

Le Président

Madame la Maire

Mairie

2 place Jasnin

37240 LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN

Chambray-lès-Tours, le 23 octobre 2025

Madame la Maire,

Objet

Avis sur l'arrêt de projet du PLU

Commune de

LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN

Référence

N/Réf. : BB/IHB 25036

Dossier suivi par

Isabelle HALLOIN-BERTRAND

Pôle ALIMENTATION et TERRITOIRES

isabelle.halloin@cda37.fr

Copie/mail

secretariat@

lachapelleblanchesaintmartin.fr

Par courrier électronique reçu le 1er août 2025, vous nous avez adressé pour avis les documents relatifs à l'arrêt de projet **du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de votre commune de LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN.**

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier nous amène à formuler les remarques ci-après.

Dans un contexte démographique fragile, votre projet de PLU vise notamment à améliorer la qualité de vie et l'accueil de populations mixtes sur votre commune. Il s'inscrit également dans une réflexion de modération de la consommation de l'espace avec une affirmation du rôle du centre-bourg.

Votre scénario démographique vise l'atteinte d'une population de 700 habitants à horizon 2035, soit un gain de 20 habitants comparativement à 2025 équivalent à un gain annuel de 0,2 %. Pour y parvenir, vous estimez le besoin de production de logements à 46. Ce besoin intègre un effet important du desserrement des ménages, la taille retenue des ménages étant de 2 contre 2,33 évaluée en 2021.

Pour atteindre cet objectif, vous envisagez la répartition de production de logements suivante (après décompte des 4 logements construits entre 2020 et 2024) :

- Mobilisation de 7 logements vacants. La mobilisation de la vacance apparaît effectivement un enjeu fort sur votre commune où le taux de vacance est estimé à 10,3 % par l'INSEE soit 39 logements. Si un diagnostic plus précis vous permet de réévaluer cette vacance à 32 logements, elle demeure forte et intègre des logements sociaux ;
- 4 logements issus de changements de destination (sur les 22 bâtiments identifiés potentiels) ;

Siège Social

38 rue Augustin Fresnel

BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél. : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : accueil@cda37.fr

République Française

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 700 038 00015

APE 9411Z

www.cda37.fr

.../...



- 3 logements liés au renouvellement urbain ;
- 16 logements produits en densification de dents creuses ;
- 12 logements par extension urbaine.

Si l'objectif de réduction de la consommation des Espaces Naturels et Agricoles (ENAF) est tenu dans votre projet, nous pouvons regretter que la mobilisation de 2,6 ha de foncier, actuellement objet d'une production agricole, ne permette la production que de 10 logements soit un ratio de mobilisation de 2 600 m² par logement produit.

Concernant le règlement, nous notons les points suivants :

- Si les surfaces en **EBC** (Espaces Boisés Classés) sont fortement réduites par rapport au précédent PLU, il conviendrait de bien justifier le recours à cette protection pour les boisements la conservant. Nous rappelons que le classement EBC doit être utilisé avec parcimonie et de plus être réservé à des boisements exceptionnels. Il convient donc de supprimer cette trame EBC sur tous les boisements pour lesquels elle n'est ni utile, ni justifiée. Nous rappelons par ailleurs qu'elle peut être un handicap pour l'entretien des lisières (bordures de champs ou chemins, ...) et pour les boisements eux-mêmes, leurs propriétaires renonçant aux procédures administratives lourdes auxquels ils sont assujettis ;
- Le règlement de la zone N mentionne (tableau page 33) que les **autres hébergements touristiques** sont possibles sous conditions. Ces conditions n'apparaissent pas définies : typologie d'activité concernée, règles d'implantation, Il convient de le préciser. Nous nous alertons toutefois du risque de mitage de l'espace et d'atteinte à l'activité agricole et forestière que cette mention pourrait générer sans cadre précis ;
- Les **changements de destination** sont listés et décrits. La mention de leur distance au bâti agricole le plus proche (plus de 100 m ou distance effective si inférieure à 100 m) serait bienvenue. Il conviendrait de remplacer la formulation « 100 m par rapport à un siège d'exploitation agricole » par « 100 m par rapport à un site d'activité agricole ». Les bâtis agricoles n'étant pas systématiquement localisés au siège de l'exploitation.

Concernant le **STECAL La Place**, si nous comprenons qu'il s'agit d'un « coup parti », nous ne pouvons que déplorer son absence de pertinence avec un développement en extension de l'habitat en dehors de parties agglomérées existantes. Par ailleurs, nous notons l'absence de règlement associé qu'il conviendra de prévoir.

**Chambre d'agriculture
Indre et Loire**

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : accueil@cda37.fr

.../...



Vous avez accompli un travail appliqué pour parvenir à un projet de PLU soucieux de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Sous condition de la prise en compte des remarques précitées, la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire émet un **avis favorable sur le projet du PLU de la commune de LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN.**

Conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme, cet avis sera joint, en annexe, au dossier soumis à enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bruno BOIS



**Chambre d'agriculture
Indre et Loire**

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : accueil@cda37.fr