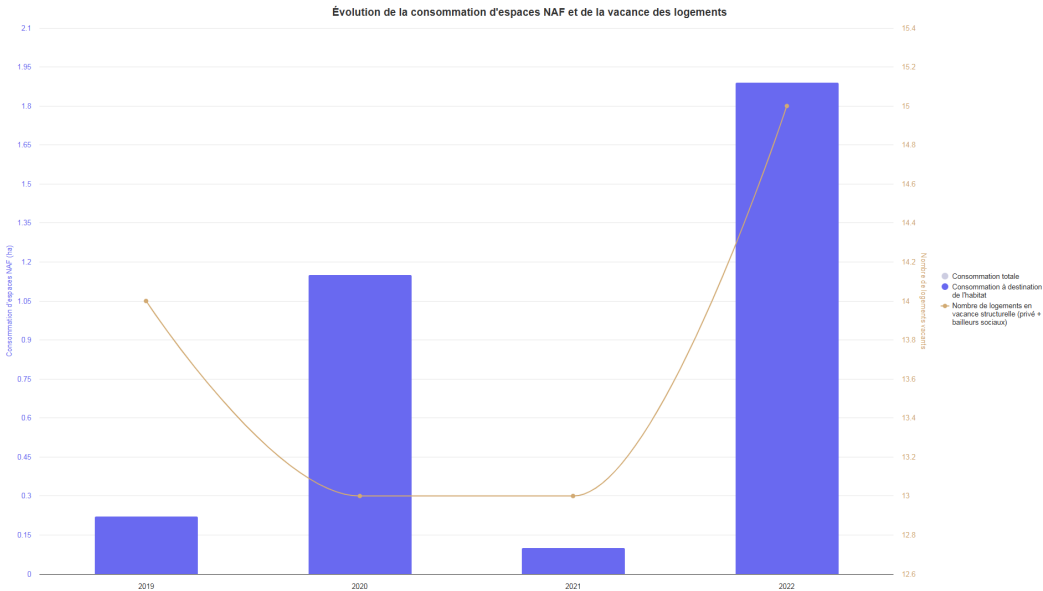
En 2023, une seule autorisation de construction de logement a été délivrée sur le territoire de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, représentant une augmentation estimée à 0,26 % du parc de logements existant.

À la même date, 11 logements du parc privé, soit 3,01 % de ce parc, étaient vacants depuis plus de deux ans .Le parc de logements compte 7 logements vacants dans le parc des bailleurs sociaux..

Ainsi, le nombre de logements vacants reste nettement supérieur au nombre d'autorisations de construction, dans un rapport de 11 pour 1. Cette situation souligne l’intérêt d’une réflexion sur la mobilisation du parc existant dans les dynamiques de réponse aux besoins en logement.

(Source : Mon diagnostic artificialisation)

Le tableau ci-contre met en évidence une différence de 1,4047 ha d’ENAF consommé depuis 2021, entre les analyses des fichiers fonciers et l’analyse de la communauté de communes. Cette différence s’explique par la prise en compte de deux installations agrivoltaïques, décomptées dans la consommation ENAF.



Évolution de la consommation d’espaces NAF et de la vacance des logements (Source : Mon diagnostic artificialisation)

NDLR : Les données récoltées sur le site de l’Etat “mon diagnostic artificialisation” diffèrent du travail réalisé en amont sur l’évolution de la population (partie 1.2), l’étude de la vacance (partie 1.3) et le rapport de consommation ENAF validé par le conseil municipal le 23 avril 2025 (Ci-dessous). Cette partie est donc à pondérer avec le travail de terrain réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU.

Consommation retenue 2011/2021	Consommation 2021 (Fichiers fonciers)	Consommation 2022 (Fichiers fonciers)	Total consommé (Fichiers fonciers)	Consommation 2021 (Analyse CCLST)	Consommation 2022 (Analyse CCLST)	Total consommé (Analyse CCLST)
7,1200 Ha	0,0980 Ha	1,8937 Ha	1,9917 Ha	0,0980 Ha	0,4890 Ha	0,5870 Ha

2.4. L'environnement

Chiffres clés

- Réseau hydrographique de 27,46 km
- 8 espèces de mammifères, 5 espèces floristiques, 2 espèces de reptiles et 47 espèces d'oiseaux protégés recensés, dont la cigogne noire
- 7 sites recensés comme potentiellement pollués
- 9 arrêtés de catastrophes naturelles (8 sécheresses, 1 inondation) depuis 1993

Ce qu'il faut retenir

- Le territoire est intégré au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Creuse
- Présence de nombreux milieux humides
- Les haies bocagères, bien réparties, jouent un rôle crucial de corridor écologique et de stabilisation des sols
- Risque faible à modéré pour le retrait-gonflement des argiles ; faible exposition sismique et radon

Les enjeux

- Préserver les milieux naturels et garantir la continuité écologique
- Renforcer la trame verte et bleue
- Encadrer les aménagements dans les zones à risques naturels
- Protéger la biodiversité

2.4.1. Eau et environnement

2.4.1.1. Hydrographie

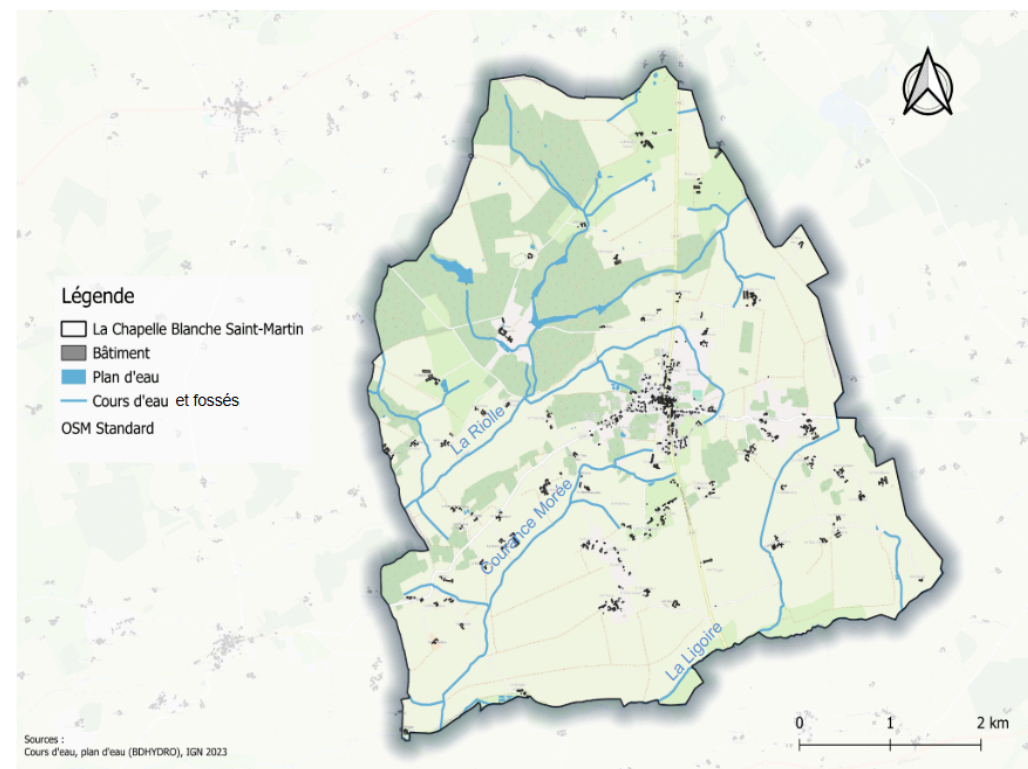
À La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, le réseau hydrographique couvre 27,46 km et comprend deux cours d'eau principaux : la Riolle (5,875 km) et la Ligoire (2,226 km), ainsi que divers cours d'eau, certains étant temporaires.

La Ligoire, qui traverse le sud de la commune, est classée en deuxième catégorie piscicole. Elle abrite principalement des poissons blancs (cyprinidés) et des carnassiers tels que brochets, sandres et perches.

La Riolle, qui parcourt le centre de la commune, est également classée en deuxième catégorie piscicole. Ce cours d'eau est sujet à des débordements saisonniers qui peuvent entraîner des inondations des parcelles agricoles, posant des difficultés aux agriculteurs.

Le réseau hydrographique s'étend d'est en ouest à travers la commune, offrant un maillage dense de cours d'eau et de points d'eau.

Le territoire abrite également de nombreux plans d'eau, principalement au nord-ouest, avec des étangs tels que l'Étang du Grand Clos, l'Étang Fouché, l'Étang Plat et l'Étang Neuf. Ces étangs, situés dans le domaine du château de Grillemont, constituent une réserve d'eau significative pour la commune.



Carte du réseau hydrographique de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin

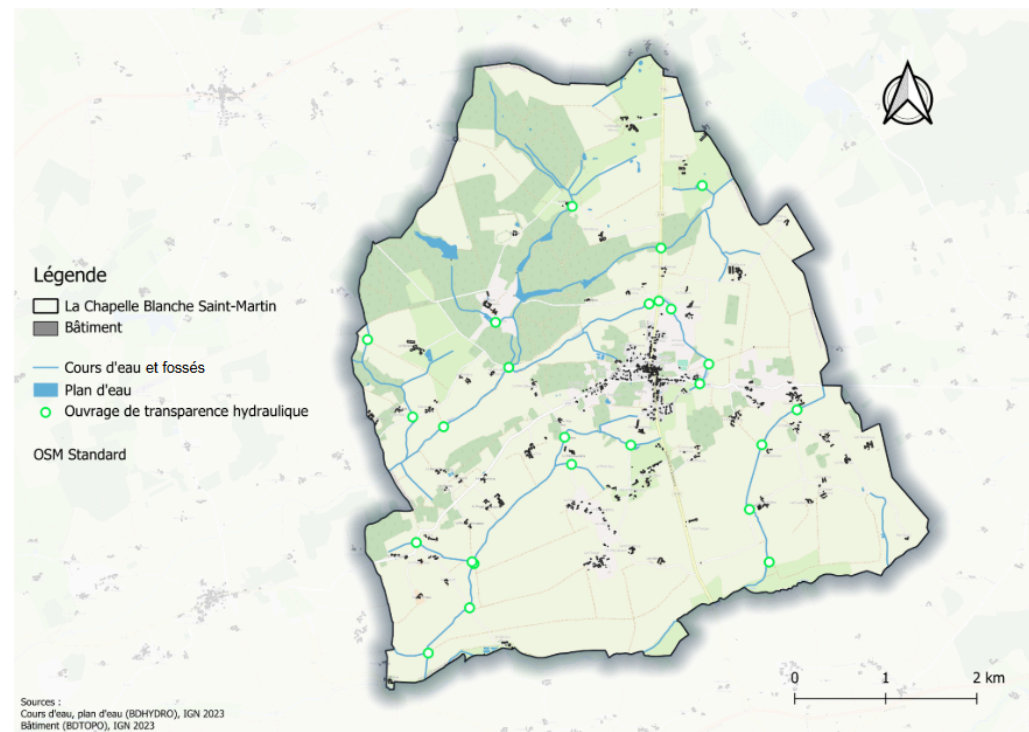
Carte du réseau hydrographique de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Scale

Les milieux aquatiques de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin sont principalement représentés par les cours et les plans d'eau, qui jouent un rôle crucial pour de nombreuses espèces aquatiques. Il est donc essentiel de préserver ces milieux et de garantir leur continuité écologique.

Des obstacles à cette continuité sont présents sur l'ensemble du réseau hydrographique, notamment sous forme de buses et de ponts où les cours d'eau croisent les routes. Ces structures, conçues pour maintenir l'écoulement de l'eau, sont cruciales pour la continuité écologique, à condition qu'elles permettent également le passage des sédiments et des espèces piscicoles.

La commune compte une vingtaine de ces ouvrages favorisant la continuité écologique. Toutefois, ils nécessitent un entretien régulier pour éviter leur colmatage, ce qui pourrait entraver l'écoulement de l'eau et la migration des espèces.

Certaines buses, en raison de leurs dimensions limitées, ne permettent qu'un passage restreint pour les espèces aquatiques. Néanmoins, les ponts et buses de la commune sont majoritairement entretenus, facilitant ainsi le passage de l'eau et des espèces à travers le territoire.



Carte des ouvrages de transparence hydraulique, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source Scale.

2.4.1.2. Hydrogéologie

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dispose de 39 ouvrages hydrauliques souterrains (selon le BRGM), répartis entre puits et forages. La majorité de ces ouvrages sont destinés à la consommation individuelle ou à l'utilisation agricole.

Le territoire se situe dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) concernant la nappe du Cénomanien. Cette nappe est un vaste aquifère sableux, recouvert par une couche marneuse quasi imperméable, avec une épaisseur variant de 100 à 200 mètres. Les écoulements sont lents et l'eau est de bonne qualité, utilisée pour l'eau potable, l'industrie et l'agriculture.

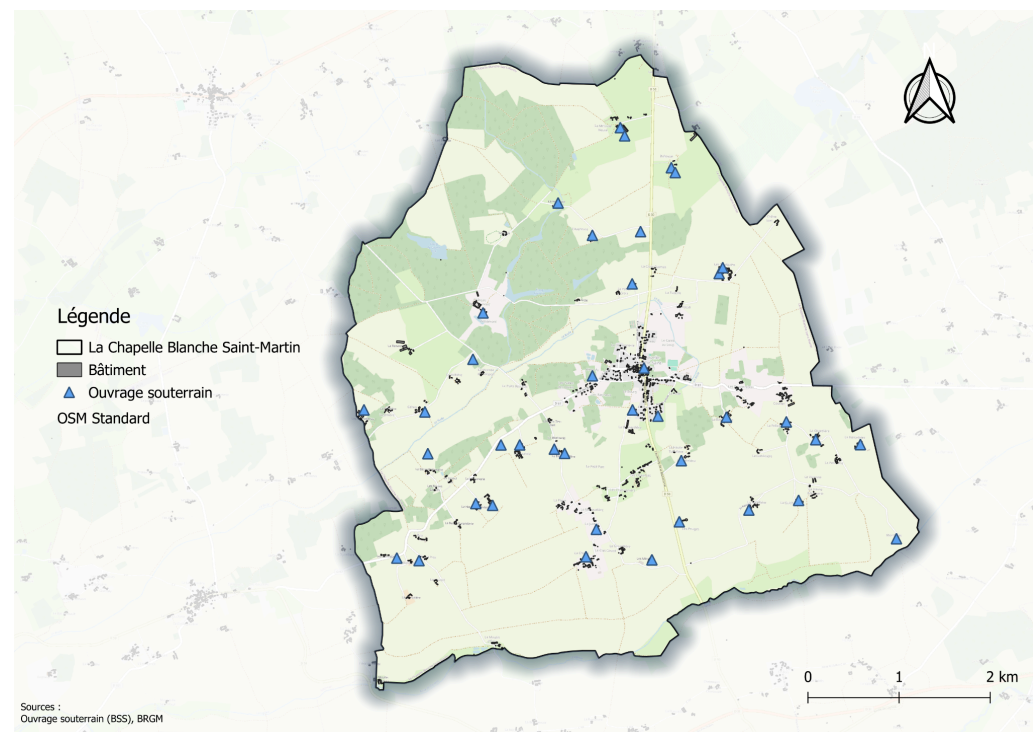
Les réglementations applicables à cette nappe comprennent :

La réduction des prélèvements pour préserver la nappe, conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

La nécessité de soumettre un dossier loi sur l'eau pour autorisation pour les forages de plus de 40 mètres de profondeur.

L'élaboration d'un schéma d'aménagement pour l'alimentation en eau potable.

La ressource en eau est essentielle et doit être protégée. En effet, elle constitue un des facteurs essentiels au développement de la commune.



*Carte des ouvrages souterrains, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.
Source Scale.*

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne.

Il a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 3 mars 2022 et arrêté par la préfète coordonnatrice de bassin le 18 mars 2022. Le SDAGE 2022-2027 fixe les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne d'ici 2027.

Il maintient l'objectif de 61% des eaux en bon état pour les années 2022 à 2027.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tout comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne. Les collectivités sont donc concernées par les orientations et dispositions suivantes :

Dans l'exercice des compétences "urbanisme-aménagement" du territoire :

- 1I Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
- 3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme
- 8A Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
- 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
- 8E Améliorer la connaissance
- 10F Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
- 12C Renforcer la cohérence des politiques publiques
- 12E Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau

En tant que gestionnaire des milieux naturels :

- 1A Préservation et restauration du bassin versant
- 1B Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux
- 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
- 6F Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales

- 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
- 8E Améliorer la connaissance
- 9A Restaurer le fonctionnement des circuits de migration

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin se situe dans le périmètre des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Creuse en cours d'élaboration.

Des enjeux ont été soulevés et ont pu mener à des pistes d'objectifs :

- Enjeux liés à la quantité d'eau (transferts d'eau, abreuvement, interception des flux par les plans d'eau, artificialisation des débits par les grands barrages...).
- Enjeux liés à la qualité de l'eau (eutrophisation, manque de connaissances sur les pollutions diffuses et sur les micropolluants, gestion des pollutions par les radionucléides...).
- Enjeux liés à la gestion des milieux aquatiques (continuité écologique, étangs, zones humides...).

Sur le territoire communal, il existe un captage destiné à l'alimentation en eau potable. Il est situé au lieu-dit "les Pougès". La nappe captée se situe dans le Turonien inférieur à une profondeur d'environ 5,50 mètres.

"Le point de captage d'eau potable des « Pougès » ne bénéficie actuellement pas d'une servitude d'utilité publique.

Bien qu'une étude ait été réalisée antérieurement, elle n'a jamais été finalisée.

À ce jour, la procédure visant à protéger ce forage n'est pas engagée. La Communauté de communes prévoit, dans sa planification pluriannuelle, de concrétiser la protection de ce forage à l'horizon 2029-2030. Ce calendrier a été validé avec le service de la DDT le 13 octobre 2025."



Carte point de captage de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Mairie de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

La communauté de communes assure la gestion de l'assainissement collectif. Le service comprend un réseau de collecte et une station d'épuration locale, sans délégation externe.

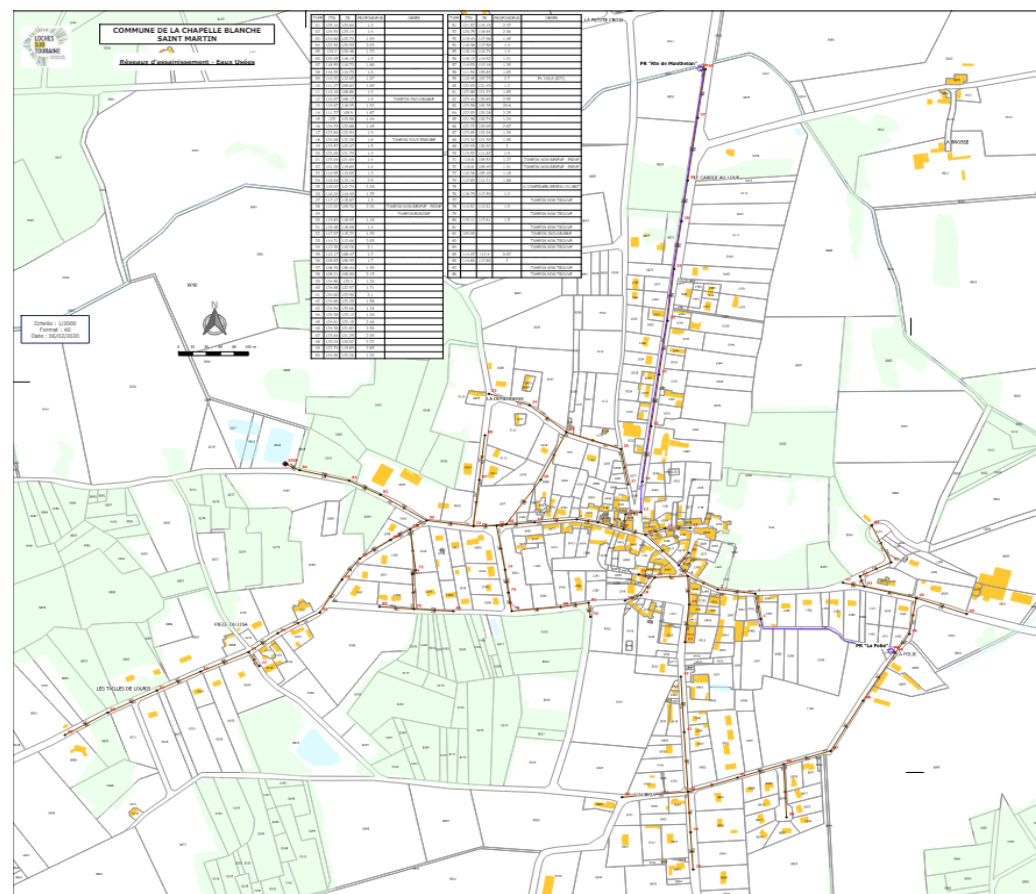
Une étude de schéma directeur d'assainissement a débuté en mars 2025. Cette étude, dont les conclusions sont prévues pour fin 2026, dressera un programme pluriannuel d'actions et d'investissements hiérarchisés pour les 10 prochaines années. La DDT 37 est associée à cette étude.

De plus, une bathymétrie des trois bassins de la station d'épuration a été réalisée en 2025. En suivant, la réalisation d'un plan d'épandage ad hoc est en cours de préparation afin de procéder à un curage des 3 bassins en 2027. Ce curage devrait lever ou participer à lever la non-conformité actuelle de la station d'épuration.

Enfin, deux parcelles qui jouxtent la station d'épuration actuelle sont « réservées » pour l'aménagement d'un futur équipement de traitement des eaux usées si le cas se présentait.

Les eaux usées sont traitées avant d'être rejetées dans des rivières locales (Riolle et Ligoire).

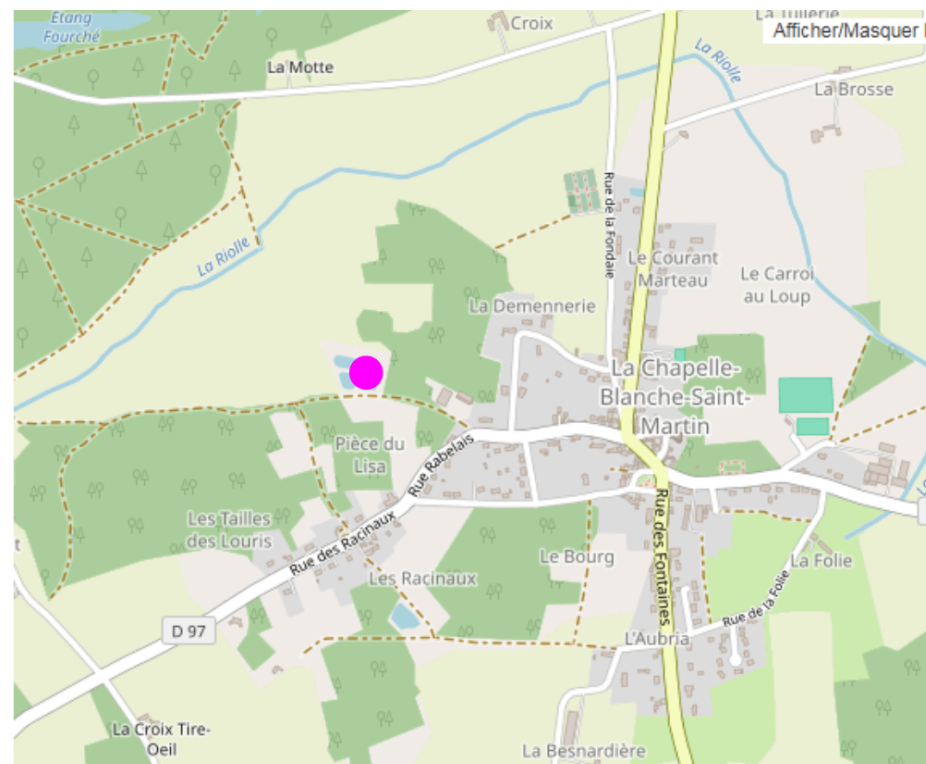
Pour les habitations non raccordées, l'assainissement non collectif (ANC) est encadré par le SATESE 37, qui assure le contrôle et l'accompagnement technique.



Carte du réseau d'assainissement collectif de La Chapelle Blanche Saint-Martin.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin possède une station d'épuration, en retrait de la D97, sur l'entrée Ouest du bourg :

- Secteur CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN, ROUTE DE BOURNAN.
 - Ce dispositif assure la collecte et l'épuration des eaux usées domestiques du bourg avant leur rejet dans le milieu naturel.
 - La station d'épuration de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a une capacité nominale de 320 EH (équivalents-habitants). Cela signifie qu'elle est conçue pour traiter les eaux usées produites par environ 320 personnes. Cette capacité assure un traitement adapté aux besoins de la commune tout en respectant les normes environnementales.
 - Un débit de référence de 53 m³/jour est retenu pour les besoins de dimensionnement ou en cas de remise en fonctionnement.
 - La production de boue est traitée par un système par lagunage. Une bathymétrie a été réalisée début 2025, un curage de la station d'épuration sera bientôt programmé.
 - Les équipements sont conformes et respectent les normes de rejet.



● Station d'épuration (STEU)

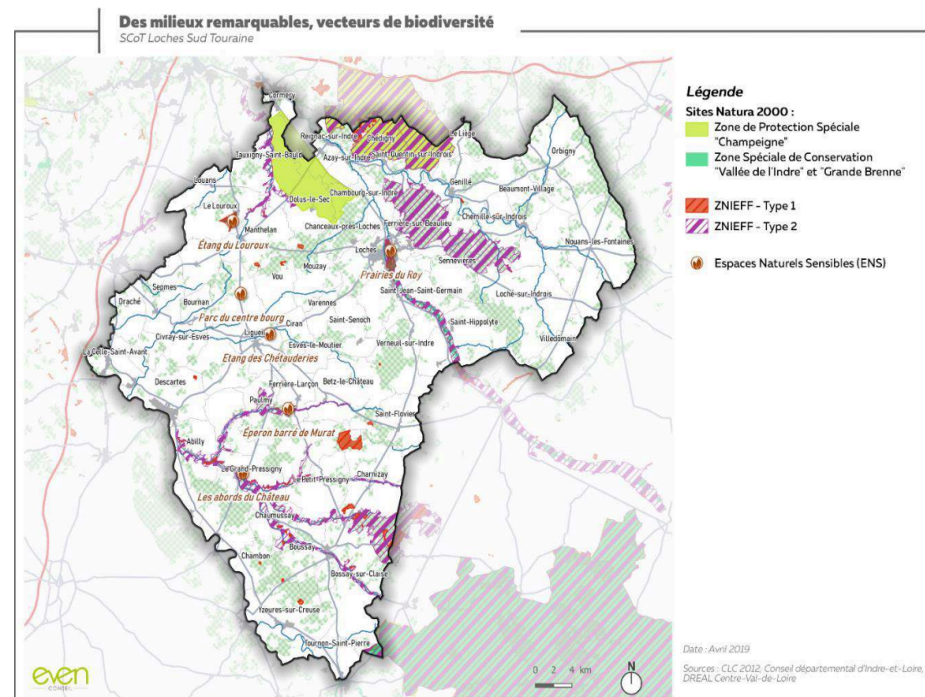
Source : Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche.

2.4.1.3. Zones classées

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin abrite des zones classées pour la protection de la biodiversité. Le « Parc du Centre-Bourg », situé derrière l'église, est désigné comme espace naturel sensible (ENS). Ce parc de 5 hectares, composé de prairies et de bois, constitue un habitat important pour la faune et la flore, nécessitant une protection particulière. Les espaces ENS sont classés en raison de la menace sur leur caractère naturel, souvent due à la pression urbaine ou au développement d'activités humaines. Ils sont aussi valorisés pour la qualité du site et la richesse de leurs espèces végétales et animales. Ces espaces protégés sont essentiels pour la biodiversité et contribuent à la trame verte et bleue en reliant divers milieux naturels.

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin n'est concernée par aucun périmètre ZNIEFF ni site Natura 2000. En revanche, d'autres secteurs de la Communauté de Communes abritent des milieux naturels d'intérêt, notamment au nord-est, où sont localisés un site Natura 2000 et plusieurs zones ZNIEFF. Ces classements soulignent la valeur écologique du territoire et la nécessité de préserver ses richesses.

À proximité de la commune, notamment plus au nord, se trouvent des espaces naturels sensibles comme l'étang du Louroux. Au sein même de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, l'Espace Naturel Sensible du parc du Centre-Bourg constitue un exemple significatif de la biodiversité locale. Ces sites illustrent l'importance de préserver les milieux naturels, tant dans la commune que dans ses environs.



Source : SCoT Loches sud Touraine

2.4.1.4. Zones de protection de la faune et de la flore

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est concernée par des zones de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE 4). Celles-ci se retrouvent le long des cours d'eau. Les règles BCAE visent à contribuer à l'atténuation du changement climatique et à son adaptation. Des mesures sont mises en place par la chambre d'agriculture pour les années 2023-2030 :

BCAE 4 : Établissement de zones tampon le long des cours d'eau :

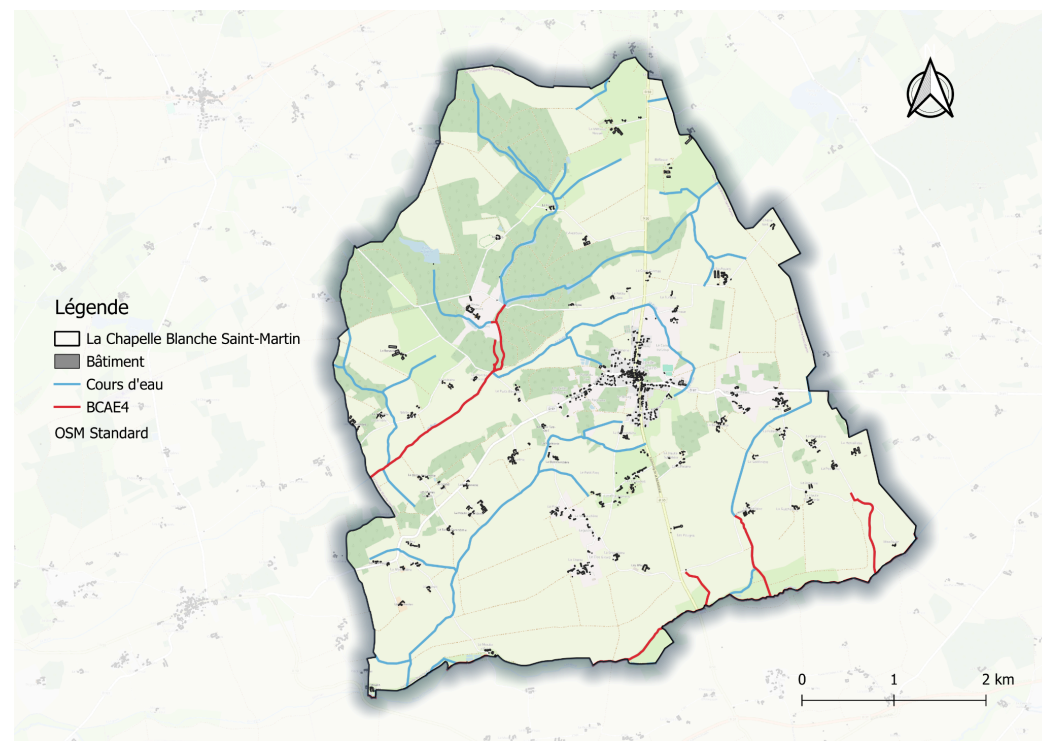
Modalités à respecter pour les bandes tampons végétalisées le long des cours d'eau BCAE :

- Présence obligatoire d'une bande tampon végétalisée entre la partie cultivée des terres agricoles et les cours d'eau définis comme des cours d'eau BCAE.
- Largeur minimale fixée à 5 mètres, sauf largeur plus importante lorsque la réglementation en vigueur en application de la Directive Nitrates en impose une.
- Présence d'un couvert végétal tout au long de l'année, constitué d'une strate herbacée, arbustive ou arborée (interdiction de sols nus, interdiction de couverts de légumineuses pures et du miscanthus, exclusion des espèces invasives).
- Entretien du couvert végétal (friches interdites):
 - Possibilité de valorisation du couvert par fauche, broyage ou pâturage.
 - Interdiction d'apport d'intrants (fertilisation minérale et organique et produits phytosanitaires).
 - Interdiction du labour (excepté par autorisation du préfet en cas d'infestation par une espèce invasive), mais le travail superficiel du sol est autorisé.
 - Interdiction de l'entreposage de matériel agricole ou d'irrigation, de stockage de produits ou des sous-produits de récolte ou de déchets (fumier).

Modalités adaptées à respecter pour les bandes tampons le long des canaux d'irrigation et des fossés collecteurs de drainage cartographiés comme cours d'eau permanents :

- Présence d'une bande tampon de 1 mètre sans obligation d'enherbement, sans traitement phytosanitaire ni fertilisation.

(Source : BCAE, Chambre d'agriculture Centre val de Loire)



Carte des cours d'eau BCAE, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.
Source : Scale.

Les espèces faunistiques patrimoniales et menacées identifiées dans la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) sont présentées ci-dessous.

- Mammifères :

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin accueille de nombreuses espèces de mammifères (murin, rhinolophe...). 8 espèces protégées et menacées ont été recensées sur le territoire

communal. Il est possible que le territoire abrite d'autres espèces de mammifères qui ne se trouvent pas dans ce tableau de recensement. Les 8 espèces présentes dans le tableau ci-dessous ont été observées dans la commune et sont sur les listes rouges régionales et/ou nationales.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Barbastella barbastellus (Schreber, 1774)	Barbastelle d'Europe,Barbastelle		Quasi menacée
Canis lupus Linnaeus, 1758	Loup gris,Loup	Vulnérable	
Eptesicus serotinus (Schreber, 1774)	Sérotine commune	Quasi menacée	
Myotis daubentonii (Kuhl, 1817)	Murin de Daubenton		Quasi menacée
Myotis mystacinus (Kuhl, 1817)	Murin à moustaches,Vespertilion à moustaches		Quasi menacée
Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774)	Pipistrelle commune	Quasi menacée	
Rhinolophus ferrumequinum (Schreber, 1774)	Grand rhinolophe		Quasi menacée
Rhinolophus hipposideros (Borkhausen, 1797)	Petit rhinolophe		Quasi menacée

Tableau regroupant les mammifères terrestres protégés sur la commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : INPN.

- La flore :

Les espèces floristiques protégées et menacées présentes sur la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin sont listées dans le tableau ci-dessous. Elles sont au nombre de 5 et se développent dans les milieux les plus communs comme les forêts et les prairies. Deux des espèces sont en danger critique dans la commune.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Bupleurum tenuissimum L., 1753	Buplèvre très grêle, Buplèvre grêle, Buplèvre menu, Buplèvre très ténu		En danger critique
Geranium sanguineum L., 1753	Géranium sanguin, Sanguinaire, Herbe à becquet		Quasi menacée
Helosciadium repens (Jacq.) W.D.J.Koch, 1824	Ache rampante, Helosciadium rampante	En danger	En danger critique
Lotus maritimus L., 1753	Lotier maritime, Lotier à gousses carrées, Tetragonolobe maritime		En danger
Schoenus nigricans L., 1753	Choin noircissant, Choin noiratre		Vulnérable

Tableau regroupant les espèces floristiques protégées sur la commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : INPN.

- Les reptiles/amphibiens :

Quelques espèces de reptiles sont recensées dans la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, dont 2 sont protégées. Elles peuvent être rencontrées dans les milieux bocagers, boisés et en friche.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
Hyla arborea (Linnaeus, 1758)	Rainette verte (La)	Quasi menacée	
Pelophylax kl. esculentus (Linnaeus, 1758)	Grenouille verte (La), Grenouille commune	Quasi menacée	

Tableau regroupant les reptiles et amphibiens protégés sur la commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : INPN.

- Avifaune :

La commune abrite une grande diversité d'espèces aviaires, les plus représentées sur son territoire. Parmi celles-ci, 46 espèces protégées figurent sur les listes rouges nationale et régionale en raison de leur statut menacé. Certaines espèces, telles que la mouette rieuse et le faucon pèlerin, sont particulièrement en danger.

Nom scientifique de référence	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale
<i>Accipiter gentilis</i> (Linnaeus, 1758)	Autour des palombes		Vulnérable
<i>Actitis hypoleucos</i> (Linnaeus, 1758)	Chevalier guigette	Quasi menacée	En danger
<i>Alcedo atthis</i> (Linnaeus, 1758)	Martin-pecheur d'Europe	Vulnérable	
<i>Anthus pratensis</i> (Linnaeus, 1758)	Pipit farlouse	Vulnérable	Vulnérable
<i>Apus apus</i> (Linnaeus, 1758)	Martinet noir	Quasi menacée	
<i>Ardea alba</i> Linnaeus, 1758	Grande Aigrette	Quasi menacée	
<i>Athene noctua</i> (Scopoli, 1769)	Cheveche d'Athéna, Chouette cheveche		Quasi menacée
<i>Aythya ferina</i> (Linnaeus, 1758)	Fuligule milouin	Vulnérable	Quasi menacée
<i>Bubulcus ibis</i> (Linnaeus, 1758)	Héron garde-boeufs, Pique boeufs		Vulnérable
<i>Carduelis carduelis</i> (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	Vulnérable	
<i>Chloris chloris</i> (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	Vulnérable	
<i>Chroicocephalus ridibundus</i> (Linnaeus, 1766)	Mouette rieuse	Quasi menacée	En danger
<i>Circaetus gallicus</i> (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc		Vulnérable
<i>Circus aeruginosus</i> (Linnaeus, 1758)	Busard des roseaux	Quasi menacée	En danger
<i>Circus pygargus</i> (Linnaeus, 1758)	Busard cendré	Quasi menacée	
<i>Dendrocopos minor</i> (Linnaeus, 1758)	Pic épeichette	Vulnérable	Quasi menacée
<i>Egretta garzetta</i> (Linnaeus, 1766)	Aigrette garzette		Quasi menacée
<i>Elanus caeruleus</i> (Desfontaines, 1789)	Elanion blanc	Vulnérable	
<i>Emberiza calandra</i> Linnaeus, 1758	Bruant proyer		Quasi menacée
<i>Emberiza citrinella</i> Linnaeus, 1758	Bruant jaune	Vulnérable	Quasi menacée
<i>Falco peregrinus</i> Tunstall, 1771	Faucon pèlerin		En danger
<i>Falco subbuteo</i> Linnaeus, 1758	Faucon hobereau		Quasi menacée
<i>Falco tinnunculus</i> Linnaeus, 1758	Faucon crécerelle	Quasi menacée	
<i>Galerida cristata</i> (Linnaeus, 1758)	Cochevis huppé		Vulnérable
<i>Gallinula chloropus</i> (Linnaeus, 1758)	Gallinule poule-d'eau, Poule-d'eau		
<i>Hieraaetus pennatus</i> (Gmelin, 1788)	Aigle botté	Quasi menacée	En danger

Hirundo rustica Linnaeus, 1758	Hirondelle rustique, Hirondelle de cheminée	Quasi menacée	
Lanius collurio Linnaeus, 1758	Pie-grièche écorcheur	Quasi menacée	
Linaria cannabina (Linnaeus, 1758)	Linotte mélodieuse	Vulnérable	Quasi menacée
Mareca strepera (Linnaeus, 1758)	Canard chipeau		En danger
Milvus migrans (Boddaert, 1783)	Milan noir		Vulnérable
Muscicapa striata (Pallas, 1764)	Gobemouche gris	Quasi menacée	
Numenius arquata (Linnaeus, 1758)	Courlis cendré	Vulnérable	En danger
Numenius phaeopus (Linnaeus, 1758)	Courlis corlieu	Vulnérable	
Periparus ater (Linnaeus, 1758)	Mésange noire		Quasi menacée
Phalacrocorax carbo (Linnaeus, 1758)	Grand Cormoran		Quasi menacée
Phylloscopus sibilatrix (Bechstein, 1793)	Pouillot siffleur	Quasi menacée	Vulnérable
Phylloscopus trochilus (Linnaeus, 1758)	Pouillot fitis	Quasi menacée	Quasi menacée
Regulus regulus (Linnaeus, 1758)	Roitelet huppé	Quasi menacée	
Saxicola rubicola (Linnaeus, 1766)	Tarier patre	Quasi menacée	
Scolopax rusticola Linnaeus, 1758	Bécasse des bois		Quasi menacée
Serinus serinus (Linnaeus, 1766)	Serin cini	Vulnérable	
Sterna hirundo Linnaeus, 1758	Sterne pierregarin		Quasi menacée
Sylvia borin (Boddaert, 1783)	Fauvette des jardins	Quasi menacée	
Tyto alba (Scopoli, 1769)	Effraie des clochers, Chouette effraie		Quasi menacée
Vanellus vanellus (Linnaeus, 1758)	Vanneau huppé	Quasi menacée	Vulnérable

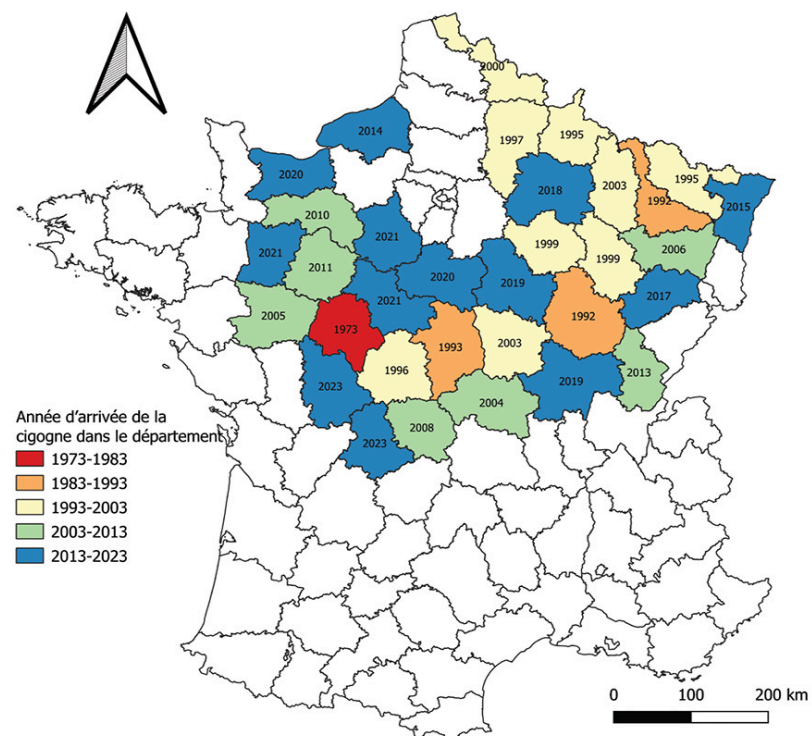
Tableau regroupant les espèces ornithologiques protégées sur la commune de la Chapelle Blanche Saint-Martin. Source : INPN.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin abrite une grande variété d'espèces de faune et de flore menacées, nécessitant une protection pour assurer leur survie et leur développement continu. Il est crucial de prendre en compte cette biodiversité riche et de mettre en place des mesures pour la préserver afin qu'elle perdure dans le temps.

→ Cas de la Cigogne noire (*Ciconia nigra*) :

Après une première nidification confirmée en France en 1973, cela fait plus de 50 ans que la Cigogne noire a effectué son retour sur le territoire français. Depuis cette date, la population ne cesse de croître. Alors que dans les années 1990, la Cigogne noire occupait une zone restreinte, sa présence est confirmée en 2024 dans 33 départements. Grâce au suivi des nids réalisés, il est possible d'affirmer l'existence de 75 couples nicheurs sur le territoire (en 2022) avec au moins 725 nichées répertoriées soit 360 nids occupés durant ces cinquante dernières années.

Aujourd'hui, la distance moyenne observée entre le lieu de naissance et lieu de reproduction est de 120 km. La présence ponctuelle de la Cigogne noire à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, notamment dans les bois de Grillemont, souligne la qualité écologique du territoire. Espèce protégée (loi de protection de la nature 1976) et sensible aux perturbations, elle occupe un rayon de prospection de 6 km autour de ses nids. Le risque actuel pour cette espèce est une modification importante des structures forestières qui lui sont favorables. Sa détection implique une vigilance particulière dans les projets d'aménagement, en particulier éoliens, dont les effets peuvent perturber les conditions de vie de l'espèce, comme l'a reconnu un arrêt récent de la cour administrative d'appel de Versailles. En raison de leur importance pour le forestier, les nids de Cigogne noire et leur environnement proche sont protégés par un protocole strict (ONF, 2013).



*Carte de l'année d'arrivée de la cigogne noire par département.
Source : Office national des forêts.*

2.4.1.5. Les milieux remarquables

Les milieux remarquables sont soit :

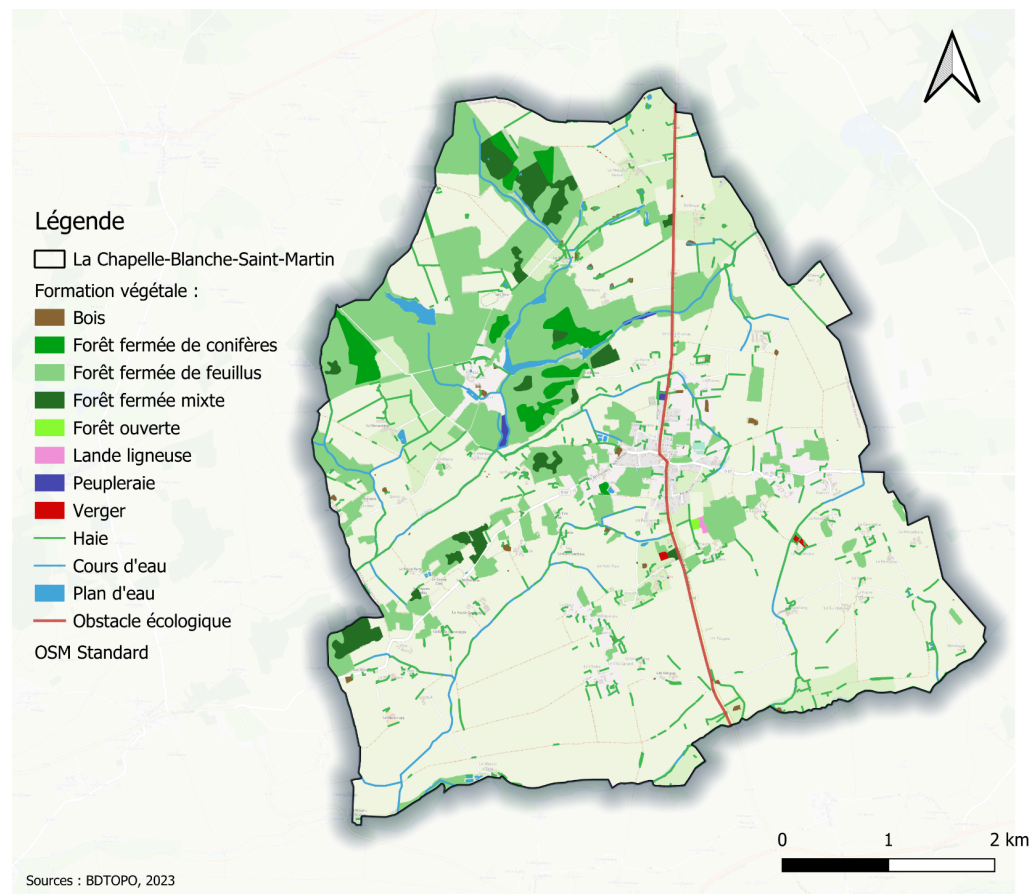
- des habitats rares susceptibles d'héberger une faune ou une flore remarquables. Ces milieux sont listés à l'annexe I de la directive « habitats ». Ils peuvent justifier la création d'un site Natura 2000 ;
- des milieux ordinaires susceptibles d'héberger une faune remarquable ;
- des milieux constituant de corridors écologiques.

Concernant les habitats ordinaires, les Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et de ses Habitats les définissent comme suit :

- les zones humides et landes qui sont des habitats propices pour l'avifaune, les insectes et les mammifères, notamment l'Agrion de mercure (milieux représentés sur la commune) ;
- les milieux rupestres et cavernicoles qui accueillent les chiroptères dont 50% de la population nationale du Rhinolophe euryale (milieux représentés sur la commune) ;
- les coteaux et plateaux agricoles qui assurent un corridor écologique intéressant pour de nombreuses espèces avec les haies, bandes enherbées et arbres isolés qui composent en partie ces habitats (milieux bien représentés sur la commune) ;
- les massifs forestiers qui accueillent de nombreux oiseaux et mammifères.

Dans la commune, il n'y a pas de milieux remarquables définis, cependant, un des cours d'eau au Nord de la commune est défini par le schéma régional de cohérence écologique, comme un cours d'eau réservoir de biodiversité.

Au Nord-Est, la végétation est présente et permet également d'accueillir une biodiversité importante. En effet, les espaces de végétation permettent de créer des corridors écologiques qui peuvent permettre le passage de faune et le dispersement de flore remarquable. Ce ne sont pas des espaces protégés, mais ils sont tout aussi importants et donc à préserver au maximum.



Carte des formations végétales sur le territoire communal de La Chapelle-Blanche Saint-Martin. Source : Scale

- Les haies bocagères remarquables

Les haies jouent de nombreux rôles écologiques au sein des espaces dans lesquels elles sont implantées.

- Fonction de « microclimat » : Sous la haie et à proximité, le sol est meuble et riche en humus. Les haies constituent d'importants capteurs d'eau. Ainsi, lors de précipitations, elles stockent l'eau des pluies qui va ensuite être progressivement ponctionnée par les racines des arbustes, avant d'être évaporée par le feuillage de ceux-ci, c'est ce qu'on appelle l'évapotranspiration.

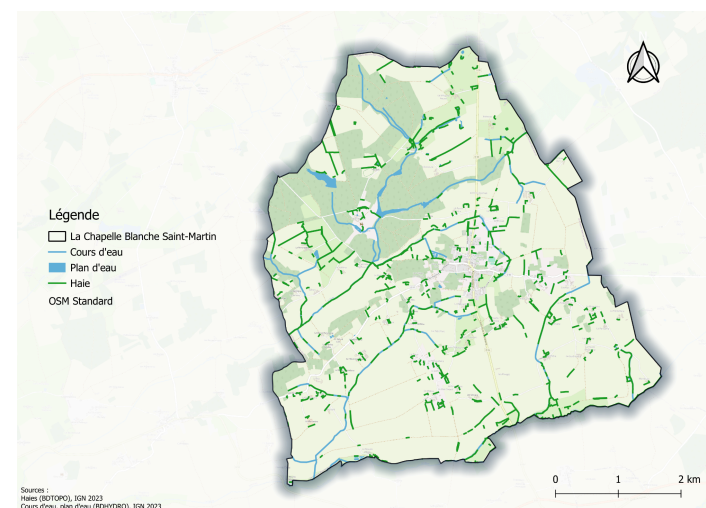
Ce processus favorise une humidité de l'air plus importante qui s'accroît durant la nuit, ce qui explique le phénomène de rosée du matin. La haie maintient donc une humidité plus ou moins constante à la fois dans les sols et dans l'air, théoriquement favorable au développement de la biodiversité. Cet apport en humidité représente une solution sérieuse face aux épisodes de sécheresse très rudes ces derniers étés.

- Fonction de « brise-vent » : Selon les types de haies, leur essence et leurs dimensions, les formations végétales linéaires ont la possibilité de freiner la vitesse du vent jusqu'à plus de 40 %, sur une distance qui peut atteindre dix fois la hauteur de la haie. Cette fonction brise-vent a pour conséquence de réduire la pression exercée par l'érosion du vent et l'évaporation du sol par celui-ci.
- Fonction de « stabilisation du sol » : Les haies participent à la consolidation du sol et diminuent la probabilité d'un aléa glissements de terrain grâce à la solide implantation de leurs racines. Cette fonction stabilisatrice est prépondérante sur les berges des cours d'eau où les racines maintiennent ces dernières. Les haies peuvent également jouer un rôle « d'épurateur » des nitrates rejetés dans les cours d'eau et participent à maintenir un bon état chimique de l'eau.

- Continuité écologique et refuge : Selon les essences et les types de haies, celles-ci peuvent constituer des corridors écologiques pour l'entomofaune, les micromammifères, batraciens et reptiles afin que ces derniers puissent regagner les prairies, bosquets et autres réservoirs biologiques représentant leur lieu de nourrissage ou de reproduction en toute sécurité. En effet, les formations végétales linéaires comme les haies assurent une protection à ces espèces vis-à-vis de leurs prédateurs notamment.

Les haies forment ainsi une continuité écologique importante qui assure la circulation naturelle de nombreuses espèces entre plusieurs réservoirs de biodiversité comme les forêts.

Dans la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, les haies sont réparties sur l'ensemble du territoire de manière plutôt égale. Une grande partie des haies de la commune se situe le long des cours d'eau. Il y a sur le territoire des espaces ouverts sans végétation, ce qui peut être problématique pour le passage et la préservation d'espèces naturelles. Il est important de garder et d'essayer de mettre en place des continuités écologiques afin de permettre à la biodiversité de se développer.



Carte des haies, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.
Source : Scale.

- Les zones humides

L'article L211-1 du Code de l'Environnement définit la notion de zone humide de la façon suivante :

« [...] On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides ont considérablement régressé en France et même dans le reste du monde depuis les années 1960. En effet, entre 1960 et 1990, plus de 50 % des zones humides en France ont disparu, et même si cette tendance semble reculer depuis 30 ans, ces milieux continuent de disparaître. Les principaux responsables de cette catastrophe écologique sont :

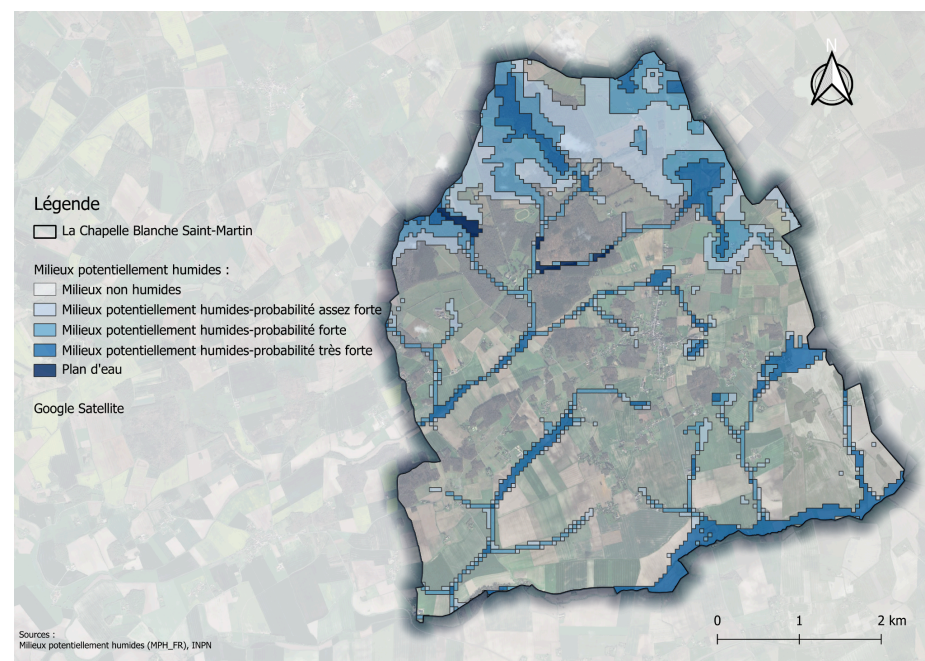
- le détournement sans réelle gestion environnementale, et pendant de nombreuses années, des eaux des zones humides pour la consommation en eau potable ;
- l'assèchement de ces biotopes pour l'agriculture ;
- l'artificialisation des sols et des bassins versants provoquée par l'urbanisation qui empêche l'alimentation naturelle en eau des zones humides et des cours d'eau environnants.

La préservation des zones humides est un enjeu environnemental majeur de ces dernières décennies. Ce sont des habitats naturels qui abritent de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares nécessitant un milieu aquatique pour se développer.

Par ailleurs, elles contribuent notamment à l'épuration des eaux, au soutien des nappes à l'étiage et à l'écroulement des crues. Ainsi, les zones humides se comportent comme une éponge en absorbant l'eau en période hivernale et en la rendant en période estivale.

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin présente plusieurs zones humides. Au nord, ces milieux humides sont particulièrement

présents, signalant la nécessité de vigilance lors des aménagements et la nécessité de protéger ces espaces. Des indices de milieux humides sont également observés le long des principaux cours d'eau, tels que la Riolle et la Ligoire, ainsi que le long des cours d'eau secondaires. Cependant, cette indication de zones humides est principalement associée aux cours d'eau et ne s'étend pas aux terres agricoles ou aux zones bâties. Bien que cette pré-localisation ne permette pas de confirmer la présence de zones humides, elle indique une forte probabilité de leur existence.



Carte des zones potentiellement humides, La Chapelle-Blanche Saint-Martin. Source : Scale.

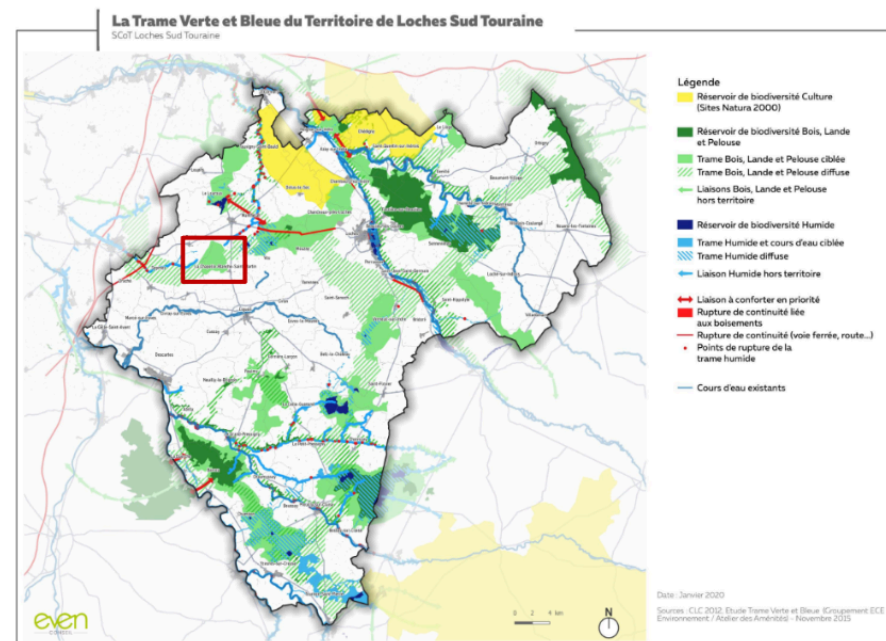
2.4.1.6. Trame verte et bleue

La trame verte et bleue est une des mesures du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et la restauration des continuités écologiques.

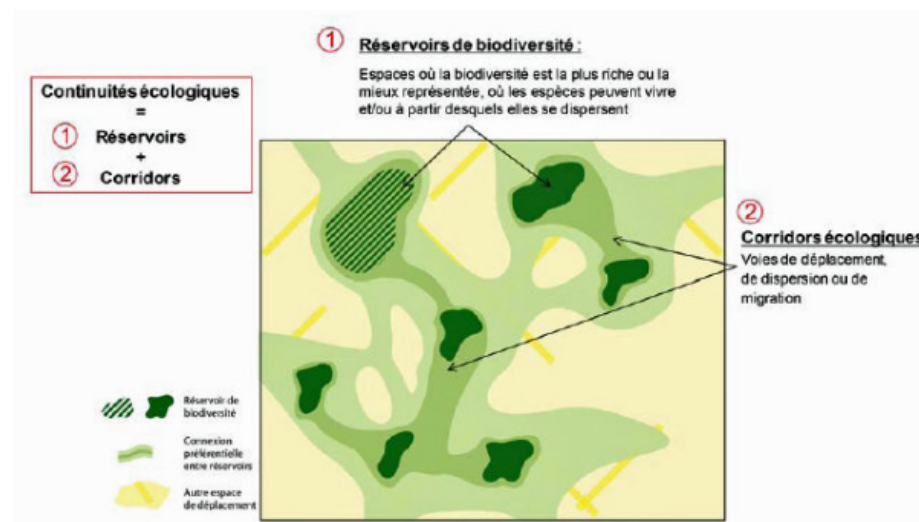
D'après l'article L.371 du code de l'environnement, "la trame verte et bleue ont pour objectifs d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. À ces fins, les trames contribuent à :

1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leurs déplacements dans le contexte du changement climatique.
2. Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
3. Mettre en œuvre les objectifs visés au VI de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article.
4. Prendre en compte la biologie des espèces sauvages.
5. Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages.
6. Améliorer la qualité et la diversité des paysages

La trame verte et bleue se caractérise par des continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La trame verte et bleue est ainsi constituée de continuités écologiques sous la forme de réservoirs de biodiversité et de corridors qui les relient.



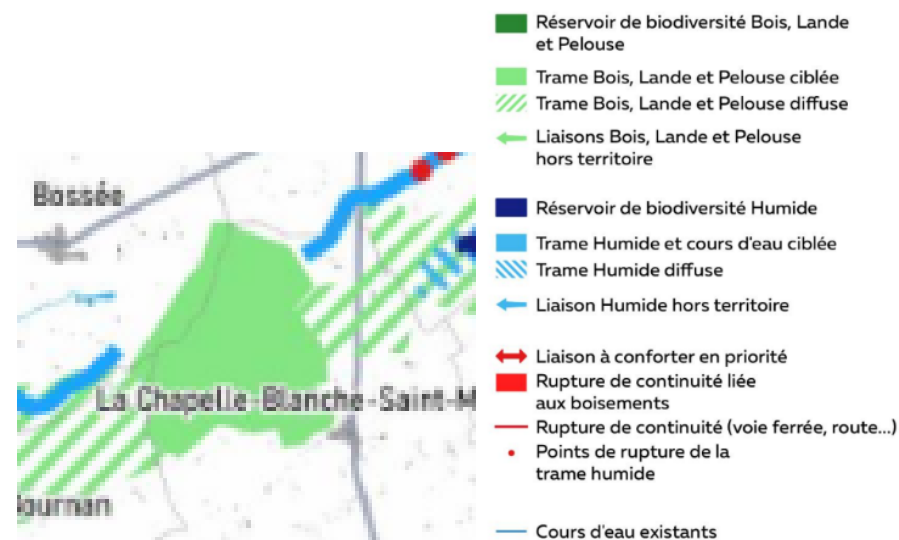
Source : SCoT Loches sud Touraine



Selon le SCoT Loches Sud Touraine, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin se situe dans une zone de trame bois, lande et pelouse ciblée. Le territoire, riche en espaces boisés, joue donc un rôle crucial dans la continuité écologique avec les communes voisines. Les boisements entourant le château sont intégrés dans cette trame écologique, laquelle doit être préservée et développée.

Le SCoT indique également que le secteur de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin représente une rupture dans la trame humide et des cours d'eau ciblés. Les cours d'eau et les nombreux étangs présents sur le territoire pourraient jouer un rôle clé dans la connectivité de cette trame humide. En favorisant une continuité écologique, ils contribueraient au développement de la faune et de la flore. La Riolle pourrait servir de noyau central pour cette trame humide et des cours d'eau au sein de la commune.

Le SCoT Loches Sud Touraine émet également des prescriptions qui doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme.



Source : SCoT Loches sud Touraine

P1 : Les documents d'urbanisme traduiront la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de leur territoire en s'appuyant sur celle identifiée au SCoT et sur les connaissances locales. Cette TVB doit servir de base pour une réflexion plus générale sur la multifonctionnalité des espaces (biodiversité, qualité des paysages, « nature en ville », amélioration du cadre de vie...).

P4 : La dominante agro-naturelle est privilégiée dans l'occupation du sol des réservoirs liés à la biodiversité ordinaire (trames ciblées et diffuses). Les documents d'urbanisme s'assureront que l'urbanisation nouvelle permise est limitée et ne porte pas atteinte à la fonctionnalité des habitats.

Pour chacun des espaces, des préconisations sont également faites afin de favoriser au maximum le maintien de la faune et de la flore sur le territoire.

Les boisements :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent protéger les boisements en prenant en compte leur superficie, la présence d'activités sylvicoles ainsi que leur rôle environnemental et paysager, par le biais d'outils adaptés comme un zonage spécifique et/ou des prescriptions graphiques.

Les haies :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent identifier, et le cas échéant protéger les haies, alignements d'arbres et/ou ripisylves selon l'évaluation de leurs intérêts (hydraulique, écologique et/ou paysager).

P2 : Des mesures compensatoires de replantation en cas d'arrachage d'une haie protégée doivent être définies et mises en œuvre.

Les zones humides :

P1 : Les zones humides et cours d'eau, lorsqu'ils sont identifiés, doivent être préservés dans les documents d'urbanisme, dans le respect des dispositions prévues par le SDAGE Loire-Bretagne, via un zonage ou une prescription spécifique.

Ces différentes préconisations permettent de protéger les espaces propices au développement de la biodiversité, mais également de bien identifier ces espaces afin de les protéger.

À l'échelle de la commune, divers réservoirs et corridors écologiques ont été identifiés. Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la commune est concernée par la trame "bois, landes et pelouses", qui s'étend sur l'ensemble de son territoire.

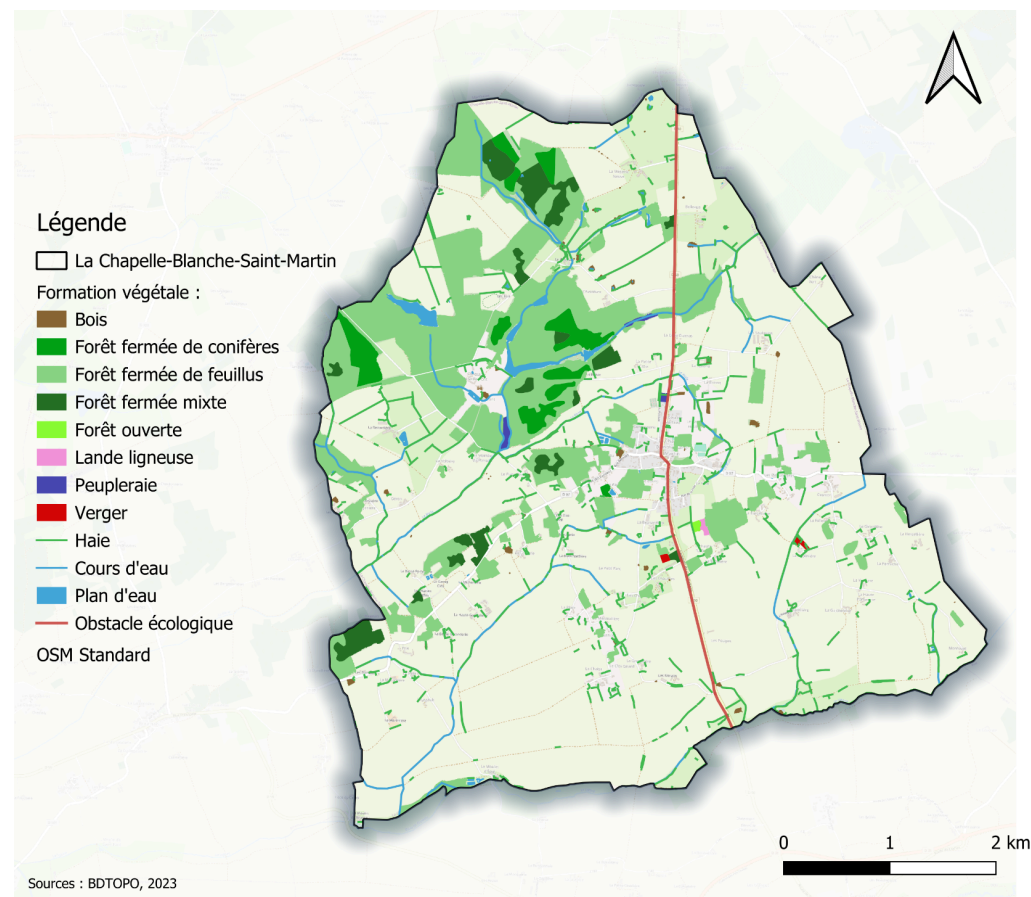
La zone située au Nord-Ouest, notamment aux abords du château de Grillemont, se distingue par une végétation dense, composée de forêts de conifères, de feuillus, ainsi que de forêts mixtes. Ces espaces forestiers constituent un réservoir de biodiversité primordial pour la faune et la flore locales, qu'il est essentiel de préserver. Ces milieux naturels offrent un abri et un habitat propice au développement et à la pérennité des espèces animales et notamment à la Cigogne noire.

De plus, plusieurs poches de végétation éparse sont réparties sur l'ensemble de la commune, facilitant ainsi le déplacement des espèces. Ces zones forment des corridors écologiques, permettant une circulation de la faune d'est en ouest à travers le territoire communal, tout en créant des continuités avec les communes avoisinantes.

Les haies présentes sur le territoire jouent également un rôle complémentaire en tant que corridors écologiques, renforçant les liens entre les espaces végétalisés et contribuant à la formation de véritables continuités écologiques.

L'hydrologie, quant à elle, revêt une importance cruciale dans le maintien et l'enrichissement de la biodiversité. Le réseau hydrologique communal, composé de cours d'eau, fossés et étangs, offre un cadre favorable au développement et à la création d'habitats pour diverses espèces.

Toutefois, la départementale 50, qui traverse la commune du nord au sud, constitue une barrière écologique majeure. Malgré l'existence d'un passage sous la route à la sortie du bourg en direction de Manthelan, cette infrastructure fragmente la continuité écologique et peut limiter les déplacements des espèces à travers le territoire.



*Carte des espaces naturels, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.
Source scale.*

2.4.1.7. Trame noire

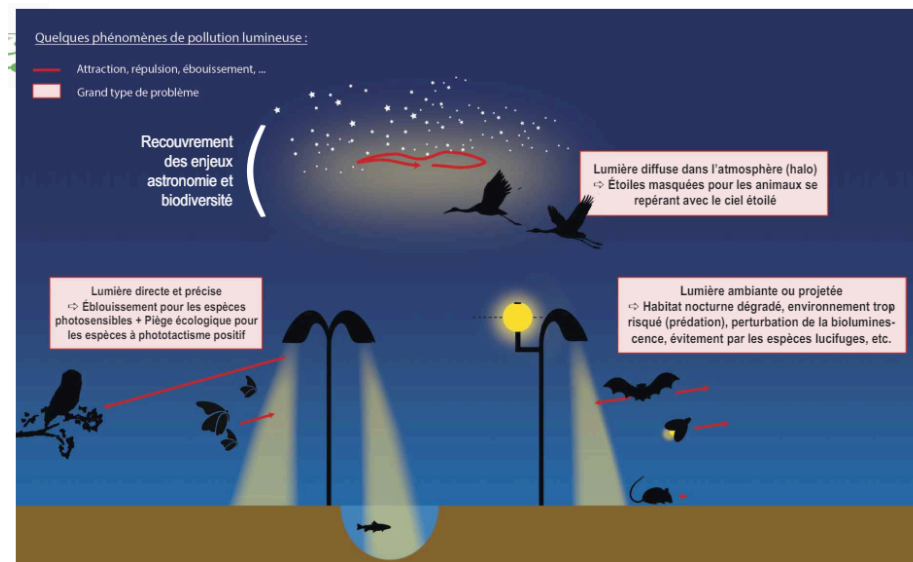
La trame noire se définit comme un réseau de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, spécifiquement adaptés aux milieux nocturnes, dont l'identification repose sur un niveau d'obscurité suffisant pour préserver la faune nocturne.

L'artificialisation croissante des territoires, accompagnée de l'éclairage nocturne, tant public que privé, entraîne une dégradation des habitats naturels, accentue la fragmentation des écosystèmes et provoque une mortalité accrue des espèces nocturnes.

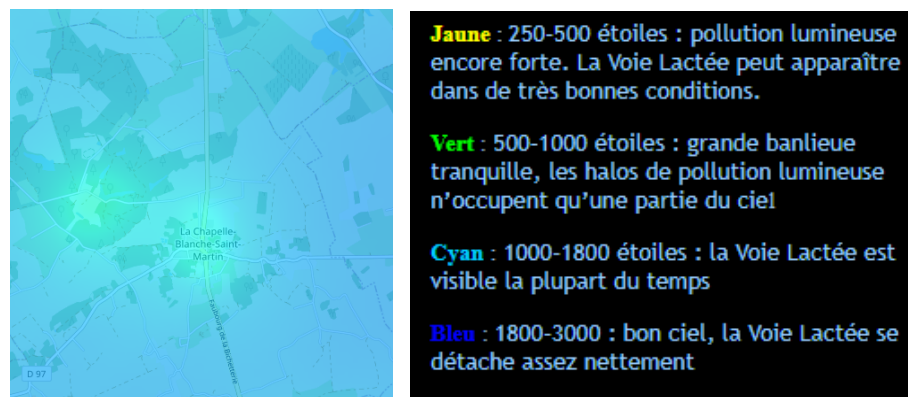
L'objectif central de la trame noire est de protéger un environnement permettant une observation optimale du ciel nocturne, ce qui présente des avantages non seulement pour la qualité de vie des populations humaines et leur santé, mais aussi pour la préservation de la biodiversité. En réduisant la pollution lumineuse, ces réseaux d'obscurité contribuent à maintenir les cycles naturels de la nuit, à limiter les perturbations pour la faune nocturne, et à générer des économies d'énergie en restreignant l'usage superflu de l'éclairage extérieur.

Dans la version des Orientations Nationales pour la Trame Verte et Bleue (ONTVB) validée par le décret du 24 janvier 2014, la pollution lumineuse est évoquée parmi les « problématiques connexes à l'urbanisation ».

Les ONTVB publiées le 17 décembre 2019 accordent une attention renforcée à cette question, en intégrant la pollution lumineuse dans la définition des obstacles aux continuités écologiques.



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : d'après Sordello, 2017 [32].



Carte de la pollution lumineuse à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Source : Avex.

2.4.2. Climat - Air - Énergie

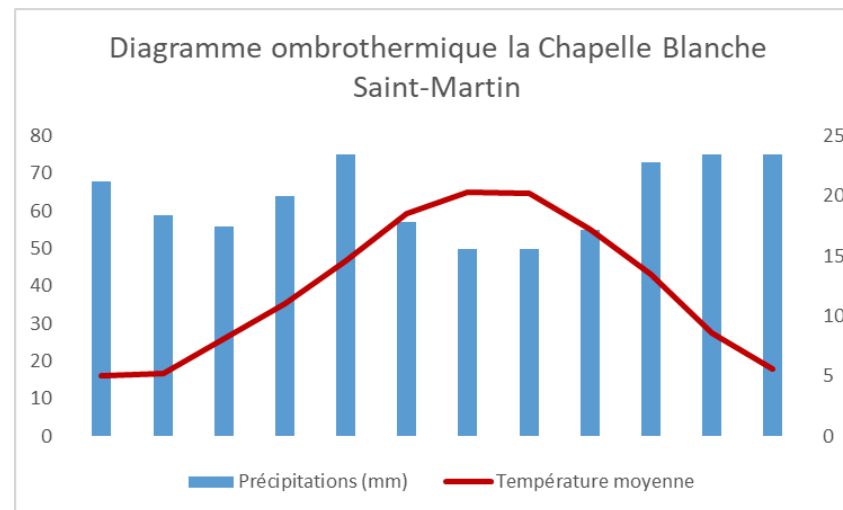
2.4.2.1. Climat

Le climat de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est un climat océanique altéré, situé dans la région climatique de la Moyenne Vallée de la Loire. Ce climat se distingue par une bonne insolation (1 850 heures par an) et des étés peu pluvieux.

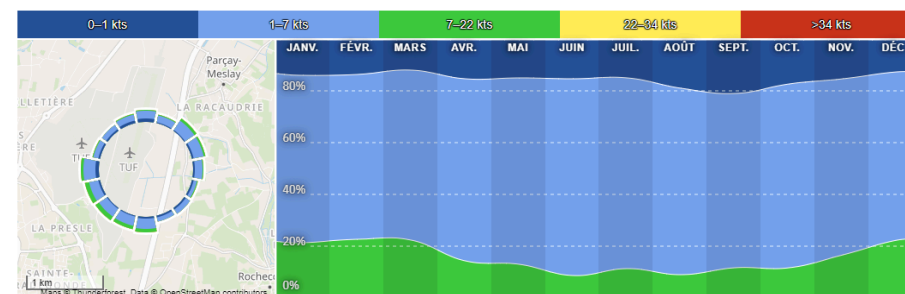
Le climat océanique se caractérise par des températures modérées et une pluviométrie relativement abondante, influencée par les perturbations atlantiques. Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année, avec un léger maximum de septembre à février. Entre 2017 et 2022, les précipitations varient annuellement entre 650 et 750 mm. En moyenne, il tombe 63 mm de pluie par mois avec des mois plus secs (de juin à Septembre) et des mois plus pluvieux (d' octobre à Janvier).

La température moyenne annuelle de la commune est de 12,3 °C. Les mois les plus froids sont janvier, février et décembre, avec des températures respectives de 5 °C, 5,2 °C et 5,6 °C. Les mois les plus chauds, de juin à septembre, affichent des températures comprises entre 17,2 °C et 20,3 °C.

Selon les données de la station météorologique de l'aéroport de Tours Val de Loire, située à 30 km au nord, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est soumise à des vents généralement faibles, orientés principalement vers le sud-ouest. Les rafales de vent, bien que modestes, atteignent en hiver jusqu'à 38,9 à 42,6 km/h, tandis que la vitesse moyenne annuelle du vent est d'environ 13 km/h.



Source : Infoclimat, Météo-France



Source : Station aéroport de Tours

Ci-dessous : Source : Infoclimat, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne	5	5,2	8,1	11	14,6	18,5	20,3	20,2	17,2	13,5	8,6	5,6
Précipitations (mm)	68	59	56	64	75	57	50	50	55	73	75	75

2.4.2.2. Potentiel en énergies renouvelables

- Hydroélectricité

Les débits des cours d'eau sont relativement faibles (0,70 m³ /s pour la Riolle par exemple), et de nombreux cours d'eau identifiés sont intermittents, ce qui entrave grandement une exploitation hydro-électrique.

- Bois-énergie

Les espaces boisés de la commune sont significatifs, mais il s'agit principalement des forêts du parc du château, dont l'usage n'est pas destiné à la production de bois de chauffage. Par ailleurs, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin ne dispose pas de chaufferie au bois. La commune étant couverte de 570ha de boisements pourrait utiliser ce potentiel pour y développer ce type d'énergie.

- Potentiel éolien

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin n'encourage pas le développement de l'énergie éolienne sur son territoire. Ce choix s'explique notamment par la volonté de préserver la qualité paysagère et la biodiversité locale (cigogne noire).

En effet, en 2022, le projet de 3 mâts éoliens de 140m de hauteur a été retoqué par le Conseil d'État en raison de la présence de l'animal dans le secteur.

- Biomasse

La commune n'est actuellement pas impliquée dans un projet de méthanisation. Cependant, des initiatives futures pourraient émerger pour développer cette forme d'énergie. La commune envisage de réfléchir à la mise en place d'un méthaniseur.

Dans le cadre de l'étude de gisement menée par la communauté de Communes en 2024, il a été identifié un potentiel mobilisable à la maille communale pour le développement de méthanisation de 2.5 à 5GWh /an, qui correspond à 25% des gisements nécessaires pour le fonctionnement d'une unité de méthanisation moyenne.

- Potentiel photovoltaïque

La commune dispose vraisemblablement d'un potentiel solaire intéressant, avec 1609 heures d'ensoleillement par an en 2024 (source : linternaute.com). De plus en plus de panneaux photovoltaïques sont actuellement installés sur les bâtiments agricoles et d'autres installations sont prévues.

Il convient de rappeler l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2025 qui approuve le document cadre de la chambre d'agriculture. Celui-ci vient limiter le potentiel de développement du photovoltaïque au sol sur la commune. Une fois le document cadre entré en vigueur, si les parcelles en ZAENR ne rentrent pas dans les critères du document cadre, aucun ouvrage photovoltaïque, hors installations agrivoltaïques, ne pourra y être implanté. Toutefois d'autres projets ENR pourront toujours y être développés.

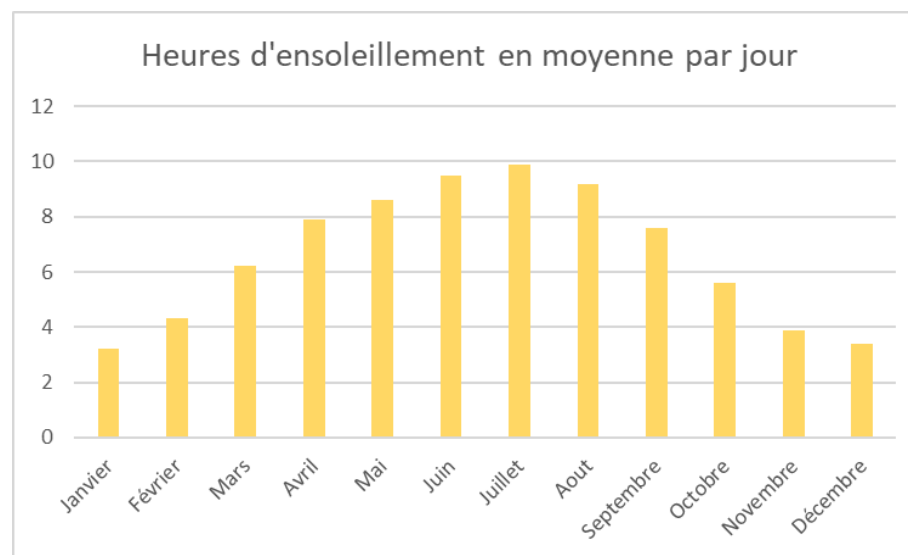


Tableau ensoleillement La Chapelle-Blanche Saint-Martin, Infoclimat, Météo-France

- Géothermie

Le territoire ne présente pas de limitation au développement de la géothermie sur sonde et sur nappe. Le recours à la géothermie sera à analyser pour tout projet neuf.

La commune a installé des bornes de recharge pour véhicules électriques afin de faciliter l'utilisation de ces véhicules pour ses habitants.

À l'échelle de la communauté de communes, un plan de relance et de transition écologique a été lancé pour la période 2021-2026. Ce plan vise à promouvoir le développement des énergies renouvelables au sein de la communauté. Il s'inscrit également dans le projet européen LIFE_GO4CLIMATE, qui a pour objectif d'accélérer la production d'énergies renouvelables et de réduire la consommation énergétique, tant individuelle que collective.

Dans le cadre du Contrat d'Objectifs Territorial (COT), la communauté de communes propose également des subventions pour la création de projets d'énergies renouvelables, couvrant jusqu'à 45 % des coûts des travaux.

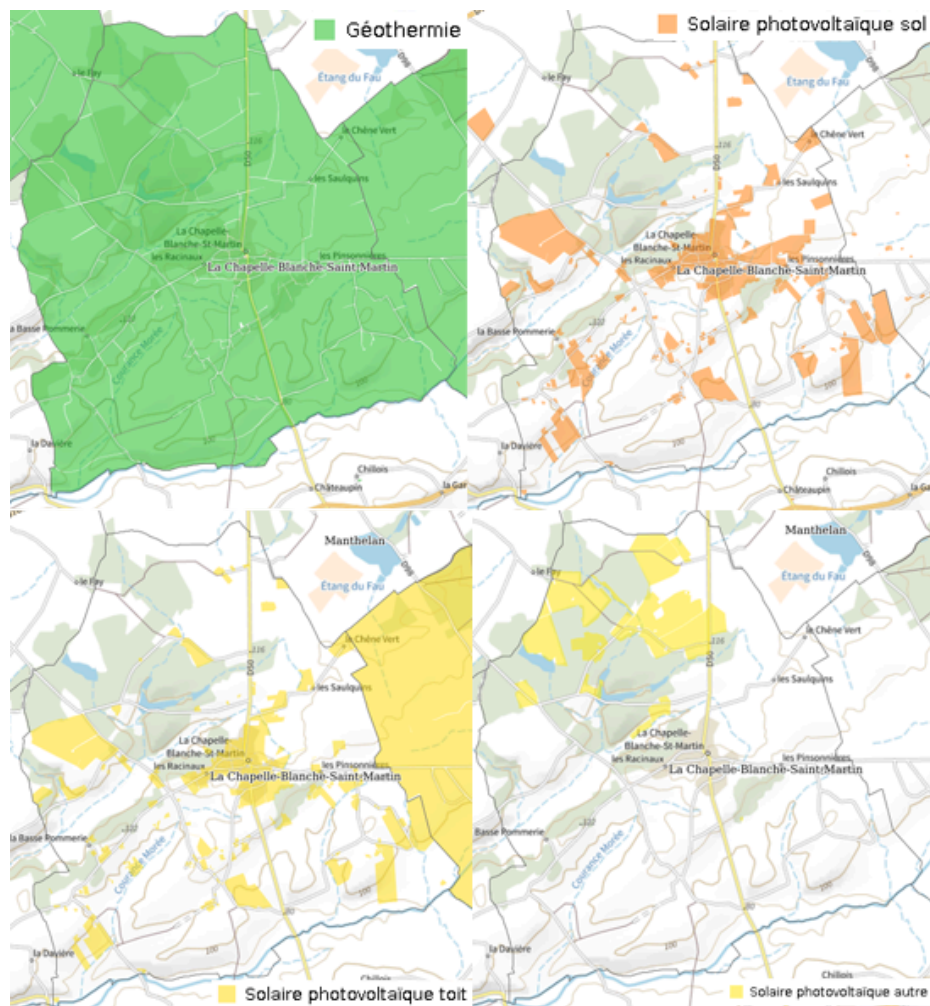
- Zone d'accélération des énergies renouvelables

Dans le cadre des objectifs nationaux en matière de production d'énergie renouvelable, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, dite loi APER (Accélération de la Production des Énergies Renouvelables), consacre la planification territoriale comme un levier essentiel. À ce titre, les communes ont identifié, pour chaque filière, des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) sur leur territoire. Ces zones offrent une meilleure lisibilité aux porteurs de projets sur les orientations locales en matière de développement des énergies renouvelables, tout en permettant aux collectivités de guider les implantations vers les secteurs jugés les plus pertinents.

À l'issue de cette démarche, l'arrêté préfectoral officialisant la cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables dans le département a été signé le 22 avril 2025 par la Sous-Préfète de Chinon, référente préfectorale pour les énergies renouvelables.

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a identifié, dans le cadre de ses zones d'accélération des énergies renouvelables

(ZAER), plusieurs filières prioritaires. Ces zones incluent le développement du solaire photovoltaïque en toiture, du solaire photovoltaïque au sol et de la géothermie. Ce choix diversifié reflète la volonté de la commune de valoriser les ressources locales disponibles et de contribuer activement à la transition énergétique, en soutenant des projets adaptés aux spécificités de son territoire.



Zones d'accélération ENR identifiées selon l'arrêté portant arrêt de la cartographie des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables du département d'indre-et-loire

2.4.3. Risques et nuisances

2.4.3.1. Pollution de l'air

La pollution de l'air est principalement causée par les installations de combustion, les activités domestiques, industrielles, agricoles, et le transport routier, qui émettent des polluants et des gaz à effet de serre. Elle est également influencée de manière indirecte par la consommation énergétique.

Il n'existe pas de station de mesure de la qualité de l'air dans la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. La qualité de l'air est évaluée à l'échelle de l'Indre-et-Loire grâce à quatre stations permanentes situées dans l'agglomération tourangelle :

- Station urbaine La Bruyère
- Station urbaine Joué-lès-Tours
- Station périurbaine Tours périurbaine
- Station trafic Pompidou

En 2020, Lig'Air, l'association de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire, a réalisé une étude sur la qualité de l'air. Cette étude fournit des indications sur la qualité de l'air et les problèmes de pollution associés.

L'année 2020 a confirmé une diminution générale des polluants primaires. Toutefois, trois types de polluants ont dépassé les seuils sanitaires :

- Ozone : Le seuil sanitaire recommandé par l'OMS est de $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour une période de 8 heures. Ce seuil a été dépassé pendant 12 jours à la station de Joué-lès-Tours (station urbaine) et 8 jours à la station de Tours périurbaine. De plus, le seuil de protection de la végétation (AOT40) est limité à $6\,000 \mu\text{g}/\text{m}^3\cdot\text{h}$, mais la station de Tours périurbaine a enregistré $7\,466 \mu\text{g}/\text{m}^3\cdot\text{h}$.
- PM10 : Le seuil sanitaire recommandé par l'OMS est de $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour une période de 24 heures. Les stations de Tours Pompidou et Tours La Bruyère ont mesuré $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour cette période.

- PM 2,5 : La moyenne annuelle du seuil sanitaire recommandée par l'OMS est de 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ et les différentes stations ont recensé une moyenne annuelle à 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, soit un risque de dépassement. Pour ce qui est du maximum journalier, le seuil sanitaire de l'OMS recommande 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3/24\text{h}$ alors que des stations de Tours pompidou et Joué-lès-Tours ont mesurées 45 et 44 $\mu\text{g}/\text{m}^3/24\text{h}$.

Les données disponibles ne concernent pas directement la qualité de l'air à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et proviennent de stations urbaines et périurbaines. Néanmoins, elles offrent une vue d'ensemble sur les principaux axes de la pollution de l'air dans la région.

Particules fines PM _{2,5}	0-10	10-20	20-25	25-50	50-75	> 75
	Moyenne journalière en $\mu\text{g}/\text{m}^3$					
Particules fines PM ₁₀	0-20	20-40	40-50	50-100	100-150	> 150
	Moyenne journalière en $\mu\text{g}/\text{m}^3$					
Dioxyde d'azote NO ₂	0-40	40-90	90-120	120-230	230-340	> 340
	Maximum horaire journalier en $\mu\text{g}/\text{m}^3$					
Ozone O ₃	0-50	50-100	100-130	130-240	240-380	> 380
	Maximum horaire journalier en $\mu\text{g}/\text{m}^3$					
Dioxyde de soufre SO ₂	0-100	100-200	200-350	350-500	500-750	> 750
	Maximum horaire journalier en $\mu\text{g}/\text{m}^3$					
Indice ATMO Maximum des 5 sous-indices	Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement Mauvais
						

Tableau de correspondance entre les concentrations en polluants atmosphériques et les indices ATMO.

La commune accueille plusieurs industries, dont deux sont classées comme installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Cependant, aucune de ces installations n'est classée SEVESO, c'est-à-dire qu'elles ne produisent ni ne stockent de substances présentant un danger potentiel pour la population ou l'environnement.

Les principaux contributeurs à la pollution de l'air à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin sont les axes routiers, en particulier la départementale 50 qui traverse le bourg de la commune.

Cette route principale est empruntée quotidiennement par 3 676 véhicules, dont une centaine de camions. La traversée du bourg par cet axe accentue le risque de pollution de l'air et son impact sur les habitants.

Le trafic routier génère divers rejets atmosphériques, parmi lesquels les plus courants sont le monoxyde de carbone, le dioxyde de carbone, et les particules fines.

Politiques de réduction de gaz à effet de serre :

Au sein de la communauté de communes Loches-Sud-Touraine, un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) a été élaboré. Ce document établit les objectifs et le programme d'actions visant à atténuer le changement climatique et à développer des stratégies d'adaptation.



Carte des installations classées ICPE, La Chapelle-Blanche Saint-Martin./ Source : Scale

- Renouveler les équipements de chauffage peu performants,
- Réduire le chauffage au fioul,
- Développer les modes de transports doux,
- Encourager une utilisation d'engrais moins émissifs ; éviter le brûlage des déchets verts ; accompagner le secteur agricole par la diffusion des bonnes pratiques.

Objectifs inscrits dans le PCAET Loches Sud Touraine

2.4.3.2. Pollution de l'eau

- Eaux usées - réseaux d'assainissement collectif

Depuis 2019, l'assainissement de l'eau est géré par la communauté de communes Loches Sud Touraine.

En 2022, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin comptait 175 abonnés, avec un volume d'eau facturé de 11 264 m³.

Le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune s'étend sur 5,8 km.

La commune dispose d'une station d'épuration accessible par la route de Bournan. Cette station utilise un procédé de lagunage naturel et possède une capacité de 320 équivalents habitants (EH). La capacité nominale de la station est de 53 m³/j. La capacité organique est atteinte à 70%.

La Communauté de communes est responsable du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est effectué régulièrement sur les ressources, la production et la distribution de l'eau.

En mars 2024, un prélèvement a été réalisé sur le réseau, suivi de diverses analyses qui ont révélé une eau de bonne qualité tant bactériologique que physico-chimique. L'eau d'alimentation respecte les exigences de qualité en vigueur pour tous les paramètres mesurés.

- Eaux pluviales

À La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, la gestion des eaux pluviales est effectuée de manière différenciée selon les zones. Dans le centre du bourg, un réseau de buses assure l'évacuation des eaux de pluie. En revanche, dans le reste de la commune, les eaux pluviales sont collectées et évacuées à travers des fossés à ciel ouvert. Ce réseau de fossés, qui sert également d'exutoire aux drainages des terres agricoles, est particulièrement dense dans la commune.

2.4.3.3. Pollution des sols

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin abrite sept sites qui, selon la base de données BASOL du ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, comportent ou pourraient être à l'origine de sols pollués. Ces sites présentent les caractéristiques suivantes :

- Un garage, actif de 1927 à sa fermeture, avec dépôt de matières inflammables.
- Une station-service, ouverte en 1957 et aujourd'hui fermée, avec stockage de carburant et dépôt de matières inflammables.
- Une coopérative agricole, en activité de 1967 à sa fermeture, avec stockage de produits chimiques.
- Une station d'épuration, dédiée à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Une déchèterie, spécialisée dans la collecte et le stockage de déchets non dangereux.
- Un maréchal-ferrant, actif de 1948 à sa fermeture, avec stockage de carburant et dépôt de matières inflammables.
- Une décharge brute, servant de dépotoir à vidanges (anciennement déchets ménagers) avec dépôt d'immondices.

En outre, certaines exploitations agricoles peuvent également contribuer à la pollution des sols en raison de l'utilisation de pesticides dans le traitement des champs.

2.4.3.4. Gestion des déchets

La gestion des déchets ménagers est assurée par la communauté de communes Loches Sud Touraine.

La collecte des déchets se fait en porte-à-porte dans le bourg, par le service compétent. Les emballages ménagers recyclables sont ensuite triés au centre de tri de Parçay-Meslay, un nouvel équipement qui dessert trois départements. Ce centre, équipé de 15 trieurs optiques, a une capacité de traitement de 50 000 tonnes de déchets par an, permettant ainsi un meilleur recyclage.

Plusieurs points de collecte des déchets sont implantés en dehors du bourg, afin de desservir efficacement l'ensemble du territoire communal. Cette répartition permet d'assurer un service de proximité aux habitants des hameaux et zones rurales, tout en limitant les nuisances au sein du centre-village.

Les autres types de déchets doivent être amenés aux déchèteries situées dans l'intercommunalité, notamment à Descartes, Loches, Tauxigny, Genillé, Nouans-les-Fontaines, Bossay-sur-Claise, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et Le Grand-Pressigny. La commune dispose d'une déchèterie, située à l'ouest du centre-bourg.

2.4.3.5. Risques naturels

Depuis 1993, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a été touchée par neuf arrêtés de catastrophes naturelles :

- Huit sécheresses : en 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 2003, 2011 et 2022.
- Une inondation et/ou coulée de boue en 1999.

La commune est particulièrement vulnérable aux sécheresses, qui ont sévèrement affecté le territoire dans les années 1990 et continuent de le faire en 2022. Avec l'aggravation du changement climatique, le risque de sécheresse devient de plus en plus important pour la commune.

- Sismicité

La sismicité ou tremblements de terre, résulte des mouvements tectoniques qui provoquent des secousses à la surface du sol. Selon le zonage sismique de la France, en vigueur depuis le 1er mai 2011, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est classée au niveau 2, ce qui indique un risque sismique faible. Le dernier séisme a été ressenti le 24 septembre 2024, avec une magnitude de 3,8. Son épicentre se situait dans le triangle délimité par les communes de Bossée, Manthelan et La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

- Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, produit par la décomposition de l'uranium dans les sols. Sa concentration peut varier en fonction de la nature des sols. Bien que le radon puisse être présent dans l'air et l'eau, il est principalement préoccupant lorsqu'il se concentre dans les bâtiments. Des contrôles sont effectués sur l'eau potable pour garantir sa qualité.

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est faiblement exposée au risque lié au radon.

- Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain englobent divers types de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Ces phénomènes peuvent impliquer des volumes variant de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.



Image représentant un mouvement de terrain, Geoderis

L'affaissement et l'effondrement de cavités souterraines présentent peu de risques pour la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, en raison du faible nombre de cavités présentes sur son territoire.

- Feux de forêt

Le risque de feux de forêt se définit par un incendie qui détruit une superficie d'au moins 0,5 hectare, réduisant en cendres une partie des arbustes et/ou arbres présents.

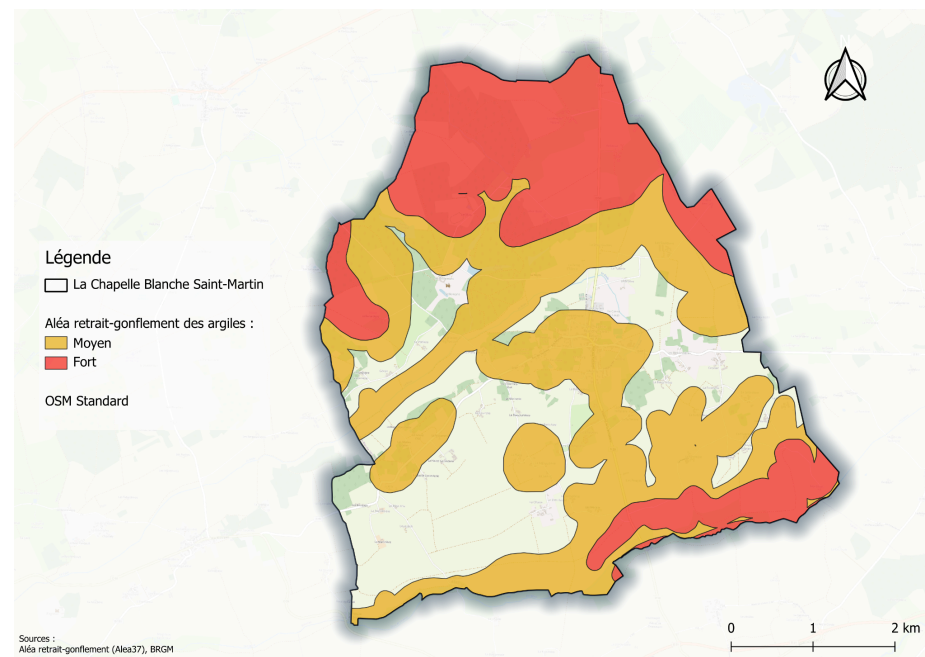
- Retrait et gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles se manifeste par des variations de volume des terrains argileux en fonction de leur teneur en eau. En période de sécheresse, ces sols se rétractent, tandis qu'ils gonflent et se dilatent lors des épisodes pluvieux. Ce processus peut entraîner des dommages importants aux bâtiments situés sur ces terrains, pouvant être indemnisés au titre des catastrophes naturelles.

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin n'est pas couverte par un plan de prévention spécifique à ce risque. Toutefois, des zones d'aléa fort sont présentes, ce qui indique que la commune peut être exposée au retrait-gonflement des argiles.

Selon la carte jointe, les zones au nord et au sud de la commune présentent un aléa fort. Entre ces deux zones, le risque est modéré, avec des zones au centre de la commune où l'aléa est faible. Le bourg se situe dans une zone d'aléa moyen, ce qui signifie que le risque de retrait-gonflement est présent, mais relativement faible.

En résumé, l'exposition au retrait-gonflement des argiles dans la commune est généralement modérée, avec des zones à risque plus élevé et d'autres où l'aléa est faible. De manière générale, le risque est faible sur l'ensemble du territoire communal.



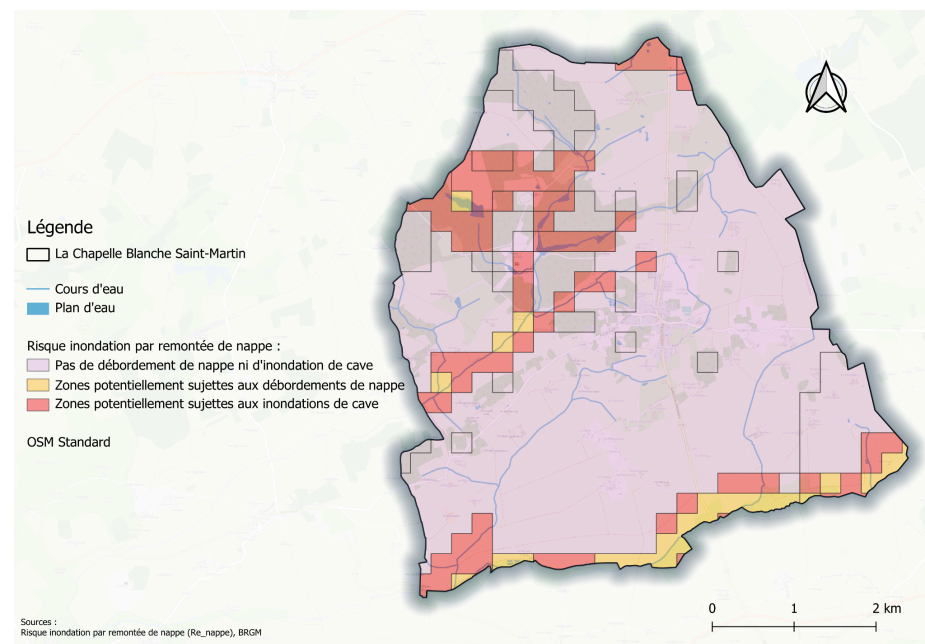
Carte de l'aléa retrait gonflement des argiles, La Chapelle Blanche Saint-Martin. Source : Scale.

- Risque d'inondation

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est exposée au risque d'inondation par remontée de nappes, phénomène souvent causé par des événements pluvieux exceptionnels qui peuvent entraîner une recharge inhabituelle des nappes phréatiques. Cette situation peut faire remonter les nappes jusqu'à la surface du sol.

Lorsque le niveau de la nappe atteint la surface, les zones non saturées peuvent être entièrement inondées. Les secteurs les plus vulnérables à ce risque sont situés le long de la Riolle, autour du domaine du château, près de l'étang du Grand Clos, et au sud le long de la Ligoire. Ces zones présentent un risque accru d'inondation de caves.

Le reste de la commune n'est pas concerné par ce risque. En règle générale, le danger d'inondation par remontée de nappe est faible sur l'ensemble du territoire communal, touchant principalement les zones proches des cours d'eau majeurs, sans impact significatif sur le bourg. Les habitations situées le long des cours d'eau ou près du château de Grillemont sont les plus exposées.



Carte du risque inondation par remontée de cave, La Chapelle Blanche Saint-Martin. Source : Scale.

2.4.3.6. Risques technologiques

- Risques industriels

Le risque industriel dans la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est lié aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), aux sites et sols pollués, ainsi qu'aux établissements classés SEVESO.

Le territoire communal comprend des sites classés comme sites et sols pollués, répartis sur l'ensemble de la commune. Ces sites sont d'anciens établissements industriels ou activités de service, correspondant aux sept sites mentionnés précédemment, susceptibles d'être à l'origine de pollution des sols.

- Transport de gaz à haute pression

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin n'est pas directement traversée par un réseau de gaz à haute pression. Le réseau le plus proche se trouve immédiatement au sud de la commune, mais il ne passe pas à travers son territoire.

Source : La carte du réseau GRTgaz en France, GRTgaz, 2022.

- Transport de matières dangereuses

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin ne présente aucun élément indiquant le transport de matières dangereuses. Cependant, il subsiste un risque potentiel lié au passage de poids lourds transportant du fioul ou de véhicules agricoles, qui pourrait entraîner une pollution des sols ou provoquer un incendie dans le bourg ou ailleurs sur le territoire communal.

- Radiofréquences

Depuis juillet 2024, des antennes relais ont été installées sur le territoire de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Si la commune ne présentait auparavant aucun risque lié aux radiofréquences, cette situation a évolué. Bien que les niveaux d'exposition restent conformes aux normes en vigueur, une vigilance particulière est maintenue, notamment dans les hameaux situés à proximité des nouvelles installations.

Source : Carte des antennes de téléphonie mobile (3G/4G/5G), ariase, 2024.

- Transport d'électricité

Aucun réseau de transport d'électricité ne traverse la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. Le réseau le plus proche est situé près de Sainte-Maure-de-Touraine. Il s'agit de la liaison aérienne 90 kV N0 1 COLOMBIERS-GARDES (LES), qui n'a donc aucun impact direct sur la commune.

Source : La carte du réseau de transport d'électricité. <https://www.rte-france.com/carte-reseau-transport-electricite>. 2024.

2.4.3.7. Nuisances

- Bruit

Les nuisances sonores sont des bruits jugés désagréables ou gênants, pouvant également avoir des effets néfastes sur la santé selon leur intensité.

Selon le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Indre-et-Loire, aucune infrastructure présente sur la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin n'est associée à des nuisances sonores majeures. Toutefois, certains axes routiers, en particulier les plus fréquentés, peuvent générer un bruit significatif.

L'axe principal de la commune, la D50, est relativement fréquenté, avec plus de 3 000 véhicules par jour. Cette route traverse le bourg, ce qui peut entraîner des nuisances sonores notables pour les habitations situées le long de cet axe.

De même, la D97, bien que moins fréquentée, peut également être source de bruit et de gêne sonore pour les riverains.

Bien que aucune infrastructure ne soit officiellement classée comme source majeure de nuisances sonores, les axes routiers traversant le bourg peuvent tout de même causer des désagréments sonores pour les habitants.



Carte du risque nuisance des axes de communication. Source : Scale.

3. Les justifications

3.1. Les orientations fondamentales du PLU

3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

La commune de La-Chapelle-Blanche-Saint-Martin est située dans la région Centre - Val de Loire, au centre du département de l'Indre-et-Loire, au sud de Tours, dans la Communauté de communes Loches Sud Touraine. Il s'agit d'une commune rurale.

Depuis 2007, date de l'élaboration du PLU, les orientations du PLU en vigueur s'attachent à :

- Renforcer le développement du centre-bourg
- Développer et sécuriser les déplacements
- Assurer le développement d'équipements au service de la population
- Maintenir un cadre naturel de qualité
- Développer le tourisme

Dans un contexte démographique fragile, avec la diminution de la taille des ménages, le vieillissement de la population ou encore l'évolution des modes de vie, assurer un développement urbain de qualité tant sur les formes architecturales que sur les déplacements ou encore les services disponibles à la population est primordial.

Les élus de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin sont profondément attachés à préserver leur identité locale, aussi, ils souhaitent maintenir la population dans un cadre de vie de qualité et attirer de nouveaux habitants dans les meilleures conditions. Cet équilibre délicat entre qualité de vie dans un territoire rural et

besoin d'aménités au quotidien reflète la volonté des élus de bâtir un avenir prospère tout en garantissant la préservation de leur identité.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Préserver la qualité du cadre de vie**
- **Renforcer la fonction de centralité du bourg par la densification de l'habitat**
- **Permettre le développement de services et équipements innovants et adaptés à la vie moderne**

Orientations du SCOT

- Le maintien et la valorisation du maillage multipolaire afin de préserver les équilibres territoriaux et de créer les conditions d'une cohérence générale notamment entre le nord et le sud de l'intercommunalité
- L'accès aux équipements de proximité à l'ensemble du territoire, y compris les communes les plus rurales situées au sud ;
- Le confortement des communes de l'intercommunalité positionnées à proximité des territoires voisins et qui captent des flux et des dynamiques
- Le maintien d'un patrimoine « vivant » et « vivable » ;

Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes**
 - 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services
 - 1.4 Habiter les hameaux

- **AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg**
 - 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg
 - 2.2 Encourager l'économie locale, dont la vente directe et/ou en circuit de proximité
 - 2.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working...
 - 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés
- **AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial**
 - 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique

3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est une commune rurale, où l'agriculture façonne ses paysages et participe à la préservation des milieux naturels. Dans ce contexte, le territoire communal bénéficie d'un patrimoine naturel et paysager de qualité.

Ainsi l'objectif des élus est de préserver et protéger ce patrimoine naturel et paysager et d'encourager une agriculture responsable, reposant sur une production et une vente locales.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- Protéger les milieux naturels, tel que les bois, les haies ou les zones humides
- Restaurer les milieux et les corridors écologiques
- Encourager le développement d'une agriculture raisonnée et soutenable

Orientations du SCOT

- Réinvestir les paysages urbains dégradés ou stratégiques
- Valoriser la diversité des paysages comme un patrimoine commun
- Intégrer des dispositifs locaux de protection des milieux non protégés, notamment pour le bocage, les réseaux de mares, les pelouses sèches
- Maintenir et restaurer les fonctionnalités écologiques dans les corridors terrestres et aquatiques

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg**
 - 2.2 Encourager l'économie locale, dont la vente directe et/ou en circuit de proximité
- **AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial**
 - 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
 - 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique

3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat

Le travail sur les perspectives de développement de la population a permis de retenir un développement permettant d'atteindre 700 habitants en 2035, soit 20 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Pour atteindre ce chiffre, trois scénarios démographiques ont préalablement été débattus, basés sur différentes hypothèses d'évolution en rapport avec l'évolution de la commune, de la communauté d'agglomération et du SCoT.

Le SCoT identifie La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dans *Les "villages" [qui] maintiennent une vie locale via un maillage rural serré. Les villages ne constituent pas des pôles, pour autant les équipements et services ainsi que les commerces de proximité jugés nécessaires aux besoins courants de la population peuvent être maintenus et installés*

Parmi ces bourgs et ces villages, certains bénéficient d'une desserte régulière par les transports en commun, et peuvent en conséquence jouer un rôle accru en termes de logement, d'accueil et de vie des populations..

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin bénéficie d'une croissance démographique depuis le recensement de 1999 et une petite baisse au dernier recensement de 2021. Globalement depuis 1999, la population augmente à différents rythmes selon les périodes intercensitaires.

Les trois scénarios étudiés sont :

- -0.1% établi à partir du recensement de 2021 indiquant une baisse démographique à -0.17%,
- +0,2% tel que le permet le SCoT Loches Sud Touraine
- +0,4% dans une perspective d'évolution renforcée. Le dernier scénario n'est cependant pas compatible avec le SCoT.

Les élus ont choisi de retenir le scénario intermédiaire de +0.2%,

afin de se conformer au SCoT mais aussi au regard de l'évolution démographique de la commune depuis plusieurs dizaines d'années. Cet objectif traduit la volonté actuelle des élus de maintenir sa population et de renforcer l'attractivité de la commune, en maintenant la production de logements sur leur territoire. Des opérations d'ensemble permettront de diversifier l'offre en logements et répondre à la multiplicité des parcours résidentiels. Pour calculer le nombre de logements à produire, il est nécessaire de calculer "le point mort" (nombre de logements nécessaires pour maintenir la population) et l'accroissement de la population.

La taille des ménages

Un phénomène social généralisé sur l'ensemble du territoire français est le desserrement des ménages, qui se traduit par une diminution du nombre moyen d'occupants par logement, passant sur la commune de la Chapelle Blanche St Martin de 2,39 en 2016 à 2,32 en 2021 (-0.49% annuel).

Projeter cette évolution en 2035 amènerait à une taille de ménage à 2,18.

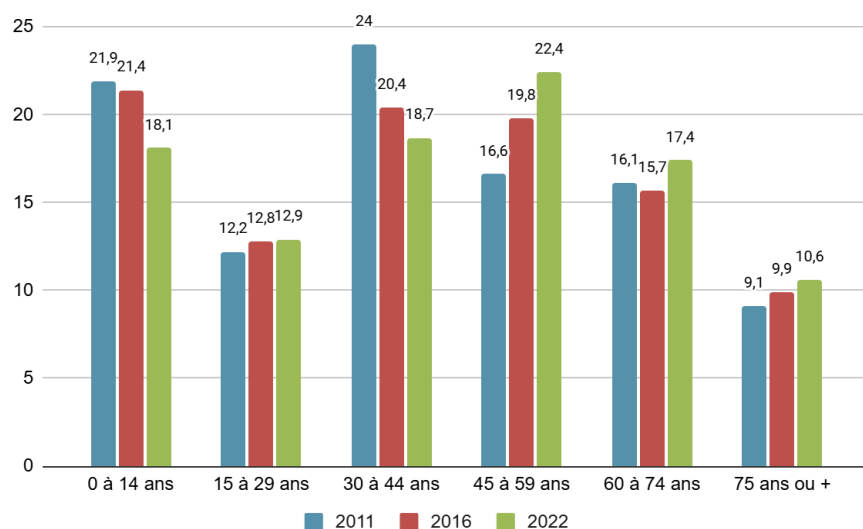
Pour autant, les populations d'adultes ayant une famille (45 à 59 ans) et âgées (60 ans à + de 75 ans) sont celles qui sont en plus fortes progression depuis 2011 (cf tableau ci-après).

Dans un premier temps, la taille des ménages des populations familiales va fortement décroître du fait du départ des enfants d'ici 2035.

Dans un deuxième temps, la population âgée va également, liée à la mortalité, participer à la baisse plus importante de la taille des ménages.

Enfin, la poursuite du phénomène de séparation des ménages va également contribuer à la baisse de la taille des ménages.

Il a ainsi été estimé une baisse de la taille des ménages à hauteur de 2 soit une baisse à -1,08% annuelle de la taille des ménages.



Graphique de la population par grandes tranches d'âges en 2022
Source : INSEE 2022.

En comparaison, la taille des ménages a évolué :

- dans des proportions plus importante à l'échelle du SCOT Loches Sud Touraine : 2,12 en 2016 à 2,04 en 2022 (-0.64%)
- dans des proportions du même ordre de grandeur à l'échelle du département : 2,13 en 2016 et 2,06 en 2022 (-0.56%) Ces tendances traduisent la poursuite de l'évolution sociale des ménages ruraux à péri-urbains pour la Chapelle Blanche St Martin.

Ce phénomène, couplé à l'accueil de nouvelles populations, nécessite la production d'un nombre important de logements : 36 pour le maintien de la population et dû au desserrement des ménages contre 10 pour l'accueil de nouvelles populations, soit un total de 46 sur la période 2021/2035. Sachant que sur la période 2021-2024, il s'est produit 4 logements, il restera 42 logements à

produire soit une production de 4,2 logements par an.

Si cet objectif paraît ambitieux, sans opération d'ensemble, il est impossible de répondre à ce besoin simplement à travers l'aménagement de dents creuses ou de divisions parcellaires compte tenu de la rétention foncière par les particuliers.

Les élus ont souhaité privilégier la reconquête des logements vacants et des granges en milieu rural pour produire une partie de ces logements. Pour cela, un travail précis de caractérisation de la vacance et d'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination.

La vacance

Si la vacance peut être réduite à hauteur de 4% (contre un peu plus de 8% aujourd'hui), cela permettrait de créer environ 11 logements supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, les élus ont entamé une démarche proactive de sensibilisation et d'information auprès de leurs administrés, mais également auprès de bailleurs sociaux, propriétaires de logements vacants pour endiguer ce phénomène et remettre ces logements sur le marché.

Ainsi, les logements suivants font l'objet d'une étude de rachat et de réhabilitation par la collectivité.



Bâtiments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation par la collectivité pour la création de 5 logements.

Les changements de destination

Les élus, suite à la concertation avec les habitants, ont relevé plusieurs hameaux qui peuvent accueillir des bâtiments pouvant changer de destination.

Un travail de sélection a été réalisé pour ne conserver que des bâtiments qualitatifs (construction ancienne en pierre), desservis par les réseaux et éloignés des bâtiments d'exploitation agricole.

Pour cette raison, tous les bâtiments identifiés sont également classés au titre du R 151-19 pour préserver ce patrimoine agricole communal.

Parmi les 25 bâtiments, 4 bâtiments font l'objet d'un projet à court/moyen terme. Le statut des 17 autres ne sont pas connus à l'heure actuelle.

Ainsi, nous pouvons noter des projets d'habitat pour les sites suivants :

- les Méraux (bâtiment 3 du règlement)
- la Brosse (bâtiment 7 du règlement)
- La Métairie neuve
- La Chaise

Avec un redécoupage potentiel des parcelles autour des bâtiments, il est envisagé une consommation foncière liée aux changements de destination de 0.36ha (estimation de 900m² par bâtiment)

Les gisements fonciers

Dans la partie 3.4.1 est étudié les gisements fonciers pouvant être potentiellement urbanisables. Sur les 15 parcelles représentant 2.2 hectares :

- 1ha est estimé consommable car présents au sein de l'OAP rue Rabelais et le Paradis
- 0.32ha est situé en ENAF le long de la route départementale. Si la partie de droite peut être envisagée comme aménageable facilement depuis la rue de la Folie, la partie de gauche requiert une autorisation départementale qui peut être plus complexe. La nuisance de la RD peut être également un frein à l'aménagement de cette parcelle. Ainsi, il est envisagé une consommation de 0.18ha lié aux gisements fonciers.



Gisements fonciers consommables et étant ENAF.

Abandon zone Nha

Dans le PLU actuel existe sept zones Nha correspondant aux hameaux constructibles participant ainsi au mitage de l'habitat sur le territoire communal.

L'objectif des élus étant de renforcer le bourg, il a été décidé de supprimer ces zones constructibles. Ainsi, hormis les changements de destination, l'espace agricole et naturel est préservé de toute nouvelle construction liée à l'habitat.



L'extension urbaine

Les élus ont décidé de privilégier la production de logements dans les bâtiments existants (logements vacants, changements de destination), dans les gisements fonciers (OAP de densification, OAP Rabelais) au détriment des extensions urbaines. Ainsi, toutes les zones AU au nord et au sud-ouest ont été supprimées. Il n'a été conservé que le secteur de la Folie dont l'aménagement permettrait de répondre à plusieurs enjeux :

- Créer une continuité piétonne sécurisée et végétalisée entre la rue des Bournais (lotissement assez récent) et le bourg.
- Améliorer la gestion hydraulique du secteur de la Folie et améliorer la fonction des zones humides potentielles situées au nord-ouest du site (quelques sondages à la tarière ont été réalisés pour caractériser le secteur. Un travail fin d'identification des zones humides sera à réaliser au moment de l'étude du projet pour bien prendre en compte cette donnée).
- Créer à court terme des logements le long de la rue de la Folie (sur des secteurs à priori non humides), le terrain appartenant à la collectivité.

Données de bases					
Scénarios			SC1	SC2	SC3
Date	2016	2022	2035		
Taux d'évolution entre période	0,59%	0,10%	-0,1%	0,2%	0,4%
Nombre d'habitants	687	691	683	710	728
Taille des ménages	2,39	2,33	2		
Résidences principales occupées	288	292	342	355	364
Résidences secondaires	41	39	35		
Résidences vacantes INSEE	26	38	24	25	26
Taux vacance	7,32%	10,30%	4%		
Résidences vacantes réelles		32			
Taux vacance réel		8,67%			

Besoin de logements				
Desserrement ménages	7	48		
Résidence secondaire	-2	-4		
Variation vacance	6	-3		
Renouvellement du parc	0	-5		
POINT MORT	11	36		
Croissance démographique	-3	-5	10	20
BESOIN LOGEMENTS NEUFS	8	31	46	56
par an	1	3,1	4,6	5,6

Source de production de logements			
Logements construits entre 2021 et 2024	4		
Changement de destination	4		
Renouvellement urbain	3		
Comblement de la vacance	12	11	10
Dents creuses	16		
TOTAL	39	38	37
Extension urbaine	-8	8	19

Géographiquement, la priorité pour le développement de la population est donnée au bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, mais une opération de densification est également envisagée dans un hameau ciblé.

Dans les hameaux existants est toutefois privilégiée une démarche de revalorisation du patrimoine bâti à la fois par l'identification du patrimoine au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme, mais également le pastillage de bâtiment susceptible de changer de destination.

Ces bâtiments ont été identifiés lors d'un travail de terrain précis et ont fait l'objet d'une analyse en termes de desserte de réseaux, et éloignements de bâtiments agricoles.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Répondre à une demande en logement**
- **Valoriser les dents creuses dans le bourg**
- **Mettre en place de nouvelles programmations de logement (logements collectifs, semi-collectifs, intergénérationnels,...)**

Orientations du SCOT

- La revitalisation des centres des villes, des bourgs et des villages ;
- L'optimisation du foncier ;
- Le développement d'offres nouvelles ;
- Une réponse adaptée aux besoins sociodémographiques et spécifiques ;
- La recherche d'alternatives à l'habitat individuel isolé, y compris pour les publics spécifiques (personnes âgées, jeunes en insertion professionnelle...) ;

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes**
 - 1.1 Encourager la rénovation du parc existant
 - 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel
 - 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services
 - 1.4 Habiter les hameaux

3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin bénéficie d'une liaison de transport en commun rejoignant Tours.

Elle permet de desservir les pôles d'emplois et offre aux actifs une alternative à la voiture.

Toutefois son rayonnement reste limité et La Chapelle-Blanche-Saint-Martin s'inscrit parmi les communes rurales où la voiture reste le moyen de transport privilégié pour les besoins du quotidien.

Le renforcement du réseau de mobilité douces pour relier La Chapelle-Blanche-Saint-Martin aux communes avoisinantes bénéficiant d'équipements et de services complémentaires est nécessaire pour endiguer la dépendance à la voiture. Il devra se développer sur les routes communales car il est difficile de le mettre en place sur les départementales, qui sont des axes très fréquentés. Dans le cas des opérations les plus importantes, les continuités piétonnes sont aussi à assurer. Des voies de liaisons douces sont indiquées dans les OAP afin de créer un maillage permettant le déplacement sur l'ensemble du bourg. Plusieurs emplacements réservés sont créés pour assurer plus de perméabilité dans le tissu urbain.

Les circuits touristiques, de randonnées peuvent être un support de développement.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Améliorer les infrastructures favorisant le déplacement doux**
- **Démocratiser la pratique des modes doux**
- **Aménager des stationnements pour les déplacements doux (vélos, trottinettes)**

Orientations du SCOT

- Le renforcement et l'adaptation des transports collectifs aux besoins des habitants du territoire ;
- La réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements de proximité ;
- La réponse adaptée aux besoins de mobilités alternatives dans un contexte de territoire vaste et rural.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes**
 - 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services
- **AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg**
 - 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés

3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

La commune veut produire une énergie locale pour favoriser son autonomie énergétique. La commune possède un territoire favorable au développement du photovoltaïque et à la géothermie. Les projets de méthanisation seront également étudiés avec intérêt.

Les élus souhaitent que les lieux d'implantation soient réfléchis de manière à préserver la qualité paysagère et le patrimoine bâti de la commune.

L'activité agricole ainsi que les habitants pourront se munir de panneaux photovoltaïques en respectant leur intégration paysagère. Suite à la loi APER, la commune préconise des zones concernant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol impactant notamment des terrains agricoles de mauvaise qualité. De plus, les parkings publics pourront faire l'objet d'installation d'ombrières photovoltaïques. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune.

Afin de répondre aux besoins de rechargement de voitures électriques, des emplacements réservés à cet usage seront identifiés et aménagés.

Enfin le développement d'un bâti économe est encouragé, notamment avec la possibilité de nouveaux matériaux biosourcés.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Utiliser des sources d'énergie locale centrées autour du photovoltaïque en toiture ou au sol**
- **Planter les énergies renouvelables de manière raisonnée et raisonnable, compatible avec l'environnement proche**
- **Installer des bornes de recharges**

Orientations du SCOT

- La réduction de la consommation d'énergie et notamment liée au bâti ;
- La limitation de la production des gaz à effet de serre en lien avec les transports ;
- Le développement de la production d'énergies renouvelables (ENR), notamment la méthanisation,
- le bois-énergie et la géothermie, en exploitant les ressources du territoire et en préservant le plus possible les terres agricoles.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes**
 - 1.1 Encourager la rénovation du parc existant
- **AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial**
 - 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Compte tenu du patrimoine naturel, paysager et historique exceptionnel de la commune, l'implantation d'éoliennes ne peut être envisagée. En effet, le territoire communal est caractérisé par la présence d'éléments patrimoniaux sensibles, ainsi que par la richesse de sa biodiversité, notamment la présence avérée de la cigogne noire (*Ciconia nigra*), une espèce protégée au niveau national et européen, dont l'habitat et les zones de survol seraient fortement perturbés. La commune est traversée par des couloirs aériens identifiés, ce qui renforce les contraintes réglementaires et les risques potentiels liés à l'implantation d'infrastructures de grande hauteur. Ces facteurs cumulatifs rendent incompatible le développement de projets éoliens sur le territoire communal.

3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est peu pourvue en matière d'équipement commercial et économique. La commune dispose de deux commerces dont une boulangerie.

D'autres secteurs d'activités sont présents sur la commune comme l'artisanat, et le tourisme avec un camping insolite. De plus, les élus souhaitent renforcer les dispositifs permettant l'accueil de commerces ambulants ainsi que la vente de produits locaux.

Ainsi la commune se doit de créer une dynamique autour de son centre-bourg afin de garantir la prospérité des commerces actuels et de tout nouveau commerce ou service.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- Conserver ses services
- Conserver ses commerces
- Préconiser les circuits courts
- Développer le tourisme

Orientations du SCOT

- La fragilité du maillage en commerces de proximité liée à l'âge des commerçants, à la transmissibilité des établissements (parfois vieillissants et peu accessibles) et à la difficulté de maintenir des activités viables dans les communes rurales ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales, paysagères, naturelles et itinérances comme atouts touristiques ;
- La valorisation économique des filières complémentaires aux activités agricoles traditionnelles ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales et paysagères comme facteur d'attractivité et atouts touristiques ;

Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes**
 - 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services
- **AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg**
 - 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg
 - 2.2 Encourager l'économie locale, dont la vente directe et/ou en circuit de proximité
- **AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial**
 - 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique

3.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'étude de densification a été menée en commission communale par l'identification des gisements fonciers et l'analyse de leurs potentiels pour la construction. Pour l'habitat, la situation à prendre en compte sur la période 2021-2031 est la suivante : construction de 4 logements ayant entraîné une consommation foncière de 0,34 hectares.

Surface (m²)	Date	Parcelle
1100	2023	ZO232
900	2023	ZK146 ZK76
900	2022	C1450,C1448
550	2021	C1438
3450		

La consommation foncière (ENAF) projetée dans le PLU est de :

- OAP dents creuses :
 - Rue Rabelais : 0,9426 ha
- OAP extension :
 - La Folie : 0,64 ha
- Changements de destination (soit estimés à environ 13% de la projection de consommation foncière. Une étude de la CCLST estime que sur l'année 2021-2022, 30% de la consommation foncière est liée au changement de

destination. Il est estimé sur la Chapelle Blanche St Martin une consommation foncière liée au changement de destination assez faible car seuls 4 projets ont été identifiés 0.36ha

- les gisements fonciers autre qu'OAP présente des difficultés d'aménagement importants (cf 3.1.3 et 3.4.1) : 0,18ha

soit un total de :

- consommation foncière déjà réalisée : 0,345ha
- consommation foncière projetée : 2,34ha

2,685 ha

La réduction par rapport à la période 2011-2021 (7.1ha) est de près de **62%** et répond à la capacité à consommer de la commune.

La consommation foncière sur la période 2021-2031 ne concerne que l'habitat.

La zone d'activités communale est d'ores et déjà artificialisée.

Des consommations pourraient se faire liées aux emplacements réservés, sachant que toutes sont classées en ENAF. Dans le cas de l'aménagement des emplacements réservés, la consommation foncière pour les emplacements s'élèverait au maximum à 1.6527ha portant la consommation foncière sur la période du PLU (2021-2035) à 4.3377ha. Rapportée à la période 2021-2030, la consommation foncière s'élèverait à 2.8918ha soit une réduction de 60%. Une vigilance particulière sera à apporter pour contenir cette consommation foncière qui pourrait être levée rapidement après l'étude sur les lagunes qui pourraient, si aucun aménagement complémentaire est nécessaire, supprimer 1.3194ha de consommation foncière.

La consommation foncière liée à l'habitat prévue s'attache donc à répondre aux enjeux de réduction de l'artificialisation et reste dans les surfaces octroyées à la commune par le SCOT.

Les seuls autres équipements publics de créés sont liés aux emplacements réservés 4 et 5 (prairie de fauche et cheminement piétonnier).

Ces deux équipements ne feront pas l'objet d'aménagement et seront laissés en végétation spontanée. Ils n'engendrent pas ainsi de consommation foncière.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Diminuer les logements vacants, densifier les dents creuses**
- **Tendre vers une réduction de 50% des surfaces consommées**

Orientations du SCOT

- L'optimisation du foncier ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour préserver les paysages, et les principales vues depuis les grands axes qui donnent à voir les paysages du territoire ;
- La protection des outils et du foncier agricole.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes**
 - 1.1 Encourager la rénovation du parc existant
 - 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services
 - 1.4 Habiter les hameaux

3.2. Explication des choix retenus pour établir les OAP

3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

N° d'OAP - Thème	Projet	Cohérence avec le PADD
1.1 Patrimoine	• Identifier les typologies de bâti • Préserver le patrimoine bâti existant • Garantir sa bonne conservation et son bon entretien • Assurer la continuité urbaine et architecturale du tissu ancien • Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune	• AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant ◦ 1.4 Habiter les hameaux • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
1.2 Préservation de la biodiversité	• Prendre en compte de la notion d'artificialisation des sols en limitant l'imperméabilisation des sols avec l'instauration d'un coefficient de biotope • Préserver les qualités identitaires du paysage • Préserver la qualité climatique du cadre de vie • Garantir la préservation de la biodiversité • Assurer un corridor écologique entre les limites de l'urbanisation et des espaces naturels en utilisant des essences locales	• AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ◦ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

1.3 Adaptation au changement climatique	• Favoriser l'autonomie du territoire en intégrant harmonieusement les énergies renouvelables • Gérer les eaux pluviales en favorisant l'infiltration naturelle de l'eau et en mettant en place une gestion intégrée de l'eau	• AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ◦ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
1.4 Gestion de la densification	• Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière ; • Optimiser le foncier disponible dans les secteurs déjà bâtis afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles ; • Accueillir des logements répondant aux besoins du territoire communal ; • Limiter les distances entre les habitations et les zones d'emplois, commerces et équipements, et donc la dépendance à la voiture.	• AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel ◦ 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services ◦ 1.4 Habiter les hameaux

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2.1 Secteur "La folie"	• Créer un espace de vie en continuité du centre-bourg avec des logements et un parc paysager • Offrir des terrains de différente taille pour permettre plus de diversité de logements • Gérer les eaux pluviales à la parcelle et sur l'ensemble du terrain • Requalifier et pérenniser la zone humide aujourd'hui très abîmée • Créer des continuités piétonnes vers le centre-bourg, ses commerces et ses services • Assurer une qualité paysagère par un traitement d'insertion paysagère	• AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel ◦ 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ◦ 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg ◦ 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire

2.2 Secteur Rabelais	• Créer des logements diversifiés dans le centre-bourg • Remplir une dent creuse • Créer des continuités piétonnes avec le centre-bourg. • Assurer la qualité du cadre de vie • Permettre le maintien de la biodiversité • Assurer la qualité du cadre de vie • Limiter le risque de création d'îlot de chaleur	• AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel ◦ 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ◦ 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
----------------------	---	---

3.2.2. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

L'OAP secteur "La Folie" est l'opération la plus importante d'autant que le foncier appartient déjà à la commune. L'opération peut donc être envisagée à court terme.

Concernant les autres OAP, leurs aménagements se feront principalement en fonction de la complexité foncière (cf tableau ci-contre). En effet, à la différence du secteur "Les folies", le foncier des autres secteurs appartient à des particuliers et la rétention foncière peut mettre à mal ces autres projets.

OAP	Surface construite	Nombre minimum de logements produits	Densité minimale (logements/ha)	Échéancier
2.1 Secteur "La Folie"	6400 m ²	8	12,5	Court terme
2.2 Secteur Rue Le Paradis	13300 m ²	16	12,5	Long terme

Tableau de temporalité estimée dans la construction des logements dans les opérations d'ensemble.

3.3. Les choix retenus pour le règlement

3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

ZONE URBAINE :

La zone U regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaire. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de formes urbaines. Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de services.

ZONE Ua : La zone Ua correspond au centre ancien du bourg, accueillant principalement de l'habitat, mais également des activités commerciales, de services, des équipements, etc. Elle représente le cœur de vie dans le bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

Il s'agit d'un secteur assez dense, qui comporte essentiellement des bâtiments anciens, implantés majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, en mitoyenneté, et d'une hauteur moyenne en R+1.

ZONE Ub : La zone Ub correspond à l'extension du bourg qui a vu émerger un tissu de maisons individuelles. Le tissu y est plus lâche qu'en zone Ua, les constructions étant majoritairement implantées en recul par rapport à l'alignement et en retrait des limites séparatives. Les parcelles y sont également plus grandes.

La zone Ub comprend essentiellement des habitations, mais accueille également des activités économiques ainsi que des équipements.

Justifications réglementaires

Compte tenu de sa vocation mixte, la zone urbaine peut accueillir des habitations, des hébergements touristiques, des commerces, artisans, restaurants, services, bureaux, activités industrielles, entrepôts, et des équipements d'intérêt collectif et services publics. La mixité fonctionnelle est ainsi recherchée à travers les destinations autorisées.

Les règles de ces zones visent le maintien de la densité du centre bourg ancien, ainsi que le renouvellement urbain à travers :

- Des implantations qui seront éventuellement imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des hauteurs variables peuvent être acceptées pour s'adapter à l'environnement de la construction, y compris pour les autres destinations.

L'objectif est d'assurer des constructions qui s'insèrent harmonieusement avec leur environnement proche, en termes d'implantation, de volumétrie et de matériaux.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions, végétalisation des clôtures) mais certains équipements énergétiques devront limiter leur impact visuel sur l'espace public.

L'économie d'énergie ou l'innovation énergétique sont recherchées à travers une conception, une implantation ou des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Les toitures pourront accueillir des dispositifs visant à économiser ou à produire de l'énergie. La géothermie sera préconisée systématiquement.

L'OAP Patrimoine a pour objectif de compléter cette réglementation pour donner des directives sur les travaux menés sur l'ensemble de la commune mais plus particulièrement sur les secteurs historiques (en zone U).

Zone Ua

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant ◦ 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ◦ 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg ◦ 2.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working... ◦ 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés	• Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C au maximum) • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire

	○ 2.5 Permettre le renforcement et le développement des activités associatives existantes et à venir		
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ○ 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique ○ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ○ 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ○ 3.2 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Zone Ub

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel ◦ 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ◦ 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg ◦ 2.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working... ◦ 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés ◦ 2.5 Permettre le renforcement et le développement des activités associatives existantes et à venir	• Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C au maximum) • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ◦ 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg ◦ 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés ◦ • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ◦ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Zone Uc

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Commerce et activités de service • Équipements d'intérêts collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ○ 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg ○ 2.2 Encourager l'économie locale, dont la vente directe et/ou en circuit de proximité ○ 2.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working... ○ 2.5 Permettre le renforcement et le développement des activités associatives existantes et à venir	• Volumétrie proportionnée à l'activité • Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ○ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant ○ 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire

Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ○ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

ZONE AU - Elle couvre l'OAP Secteur "La Folie", c'est un secteur destiné à l'habitat. Le règlement et l'OAP définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones.

Justifications réglementaires

L'inscription de zones à urbaniser a fait l'objet d'une réflexion approfondie de la collectivité. Le projet de la commune étant de favoriser une croissance démographique à hauteur de 0.2%, la commune accueillerait 700 habitants en 2035, soit 20 habitants supplémentaires. Les possibilités de construction au sein du bourg sont limitées. Ainsi, pour permettre de garantir la construction d'un nombre de logements suffisant mais aussi assurer le maintien des services et commerces de la commune, une zone d'extension sur le centre-bourg est nécessaire. La collectivité a envisagé plusieurs possibilités d'extension de la zone urbanisée. Un site en particulier a été étudié :

Secteur "La Folie" : Ce secteur, situé en extension du bourg, sur la rue de La Folie, est perçu depuis longtemps par la commune comme une opération stratégique, plusieurs projets d'habitations ont été imaginés. Le terrain est par ailleurs communal.

Zone AU

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
- Habitation - Équipements d'intérêt collectifs et services publics - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel - AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services dans le centre-bourg 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés 2.5 Permettre le renforcement et le développement des activités associatives existantes et à venir	Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C)	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	

• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ○ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
---	---	--	--

ZONE A - La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Le règlement distingue deux types de zones : la zone A dont la vocation est de préserver le potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et la zone Ae, qui est une zone agricole correspondant aux secteurs équipements liés à l'agricole.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage agricole est de contribuer à la pérennité de l'activité agricole très présente sur la commune et interdire l'installation de tiers à proximité immédiate des sites d'activités agricoles, et inversement.

Compte tenu de sa vocation, la zone agricole autorise les constructions (activité et habitation) liées et nécessaires à l'exploitation agricole, liées à la diversification de l'activité agricole tels que les logements occasionnels tournés vers le tourisme rural (gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, yourtes), les "camping à la ferme", ainsi que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais aussi l'implantation d'énergies renouvelables.

Afin d'éviter la disparition du patrimoine bâti rural, la zone agricole autorise le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La commune a ainsi identifié 5 bâtiments mutables dont l'inventaire est intégré au règlement.

Ces changements de destination pourront se faire vers l'habitat mais également vers l'artisanat.

Le règlement dans les dispositions générales prévoit également des dispositions visant à protéger le patrimoine bâti d'intérêt identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de règles ayant trait à l'architecture des bâtiments, à leur intégration paysagère ou au maintien de la hauteur. La liste est annexée dans le règlement.

Dans un souci de ne pas compromettre l'activité agricole mais également de préserver la qualité des sites et paysages, la collectivité a souhaité que les maisons d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole soient implantées au maximum à 100m d'un site d'activité agricole.

Les extensions et les annexes devront être mesurées par rapport à la construction principale et devront intégrer des exigences liées à la proximité et à la volumétrie de cette dernière. L'objectif est de limiter le mitage du territoire pour préserver la qualité des paysages de la commune.

Afin de préserver les qualités écologiques et paysagères des zones agricoles, les aménagements devront intégrer une gestion des eaux pluviales mais aussi des surfaces éco-aménageables (préservation des entités arborées).

Zone A

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Exploitation agricole et forestière • Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel ◦ 1.4 Habiter les hameaux • AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg ◦ 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés	• La hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire à l'activité agricole et au paysage	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.1 Encourager la rénovation du parc existant ◦ 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel ◦ 1.4 Habiter les hameaux • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ◦ 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique

			○ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ○ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ○ 3.2 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

ZONE N

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces sont des zones de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ce qui constitue en grande partie la Trame Verte et Bleue. Le règlement distingue trois types de zones : les zones à dominante boisée et les espaces associés aux cours d'eau (N), la zone réservée au développement des activités de loisirs et d'équipements (NI), enfin la zone Ne correspond à un périmètre de protection non officiel autour du captage d'eau potable.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones,
- maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage naturel est de préserver les espaces d'intérêt écologique, de permettre la poursuite de l'activité agricole et forestière ainsi que de les préserver de toute construction non liée et nécessaire. Pour cela, les occupations du sol autorisées sont limitées.

Compte tenu de ses caractéristiques paysagères et environnementales, la zone naturelle n'autorise que les constructions nouvelles à usage agricole et forestier, les annexes et extensions des logements déjà existants et les équipements d'intérêt général.

Les activités touristiques, ou équipements publics destinés aux sports et aux loisirs sont autorisés seulement en zone NI.

En zone Ne, du fait du risque de pollution, seuls les locaux techniques d'intérêt collectif sont autorisés.

L'autonomie énergétique est encouragée à travers la possibilité d'intégrer des dispositifs de production type panneaux photovoltaïque et d'installations géothermiques sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Parmi les équipements d'intérêt général et/ou collectif sont autorisés les réseaux, les pylônes, les stations de pompage, les transformateurs d'électricité ou encore château d'eau, les sentiers de randonnée.

Les nouvelles antennes téléphoniques se feront en s'appuyant soit sur des antennes abandonnées, soit en remplacement d'antennes abandonnées pour ne pas générer de nuisances visuelles supplémentaires.

L'intégration dans l'environnement faisant partie des dispositions générales et communes du règlement, les clôtures doivent également respecter ce principe à travers la végétalisation. Elles participent ainsi à la sauvegarde de la Trame Verte et Bleue en renforçant les corridors écologiques, le règlement indiquant de surcroît que les clôtures doivent permettre la circulation de la biodiversité, donc de la petite faune (hérissons, lapins, crapauds, etc).

Zone N

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
• Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.4 Habiter les hameaux • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ◦ 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique	• La hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire aux espaces naturels et au paysage.	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes ◦ 1.4 Habiter les hameaux • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
• Equipements techniques non visible depuis l'espace public	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	• Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : • AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial ◦ 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire ◦ 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Zone NI

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
- Habitation - Commerces et activités de services - Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes 1.4 Habiter les hameaux - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique	- La hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+C. - Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire aux espaces naturels et au paysage.	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes 1.4 Habiter les hameaux - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement - Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	- Energies renouvelables - La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Zone Ne

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
Équipements d'intérêt collectif et services publics ou assimilés (construction en lien avec le captage)	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	Toutes constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire aux espaces naturels et au paysage.	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement - Surface à éco-aménager	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire	- Energies renouvelables - La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire	Le PADD traduit ces objectifs dans : - AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Les dispositions des OAP de secteur en zones urbaine et à urbaniser s'appliquent selon un principe de compatibilité.

En zone urbaine U, les OAP sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain (voirie, espaces publics, chemins), favoriser l'intégration dans le paysage (végétalisation) et densifier en orientant le nombre de constructions à réaliser.

Les zones urbaines sont recadrées et recentrées. Des hameaux sont ainsi classés dans les zones agricoles et naturelles.

Le règlement reprend pour ces secteurs les principales dispositions sur l'urbanisme et l'architecture des constructions. Des OAP thématiques à valeur de recommandations s'appliquent aussi pour ces secteurs comme pour l'ensemble des zones urbaines, pour prolonger le règlement et orienter les futurs pétitionnaires sur des formes urbaines adaptées au contexte urbain : mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir, associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain, planter des essences locales.

Sur l'environnement dans les zones agricoles et naturelles, les OAP prévoient deux types de mesures qui prolongent la réglementation, principalement celle du plan de zonage sur les zones naturelles, les espaces boisés, les haies, allées et arbres remarquables à préserver : dispositions à valeur de recommandations, applicables à l'ensemble du territoire, sur la trame verte et bleue à l'occasion de

travaux de constructions et d'aménagements extérieurs, pour conforter la végétation, avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune, conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et limiter l'artificialisation des sols à leur proximité. Il faut préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation, pour avoir des essences locales et ne pas fermer les vues, et la construction, pour l'intégration dans le cône de vue.

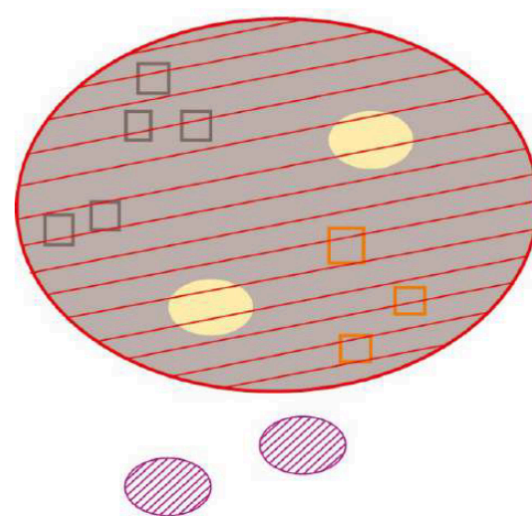
3.4. La justification de la délimitation des zones

3.4.1. Définition des enveloppes urbaines et des gisements fonciers

Pour délimiter les zones, un travail important de cartographie a été réalisé pour distinguer les zones urbaines des zones agricoles et naturelles.

Afin de faciliter la compréhension du travail réalisé pour le zonage, plusieurs définitions sont détaillées ci-dessous :

- enveloppe urbaine : ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
- gisements fonciers : sites mutables à court et moyen terme au sein des enveloppes urbaines de la commune. Elles peuvent être de plusieurs natures :
 - Dent creuse stratégique : parcelle ou groupement de parcelles non bâties d'une surface supérieure à 500m²
 - Parcelle densifiable : parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
 - Parcelle mutable : parcelle non bâtie de faible superficie



-  **Enveloppe urbaine**
Ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
-  **Dent creuse potentiellement stratégique au sein de l'enveloppe urbaine**
Parcelle ou regroupement de parcelles non bâtie(s) de superficie conséquente
-  **Tache urbaine**
Enveloppe urbaine à l'exclusion des dents creuses potentiellement stratégiques
-  **Parcelle densifiable au sein de la tache urbaine**
Parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
-  **Parcelle mutable au sein de la tache urbaine**
Parcelle non bâtie de faible superficie
-  **Equipements**

La méthode CEREMA est utilisée comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante.

A l'échelle d'un PLU, la référence à l'enveloppe urbaine existante vise à lui attribuer un objectif de création de logements et à servir de base pour qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension (de l'enveloppe urbaine existante). L'objectif est par conséquent de définir l'enveloppe urbaine existante la commune.

La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire). La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés (y sont inclus les routes, les aires de stationnement...). Peuvent s'y ajouter :

- des espaces naturels (boisements, terrains agricoles cultivés ou non...) dès lors qu'ils sont entourés d'espaces artificialisés.
- des projets dont le permis de construire ou le permis d'aménager est accepté. L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

La localisation de l'enveloppe urbaine existante a servi pour dissocier les zones urbaines existantes U, des zones en extension. Les enveloppes urbaines existantes sont localisées selon la méthode dilatation-érosion du CERTU, avec une dilatation de 50 m et une érosion de 25 m. Cette méthode, qui s'appuie sur la base SIG « BD TOPO » de l'IGN, permet de joindre les bâtiments contigus et donc

formant une continuité bâtie.

Une fois que l'enveloppe est issue du traitement cartographique, elle est étendue au niveau parcellaire de manière à constituer l'enveloppe urbaine finale et correspondre ainsi à la définition du SCOT.

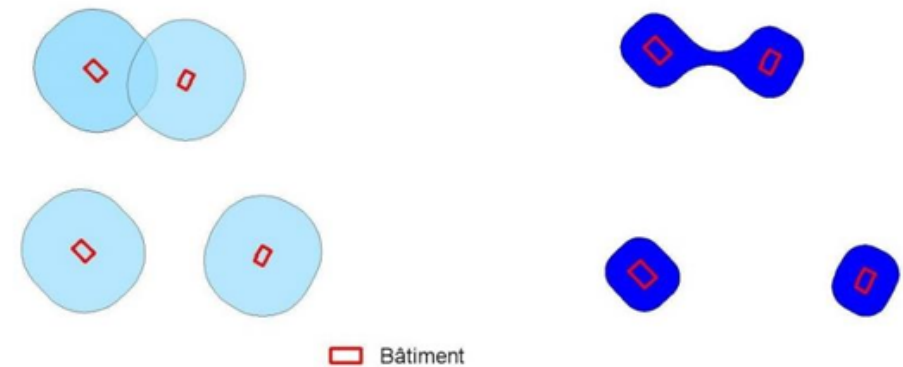
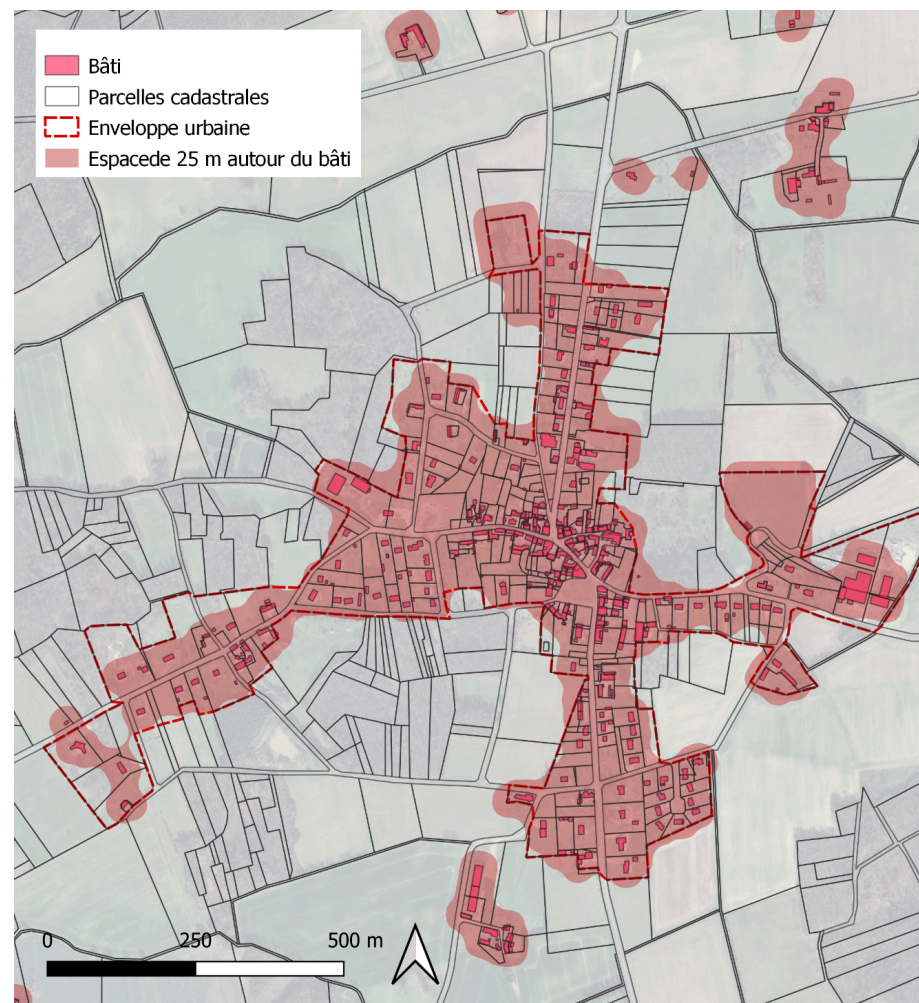


Schéma représentant la méthode dilatation/érosion

Pour déterminer l'enveloppe urbaine, voici le procédé qui a été utilisé :

- Etape 1 : une sélection rigoureuse des bâtiments est réalisée. Seuls les bâtiments 'en dur' d'une superficie supérieure à 50 m² ont été pris en compte. Ce critère permet d'exclure les petites annexes et les constructions légères qui pourraient fausser la perception de l'espace urbanisé. En considérant que chaque bâtiment de plus de 50 m² est potentiellement un logement, une représentation plus réaliste de l'occupation du sol est réalisée.
- Etape 2 : un tampon de 50 mètres est appliqué autour de chaque bâtiment de plus de 50 m² pour délimiter l'espace urbanisé environnant.
- Etape 3 : En juxtaposant les tampons de 50 mètres, une zone continue se forme et englobe l'ensemble des bâtiments. Cette opération permet de visualiser la densité bâtie et de mettre en évidence les zones où les constructions sont regroupées.
- Etape 4 : En réduisant le périmètre de 25 mètres vers l'intérieur, l'enveloppe urbaine est rétrécie afin de la coller au plus près des bâtiments. Ce procédé, appelé érosion, permet de mieux cerner l'espace effectivement occupé par l'urbanisation.



- Le périmètre de l'enveloppe urbaine est par la suite ajusté à la parcelle en fonction de la présence ou non de bâti



L'identification des gisements fonciers bruts a pour objectif de localiser les terrains vacants au sein des zones urbanisées. Une méthode en deux étapes est employée : une première étape identifie les parcelles entièrement non bâties situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, tandis qu'une seconde étape applique un traitement de dilatation et d'érosion de 10 mètres sur les parcelles bâties pour détecter les espaces non bâtis potentiels.

Ces gisements identifiés vont être ensuite caractérisés pour voir s'ils sont réellement mobilisables pour produire du logement. Ainsi, cinq catégories sont identifiées :

1. Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
2. Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès)
3. Gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes
4. Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)

Concernant la catégorie 3, les gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes, il s'avère que ces parcelles peuvent présenter des contraintes significatives pour la construction d'un logement supplémentaire. Ces contraintes peuvent être liées à l'accès au terrain (dénivelé important, passage étroit, servitude de passage), à la présence d'un potager dont l'entretien régulier témoigne d'un usage régulier et d'un attachement particulier, ou encore à la localisation du jardin par rapport à la construction principale (en arrière de celle-ci, par exemple). Il est important de noter que la notion de difficulté de mobilisation est relative.

Lorsque le jardin paraissait d'une ampleur suffisante et d'un

détachement par rapport à la construction principale, l'espace a été basculé en catégorie 1 soit gisement mobilisable pour accueillir un ou des logements.

Les cartographies suivantes présentent la classification des gisements sur le bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

Cette cartographie est ensuite reprise derrière pour correspondre aux définitions du SCOT et notamment préciser les dents creuses stratégiques qui seront compté dans la consommation foncière.

Le travail d'identification de l'enveloppe urbaine a permis d'identifier des gisements fonciers de nature différentes.



-  **Enveloppe urbaine**
Ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
-  **Dent creuse potentiellement stratégique au sein de l'enveloppe urbaine**
Parcelle ou regroupement de parcelles non bâtie(s) de superficie conséquente
-  **Tache urbaine**
Enveloppe urbaine à l'exclusion des dents creuses potentiellement stratégiques
-  **Parcelle densifiable au sein de la tache urbaine**
Parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
-  **Parcelle mutable au sein de la tache urbaine**
Parcelle non bâtie de faible superficie
-  **Equipements**

Bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

147 gisements au total représentant 28.6ha

Gisements sans contraintes et
remobilisables dans le PLU
15 gisements représentant 2.2ha

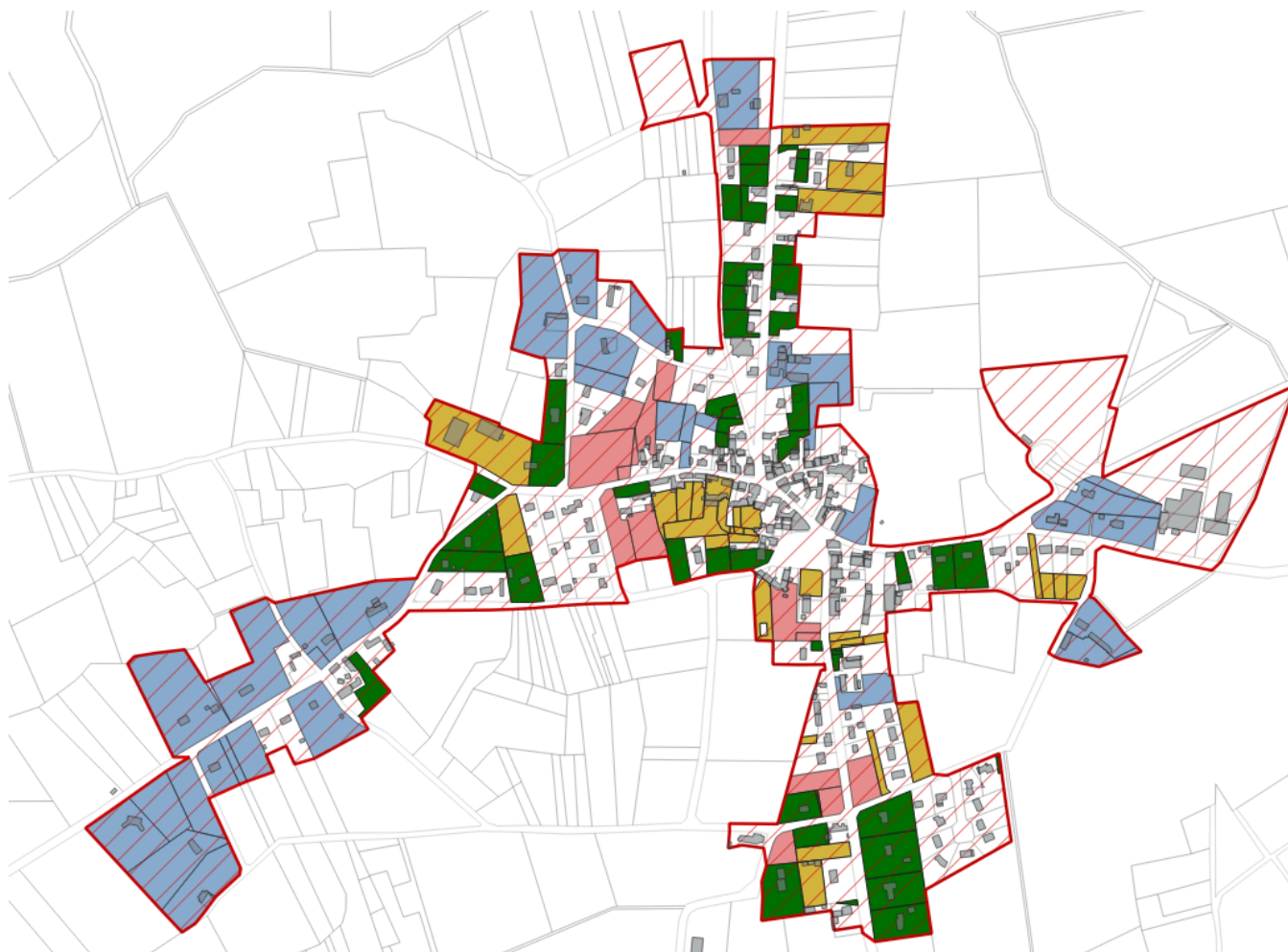
Gisements confrontés à une contrainte
technique (absence d'accès ou autre
fonction technique comme chemin,
équipements,...)
29 gisements représentant 3.2ha

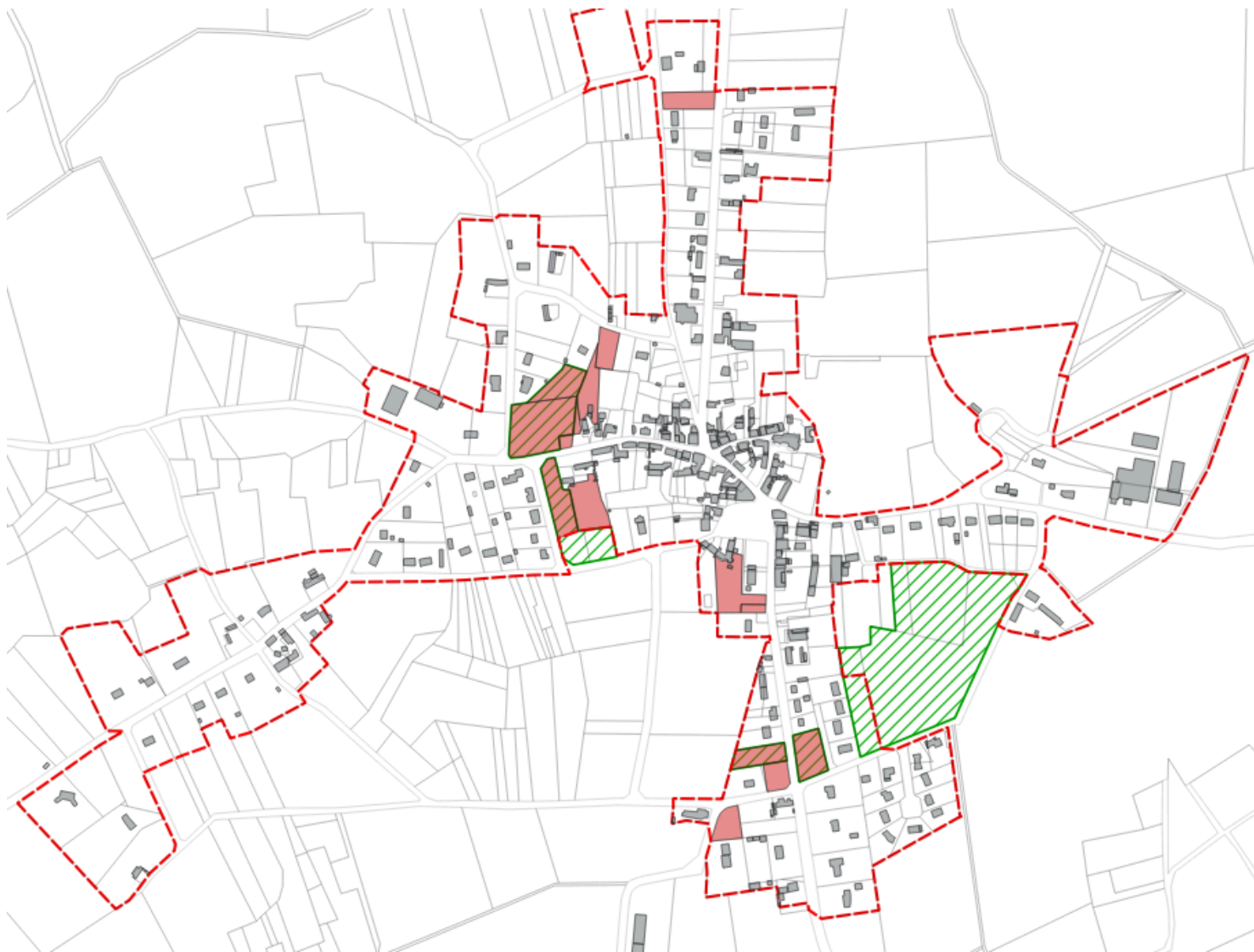
Gisements correspondant à des jardins
associés à des constructions existantes
41 gisements représentant 5.2ha

Gisement présentant un intérêt
écologique (boisement, ...) ou climatique
(îlot de fraîcheur)
34 gisements représentant 10.5ha

La carte ci-jointe identifie les différents
gisements fonciers.

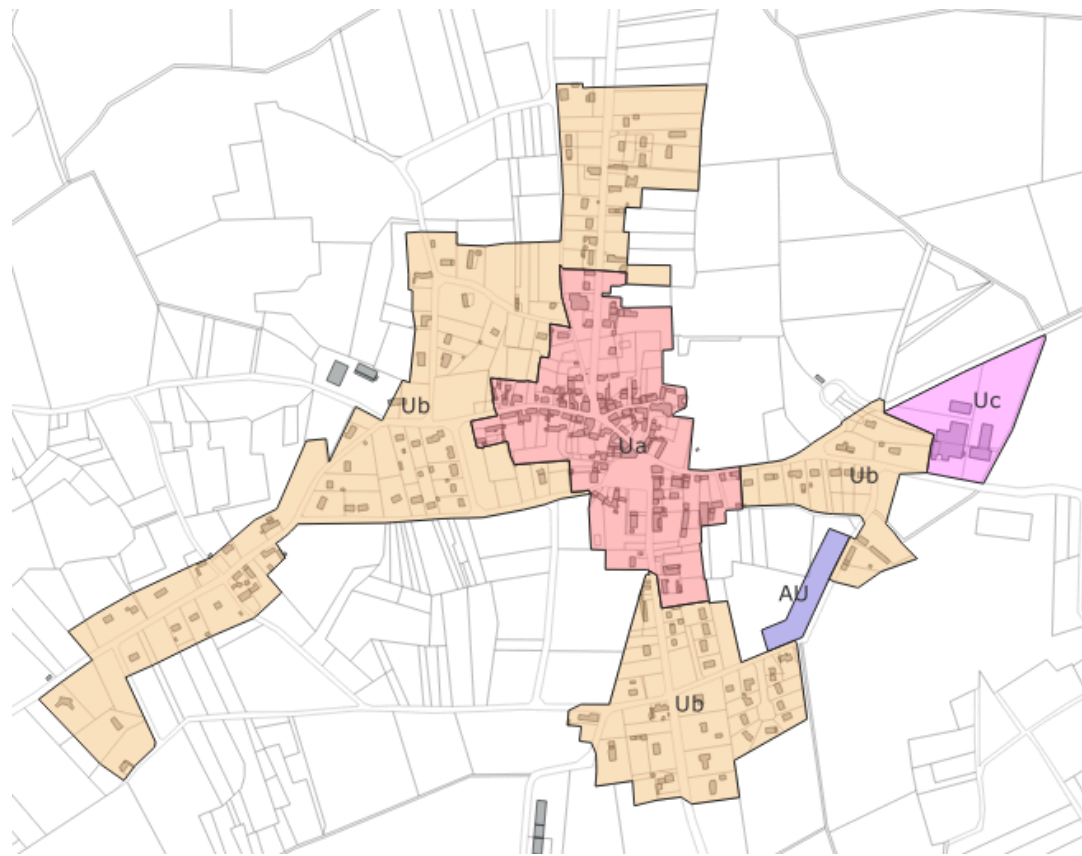
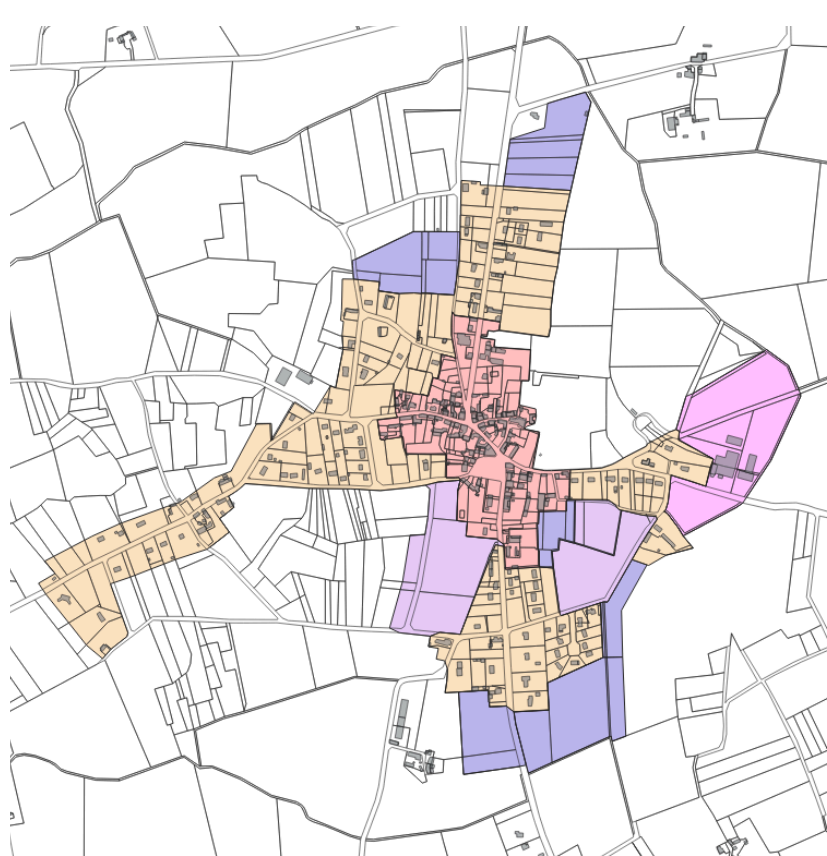
La carte ci-après identifier les potentielles
consommations ENAF en gisement foncier
et en équipement.



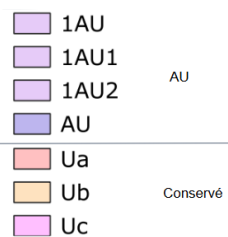


Cartographie de l'enveloppe urbaine et des différents gisements fonciers potentiellement aménageables (rouge) du bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et entraînant potentiellement une consommation foncière d'ENAF (rayé vert). Source : SCALE.

3.4.2. Définition des zones urbaines et à urbaniser



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur les zones U et AU.



Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
1AU	3.73	AU	16.87	-16.23	0.64	AU	0.64	AU
1AU1	0.84							
1AU2	2.00							
AU	10.30							
Ua	9.00	Ua	44.63	-4.49	40.37	Ua	9.00	Ua
Ub	30.28	Ub				Ub	29.10	Ub
Uc	5.34	Uc				Uc	2.27	Uc
TOTAL	61.50						43.88	

Total PLU en vigueur : 61.5ha ; Part territoire communal : 2.15%

Total projet PLU : 41.01ha ; Part territoire communal : 1.43%

Dans l'objectif de réduire son impact environnemental, les élus ont souhaité réduire très fortement les emprises urbanisables. Ainsi, se sont près de 20 hectares qui sont déduits des surfaces à urbaniser.

Plusieurs espaces naturels de l'enveloppe urbaine sont "sanctuarisés" en zone naturelle (Parc de l'église et gisements fonciers à l'ouest du bourg).

L'enveloppe urbaine diminue fortement car aucune opération de lotissement n'a émergé ces dernières années, et de nombreux fonds de jardins sont transformés en zone naturelle. Un dernier projet est en cours (zone AU) à l'est du bourg de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

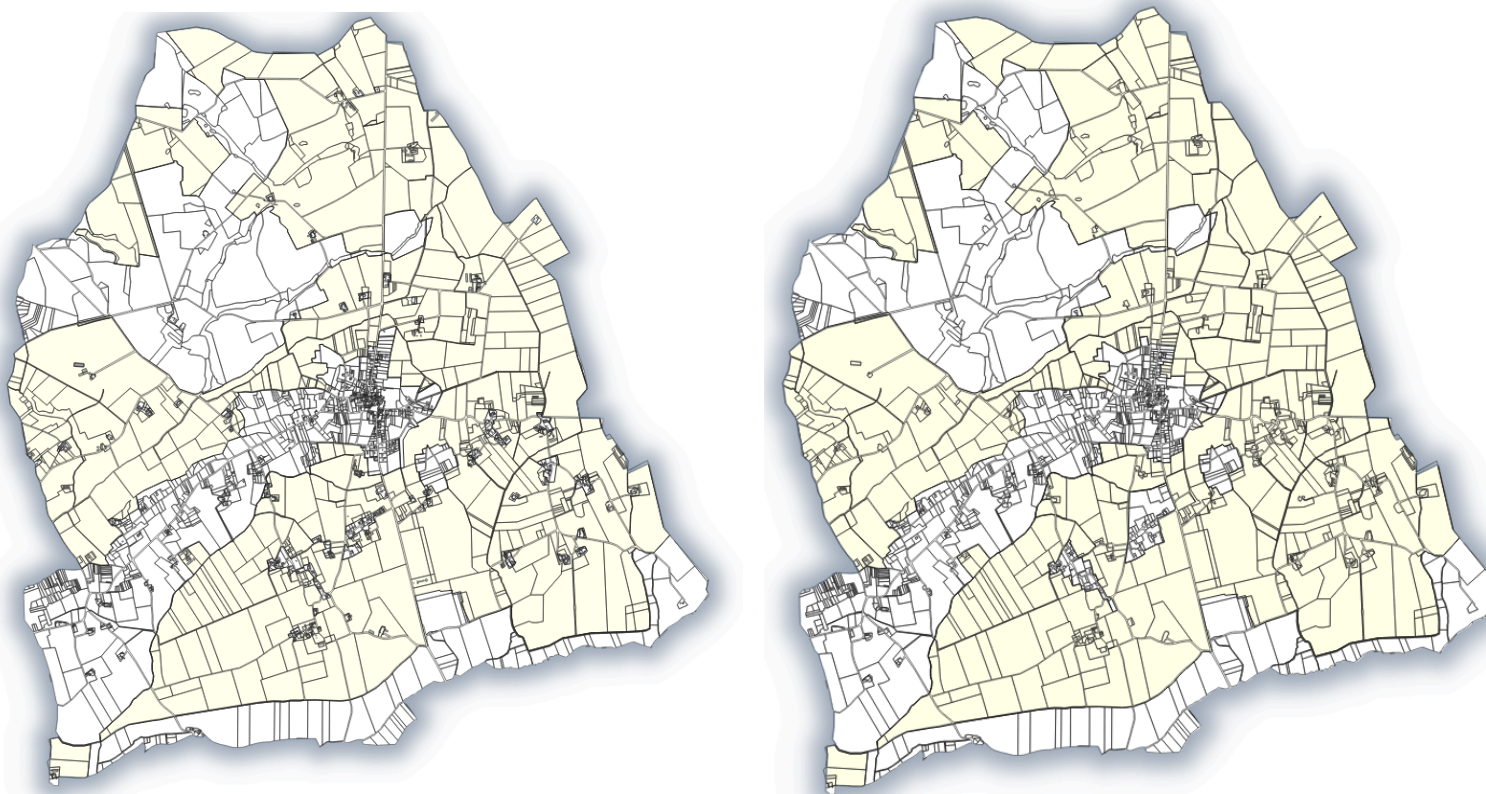
La priorité pour le développement urbain est donnée au bourg qui concentre les activités, services et équipements. Les hameaux agricoles sont conservés en zone A et leur capacité d'urbanisation pour la création de logements neufs est nulle.

Des connexions piétonnes sont prévues entre les zones AU et U, ainsi que sur les autres secteurs concernés par une OAP dans l'enveloppe urbaine pour densifier les liaisons douces.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes
 - 1.1 Encourager la rénovation du parc existant
 - 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel
 - 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services
 - 1.4 Habiter les hameaux

3.4.3. Les zones agricoles



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone agricole.

 A =  A

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
A	1799.88	A	1799.88	+16.41	1816.29	A	1816.29	A

Total PLU en vigueur : 1799.88ha Part territoire communal : 62.94%

Total projet PLU : 1846.48ha Part territoire communal : 63.52%

Les élus souhaitent conserver une activité agricole soutenue pour maintenir une production locale mais aussi préserver la qualité de ses paysages.

Le nombre d'hectares gagné correspond à :

- La transformation de tous les hameaux de la zone N vers la zone A.

En effet, ces hameaux agricoles qui ne présentent pas de potentialité de développement sont rendus à la zone agricole.

Certes, la plupart des bâtiments n'ont plus de fonction agricole aujourd'hui mais une transformation des usages (émergence d'une agriculture locale vivrière) doit être faisable.

Toutefois, pour permettre de préserver le patrimoine bâti agricole, il sera possible de transformer certains bâtiments en logement, y compris pour des personnes n'appartenant pas au monde agricole.

Pour cela, ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique.

Pour préserver les terres et l'activité agricole associée, les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments agricoles, aux logements, annexes ou extensions liés à l'activité agricole.

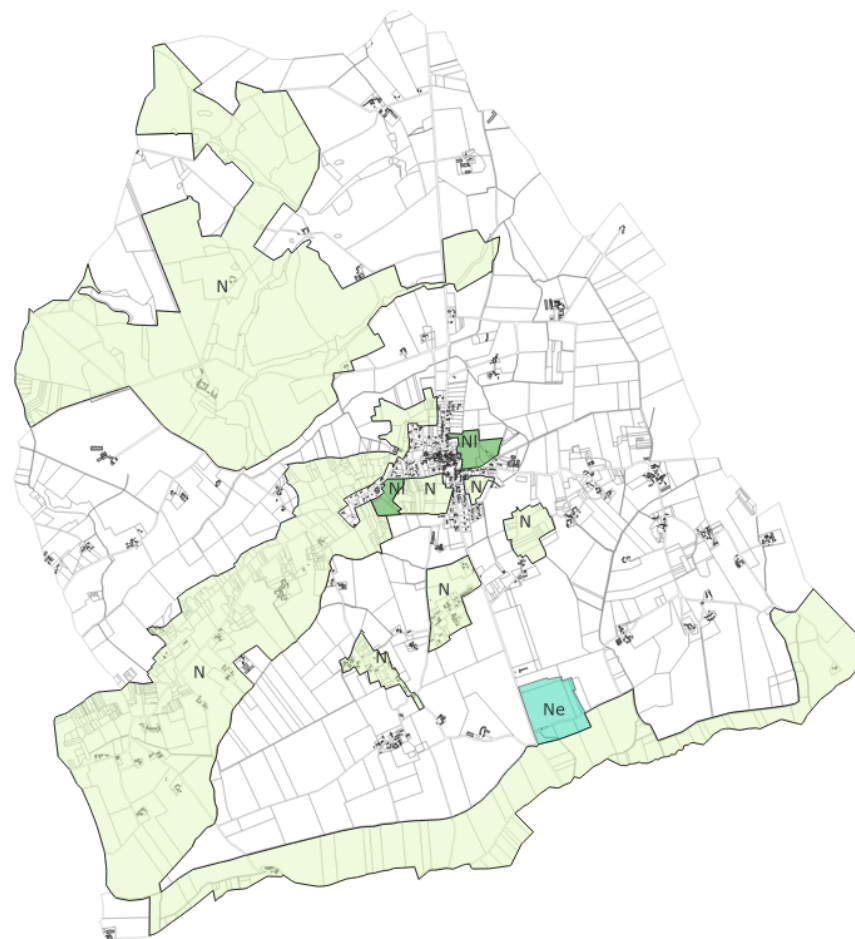
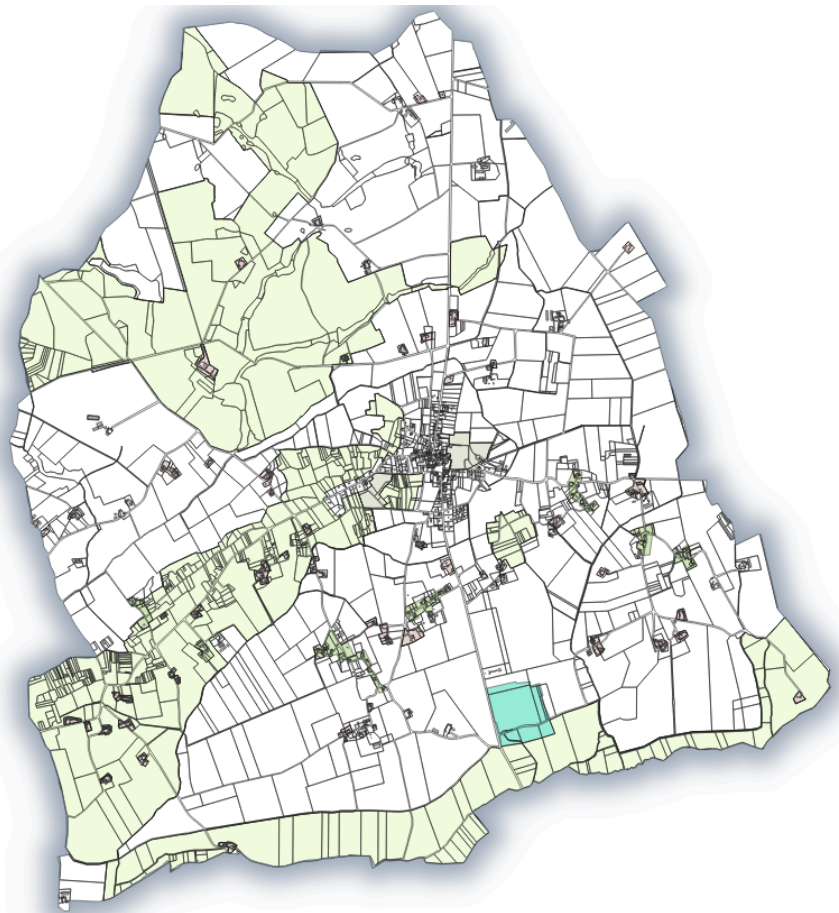
Trois moyens de soutien à la préservation des activités agricoles sont prévus :

- la possibilité d'ouvrir une activité d'agrotourisme en autorisant les constructions légères (yourte, cabane, tiny house,...), de changement de destination de bâtiment existant (gîte),
- la possibilité de développer des énergies renouvelables pour soutenir l'activité,
- le possibilité d'avoir un espace de vente de produits de la ferme

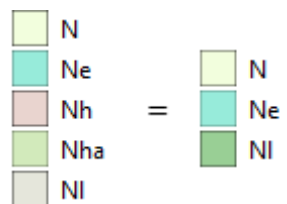
Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg
 - 2.2 Encourager l'économie locale, dont la vente directe et/ou en circuit de proximité
- AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial
 - 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
 - 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

3.4.4. Les zones naturelles



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone naturelle.



Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
N	919.14	N	919.14	+4.3	972.52	N	972.52	N
Nh	29.73	Nh	29.73					
Nha	19.35	Nha	19.35					
NI	11.29	NI	11.29					
Ne	18.59	Ne	18.59					
TOTAL	998.10						1002.4	

Total PLU en vigueur : 998.1ha Part territoire communal : 34.90%

Total projet PLU : 998.66ha Part territoire communal : 34.92%

Les élus ont orienté la révision du PLU vers la préservation de l'environnement et de leur cadre de vie.

Des espaces sont gagnés sur le tissu urbain (zone N), afin de permettre de préserver une biodiversité en milieu anthropique et lutter contre les îlots de chaleur.

La perte de plus de 50 hectares est due au changement de zonage des hameaux vers la zone agricole.

Le reste des zones naturelles proposent une évolution très restreinte afin de préserver la qualité écologique et paysagère de la commune. Des dispositifs pour renforcer la trame verte et bleue sont engagés en renforçant les lisières urbaines et les corridors écologiques.

Seules les zones NI permettent le développement de l'accueil touristique mais en limitant les emprises construites.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial
 - 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
 - 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique
 - 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

3.4.5. Bilan des surfaces

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
A	1799.88	A	1799.88	+16.41	1816.29	A	1816.29	A
1AU	3.73	AU	16.87	-16.23	0.64	AU	0.64	AU
1AU1	0.84							
1AU2	2.00							
AU	10.30							
Ua	9.00	Ua	44.63	-4.49	40.14	Ua	9.00	Ua
Ub	30.28	Ub				Ub	29.10	Ub
Uc	5.34	Uc				Uc	2.27	Uc
N	919.14	N	919.14	+4.3	972.52	N	972.52	N
Nh	29.73	Nh	29.73					
Nha	19.35	Nha	19.35					
NI	11.29	NI	11.29		11.29	NI	11.29	NI
Ne	18.59	Ne	18.59		18.59	Ne	18.59	Ne
TOTAL	2859.47						2859.47	

Les surfaces présentées ci-dessus proviennent du logiciel de traitement des systèmes d'information géographique. Celles-ci ont été arrondies. Il existe donc une marge d'imprécision.

Les chiffres sont donnés en hectares.

3.4.6. La préservation du paysage

La politique d'urbanisme doit favoriser la conservation des paysages.

Le PLU préserve tous les bois de la commune déjà identifiés en espaces boisés classés. Aucune haie ayant été plantée ces dernières années, le linéaire de haie protégée reste le même que le PLU précédent.

Au sein de la commune, les cyprès du cimetière sont également identifiés et à protéger.

Dans le même esprit, il faut veiller à préserver les haies et parcelles boisées aux abords des principaux hameaux ; malgré leurs qualités variables de densité et de diversité, elles maintiennent une qualité paysagère et constituent des îlots de fraîcheur pour les habitants.

Éléments préservés	Boisements pour intérêts écologiques (article L, 151-23)	Haies et allées remarquables en espaces boisés classés	Haies et allées remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)
Surface (ha) et linéaires (km)	118	0.07	2.4
Éléments préservés	Arbres remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)	Mares et fontaines au titre du paysage (article L, 151-23)	Bâtiments au titre du paysage (article L, 151-23)
Unités	7	1	1

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial
 - 3.1 Assurer la préservation des sites et des points remarquables du territoire
 - 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique
 - 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

3.4.7. Les changements de destination en zones agricoles et naturelles

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un travail d'identification a été réalisée par la commission communale :

Le PLU comprend 26 bâtiments représentant un potentiel de changement de destination, 17 en zone agricole et 9 en zone naturelle.

L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un intérêt patrimonial pour les préserver. La destination est multiple :

- touristique (gîtes, chambres d'hôtes...) dans le cadre d'un développement d'une activité agrotouristique.
- vente de produits de la ferme pour soutenir l'activité agricole
- l'activité artisanale pour permettre une conservation des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination . Par ailleurs, ces activités, déjà présentes en zone agricole, ne posent pas de problème de cohabitation.

N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m²)
1	Les Méraux	ZP74	387
2	Les Méraux	ZP74	265
3	Les Méraux	ZP74	92
4	La Ratelière	ZL42	146
5	6 La Métairie Neuve	A431	336
6	2 La Courtrie	D961	147
7	La Brosse	ZI124	111
8	La Brosse	ZI124	93
9	Le musée du Château	B408	101
10	Les communs du Château	B407	472
11	Les communs du Château	B407	252
12	Les communs du Château	B407	149
13	La Houssaie	A117	104

N°	Liste des bâtiments	Parcelles	Surface (m²)
14	La Houssaie	A117	305
15	La Houssaie	A117	38
16	L'Aventure	A411	158
17	L'Aventure	A411	49
18	Les Bois de Grillemont	A313	206
19	Les Bois de Grillemont	A313	73
20	Les Bois de Grillemont	A313	204
21	Les Bois de Grillemont	A313	44
22	La Chaise	ZS97	142
23	Les Saulquins	ZE39	89
24	Les Saulquins	ZE39	219
25	Les Saulquins	ZE39	273
26	6 La Folleterie	C732	60

3.5. Les indicateurs de suivi du PLU

D'après l'article L153-27 du code de l'urbanisme, il est précisé que : "Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan."

De plus, il est ajouté à l'article R151-4 du code de l'urbanisme que : "Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29."

Pour répondre à ces obligations, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a choisi plusieurs indicateurs de suivi. Ces derniers devront répondre aux orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces indicateurs devront être suivis six ans après l'approbation du PLU par l'organe délibérant.

Le système de suivi comprend quelques indicateurs qui devront être progressivement mis en place par la collectivité.

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes				
Permettre la réhabilitation du parc existant	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable et de permis de construire	Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle	Commune/ Déclarations préalables	Renforcer l'attractivité du tissu existants
Compléter le parcours résidentiel	Évolution du nombre d'habitants	Promouvoir un modèle de développement vertueux	Commune/INSEE	700 habitants pour 2035, soit 20 habitants de plus qu'en 2021
	Évolution du nombre de logements	Adapter l'offre de logements aux besoins	Commune/ SITADEL / Permis de construire	46 logements neufs soit 4.6 logements par an
Privilégier la centralité	Evolution du nombre de logements, services, commerces, équipements	Développer la ville au sein de l'enveloppe urbaine	Commune / Communauté de communes	Permettre le développement d'une offre plus riche soutenue par le développement de logements en centralité
Habiter les hameaux	Evolution du nombre de demandes de déclaration préalable	Composer avec l'héritage patrimonial et paysager	Commune/ Permis de construire / Déclarations préalables	Permettre la préservation et renforcer l'attractivité des hameaux

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg				
Renforcer la centralité	Evolution du nombre de services, commerces, équipements, logements	Développer la ville au sein de l'enveloppe urbaine	Commune / Communauté de communes	Permettre le développement d'une offre plus riche de commerces, services, équipement et logement en centralité
Encourager la production locales, en directe	Evolution du nombre d'équipements pour la vente	Développer la ville au sein de l'enveloppe urbaine	Commune / Communauté de communes	Pérenniser le développement d'une production locale
Encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working	Évolution du nombre de demandes de création de commerce, service, équipement	Développer la ville au sein de l'enveloppe urbaine	Commune / Communauté de communes	Permettre le développement d'une offre plus riche de commerces, services et équipement en centralité
Renforcer le maillage de vers le centre et assurer le maintien des commerces et services	Linéaire de réseau de mobilité (voirie, TC, TAD, ...) et de continuités douces	Mailler et désenclaver le territoire	Commune / Département	Développer la mobilité active du quotidien et à vocation touristique
Renforcer le rôle des associations	Evolution du nombre d'associations et d'événements	Accompagner la résilience du territoire	Commune / Communauté de communes	Réduire les risques de dépendance du territoire

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial				
Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants	- Nombre de dossiers instruits par l'UDAP - Linéaire de nouvelles haies bocagères plantées	Paysage et Patrimoine / Mobilités	Commune	Conserver le patrimoine bâti Développer l'écrin boisé autour et dans le bourg
Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants	- Évolution du taux d'artificialisation des sols	Eau & Environnement	OCS GE	Végétaliser la commune autant que peut se faire / Limiter les îlots de chaleur



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com