



EXTRAIT DU REGISTRE DES

DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU

DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin
Avis sur la révision générale

Séance ordinaire du jeudi 23 octobre 2025 – Délibération n° 2

L'an Deux Mil Vingt-cinq, le vingt-trois octobre à dix-sept heures, le Bureau de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, convoqué le dix-sept octobre, s'est réuni à Loches, en vertu de la délibération du 16/07/2020 donnant délégation au Bureau, sous la Présidence de Monsieur Gérard HÉNAULT, Président de la Communauté de Communes.

Étaient présents : Étienne ARNOULD, Francis BAISSON, Christine BEFFARA, Éric DENIAU, Pascal DUGUÉ, Maryse GARNIER, Frédéric GAULTIER, Michel GUIGNAudeau, Gérard HENAUULT, Nisl JENSCH, Bruno MEREAU, Jacky PÉRIVIER

Étaient excusés : Marc ANGENAULT, Sophie METADIER, Anne PINSON, Jean-Louis ROBIN, Gilbert SABARD, Martine TARTARIN

Secrétaire de séance : Michel GUIGNAudeau

Rapporteur : Pascal Dugué

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a prescrit la révision générale de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2023.

La commune a arrêté la révision générale de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 2025, et a saisi la Communauté de Communes le 1^{er} août 2025 pour avis.

En application des articles L132-7 et L132-13 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes Loches Sud Touraine est considérée comme personne publique associée (PPA) dans le cadre de la procédure entamée par la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin. A ce titre, la collectivité est sollicitée pour émettre un avis sur le projet. Cet avis doit faire état de la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par la Communauté de communes mais également avec l'ensemble des enjeux, projet et activités liés aux compétences exercées par l'EPCI.

Globalement les enjeux identifiés par le PLU et leur traduction dans les diverses pièces qui le composent identifient toutes les thématiques abordées par le SCoT de la Communauté de communes Loches Sud Touraine. Seuls les volets Sylviculture, risques et nuisances, et déchets ne sont que peu développés.

Il n'est pas noté de dispositions majeures qui ne seraient pas compatibles avec les prescriptions du SCoT ou qui ne prendraient pas suffisamment en compte ses recommandations. Néanmoins, quelques remarques sont à formuler :

- **Volet démographique :**

Le SCoT affiche une perspective d'évolution de population de 0,2% par an d'ici à 2037.

Dans son PLU, la commune affiche des perspectives de développement de la population permettant d'atteindre 700 habitants en 2035, soit 20 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Les objectifs annuels de croissance démographique représentent 0,2% par an ce qui se traduit par la production de 42 logements supplémentaires sur la même période.

Dans son rapport de présentation, la commune projette une augmentation de la population, soutenue par son attractivité et les dynamiques déjà à l'œuvre sur son 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 des pôles de Loches et Tours.

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

La volonté actuelle du conseil municipal est de maintenir la population et de renforcer l'attractivité de la commune, notamment par une production de logements adaptés sur son territoire.

La projection présentée est conforme à celle du SCoT et semble en adéquation avec les éléments du rapport de présentation.

- **Volet logement :**

Le PADD, dans sa partie « modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain », prévoit de permettre la construction de nouveaux logements par **comblement des dents creuses dans les hameaux** présentant un niveau de desserte en réseaux et voiries suffisant.

Le SCOT prévoit un niveau de priorité concernant les principes d'urbanisation. Les hameaux ne sont pas considérés comme des espaces devant être prioritairement urbanisés. Leur comblement éventuel doit être justifié et l'estimation de logements à produire déduite de l'objectif de production de logements global.

Le document d'urbanisme présente **un STECAL permettant la création de trois lots à bâtir**. L'urbanisation de cet espace n'est pas fléchée comme prioritaire par le SCoT. Néanmoins, les justifications apportées permettent de comprendre la nécessité de permettre l'urbanisation de ce hameau par la validation d'un STECAL. En effet, un lotissement a déjà été validé dans ce secteur et l'unité foncière est considérée comme consommée en matière d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF). Aussi, l'urbanisation de ce secteur entre dans une logique d'optimisation du foncier déjà considéré comme consommé.

Le projet communal prévoit la réalisation d'environ 4,6 logements par an ce qui couvre 18% de **l'objectif du SCoT de production d'habitat du groupe « Communes transport collectif »**. Un travail de coopération a été réalisé avec les communes concernées concernant la répartition des objectifs de consommations des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Remarque n°1

Il semblerait intéressant de présenter les conclusions de ce travail dans le rapport afin de justifier les répartitions en matière de production de logements.

- **Volet espace d'activité économique :**

Il est à noter que la commune n'est **pas répertoriée dans l'armature du SCoT concernant la structuration économique du territoire**. Néanmoins, un site isolé est recensé. La commune prévoit bien une zone Uc dans son PLU, destinée au développement d'une activité économique. Néanmoins, l'unité foncière concernée est déjà utilisée par une entreprise et l'ensemble des parcelles qui la compose est considéré comme urbanisé.

- **Volet tourisme :**

Le PLU ne prévoit pas d'enveloppe **de consommation ENAF pour le développement touristique**. Pour autant, il est prévu un STECAL (zone NI).

Remarque n°2

Il est donc nécessaire de quantifier la consommation envisagée sur ce STECAL et de l'affecter à l'enveloppe mutualisée prévue à cet effet.

- **Volet énergie :**

Suite à la loi APER, **la commune préconise des zones concernant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol** notamment sur des terrains agricoles de mauvaise qualité.

Les zonages arrêtés par la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dans le cadre de sa délibération du

7 février 2024 portant sur la définition des zones d'accélération n'ont pas été repris dans leur intégralité.

Parallèlement, le document cadre concernant les parcelles à vocation agricole étant autorisées à recevoir du photovoltaïque au sol, réalisé par la Chambre d'Agriculture, a été approuvé par arrêté du Préfet le 12 août 2025. Ce document est opposable aux zones d'accélération définies par la commune et cible la réalisation de projets majoritairement Agrivoltaïque sur notre territoire.

Remarque n°3

Il semble donc pertinent d'intégrer l'ensemble de ces éléments afin de qualifier le mix énergétique potentiel sur la commune.

- **Ressource en eau :****Remarque n°4**

La Communauté de communes Loches Sud Touraine a validé un schéma de distribution d'eau potable délibéré en Conseil d'Exploitation du Service de l'Eau du 17 septembre 2024. Ce dernier doit être annexé au PLU.

Remarque n°5

Une révision du Zonage d'assainissement est actuellement en cours avec une enquête publique à venir au printemps 2026. Ces éléments devront être intégrés au PLU après validation par simple mise à jour.

Il est à noter que le projet de PLU prévoit bien deux parcelles réservées proches de la STEP actuelle pour l'aménagement d'un futur équipement de traitement des eaux usées lié à une compétence communautaire.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et l'aménagement des secteurs soumis à OAP, il est à noter que des inondations récurrentes ont lieu chaque année liées notamment au réseau pluvial du bourg qui impactent la Riolle au niveau du lieu-dit les Petits-Poissons

Remarque n°6

Il est nécessaire de s'assurer que les systèmes de gestion des eaux pluviales envisagés ne viendront pas aggraver cette situation.

- **Consommation ENAF :**

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

Les objectifs de consommations d'ENAF en extension urbaine fixés par le SCOT sont respectés puisque la commune prévoit une consommation de 0,9600 Ha (STECAL de « La Place » et OAP « La Folie »).

Remarque n°7

Il est précisé que la consommation emportée par l'aménagement du STECAL doit être recalculée (Le STECAL de « La Place » emporte 0,2 Ha de consommation foncière).

L'objectif de 50% de réduction des consommations ENAF fixe à 3,56 Ha les consommations envisageables jusqu'en 2030 pour la commune.

Le PLU présente une consommation de 3,27 ha entre 2021 et 2035 qui semble sous-estimée. En effet les consommations liées au réajustement du STECAL majore le total estimé (+0.10 Ha). Par ailleurs, les emplacements réservés 2 et 3 réservés à l'extension de la station d'épuration, de compétence intercommunale, doivent être intégrées à l'enveloppe communale, soit environ 1,31 Ha. La consommation réajustée entre 2021 et 2035 serait de 4.68 Ha, soit une diminution de 34% sur une durée de 15 ans.

La période de prise en compte du PLU est plus large que la première décennie imposée par la loi. Par simple ratio, on estime que sur la période 2021/2030 la conso pourrait être estimée à environ 3,12 Ha soit une diminution de 56% de consommation d'ENAF.

Remarque n°8

Afin de clarifier l'ensemble de ces points, il semble nécessaire d'adapter les consommations ENAF calculées. Une estimation des consommations ENAF 2021/2030 pourrait être présentée en ajoutant bien les consommations des hameaux, des emplacement Réservés et des STECAL. Il semble important d'identifier dans cette estimation, les consommations qui répondent à des compétences communautaires mais mise en œuvre sur le territoire communal.

- **Ecriture règlementaire et règlement graphique :**

Dans le cadre de ses missions liées à la mutualisation de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le service instructeur propose une analyse du règlement du PLU. **L'ensemble des remarques et propositions d'évolution du document formulées dans ce cadre sont reprises dans l'annexe 1 à la présente délibération.**

- **Informations complémentaires :**

Diverses remarques et propositions d'évolution du document sont consignées dans l'annexe 2 à la présente délibération.

- **Synthèse chiffrée de la compatibilité avec le SCoT :**

	SCOT	PLU LCBSM	COMMENTAIRE
Objectif évolution de population	0,2%/an	0,2%/an	20 habitants en plus soit 700 habitants au total à l'horizon 2035.
Consommation projet mobilité (RD943)			
Densité logements	12 à 15 logements/Ha	Moyenne 12,5 logements/Ha	
Consommation ENAF en extension urbaine : Groupe Transport collectif	19 Ha	Environ 1 Ha	Consommation 5% de l'enveloppe totale du groupe
Production de logements : Groupe Transport collectif	25 logements/an	4,6 logements/an	Consommation 18% de l'enveloppe totale du groupe
Production de logements en intensification urbaine	30% minimum	66%	
Consommation ENAF pour les activités économiques	75 Ha	0%	Identification d'une zone UC totalement consommée
Consommation ENAF pour les projets touristiques	40 Ha		Enveloppe non déterminée dans le PLU
Consommation ENAF pour les projets développement des ENR	42 Ha	0%	Pas de zonage spécifique pour le développement d'un projet ENR

- **Synthèse chiffrée Consommation ENAF :**

	2011-2022	Objectifs (Diminution -50%)	PLU (2021/2035)	Diminution PLU (2021/2035)	Correction PLU (2021/2035)	Diminution PLU (2021/2035)	Ration (2021/2030)	Ratio Diminution (2021/2
Consommation ENAF	7,12 Ha	3,56 Ha	3,27 Ha	54%	4,68 Ha	34%	3,12 Ha	56%

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **PREND ACTE**

1. De l'analyse de compatibilité de PLU de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.
2. Des annexes associées à la présente analyse.

- **ÉMET** un avis favorable quant à la révision générale du PLU de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.
- **INVITE** la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin à faire évoluer le document d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des remarques présentées ci-dessus, ainsi que celles décrites dans les 2 annexes à la présente délibération.

Le Secrétaire de séance
Michel GUIGNAudeau

Fait à Loches, le 23 octobre 2025
Réf. PLU LaChapelleBlancheStMartin Avis révision générale

Pour extrait conforme
Le Président de Loches Sud Touraine
Gérard HÉNAULT

Direction de l'Aménagement
Pôle Urbanisme et Habitat
Annexe 1 - PLU arrêté de la commune de
La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

Analyse des OAP

10/10/2025

- **Rappel du contexte :**

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a entamé une procédure de révision générale de son PLU par délibération en date du 11 juillet 2023.

Avant l'arrêt du projet, le service ADS a été sollicité pour analyser le projet de PLU. La majorité des précédentes remarques ont été prises en compte dans les documents proposés pour avis.

Par courrier en date du 01 août 2025, la commune sollicite l'avis de la CCLST.

- **Analyse des éléments proposés pour l'écriture des OAP :**

- **Préambule et p.22**

Attention, l'annexe demandée n'est pas une pièce obligatoire à fournir. La commune devra sensibiliser les porteurs de projets sur la nécessité de cette pièce.

- **Onglet 1.1.3 : Extension du bâti**

Page 12 : Attention : L'écriture de l'OAP interdit l'extension d'une construction monopente en pignons ou en façade avant.

Il semble nécessaire de définir la notion de toit « en basse goutte ». Terme utilisé permettant d'autoriser certaines extensions.

Page 14 : Le document indique que les implantations précisées sont à privilégier.

L'annexe détachée des limites séparatives est-elle interdite au vu de cette écriture ?

Le cas échéant, il semble nécessaire de définir un éloignement restreint souhaité dans le cadre de l'implantation d'une annexe. Par défaut, le service appliquera en éloignement de 20 ml (doctrine territoriale).

Page 16 : le zonage présenté dans le calcul du coefficient de biotope n'est pas cohérent avec celui du document graphique.

Attention à la cohérence des zonages évoqués dans les divers documents avec le document graphique (exemple p.21).

- **Densité de logement et OAP :**

La Folie : incohérence entre le nombre de logements à créer entre l'onglet programmation (10 logements) et le détail de l'OAP (Habitat : 8 logements).

Direction de l'Aménagement
Pôle Urbanisme et Habitat
Annexe 2 - PLU arrêté de la commune de
La Chapelle-Blanche-Saint-Martin
Modifications de forme à prévoir.

10/10/2025

• **Volet eau et assainissement :**

- P73 : la commune de LCBSM n'assure pas la gestion de l'assainissement collectif, c'est une compétence assurée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine en régie directe.
- P74 : la capacité nominale de la step est de 320 E.H. et non pas 239 E.H. soit 53m³/j. La production de boue n'est pas = à 0, nous sommes sur un système par lagunage donc sans évacuation de boue annuelle. Une bathymétrie a été réalisée début 2025, un curage de la station d'épuration sera bientôt programmé.
- P74 : les équipements sont conformes et respectent les normes de rejet (cf rapport annuel 2024 du SATESE 37).
- P96 : VEOLIA est mentionné comme délégataire alors que la Communauté de Communes Loches Sud Touraine assure la gestion du réseau EU en régie directe.
- P96 : le débit quotidien n'est pas de 53m³/j, il s'agit de la capacité nominale. La capacité organique de la step est atteinte à 70%.
- P96 : L'ARS ne réalise pas les contrôles évoqués. En 2024, 13 analyses ont été réalisées sur la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

• **Biodiversité/trame verte et bleue/Gestion des eaux pluviales :**

- P8 : la compétence GEMAPI doit être ajoutée dans les compétences communautaires.
- P9 : Certains documents (certains sont mentionnés ailleurs dans le rapport de présentation) pour être présentés au même titre que le SRADDET ou le SCoT, à savoir : le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Creuse en construction, le PGRI Loire Bretagne ou le PCAET de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.
- P71 : Il semble important de préciser que le SAGE Creuse est en phase de conception.