



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :

Benoît SIROTTEAU

Service Urbanisme et démarche de territoires

Unité planification

Chargé d'études urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.62

Courriel : benoit.siroteau@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **20 OCT. 2025**

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Madame la maire de La Chapelle-Blanche-
Saint-Martin
2 place Jasnin
37240 LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-
MARTIN

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin : avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

PJ : annexe 1 : Avis détaillé de l'État

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a été arrêté par délibération du conseil municipal le 29 juillet 2025 et le dossier réceptionné par la préfecture d'Indre-et-Loire, le 30 juillet 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. Dans ce but, vous trouverez ci-annexé, un avis détaillé des observations issues de l'examen du dossier d'arrêt de projet.

- **Patrimoine et paysage : le règlement et les OAP présentent des incompatibilités fortes** et ne sont pas cohérents avec les attendus liés aux abords des monuments historiques. L'OAP patrimoniale, pourtant élément majeur du PLU, ne traduit pas les ambitions fixées par le PADD à la hauteur des enjeux de ces secteurs. En l'état, le document compromet la valeur patrimoniale locale. Les objectifs fixés par le PADD ne sont pas assurés, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L151-8 du Code de l'urbanisme, ce qui remet en cause la garantie de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, telle que définie à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. **Par conséquent, une révision approfondie des OAP et du règlement est nécessaire.**
- **La sobriété foncière : la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers peut être optimisée.** En effet, l'existence du STECAL « La Place » dont l'opportunité est discutable, n'est pas réellement justifiée. De plus, un objectif de densité plus important pour les zones U et la zone AU (la Folie) mériterait d'être défini.

- **La qualité du dossier** : le dossier comporte plusieurs facteurs de fragilité juridique comme l'absence de bénéficiaire sur la liste des emplacements réservés (non conforme à l'article R151-34 du Code de l'urbanisme). Mais aussi un manque de concordance entre les règlements écrits et graphiques (l'absence des OAP rue Rabelais et le Paradis sur le règlement graphique, mais aussi une différence entre la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination et leur report sur le plan).

Par ailleurs, plusieurs pistes d'amélioration sont à envisager :

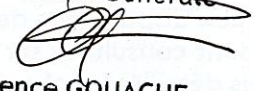
- **La gestion de l'eau potable** : le règlement, ainsi que le rapport de présentation, manquent de précisions concernant l'objet de la zone Ne. Le règlement devrait préciser la nature des constructions autorisées en évoquant explicitement l'existence du captage et les dispositions qui s'y appliquent.
- **La gestion des eaux usées** : le fonctionnement de la station d'épuration n'est actuellement pas satisfaisant. Le raccordement de nouvelles habitations sur ce système n'est pas conseillé.
- **La diversification du parc de logements** : les OAP doivent être précisées en termes de typologies et de taille de logements attendus tel que le PADD l'envisage dans son objectif 1.

Au regard des objectifs de développement durable définis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, je prononce donc **un avis défavorable** à l'arrêt de projet du PLU de la Chapelle-Blanche-.

En conclusion, au regard des éléments résumés ci-dessus et présentés dans l'avis détaillé ci-annexé, j'émet **un avis défavorable sur le projet de PLU de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin**.

Je vous invite à organiser une réunion avec mes services afin d'échanger sur l'ensemble des remarques exposées et sur les suites que vous pourrez y apporter.

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale


Florence GOUACHE

Copie au sous-préfet de Lodon



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

Avis détaillé des Services de l'État sur le projet arrêté

Octobre 2025

Annexé à la lettre de Monsieur le préfet d'Indre-et-Loire à Madame la maire de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin

Rappel des points d'étape	
30/11/07	Approbation du PLU actuellement en vigueur
11/07/23	Prescription d'élaboration
06/08/24	Transmission du « porter à connaissance »
19/11/24	Débat PADD
29/07/25	Délibération d'arrêt de projet

Table des matières

1. ENVIRONNEMENT.....	3	4.1 Sobriété foncière.....	8
1.1 Gestion de l'eau potable.....	3	4.2 Zones à urbaniser.....	8
1.2 Gestion des eaux usées.....	3	4.3 Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation.....	9
2. DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	3	4.4 Cas du STECAL « La Place ».....	9
2.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU.....	3	4.5 Règlement graphique – Plan de zonage	9
2.2 Intégration des orientations stratégiques du PCAET.....	3	5. VALEUR PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE..	10
2.3 Analyse sur la qualité de l'air :.....	4	5.1 L'OAP patrimoine.....	10
2.4 Énergies renouvelables (EnR).....	5	5.2 OAP « gestion de la densification », participant à valoriser et renforcer le « cadre de vie » (PADD).....	11
2.5 Analyse sur le climat :.....	6	5.3 OAP Sectorielles : corrections à apporter.....	11
3. HABITAT.....	7	5.4 Règlement.....	12
3.1 Scénario de développement du projet de PLU.....	7	6. CONTENU DU DOSSIER.....	14
3.2 Identification des changements de destination.....	7	6.1 Annexes au règlement écrit.....	14
3.3 Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Loches sud Touraine.....	7	6.2 Règlement graphique.....	15
4. AMÉNAGEMENT ET URBANISME.....	8	7. GÉOPORTAIL.....	15

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Gestion de l'eau potable

Le PLU prévoit la création d'un sous secteur Ne, destiné à matérialiser une zone naturelle de captage d'eau potable. Ce secteur est repris à l'identique du PLU actuel. L'intitulé ne fait pas référence à un périmètre de protection de captage d'eau de type AS1. Un rapport hydrogéologique puis une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) ont bien été conduits sans aboutir, car le captage a été considéré comme non partageable. Le choix a été fait de maintenir une protection tant que le captage est utilisé.

Ni le règlement, ni le rapport de présentation, expliquent clairement l'objet de la zone Ne. Il y est seulement indiqué la possibilité d'y installer des locaux techniques et industriels des administrations publiques. **Le règlement devrait préciser la nature des constructions autorisées en évoquant explicitement l'existence du captage et les dispositions qui s'y appliquent.**

1.2 Gestion des eaux usées

La station se situe à environ 70 % de sa capacité nominale organique au regard du nombre d'habitants raccordés.

Le fonctionnement de la station d'épuration n'est pas satisfaisant : dépassement très régulier des valeurs réductrices pour les matières en suspension.

Le rapport annuel de fonctionnement de 2024 rédigé par le SATESE, indique qu'au regard de ces éléments, il serait bon d'envisager, pour le futur, une nouvelle solution compatible avec les projets d'urbanisme du bourg ainsi qu'avec les exigences réglementaires en vigueur. **Dans la situation actuelle, le raccordement de nouvelles habitations sur ce système d'assainissement n'est pas conseillé.**

2. DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1 Prise en compte du SRADDET et du PCAET dans le PLU

La commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin fait référence dans son PLU au SRADDET de la région Centre Val de Loire, au SCoT de la Communauté de communes Loches Sud Touraine approuvé le 27 décembre 2022 ainsi qu'au PCAET de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine approuvé le 23 janvier 2020.

2.2 Intégration des orientations stratégiques du PCAET.

Le PCAET de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine a été approuvé le 23 janvier 2020. Le projet de PLU de la commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin doit mettre en action la stratégie établie dans ce plan climat.

Pour information, le plan d'actions de ce PCAET est composé de 26 actions portant sur les orientations stratégiques suivantes :

- favoriser des bâtiments performants et un urbanisme durable,
- développer une mobilité durable et adaptée à des déplacements optimisés,

- encourager une agriculture locale, diversifiée et respectueuse des sols,
- développer une économie locale engagée dans la transition énergétique et encouragée par une consommation responsable,
- augmenter la production d'énergie issue de ressources locales et renouvelables.

2.3 Analyse sur la qualité de l'air :

Communauté de Communes Loches Sud Touraine :

À l'horizon 2050, la Communauté de communes Loches Sud Touraine a pour objectif une réduction moyenne de 52 % des émissions de Gaz à effet de Serre.

Objectifs de réduction des émissions de GES sur la CC Loches Sud Touraine*

Émissions de Gaz à Effet de Serre	2030	2050
Stratégie LST	- 44%	- 52%
SNBC	- 22%	- 63%
Potentiel max	- 65%	

Situation de la qualité de l'air sur la Chapelle-Blanche-Saint-Martin :

En 2024, la commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin a enregistré des indices de la qualité de l'air de bons à moyens pendant 94,0 % des jours de l'année (83,4 % en 2023 et 78,2 % en 2022) – (source Lig'air – Interqual'air).

Dans les OAP :

Le PLU comporte trois OAP sectorielles, la Folie, le Paradis et rue Rabelais, en franges creuses du tissu urbain existant (à minima 3 côtés des secteurs sont limitrophes à l'urbanisation actuelle).

Les OAP sectorielles concourent indirectement à l'améliorer la qualité de l'air localement en proposant des alternatives aux mobilités par des aménagements de circulations douces, en orientant la végétalisation des sites et en privilégiant la perméabilité des sols ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle...

L'OAP thématique « Préservation de la biodiversité » définit des recommandations d'aménagement qui tendent à préserver ou à planter des lisières urbaines composées de haies d'essences locales.

=> Outre le respect de la biodiversité traité également dans le cadre de l'aménagement des corridors écologiques, cette OAP permet une séquestration carbone sur le territoire, elle contribue donc à l'amélioration de la qualité de l'air.

Concernant les OAP, elles contribuent de manière indirecte à une amélioration de la qualité de l'air. Il serait toutefois intéressant de quantifier le gain en termes de CO² que va engendrer les opérations prévues sur ces OAP (par exemple : calcul de diminution des émissions de gaz à effet de serre concernant les opérations prévues sur les OAP).

2.4 Énergies renouvelables (EnR)

Cadrage territorial :

L'objectif n°16 du SRADDET « *Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies* » définit les objectifs suivants, en matière de production d'énergies renouvelables et de récupération pour le territoire régional :

En matière de développement des énergies renouvelables, le SCoT Loches Sud Touraine ne fixe pas d'objectifs de puissance installée, mais il précise les trois filières prioritaires : la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie.

Il autorise également :

- le photovoltaïque en reconversion d'espaces sans usage agricole (sols pollués, anciennes décharges, centres d'enfouissement technique, friches industrielles...) ou sur bâtiments et parkings ;
- l'hydroélectricité uniquement avec l'objectif d'autoconsommation individuelle et en étant raccordée au réseau ;
- l'éolien avec des distances d'éloignement par rapport aux habitations (d) en fonction de la hauteur des éoliennes.

En matière de développement des énergies renouvelables, le PCAET Loches Sud Touraine fixe pour objectif de produire en 2030, 19 % de la consommation d'énergie, soit 290 GWh, et d'atteindre 109 % de cette consommation en 2050.

En cohérence avec le SCoT, cette production sera prioritairement réalisée à partir de trois sources que sont la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie.

Le chapitre du PCAET dédié à « *une production d'énergie issue de ressources locales et renouvelables* » propose 4 actions :

- n°23 « *produire une électricité locale* » ;
- n°24 « *promouvoir la géothermie* » ;
- n°25 « *développer le bois-énergie* » ;
- n°26 « *développer la méthanisation* ».

Dans le rapport de présentation – État initial de l'environnement :

L'analyse des potentiels du territoire en matière d'énergies renouvelables est très succincte et incomplète :

- hydroélectricité : l'évaluation du faible potentiel est cohérente avec l'hydrographie du territoire ;
- bois-énergie : il n'est pas fait d'évaluation du potentiel malgré des « *espaces boisés significatifs dont l'usage n'est pas destiné à la production de bois de chauffage* », cependant l'exploitation du bois génère des déchets valorisables en bois-énergie (plaquettes ou pelés) ;
- éolien : il est uniquement précisé que la commune ne l'encourage pas pour « *préserver la qualité paysagère et la biodiversité locale (cigogne noire)* », mais aucune donnée n'est fournie (vitesse, orientation des vents...) ;
- biomasse : (assimilée à la méthanisation) « *la commune est prête à y réfléchir* » mais aucune donnée n'est présentée, alors que 21 exploitations agricoles sont présentes sur le territoire dont l'activité principale est la céréaliculture, complétée par de l'élevage, ce qui représente un potentiel ;
- photovoltaïque : il est précisé : « *la commune dispose vraisemblablement d'un potentiel solaire intéressant, avec une moyenne de 152,8 heures d'ensoleillement par an* », la donnée est erronée selon le site linternaute.com, en 2024 la commune a connu 1 609 heures d'ensoleillement ;
- géothermie : le thème n'est pas abordé.

Une analyse plus approfondie des potentiels des différentes énergies renouvelables aurait utilement contribué à une meilleure prise en compte de la question des énergies renouvelables.

Pour information, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a identifié des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) pour :

- le photovoltaïque sur plusieurs parties de son territoire ;
- la géothermie sur l'ensemble de son territoire.

Le lien pour consulter l'arrêté et la cartographie :

<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Energies-renouvelables/Zone-d-acceleration-ENR>

Dans le PADD :

Axe 3 « *Inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial* »

Orientation 3.3 « *Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie* »

Il est rappelé que la législation oblige « *une réflexion approfondie concernant l'implantation d'installations destinées à la production d'énergie locale* » et que « *le territoire est propice à l'installation de panneaux photovoltaïques, de la géothermie et de la méthanisation* ».

En conclusion, il est proposé de « *cibler les secteurs à fort potentiel et les types d'énergies à déployer* ».

Dans le règlement :

Il est à noter que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est ici renommée « *locaux techniques et industriels des administrations publiques* ».

Cette sous-destination, correspondant généralement aux installations de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur l'ensemble du territoire.

Concernant les installations photovoltaïques individuelles, l'OAP thématique « Adaptation au changement climatique » définit des conditions d'implantation « habituelles » (de préférence non visible depuis l'espace public, sur bâti secondaire ou annexe et en harmonie avec l'architecture du bâti). Le règlement n'aborde pas le sujet du petit éolien.

Afin de répondre aux objectifs du **PADD** « inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti au cœur du projet énergétique territorial » les corrections sont à porter et un renvoi sur le Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire (DRAC CVL) doit être fait pour les dispositifs solaires. Une mise en annexe de ce guide est recommandée.

2.5 Analyse sur le climat :

Le projet de PLU de La commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin s'empare des enjeux d'adaptation au changement climatique et de transition écologique.

Il aurait toutefois été intéressant d'avoir une évaluation quantifiée des bénéfices énergétiques et carbone attendus des opérations prévues dans les OAP et ainsi de conforter la bonne trajectoire du territoire sur sa volonté d'accélérer son engagement vers une transition écologique vertueuse.

3. HABITAT

3.1 Scénario de développement du projet de PLU

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin compte 691 habitants en 2022. Les perspectives de développement affichées dans le PADD visent un taux de croissance annuel de 0,20 % entre 2025 et 2035 soit une augmentation de 20 habitants. Après avoir longtemps été déficitaire, la population stagne depuis 2016 (+4 hab).

Pour atteindre cet objectif, le PLU prévoit la production de 42 logements à l'horizon 2035. Elle se décline en 34 logements dans l'enveloppe urbaine (dont notamment 16 logements en dents creuses, 7 logements dans le parc vacant et 4 logements en changements de destination) ainsi 8 en extension, en tenant compte d'une taille de ménage de 2 personnes. La densité de 12 logements à l'hectare est conforme aux orientations du SCoT Loches-sud-Touraine.

39 logements (soit 10,3 % du parc) étaient vacants en 2022 dont 14 depuis 6 ans et plus. L'explication vient d'un parc de logements peu diversifié et peu adapté au vieillissement de la population locale. La vacance touche également les logements sociaux (3,5%).

Le PADD, dans son objectif 1, envisage une typologie de logements pour mieux répondre aux parcours résidentiels. **Pour répondre à ces objectifs, les OAP devraient être précisées sur les typologies de logements attendues ainsi que sur la taille des logements** (grands logements pour les familles, petits logements pour les jeunes ou personnes âgées, accession/locatif...).

3.2 Identification des changements de destination

Le règlement graphique identifie 22 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N, conformément à l'orientation du PADD « habiter les hameaux ».

Il convient de préciser, outre le nombre de logements, les critères employés qui ont permis de sélectionner les bâtiments susceptibles de changer de destination.

Pour tout changement de destination, les conditions suivantes s'imposent :

- Ne pas être incompatible avec l'activité agricole, forestière ou pastorale du terrain sur lequel il est implanté ;
- Information sur les réseaux publics (existence, capacité) ainsi que sur la défense incendie (existence, nature du dispositif).

Pour identifier le bâti qui peut faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de critères peuvent être déterminés, comme :

- la valeur d'authenticité du patrimoine rural et agricole
- la valeur paysagère dans l'insertion des constructions
- la valeur de rareté pour certaines architectures remarquables ou certains dispositifs architecturaux plus spécifiques (détail de décor, etc).

3.3 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loches sud Touraine

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loches sud Touraine est un document d'urbanisme orientant l'aménagement d'un territoire sur 20 ans. Il met en cohérence les politiques publiques d'urbanisme pour garantir l'équilibre entre développement et protection de l'environnement. Le SCoT contient des règles que les plans locaux d'urbanisme doivent respecter.

Les objectifs présentés dans le SCOT approuvé le 6 mai 2021, visent une production de 25 logements par an sur les 7 communes desservies par un transport en commun (dont La Chapelle-Blanche-Saint-Martin). Ramené à l'échelle de la commune, cela équivaut à 4 logements par an. Ce scénario de développement est cohérent avec les orientations du SCoT.

4. AMÉNAGEMENT ET URBANISME

4.1 Sobriété foncière

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) s'est élevée à 7,1 ha sur la période 2011-2020. La trajectoire cible pour 2021-2031 est donc estimée à 3,6 ha.

La commune envisage un potentiel de consommation de 2,68 ha dont 2,34 ha sur la période du PLU (2025-2035).

Le calcul de la consommation des espaces prévus se découpe comme suit :

0,58 ha consommés en 2021 et 2022

1,6 ha sur les OAP (le Paradis, rue Rabelais et la Folie)

0,4 ha pour le STECAL de la Place

0,3 ha estimés comme gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine

Soit un total de 2,9 ha entre 2021 et 2035.

Cette consommation peut cependant être encore optimisée notamment en prévoyant une densification de l'enveloppe urbaine. Le STECAL de la Place (0,40 ha) et l'OAP en extension de la Folie (0,64 ha), déjà présents sur le PLU précédent n'ont pas été réalisés.

Pour les projets situés dans l'enveloppe urbaine consommateurs d'ENAF, il conviendra de les définir et d'ajouter ces consommations potentielles. Les projets de renaturation pourront par ailleurs « compenser » une partie de la consommation d'ENAF engendrée, sous réserve d'être précisés en termes de projet et de périmètre.

La commune est par ailleurs, invitée à réduire la zone 1AU à 0,64 ha constructible (au lieu des 2,6 ha et l'instauration d'une zone végétalisée telle qu'elle est décrite dans l'OAP « la Folie »).

4.2 Zones à urbaniser

Comme secteurs non bâtis, les règles devraient permettre une intégration du bâti tenant compte des environnements urbains et adjacents.

Ainsi, il ne devrait pas être autorisé de reproduire des « maisons au milieu de la parcelle », consommateur de foncier et non représentatif du paysage local. C'est pourquoi, l'implantation sur au moins une limite séparative devrait être prescrite. Cette implantation devrait être la règle générale pour les secteurs U.

Enfin, l'encouragement à la conception bioclimatique des constructions nouvelles est un atout dont il faut s'emparer pour, notamment, valoriser la dimension patrimoniale du territoire : l'ensemble des items permettant de concevoir ce type de construction ne va pas à l'encontre d'une qualité architecturale reprenant les paramètres de l'architecture traditionnelle, elle-même issue d'une

conception faite de bon sens. En effet, l'architecture traditionnelle, fruit d'une expérience accumulée sur des siècles, est étroitement liée à l'architecture bioclimatique (ressources utilisées, ventilation naturelle, comportement thermique, forme et toiture, orientation, adaptation au climat, à la topographie...) Une conception bioclimatique présente ainsi des caractéristiques puisées dans l'architecture traditionnelle locale au sein d'un territoire singulier :

- Orientation,
- Optimisation de la lumière naturelle,
- Compacité,
- Matériaux sains durables biosourcés ou géosourcés et de préférence locaux,
- Conception adaptable (toitures à pentes avec combles aménageables par exemple),
- Intégration au paysage (harmonie en accord avec son environnement architectural, végétal et paysager).

Ainsi, une maison dépourvue de toit ou une architecture étrangère au territoire ne sont pas adaptées aux particularités locales — qu'il s'agisse de l'environnement, du climat ou encore du paysage caractéristique de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, qu'elles contribuent à dénaturer.

4.3 Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation

Il convient de réaliser un diagnostic de l'espace foncier disponible en secteur urbanisé du centre bourg pour révéler des opportunités de densification. Sur les 147 gisements identifiés, représentant un total de 28,6 ha, seulement 1,8 ha sont positionnés dans une OAP sectorielle.

Les deux secteurs d'OAP en zone urbaine (rue Rabelais et le Paradis) se juxtaposent alors que les projets d'OAP sectorielles ne semblent pas avoir été réfléchies en commun.

Il est primordial de formaliser un projet urbain et paysager d'ensemble, pensé à toutes les échelles, afin de ne pas grever la réussite des ambitions portées par le PLU de la commune de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin par des opérations ponctuelles isolées.

4.4 Cas du STECAL « La Place »

Le règlement graphique indique la présence d'un STECAL au lieu-dit « La Place » en zone N. **Ce secteur n'est dénommé ni sur le plan, ni en annexe du règlement.** Actuellement non bâti, sa justification est basée sur le zonage Nh du PLU actuel, ainsi que sur l'existence d'une division parcellaire autorisée et la mise en vente des parcelles. Aussi, au regard des possibilités identifiées en centre bourg, et de l'objectif de sobriété foncière évoqué plus haut, ce STECAL n'est pas justifié.

4.5 Règlement graphique – Plan de zonage

Concernant les secteurs boisés du PLUi, il est rappelé que les mesures de protection des zones boisées (L151-23) ne sont recommandées que sur les surfaces présentant un intérêt paysager, patrimonial particulier. Le recours au classement en espace boisé classé (article L130-1 du Code de l'urbanisme) doit être conforme à la doctrine de la DDT en Indre-et-Loire telle que présentée dans le porter à connaissance.

5. VALEUR PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE

Il convient, en préambule, de rappeler que le règlement et les OAP doivent être en accord **et en cohérence** avec la qualité patrimoniale, urbaine et architecturale attendue dans les espaces soumis à la **servitude d'utilité publique** constituée par les **abords de monuments historiques** (une procédure

de périmètre délimité des abords est en cours), pour ne pas créer de **disparité entre les secteurs, lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme lorsqu'ils sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.**

5.1 L'OAP patrimoine

L'OAP Patrimoine vient **nécessairement** compléter le règlement dont le choix a été de limiter les prescriptions. **Cette OAP est donc un élément majeur du PLU** et porte sur le bâti ancien, les extensions et nouvelles constructions (extension, annexe et construction principale). Or, nous constatons que les éléments à modifier, signalés en réunion des PPA, n'ont pas été intégrés.

Il convient donc de modifier cette OAP pour préserver et valoriser le patrimoine local (architectural, urbain et paysager) et être en cohérence avec le PADD « inscrire la préservation du patrimoine naturel et bâti et le valoriser ». Dans son écriture, l'OAP doit être ferme sur les orientations et les termes employés tels « il est recommandé », « à privilégier » « à éviter » ... doivent être modifiés en ce sens.

1.1.1. Présentation des **typologies** ; des corrections, modifications, compléments doivent être apportés, notamment :

- Supprimer la mention d'enduits à pierre vue qui n'est pas un dispositif local
- Lever la confusion faite entre les façades en pierre de taille et celles en moellons enduits et reformuler les textes en conséquence
- Intégrer la petite tuile plate de pays en complément de l'ardoise
- Intégrer les décors et éléments complémentaires aux constructions anciennes, tel que les cheminées, les lucarnes...
- Compléter les descriptifs : formes parcellaires, implantation par rapport au relief, orientation...

1.1.2. « **Entretien et restauration** », ce chapitre, afin d'être en cohérence avec le **PADD** « préserver le patrimoine architectural auquel les habitants sont particulièrement attachés » doit clairement indiquer qu'il s'agit des orientations applicables au patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune.

Cette partie est à reprendre car les orientations ne sont pas complètes, à reformuler et sont, pour certaines, non applicables aux spécificités du bâti traditionnel local, par exemple :

- Adapter les schémas au bâti traditionnel local (plan nettement rectangulaire, pignons étroits, encuvement, lucarnes...)
- Reprendre la phrase sur l'isolation par l'extérieur possible pour les toitures sur le bâti ancien « en cas d'impossibilité par l'intérieur », impliquant une modification de la hauteur de la toiture, un lien rompu avec les corniches, pignons... cette possibilité doit être très cadrée sinon elle doit être supprimée
- **Corriger et compléter les orientations sur les façades et maçonneries, éléments de façade, ouvertures, menuiseries, clôtures...** afin qu'elles correspondent au bâti ancien traditionnel local.

1.1.3. « Extension du bâti » : corrections à apporter

- Le schéma des extensions autorisées reste à corriger, de même que le texte.

1.1.4. « Nouvelles constructions » : corrections à apporter

- Corrections à porter et schéma à revoir : cadrer absolument la notion liée à l'« architecture contemporaine » (la réinterprétation des caractéristiques du bâti traditionnel **doit** être

recherchée : il ne s'agit pas d'une option indiquée comme « à privilégier »). Voir ci-dessous partie règlement.

5.2 OAP « gestion de la densification », participant à valoriser et renforcer le « cadre de vie » (PADD)

1.4.1. « Implantation sur la parcelle » : corrections à apporter

- Une implantation sur l'espace public (en limite ou en léger recul) et sur au moins une limite parcellaire doit être obligatoire, **notamment en secteur AU** (ne pas reconduire les maisons au milieu des parcelles et le gaspillage du foncier, respecter le paysage urbain traditionnel...)
- Pour les secteurs « dents creuses », l'implantation sur au moins une limite séparative doit être la règle également ; une implantation différente peut être accordée si elle est justifiée par le respect du tissu urbain ancien dans lequel elle s'insère.

1.4.3 « composition urbaine et paysagère » : corrections à apporter

- Pour répondre aux orientations du PADD, ce sont les caractéristiques **du tissu ancien environnant** qui doivent orienter l'objectif d'insertion : hiérarchie de la voirie, forme urbaine (donnée par les formes parcellaires, les implantations, la topographie, etc.), formes architecturales, clôtures... cette notion relative au tissu traditionnel doit être clairement inscrite
- Le texte sur les limites séparatives doit être repris et complété (par ailleurs privilégier le terme « exclues » à « évitées »). Il y est traité des clôtures et, selon les cas, elles seront plutôt maçonnées (dans les parties urbaines) ou végétales (dans les secteurs paysagers et champêtres) : cette notion doit être introduite. Ainsi il peut être recommandé, en limites séparatives, la mise en œuvre de clôtures maçonnées respectant les dispositifs traditionnels qui composent le bourg ancien, ou des clôtures très légères naturelles (type grillage souple à simple torsion, ganivelles, échelas de châtaigner) voire entièrement végétales. La couleur « neutre » indiquée doit cependant exclure le blanc et de rester dans une palette discrète qui s'intègre dans l'environnement.

5.3 OAP Sectorielles : corrections à apporter

- Les OAP sectorielles ont bien fait l'objet de précisions (protection de la végétation présente notamment, ajout de photos, présentation de la topographie).
- Cependant, la référence à la forme du tissu urbain environnant devrait toutefois faire référence au tissu urbain **traditionnel** environnant, caractéristique de l'identité locale (formes parcellaires, implantation du bâti -y compris par rapport à la topographie-, hiérarchie des rues, qualité des espaces publics, formes architecturales...) Certaines OAP sont en continuité ou très proches du tissu urbain traditionnel du bourg : cette indication doit être clairement écrite.

5.4 Règlement

L'article L151-19 doit concourir à préserver la mémoire de la commune, en préservant ces atouts patrimoniaux (architectural, urbain, paysager).

- Les 22 bâtiments repérés au titre des « changements de destination » sont d'une grande qualité. Il est à remarquer favorablement qu'ils ont été ajoutés au repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le rappel à l'OAP « Patrimoine » concernant leur valorisation est indiquée dans le règlement. Il est donc **indispensable de**

modifier l'OAP « Patrimoine » pour garantir la préservation et la valorisation de ces bâtiments.

- Des prescriptions sont également citées dans l'article L151-19 ; elles ne mentionnent pas l'emploi et le respect des matériaux d'origine, biosourcés ou géosourcés (pas de ciment sur les façades par exemple, mais un enduit couvrant et respirant...) et ne proscriit pas l'isolation par l'extérieur. Les prescriptions pour les éléments repérés doivent à minima être celles du bâti ancien de l'OAP « Patrimoine » (quand elle sera corrigée).
- L'ensemble du bâti ancien, très singulier sur la commune, qui ne fait pas l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19, doit également pouvoir bénéficier de règles adaptées. Le chapitre sur « l'aspect extérieur » des constructions ne présente pas de prescriptions et renvoi sur les dispositions communes et l'OAP « Patrimoine » ; là encore, pour s'assurer du respect des atouts patrimoniaux de l'ensemble de la commune, il est indispensable de **corriger l'OAP** en question
 - Par ailleurs, la zone NI (réservée au développement des activités touristiques, de loisirs et d'équipements) ne renvoie pas sur l'OAP « Patrimoine ». Ce renvoi doit être ajouté.

Qualité urbaine, architecturale et environnementale pour toutes les zones :

- Il est indiqué de se reporter à l'OAP « Patrimoine » pour les bâtiments anciens. Or, l'OAP patrimoine porte également sur les nouvelles constructions (en 1.1.4.). Cette phrase doit être corrigée.
- Le règlement autorise article 2.1.2 la « démolition des bâtiments anciens en pierre » : cet article doit être supprimé, il est contraire à la recherche de préservation et valorisation du bâti ancien cité dans le PADD.
- Le règlement autorise article 2.1.1 et dans l'article 1.1.4 de l'OAP des constructions dites de « style traditionnel ou contemporain ». La notion du mot « contemporain » n'est pas explicite. Ces projets dits « contemporains » doivent faire l'objet d'une réinterprétation contemporaine des constantes de l'architecture traditionnelle locale :
 - Le règlement doit indiquer pour toutes les zones que la volumétrie attendue des constructions nouvelles respecte les caractéristiques architecturales du territoire soit : les constructions doivent être de plan nettement rectangulaire, présentant une couverture à deux pentes (40° minimum) avec un faîtage parallèle au long pan, et un pignon n'excédant pas 8 m (tolérance de 50 cm).
 - Il doit également être complété pour les projets « contemporains » : ils s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels).
- Le titre de l'article 2.1.3. doit être modifié en supprimant le mot « en pierre »

- Les bâtiments de grandes dimensions ne font pas l'objet de prescriptions particulières : il est nécessaire d'offrir un cadre minimal pour garantir leur intégration dans le paysage (tant urbain que rural) et ainsi participer à sa préservation et au cadre de vie des habitants :
 - Les grands bâtiments (activités agricoles, par exemple) présenteront une silhouette familière aux bâtiments anciens des territoires agricoles locaux, par des volumes assez bas, des lignes de faîtage et pentes de toit traditionnelles. Les volumes des constructions devront être cohérents par leur forme, hauteur, couleur et matériau. Une transition douce doit être étudiée entre les hauteurs des différents bâtiments (agricoles et d'habitation). Les bardages (bois et métal) devront être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée et mate, le bois étant à privilégier (matériau durable). Le bardage métallique sera réalisé en zinc à joint debout ou imitation d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue. Les couleurs contrastant avec l'environnement devront être interdites. La végétation doit venir accompagner cette intégration.

Clôtures pour toutes les zones :

Rappel : Les clôtures doivent respecter le caractère paysager des lieux, elles seront donc choisies selon les caractéristiques du lieu parmi les trois propositions : haie vive ; mur bahut surmonté d'éléments à lames verticales en bois naturel ou en métal de teinte sombre ; mur plein.

- Voir également les remarques ci-dessus : 1.4.3.
- Le règlement indique que les murs de clôture en pierre peuvent être surélevés : dans la mesure où aucune justification ne vient préciser ce cadre, cela revient à dénaturer les dispositifs anciens qui composent le paysage actuel. Cette mention doit être supprimée ou justifiée.
- Teinte des murs à corriger : le mur sera enduit de finition talochée ou brossée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants (en remplacement de ton pierre de pays).
- Le grillage souple ou rigide doit préciser que le treillis soudé est exclu.
- Les dispositifs à redan sont à exclure.
- Pour corriger et compléter, voici un exemple de prescriptions adaptées :
 - La clôture sera constituée d'une haie champêtre, composée d'essences rustiques et locales mélangées aléatoirement (2/3 minimum d'essences caduques). Elle sera éventuellement doublée d'un grillage souple, galvanisé. Le portail (et portillon) sera à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple, sans ornementation. Il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé, etc). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50. Le portail sera supporté par des poteaux de même matériau et de même teinte que le portail. Sont proscrits : les piliers maçonnés ; les panneaux en treillis soudés ; occultations type palissades, plastique, canisse...
 - La clôture sera composée d'un muret, d'une hauteur de 60 cm environ, doublé d'une haie. Le muret sera recouvert d'un enduit de finition talochée ou brossée. Les piliers

seront enduits comme le mur bahut. La haie vive sera composée d'essences rustiques et locales mélangées aléatoirement (2/3 minimum d'essences caduques. Le portail (et portillon) sera à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple (arête supérieure horizontale ou légèrement courbée), sans ornementation. Selon le contexte, il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé, etc. ...). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50.

- Le mur sera enduit de finition talochée ou brossée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants. Sa hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m. Le haut du mur sera soit enduit en arrondi, soit couronné d'un chaperon bombé. Les galettes plates préfabriquées sont proscrites. Le portail (et portillon) sera à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple, sans ornementation. Selon le contexte, il sera en bois ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé, etc. ...). Le portail aura une largeur maximale de 3 mètres 50. Les piliers seront enduits de finition talochée ou brossée, de teinte similaire aux enduits anciens environnants. Les pierres d'imitation sont proscrites. Le portail sera fixé sur le mur, sans ajout de piliers. Sont proscrits : les treillis soudés ; occultations type palissades, plastique, canisse ...

6. CONTENU DU DOSSIER

Plusieurs anomalies sont constatées sur le contenu du dossier d'arrêt de PLU :

6.1 Annexes au règlement écrit

En application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, la liste des emplacements réservés doit préciser les services et organismes bénéficiaires. **La liste telle qu'elle est présentée dans le projet de PLU n'indique pas de bénéficiaire et n'est donc pas conforme à la législation.** Par ailleurs, au regard de son nombre restreint, et pour plus de précision, le plan aurait pu reprendre la numérotation des emplacements réservés.

La numérotation pourrait être également reprise sur la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Au lieu-dit « la Brosse », deux bâtiments sont répertoriés (les n°7 et n°8) sur la liste. Toutefois, lorsque l'on consulte le règlement graphique, la trame d'un troisième bâtiment apparaît sur ce lieu-dit. Sur ce point, **le règlement écrit et le règlement graphique ne sont pas concordants créant ainsi une fragilité juridique.**

6.2 Règlement graphique

Le règlement graphique doit faire apparaître les limites de zones, secteurs et périmètres. La mention en légende est insuffisante. Ainsi, **l'intitulé des zones doit figurer sur le fond de carte afin de garantir une meilleure lisibilité du document.**

Le périmètre de l'OAP « la Folie » apparaît bien sur le plan mais, celui de la rue Rabelais et celui du « Paradis » n'y figurent pas. **Le plan doit donc être corrigé et complété sur ce point.**

7. GÉOPORTAIL

Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme>