



# Révision PLU

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable

*Commune de la  
Chapelle-Blanche-Saint-Martin*

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

*La Maire Martine Tartarin*



# Sommaire

## 1. Introduction

## 2. Les orientations politiques du PADD

### 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

### 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
- 2.5 Permettre le renforcement et le développement des activités associatives existantes et à venir

### 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. Carte synthèse



## Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement de la commune en se basant sur les enjeux identifiés lors du diagnostic. Il établit des orientations générales en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de logement, de déplacements, d'équipements, de préservation des espaces et de maintien ou de restauration des corridors écologiques.

Cependant, tout comme les autres éléments du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD doit être conforme aux objectifs des documents de planification et d'orientation aux échelles supérieures de la commune. Enfin, les réglementations du PLU doivent être en accord avec celles définies préalablement dans le PADD.

Le PADD reflète ainsi le projet politique de la commune. Il doit répondre à ses attentes et à ses besoins présents et futurs, en termes de population et de générations à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme (en vigueur depuis le 12 mars 2023).

*“Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.”*



## 2. Les orientations politiques du PADD

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a structuré le PADD selon trois axes :

**AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations mixtes**

**AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg**

**AXE 3. Assurer le développement des énergies renouvelables sur le territoire tout en garantissant la préservation du patrimoine naturel et paysager**

Les élus de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin sont profondément engagés dans le développement harmonieux de leur territoire, mettant l'accent sur l'accueil de toutes les populations. Ils reconnaissent que l'accueil de nouveaux résidents est lié au développement commercial et aux services de proximité au sein du centre-bourg, contribuant ainsi au dynamisme local et au bien-vivre des habitants. Cet effort vise non seulement à maintenir la population actuelle, mais aussi à attirer de nouveaux résidents aux besoins et aux attentes différents. En outre, la commune accorde une importance particulière au développement des énergies renouvelables sur son territoire. Les élus souhaitent intégrer ces nouvelles technologies tout en préservant son patrimoine naturel et paysager.

Ainsi, la Chapelle-Blanche-Saint-Martin est résolument tournée vers l'avenir, où le développement durable et la préservation de son patrimoine sont complémentaires, pour assurer une qualité de vie optimale à ses habitants et attirer de nouvelles populations.



## 2. Les orientations politiques du PADD

### AXE 1. Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, en tant que commune rurale, doit miser sur l'accueil de nouveaux habitants pour assurer son développement et renforcer son dynamisme local. Ainsi, elle vise une croissance démographique de 0,20 % entre 2025 et 2035, soit une augmentation estimée de 20 habitants et la création de 42 logements supplémentaires (estimation à 2 personnes par ménage en 2035).

Pour atteindre cet objectif, il est crucial pour la commune de proposer des logements de qualité, en offrant des habitations décentes, répondant aux différents besoins du parcours résidentiel. Cela inclut la diversification des typologies de logements, dans le cadre du respect des objectifs de transition écologique (efficacité énergétique, matériaux durables). La commune aspire non seulement à attirer de nouvelles populations, mais aussi à garantir un cadre de vie agréable et pérenne pour tous ses résidents.

En somme, la stratégie d'accueil de la commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin repose sur la création d'un habitat attrayant et durable, contribuant à un développement équilibré et prospère de la commune.

Ainsi, la commune vise à :

- Accueillir une population nouvelle pour maintenir ses aménités (équipements, services, commerces)
- Proposer des logements diversifiés
- Favoriser le renouvellement urbain en centre-bourg
- Offrir des logements qui répondent aux objectifs de transition écologique
- Offrir la possibilité d'habiter dans les hameaux notamment par la possibilité de changement de destination de certains bâtiments



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 1.1 Encourager la rénovation du parc existant

La Commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin ambitionne d'accueillir de nouveaux ménages. Pour y parvenir, il est essentiel qu'elle propose des logements adaptés aux besoins des nouveaux arrivants, alignés avec les enjeux de transition écologique, et qui permettent une installation durable de ces derniers.

Une grande partie des logements de la commune est ancienne. Environ 38% des résidences principales datent d'avant 1919 et selon les données de l'ADEME, 39,5% des logements sont des passoires énergétiques ; soit environ 146 habitations sur l'ensemble du parc de logements communal de 369 logements. Ces logements, pour la plupart, ne répondent plus aux normes et besoins actuels. Ainsi, la priorité est d'encourager les habitants à rénover et adapter leurs logements. Ces initiatives permettront non seulement d'améliorer la qualité de vie des résidents, mais aussi de préserver le patrimoine architectural auquel les habitants sont particulièrement attachés.

Par ailleurs, la commune sera vigilante à la limitation de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, et ce, dans la limite autorisée par le SCOT pour la période 2021-2031. Il sera crucial de veiller à ce que chaque nouvelle construction respecte les normes énergétiques en vigueur. Ainsi, en combinant rénovation et nouvelles constructions durables, la Chapelle-Blanche-Saint-Martin pourra attirer de nouveaux ménages tout en respectant son patrimoine et les enjeux environnementaux.

- 🎯 Rénover les logements anciens qui ne respectent plus les normes actuelles
- 🎯 Construire des logements durables tout en respectant la limite de consommation foncière attribuée à la commune



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 1.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel

La demande de logements évolue en raison des changements dans la composition des ménages. Le phénomène de desserrement des ménages, expliqué par la décohabitation précoce des jeunes adultes, l'augmentation des divorces, la multiplication des familles monoparentales, le vieillissement de la population et la diminution du nombre moyen d'enfants, est la cause de ces changements. Ce phénomène contribue à la baisse du taux d'occupation des résidences principales en France et crée un besoin accru de logements, ainsi qu'une nouvelle typologie de demande.

Pour répondre à cette demande en logements et favoriser une mixité sociale, il est crucial pour la Chapelle-Blanche-Saint-Martin de diversifier ses formes d'habitats. Elle doit répondre aux besoins de la population présente sur la commune et l'arrivée de nouvelles populations.

Le développement d'une offre en logement répondant aux différents parcours résidentiels, sur le territoire communal même, est nécessaire. Pour se faire, la commune, dotée principalement de logements individuels de grande taille, souhaite encourager le développement de logements de petites typologie (2 pièces et 3 pièces), aux formes plurielles : individuels groupés, semi-collectifs, collectifs... situés en cœur de bourg, à proximité des différentes commodités.

En parallèle, il est nécessaire d'encourager le développement d'une offre en logement locatif et en logement social, pouvant répondre aux besoins de jeunes actifs, de couples sans enfants, de couples avec enfants participant au maintien des effectifs scolaires, ou encore aux personnes âgées déjà présentes sur le territoire communal dont le logement ne correspond plus à leurs besoins et leurs capacités.

En diversifiant l'offre de logements de cette manière, la Chapelle-Blanche-Saint-Martin peut non seulement répondre à la demande croissante de logements, mais également encourager une mixité sociale bénéfique à la commune. Il s'agit par ce biais de renforcer le tissu social tout en assurant un développement urbain équilibré et durable pour l'avenir de la commune.

- 🎯 Développer une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des ménages
- 🎯 Encourager le développement du parc locatif et locatif social
- 🎯 Développer une offre de logements adaptée au vieillissement de la population
- 🎯 Engager une réflexion sur l'accueil temporaire de population



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 1.3 Privilégier le développement en centre-bourg, à proximité des commerces et services

Dans un premier temps, il est recommandé de réhabiliter les logements vacants, de densifier les dents creuses du centre-bourg et d'engager des projets de renouvellement urbain avant de considérer toute extension urbaine. L'extension, lorsqu'elle est nécessaire, doit être envisagée en dernier recours. De plus, chaque nouvelle construction doit respecter les normes énergétiques en vigueur.(Cf 1.1)

Ce traitement de l'existant s'accompagne d'une offre de logements nouveaux qui doit être localisée en priorité à proximité des commerces, services et équipements afin de soutenir le dynamisme du centre-bourg. Les nouveaux logements situés dans le centre-bourg attireront non seulement de nouveaux résidents mais aussi de potentiels commerçants et entrepreneurs.

En privilégiant et en centralisant le développement des logements et des commerces, services et équipements dans le centre-bourg, la commune contribue à recréer une attractivité et un dynamisme au sein du bourg, bénéfiques aux résidents, favorisant ainsi le maintien de la population. En effet, cela permettra aux habitants de trouver à proximité immédiate tous les services nécessaires à leur vie quotidienne, renforçant ainsi la convivialité et l'animation du centre et réduisant l'utilisation systématique de la voiture.

De plus, en application de la loi Résilience et Climat, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin doit réduire sa consommation d'espace de 57% par rapport aux dix années précédentes à compter de 2011. Cette capacité de consommation foncière est destinée à toute nouvelle construction sur des parcelles non artificialisées, pouvant être du logement, de l'équipement ou l'entreprise. Au cours de la dernière décennie, une grande partie de cette consommation foncière a été dirigée vers des extensions périphériques, ayant un impact significatif sur les zones agricoles et les espaces naturels environnants. Pour contrer cette tendance, il est crucial de réduire la consommation foncière et de privilégier la construction de logements dans le bourg.

- 🎯 Soutenir le dynamisme et l'attractivité du bourg, renforçant ainsi la convivialité et l'animation du centre
- 🎯 Soutenir le développement du bourg en traitant la question de la vacance, des dents creuses et du renouvellement urbain
- 🎯 Limiter l'extension urbaine afin de préserver les espaces agricoles et naturels



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 1.4 Habiter les hameaux

La commune compte également au sein de son territoire communal, de nombreux hameaux, qui façonnent le territoire par leur présence importante. Les hameaux de la commune constituent un patrimoine architectural important, que les élus veulent préserver.

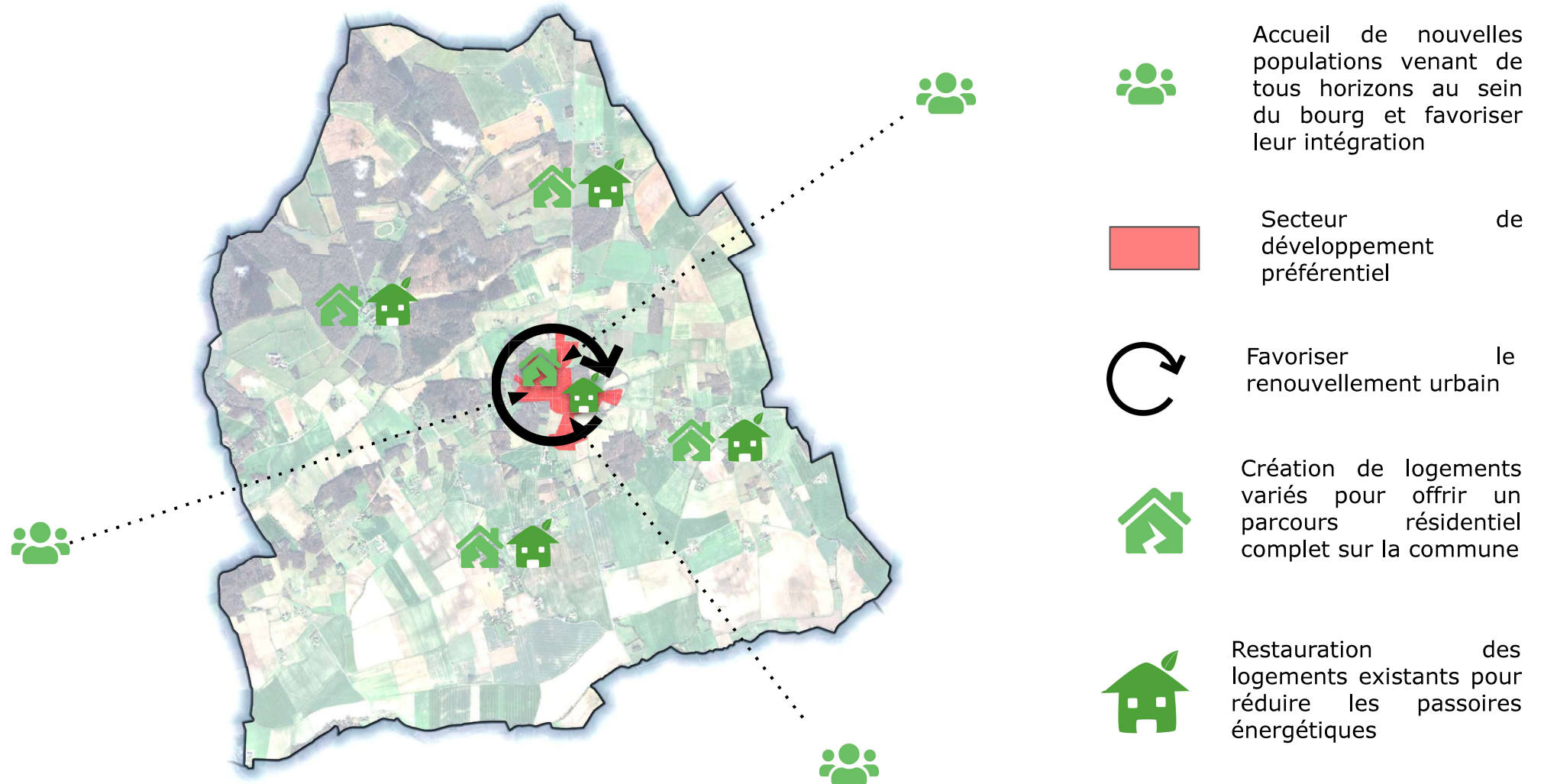
La commune veut favoriser les changements de destination dans les hameaux afin de conserver le patrimoine bâti et permettre sa rénovation. Ces changements doivent se faire en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers. Aussi une analyse précise est à faire sur chaque bâtiment potentiellement mutable.

- ① Préserver les hameaux par la rénovation et le maintien du bâti
- ① Identifier le tissu bâti remarquable
- ① Permettre le changement de destination de corps de fermes et d'anciens bâtiments agricoles en habitation (selon des critères précis notamment la qualité architecturale)
- ① Permettre la construction d'extension et d'annexes dans les hameaux identifiés



## 2. Les orientations politiques du PADD

AXE 1. Carte de synthèse : Améliorer et développer l'habitat pour le maintien et l'accueil de populations



## 2. Les orientations politiques du PADD

### AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin désire affirmer le rôle de son centre-bourg. Pour cela, une vision intégrée combinant développement économique, cohésion sociale, durabilité environnementale et mise en valeur du patrimoine est nécessaire.

En soutenant les commerces et services déjà présents dans le centre-bourg, la commune peut impulser un dynamisme économique et permettre d'attirer de nouveaux commerces et entrepreneurs.

En consolidant les services essentiels comme les écoles, les équipements culturels, les espaces de loisirs, les espaces publics, la commune favorise un environnement où les habitants peuvent se rencontrer, échanger et participer à la vie communale. Le centre-bourg, se maintient alors comme le lieu privilégié du lien social.

En concentrant les infrastructures et les services au centre-bourg, la Chapelle-Blanche-Saint-Martin favorise la concentration en un point et peut encourager l'utilisation des modes de transport doux comme la marche et le vélo, et permettre de réduire l'usage systématique de la voiture.

Enfin, en préservant et en valorisant le caractère unique du centre-bourg tant par son patrimoine bâti que paysager, la commune renforce son identité et son attractivité touristique. La mise en valeur des bâtiments historiques, des espaces paysagers et des lieux culturels contribue à créer un cadre de vie authentique et enrichissant pour les résidents et les visiteurs.

Ainsi en recentrant les efforts sur ce noyau central, la commune peut construire un avenir dynamique et harmonieux pour tous ses habitants.



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 2.1 Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services sur le centre-bourg

Afin de renforcer la polarité du centre-bourg, il est essentiel de privilégier et centraliser le maintien des commerces, services et équipements. En développant simultanément une offre de logements à proximité de ces commerces, la commune encourage un mode de vie plus durable, réduisant ainsi la dépendance à la voiture et favorisant les déplacements à pied ou à vélo.

Pour encourager le maintien des commerces et services, il est important de promouvoir leur complémentarité. En créant un réseau de commerces diversifiés mais complémentaires, la commune peut offrir une gamme complète de services et de produits, ce qui attire une clientèle variée et dynamise l'activité économique locale.

La commune est attachée au maintien des commerces et veut pérenniser les locaux existants. Elle veut en effet empêcher les changements de destination des commerces afin de maintenir son linéaire commercial.

L'aménagement de nouveaux espaces publics, de places animées ou de marchés peut favoriser la convivialité et encourager les interactions sociales. Ces lieux doivent être conçus pour être accueillants et fonctionnels, en intégrant des espaces pour des événements communautaires.

La promotion des produits locaux est également un levier clé pour soutenir l'économie locale et renforcer l'identité du centre-bourg. En mettant en avant les produits fabriqués ou cultivés localement, la commune peut encourager les résidents à soutenir les producteurs locaux et favoriser une économie circulaire. Des points de vente dédiés aux produits régionaux peuvent jouer un rôle dans ce processus.

- 🎯 Maintenir les commerçants, équipements, entrepreneurs existants dans le bourg
- 🎯 Encourager la complémentarité des commerces et services avec la mise en valeur et la vente de produits fabriqués ou cultivés localement
- 🎯 Valoriser les espaces publics et développer des places animées au sein du bourg afin de favoriser la convivialité et encourager les interactions sociales



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 2.2 Encourager l'économie locale avec la vente de produits de la ferme

L'agriculture est l'activité économique dominante de la commune. Elle est principalement axée sur la culture céréalière, mais il existe un réseau d'agriculteurs, producteurs et vendeurs locaux. Il est essentiel de soutenir leur développement et d'encourager ce type d'activités sur la commune afin de dynamiser l'économie locale et de valoriser les producteurs locaux. Pour favoriser ces actions, la commune veut faciliter la création de locaux pour la vente à la ferme.

Il est primordial de faciliter les ventes directes à la ferme. Pour cela, il est essentiel de sensibiliser l'ensemble de la population de la commune ainsi que des environs sur l'existence de ces producteurs. Cela nécessite un effort de communication soutenu et une signalétique efficace au sein de la commune.

Un soutien aux producteurs locaux est indispensable pour viabiliser cette économie. La mise en place de panneaux informatifs, de brochures, et l'organisation d'événements réguliers comme des marchés ou des portes ouvertes à la ferme aideraient à mieux faire connaître ces initiatives. En outre, l'utilisation des réseaux sociaux et des sites internet municipaux pour promouvoir ces services est cruciale.

Cette démarche contribue non seulement à dynamiser l'économie locale, mais aussi à renforcer le lien social entre les habitants et à encourager des pratiques de consommation plus durables. Les résidents peuvent ainsi accéder facilement à des produits frais et locaux, réduisant leur dépendance aux grandes surfaces et à l'utilisation systématique de la voiture.

- Encourager le développement des circuits de proximité
- Aider les exploitants dans l'installation et le développement de leur activité
- Permettre la vente sur place avec la diversification de l'activité agricole et/ou en point retrait sur le centre-bourg



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 2.3 Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working...

Pour attirer une population variée, la commune compte sur l'émergence de nouveaux espaces innovants tels que les tiers-lieux, les espaces partagés ou les espaces de co-working.

Ces initiatives permettent de positionner la commune comme un pôle attractif pour l'activité économique moderne et collaborative et permettent également d'attirer une nouvelle population, notamment les personnes désireuses de bénéficier du cadre de vie qualitatif de la commune et tout en conservant leur activité sur les pôles structurants tels que Tours ou encore Loches, grâce au télétravail. Le tiers lieu est également un lieu privilégié pour renforcer le lien social entre les habitants de la commune.



Aménager ou favoriser le développement de lieux ouverts à l'accueil d'activités diversifiées.



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 2.4 Renforcer les continuités et le maillage de la commune vers le centre-bourg afin de garantir la prospérité des équipements économiques installés

Pour assurer la prospérité des équipements économiques déjà en place, il est essentiel de renforcer les connexions et le réseau de la commune vers son centre-bourg. Cela nécessite de développer des infrastructures facilitant l'accessibilité et la fluidité des déplacements, tant pour les résidents que pour les visiteurs et les travailleurs.

Pour concrétiser cette vision, il est bénéfique d'apporter une réflexion sur l'aménagement d'un maillage dédié aux mobilités douces (à pied, à vélo, à trottinette, etc..). Cette réflexion se concrétise au travers d'un schéma de mobilité douce et active, dessinant un maillage sur l'ensemble de la commune afin de créer des connexions entre les zones d'habitation (les hameaux) et le bourg où se trouvent les commerces, services et équipements. L'objectif est de diminuer l'utilisation systématique de la voiture au sein de la commune et de favoriser la prospérité des équipements économiques déjà en place, ainsi que d'encourager la croissance économique globale de la commune.

Un maillage à plus grande échelle, avec les communes voisines peut également être réfléchi afin de connecter le bourg de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin aux autres communes.

- Renforcer l'accessibilité et la visibilité du bourg
- Engager une réflexion sur un schéma de mobilité à l'échelle du territoire communal
- Favoriser le développement des mobilités douces avec les autres communes



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 2.5 Permettre le renforcement et le développement des activités associatives existantes et à venir

La commune recense une dizaine d'associations et des manifestations sont régulièrement organisées pouvant attirer parfois plusieurs milliers de personnes. Malgré un petit effectif, il y a un dynamisme associatif certain à la Chapelle-Blanche-Saint-Martin. La commune souhaite s'engager à soutenir ces activités associatives, car elles renforcent le lien social entre les habitants, augmentent l'attractivité de la commune et contribuent à la qualité de vie de ses résidents.

Pour maintenir et dynamiser ces associations, il semble essentiel d'aménager des lieux de rencontre adaptés pour les rassemblements et les manifestations. Ces espaces pourraient inclure des salles polyvalentes, des salles de réunion et des espaces extérieurs aménagés pour les événements en plein air. L'objectif est de créer des environnements conviviaux et fonctionnels où les associations peuvent se réunir, organiser leurs activités et accueillir les résidents de la commune. Ces lieux pourraient être partagés entre différentes associations, permettant une utilisation optimale des ressources et facilitant la coopération inter-associative. L'accessibilité, le stationnement et les nuisances potentielles pour les riverains sont également à étudier pour ce type de lieux.

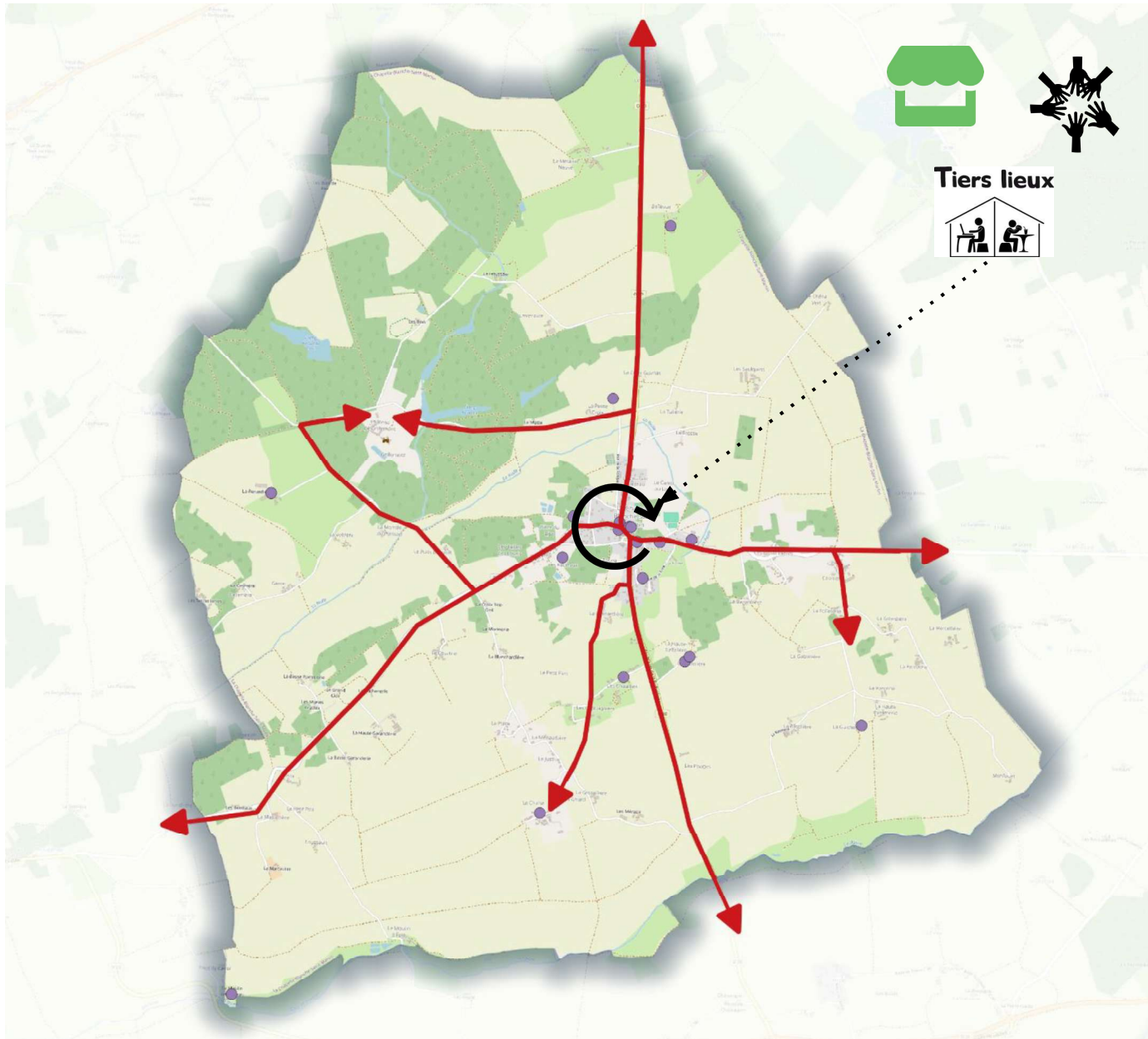
Ces initiatives contribueront à maintenir l'activité des associations en leur fournissant les infrastructures nécessaires pour leurs activités. Elles permettront également de renforcer le sentiment d'appartenance chez les résidents, en créant des manifestations régulières permettant de se rencontrer et d'interagir. Maintenir ce dynamisme associatif est primordial afin de préserver une vitalité et une cohésion sociale entre les habitants de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

- 🎯 Soutenir les manifestations organisées par les associations
- 🎯 Aménager des lieux de rencontre pour les rassemblements et les manifestations
- 🎯 Offrir des espaces diversifiés et mutualisés afin de faciliter la coopération inter-associative



## 2. Les orientations politiques du PADD

### AXE 2. Affirmer le rôle du centre-bourg



● Encourager les producteurs locaux

→ Créer un maillage de mobilité douce entre les différents hameaux de la ville et les différentes communes voisines



Assurer le maintien et le renforcement des commerces et services sur le centre-bourg  
Encourager les commerces de proximité  
Encourager le développement de lieux innovants : tiers-lieux, espaces partagés ou co-working...  
Permettre le renforcement et le développement des activités associatives existantes et à venir

## 2. Les orientations politiques du PADD

### AXE 3. Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est une commune rurale de 2850 hectares. Son territoire se compose majoritairement de terres agricoles, de boisements et enfin, dans une moindre mesure, d'un tissu urbain bâti. La commune bénéficie d'un patrimoine de grande qualité tant sur le plan paysager qu'architectural.

Elle présente un paysage divisé en deux espaces : au nord, des espaces de forêts, et au sud, de grands espaces ouverts de cultures parfois vallonnées. Le territoire est marqué par une activité agricole très présente qui occupe la partie sud et est de la commune. La végétation est également présente avec la présence de forêts de feuillus, de bois et de haies. Les boisements se trouvent surtout au nord de la commune et aux abords du bourg. Les haies sont, quant à elles, principalement implantées le long des cours d'eau et en limite parcellaire.

Concernant le patrimoine bâti, la commune possède deux monuments historiques : l'église, inscrite par arrêté du 14 septembre 1949 sur la liste des monuments historiques (à l'exception des voûtes modernes du collatéral Sud) et le château de Grillemont, dont en détail :

- le château est inscrit par arrêté du 6 juillet 1942 , sauf les parties classées,
- les communs dans leur ensemble, à savoir toutes les parties du 18e siècle sont inscrits par arrêté du 10 décembre 1987,
- et enfin les façades et toitures du château ; l'escalier avec sa cage ; le salon de musique sont classés par arrêté du 9 mai 1989.

Il est important de reconnaître cette richesse patrimoniale qui caractérise un cadre champêtre. Le développement et la préservation des haies, de la biodiversité, du patrimoine bâti et des terres agricoles jouent un rôle central dans l'identité du village.

Dans le même temps, le coût de l'énergie ne cesse de croître. Afin de limiter l'impact financier pour les habitants, les entreprises ou encore la collectivité, le développement d'énergies renouvelables locales est primordial. L'implantation de panneaux photovoltaïques sur le territoire est une piste privilégiée par la commune ainsi que le développement de la géothermie et possiblement la méthanisation. La stratégie énergétique de la commune sera élaborée avec les habitants, et éclairée par des études d'impact visant une implantation réfléchie dans le but de préserver le paysage.



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 3.1 Renforcer la préservation des sites et des points remarquables du territoire :

La protection des milieux naturels est importante pour la collectivité. En effet, la préservation de la biodiversité locale et le maintien de l'équilibre écologique permet de conserver un cadre de vie de qualité aux habitants. Dans ces espaces, la nature se mêle à l'histoire et à la culture de la commune, créant un écosystème riche.

Les milieux naturels ont un rôle vital dans la régulation climatique, la qualité de l'air et de l'eau. Ils servent également d'hébergements aux espèces animales et végétales.

La notion de restauration écologique englobe la plantation d'arbres, la préservation d'espèces en danger, ainsi que la réhabilitation des zones humides au sein de la commune. Les zones humides représentent un enjeu environnemental majeur depuis ces dernières décennies, notamment en termes de biodiversité et de ressource en eau. Ce sont des habitats naturels qui abritent de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares, nécessitant un milieu aquatique ou semi-aquatique pour se développer. Par ailleurs, ces zones contribuent en particulier 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 des éponges en absorbant l'eau en période hivernale et en la restituant en période estivale. Leur préservation est donc un enjeu majeur.

De plus, la pratique d'une agriculture durable ou raisonnée peut avoir un rôle essentiel dans la préservation des milieux naturels. En effet, une agriculture respectueuse de l'environnement aide à maintenir la biodiversité, à protéger les sols et à réduire les impacts négatifs sur les écosystèmes.

La protection des milieux naturels est un pilier fondamental pour le bien-être de la commune. En préservant la biodiversité et en maintenant l'équilibre écologique, la commune garantit un cadre de vie de qualité pour les habitants, tout en valorisant le patrimoine de la commune. Les actions de restauration écologique, telles que la réhabilitation des zones humides et la plantation d'arbres, ainsi que la promotion d'une agriculture durable, sont essentielles pour assurer la pérennité de ces écosystèmes. Ces efforts contribuent à la régulation climatique, à l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, et à la protection des habitats pour les espèces locales. Il est donc impératif de poursuivre et d'amplifier ces initiatives pour le bénéfice des générations présentes et futures

- Identifier et protéger le patrimoine, paysager et environnemental remarquable du territoire communal (exemple les ifs dans le cimetière)
- Maintenir la trame arc-en-ciel (trame verte et bleue, trame noire, trame brune...)



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 3.2 Considérer le patrimoine paysager et architectural comme support de développement économique touristique

La commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin dispose de peu d'activités touristiques locales. En effet, le tourisme n'est pas très développé à l'échelle communale. Cependant, elle a l'avantage d'être située dans la région des châteaux de la Loire et à proximité de plusieurs attractions touristiques majeures telles que le Futuroscope et le zoo de Beauval. Par conséquent, les gîtes et hébergements touristiques de la commune connaissent une bonne fréquentation.

En outre, 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. Plusieurs chemins de randonnées sont présents au sein de la commune et permettent de parcourir une grande partie du territoire et de découvrir le patrimoine local : l'église, la fontaine Saint-Martin, le château de Grillemont, l'ancien chemin dit de Louis XI. La commune est également traversée par les Chemins Saint-Martin, qui attirent chaque année de nombreux pèlerins.

Il est donc stratégique pour la commune de s'appuyer sur son caractère rural, son patrimoine bâti et paysager et ses richesses vernaculaires afin de développer davantage son attractivité touristique. Une des initiatives à considérer est l'encouragement de l'agri-tourisme, permettant ainsi la diversification des sources de revenus pour les exploitations agricoles. La mise en place de gîtes ruraux, de campings à la ferme et d'autres activités touristiques agricoles pourrait non seulement offrir des expériences authentiques aux visiteurs, mais aussi soutenir l'économie locale et préserver le patrimoine rural. Ce développement devra être encadré afin de ne pas engendrer de consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

- 🎯 Développer des parcours nature et renforcer de la communication sur l'existant touristique
- 🎯 Encourager l'éco-tourisme
- 🎯 Encourager l'agri-tourisme en permettant la diversification des sources de revenus sur les exploitations agricoles (gîtes ruraux, camping à la ferme ...)



## 2. Les orientations politiques du PADD

### 3.3 Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie :

Les exigences légales obligent la commune à entreprendre une réflexion approfondie concernant l'implantation d'installations destinées à la production d'énergie locale. Il est impératif pour la commune de développer une source d'énergie locale afin de réduire sa consommation énergétique globale.

Le territoire est propice à l'installation de panneaux photovoltaïques, de la géothermie et de la méthanisation. Afin que ceux-ci soient mis en place tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale de la commune, la collectivité reste vigilante quant à l'organisation de ce développement. Ce développement devra être encadré afin de ne pas engendrer de consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

L'activité agricole peut se munir de panneaux photovoltaïques ou solaires tant que ces derniers restent liés à l'activité. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune. Les habitants de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin peuvent également installer des panneaux photovoltaïques en respectant leur intégration paysagère.

Suite à la loi APER, la commune a réalisé des préconisations concernant l'installation de panneaux photovoltaïques. Par exemple, les parkings publics peuvent faire l'objet d'installation d'ombrières photovoltaïques. Ce type d'installation est soumis à plusieurs conditions et la commune porte une attention particulière au respect du paysage et de l'identité de communale.

La commune ne souhaite pas accueillir de l'éolien du fait des enjeux de protection de milieux naturels, de santé publique ou encore de préservation du patrimoine paysager. La commune est attachée à préserver la cigogne noire, espèce protégée, observée à proximité du château de Grillemont. La présence de cette espèce sur la commune contraint l'installation d'éoliennes.

Enfin, le nombre de voitures électriques augmentant d'année en année, la commune souhaite être en mesure de recevoir les utilisateurs ayant besoin de recharger leurs véhicules. Actuellement, la commune possède 2 bornes électriques. Afin de répondre à cette problématique, des emplacements réservés à cet usage vont être identifiés et aménagés. La communauté de communes a annoncé le développement d'un réseau de recharge sur la commune, avec la mise en place de plusieurs autres bornes d'ici 2035.

- Utiliser des sources d'énergie locale centrées autour du photovoltaïque
- Implanter les énergies renouvelables de manière raisonnée et raisonnable, compatible avec l'environnement proche
- Préserver les terres agricoles
- Cibler les secteurs à fort potentiel et les types d'énergies à déployer

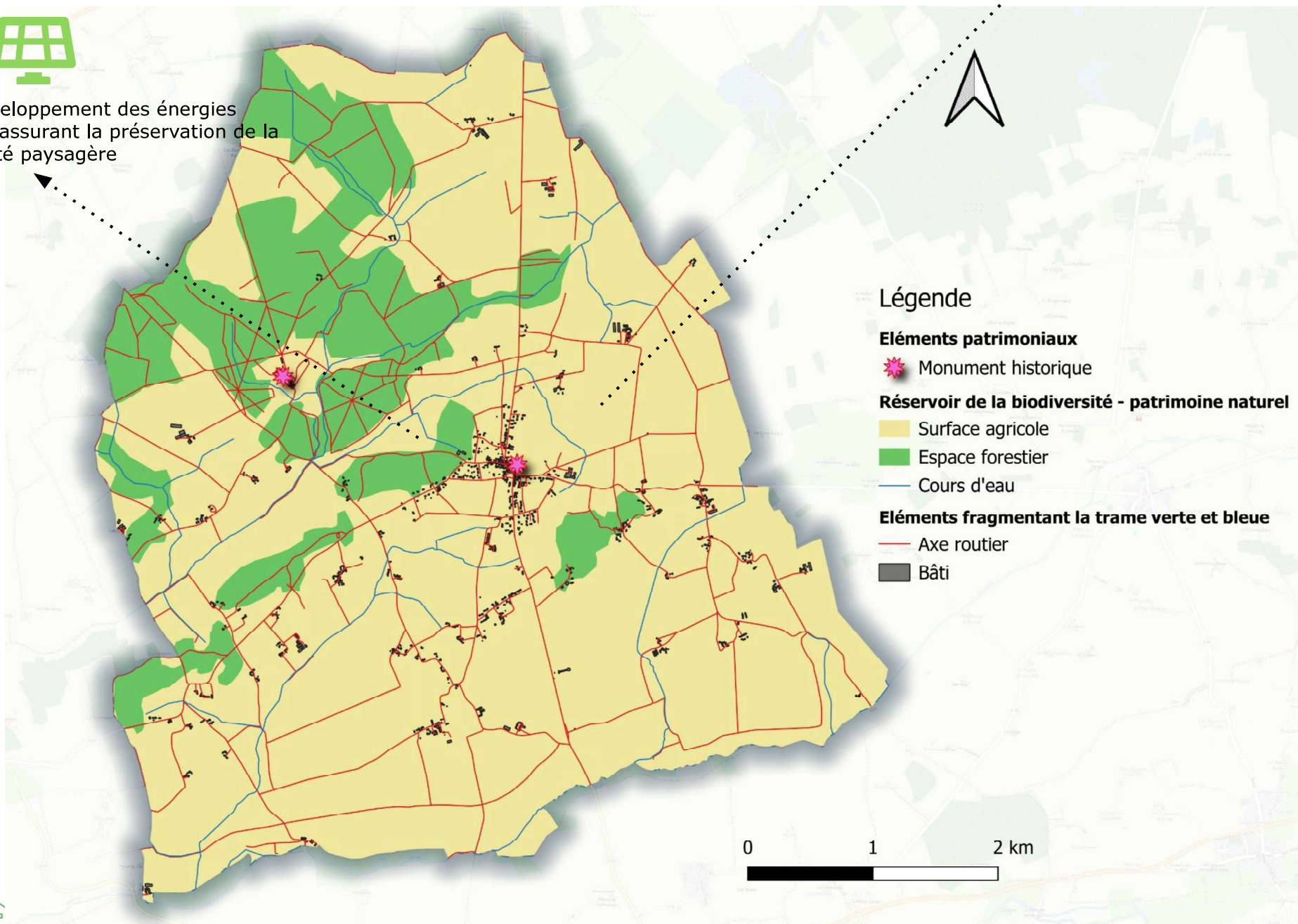


## 2. Les orientations politiques du PADD

Préserver le patrimoine local et naturel de la commune et l'utiliser comme levier de développement économique touristique



Encourager le développement des énergies renouvelables tout en assurant la préservation de la qualité paysagère




### Légende


#### Éléments patrimoniaux

 Monument historique

#### Réservoir de la biodiversité - patrimoine naturel


 Surface agricole

 Espace forestier

 Cours d'eau

#### Éléments fragmentant la trame verte et bleue

 Axe routier

 Bâti

0 1 2 km



### 3. Carte de synthèse



Renouvellement urbain



Renforcement des hameaux



Développer de nouveaux types de commerces, de nouveaux lieux de vie, supports de qualité pour le cadre de vie



Création de logements variés pour offrir un parcours résidentiel complet dans la commune.



Restauration et réhabilitation des logements

La population comme moteur de la commune



Promouvoir les mobilités douces et les énergies renouvelables

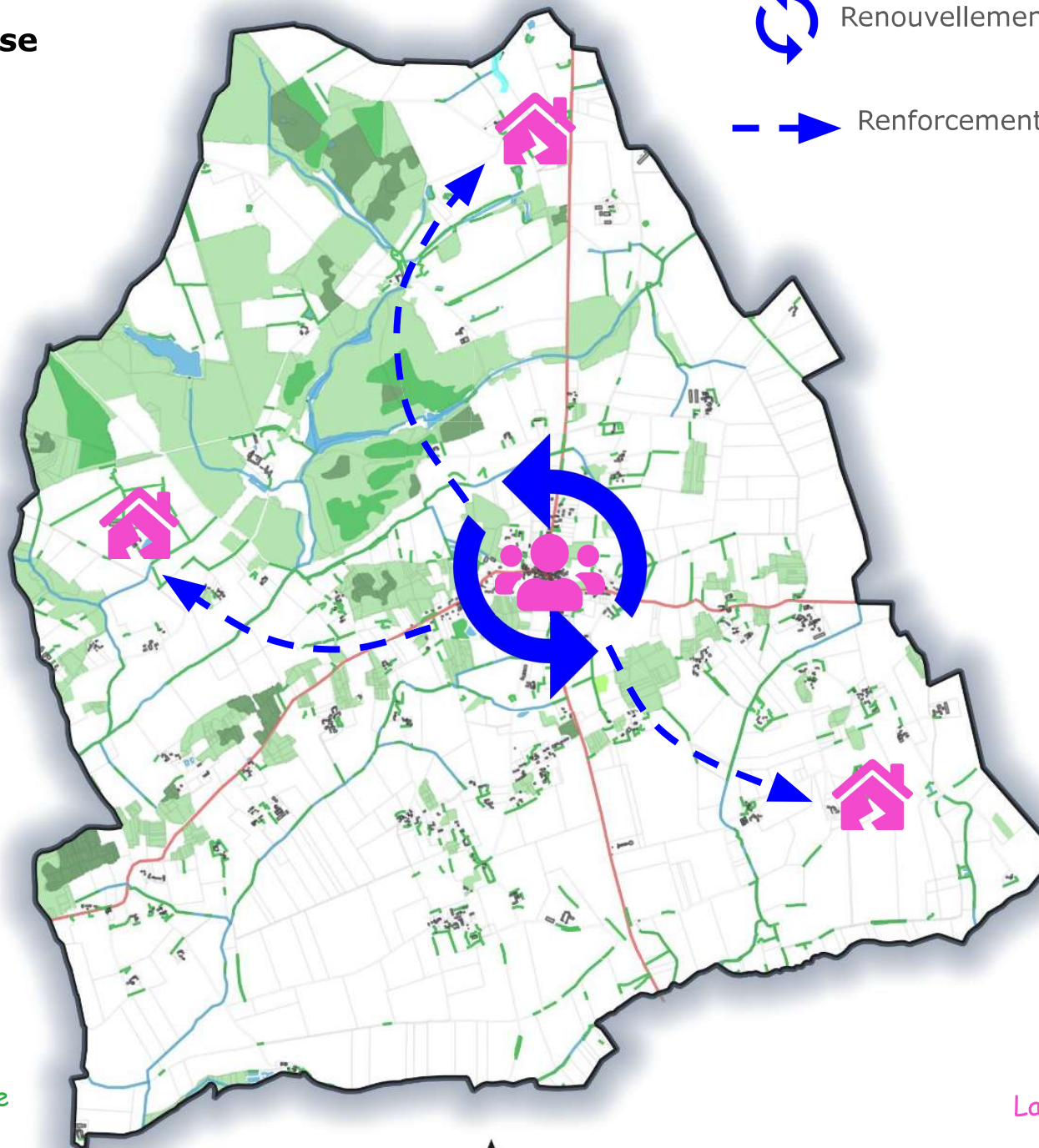


Favoriser le développement du tourisme en valorisant le patrimoine bâti et naturel



Préserver les espaces naturels

L'identité paysagère structure le développement de la commune



0 1 2 km





Chef projet : Benjamin Norrito

[benjamin.norrito@agence-scale.com](mailto:benjamin.norrito@agence-scale.com)

07-67-03-71-64