

Edith Savelon
Commissaire enquêteur
Décision N°E25000144/45

**Enquête publique
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
De la commune de
La-Chapelle-Blanche-saint-Martin**

Enquête réalisée du 12 novembre 2025 au 12 décembre 2025

Destinataires :

Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
Monsieur le président du tribunal administratif d'Orléans
Madame le Maire de La-Chapelle-Blanche-Saint-Martin
Madame l'architecte des bâtiments de France

Sommaire

I Introduction	Page 1
1.1 Présentation	
1.2 Contexte de la révision du PLU	
1.3 Contexte de l'élaboration du périmètre délimité des abords	
II Organisation et déroulement de l'enquête	Page 3
2.1 Organisation	
2.2 Déroulement	
2.3 Permanences du commissaire enquêteur	
2.4 Cadre juridique	
2.5 Clôture de l'enquête	
2.6 Procès-verbal et synthèse des observations	
III Composition des dossiers d'enquête	Page 5
3.1 Introduction	
3.2 Pièces administratives	
3.3 Dossiers d'enquête	
3.4 Permanences	
IV Présentation et analyse des dossiers	Page 7
4.1 Rapport de présentation	
4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
4.3 Orientations d'aménagement et de programmation	
4.4 Règlement écrit	
4.5 Dispositions communes à toutes les zones	
4.6 Les emplacements réservés	
4.7 Patrimoine bâti remarquable	
4.8 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées	
4.9 Servitudes d'utilité publique	
4.10 Avis des personnes publiques associées	
4.11 Bilan de la concertation	

5 Analyse des PDA de deux monuments historiques

5.1 Les monuments historiques

V Analyse des Observations du public

Page 22

I Introduction

1.1 Présentation

La commune de la Chapelle -Blanche -Saint-Martin est située dans la région centre-Val de Loire au sud de Tours.

Elle est traversée par la RD 50 qui relie Tours à Ligueil. C'est un axe très fréquenté avec environ 4000 véhicules par jour.

La commune est bordée au sud par la vallée de la Ligoire et arrosée au centre par la profonde vallée de la Riolle, alimentée par trois ruisseaux. Elle dispose d'une situation géographique stratégique en raison de sa desserte avec la métropole de Tours ainsi bien en axe de circulation qu'en transport collectif.

La Chapelle-Blanche -Saint-Martin bénéficie d'une attractivité liée en partie à la métropole.

La commune fait partie de la communauté Loches Sud Touraine qui regroupent 67 communes avec 28 habitants au KM2, il s'agit d'un territoire très rural, la commune compte 680 habitants.

1.2 Contexte de la révision du PLU

Le dernier Plan Local d'Urbanisme date de 2004 et a été modifié en 2007.

Par délibération en date du 11 juillet 2023, le conseil municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU doit intégrer les orientations des documents de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec :

- Les règles générales du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Loches sud Touraine adopté en 2022.
- Le plan Climat-Air -Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes de Loches Sud Touraine, adopté en 2020.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne.
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations et les dispositions définis par le Plan de gestion des risques d'inondation (PRGI)
- Le schéma régional des carrières (SRC)

Les objectifs de la révision s'inscrivent dans les grands objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement (ENE) consécutives au Grenelle de l'environnement et de la loi Accès au logement et à un urbanisme renouvelé (ALUR). Les thèmes importants sont :

- Le renouvellement urbain
- L'utilisation économe des espaces naturels
- La protection des espaces agricoles
- La sauvegarde des espaces urbains et la conservation du patrimoine culturel.

Le SRADDET définit des objectifs de moyen et long terme en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation d'infrastructures, de désenclavement, d'habitat, de gestion de l'espace, de développement des transports, de maîtrise de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution, de protection de la biodiversité, de la gestion des déchets.

Le PLU doit être compatible avec le SRADDET.

Le SCoT de Loches sud Touraine a été approuvé le 27 octobre 2022, il s'articule autour de quatre objectifs principaux :

- S'affirmer comme territoire qui compte
- Valoriser les ressources et le cadre de vie dans le projet d'aménagement et de développement.
- Proposer une offre de proximité adaptée et de qualité

Le PLU doit être compatible avec ce document.

1.3 Le contexte de l'élaboration du périmètre délimité des abords (PDA)

Progressivement, les périmètres automatiques des 500 m autour des monuments historiques seront transformés par des périmètres délimités des abords plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la réalité de la création, à l'architecture et au patrimoine a pour ambition de favoriser la conservation, la restauration et la transmission du patrimoine.

Les abords des monuments historiques sont de deux types :

- Des périmètres délimités autour des monuments historiques créés par l'état en collaboration avec les communes
- Par défaut des périmètres automatiques de 500 m comme le prévoit le droit antérieur.

La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager sans notion de covisibilité.

Dans ce périmètre l'architecte des bâtiments de France émet un accord sur les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti.

La protection des abords a le caractère de servitude d'utilité publique.

L'objectif de la création d'un PDA est d'adapter les périmètres aux espaces bâties ou non bâties à fort enjeu patrimonial, d'exclure les zones sans intérêts et ainsi de clarifier la situation vis-à-vis des habitants dans ce nouveau périmètre dont le critère de covisibilité n'est plus requis.

A l'occasion de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a engagé par délibération du 11 juillet 2023, une étude de création de périmètre délimité des abords (PDA) afin d'établir un véritable projet de territoire.

Il s'agit :

- D'identifier le champ de visibilité des monuments historiques en associant les critères du PDA.
- Identifier la qualité patrimoniale des abords des monuments historiques.
- Identifier les enjeux résultant de cette double analyse

Cette démarche s'est déroulée en plusieurs étapes avant de parvenir au projet final de création d'un périmètre délimité des abords.

II Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Par décision N°E25000144 du 8 aout 2025, Monsieur Denis Lacassagne, Président délégué du tribunal administratif d'Orléans m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté du 3 octobre 2025 prescrit l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin ainsi que la création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques.

2.2 Déroulement de l'enquête publique

Des avis faisant part de l'enquête publique ont été publiés dans les journaux suivants :

- La Renaissance lochoise du 22 octobre 2025
- La Renaissance lochoise du 19 novembre 2025

- La Nouvelle république du 24 octobre 2025

Enquête publique Révision générale du Plan Local d'Urbanisme et création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune de La Chapelle-Blanche-saint-Martin.

Décision du tribunal administratif d'Orléans N°E25000144/45 du 8 aout 2025.

-La Nouvelle République du 17 novembre 2025

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis d'affichage a été mis en place à la mairie de La chapelle-Blanche-Saint-Martin ainsi que sur les sites concernés par l'enquête et à différents endroits de la commune ainsi que sur le site internet de la commune.

- Entrée de bourg, route de Manthelan
- Entrée de bourg, route de Vou
- Entrée de bourg, route de Ligueil
- Entrée de bourg, route de Bournan
- Secteur PDA (église, château de Grillemont)
- Secteur OAP (rue du Paradis, rue Rabelais, rue de la Folie)
- Commerces (boulangerie, café)

L'affiche est conforme en texte et en couleur à l'arrêté du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.

2.3 Permanences du commissaire enquêteur

L'arrêté du 3 octobre 2025 prescrit les modalités de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords et en définit les modalités.

- Une durée de 31 jours consécutifs

Du 12 novembre 2025 au 12 décembre 2025

- Mercredi 12 novembre de 9h à 12h
- Lundi 24 novembre de 14h à 17h
- Mercredi 3 décembre de 9h à 12h
- Vendredi 12 décembre de 14h à 17h

Les dossiers d'enquête étaient consultables 7 jours sur 7 en ligne et 24h sur 24 à l'adresse suivante :

<https://www.la-chapelleblanche-saintmartin.fr/>

Les observations pouvaient être également adressées par voie électronique à l'adresse suivante : accueil@lachapelleblanchesaintmartin.fr

Les dossiers étaient également disponibles pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de La chapelle-Blanche-Saint-Martin aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public.

Les personnes pouvaient également faire part de leurs remarques par courrier postal à l'adresse de la mairie au nom du commissaire enquêteur.

2.4 Cadre juridique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre des articles L.153-19 et L.153-21 du code de l'urbanisme et R.123-5 à R.123-21 du code de l'environnement.

2.5 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le 12 décembre 2025 à 17h par le commissaire enquêteur.

Les registres ainsi que les documents ont été emportés par le commissaire enquêteur et seront remis à Madame le Maire de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin avec le rapport final ainsi que les conclusions.

2.6 Procès-verbal et synthèse des observations

Le 15 décembre, le commissaire enquêteur a transmis à Madame le Maire et à l'architecte des bâtiments de France, le procès-verbal de l'enquête publique avec une synthèse chiffrée de l'enquête concernant le PLU ainsi que pour celle de l'élaboration d'un périmètre des abords des monuments historiques de la ville.

III Composition des dossiers d'enquête

3.1 Introduction

La Chapelle-Blanche- Saint-Martin se situe à environ 45 kilomètres au sud de Tours, 20 kilomètres de Loches et 40 kilomètres de Châtellerault. C'est une commune rurale à l'habitat dispersé. Elle est située hors unité urbaine et fait partie de l'aire d'attraction de Tours dont elle est une commune de la couronne qui regroupe 162 communes.

Sa population en 2021 était de 680 habitants.
C'est une commune où l'activité dominante est l'activité agricole.
Le tourisme y est très peu développé.

3.2 Pièces administratives

Elles se composent :

- Des extraits des délibérations du 23 juillet 2025
- *Révision du Plan local d'Urbanisme-Bilan de concertation et arrêté du projet PLU
- *Projet de création de deux périmètres délimités des abords des monuments historiques ;
- de l'arrêté du 3 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique
- de l'avis d'enquête publique
- des avis de parutions dans les journaux

3.3 Dossiers d'enquête

Le dossier d'enquête concernant le PLU se compose :

- D'un rapport de présentation
 - * Diagnostic
 - * justifications
 - * Environnement
 - Règlement écrit
 - Les OAP
 - Le PADD
 - Le bilan de la concertation
 - Avis des personnes publiques associées
- D'une carte du règlement graphique

Le dossier de création de deux périmètres délimités des abords des monuments historiques.

D'un rapport de présentation

- Les monuments historiques
- Le développement urbain
- Analyse architecturale, urbaine et paysagère du centre bourg
- Analyse urbaine et paysagère du château
- Elaboration des périmètres délimités des abords

- Projet de périmètres délimités des abords
 - de l'église paroissiale Saint Martin
 - du château de Grillemont
- De deux plans représentant les périmètres de l'église et du château.

3.4 Permanences

Les permanences se sont déroulées sereinement.

La population a montré peu d'intérêt pour l'enquête concernant le projet de PLU et moins encore pour celui de la création du PDA, bien que les habitants du bourg soient concernés par le périmètre de l'église.

IV Présentation et analyse des dossiers

4.1 Rapport de présentation

Après avoir rappelé le contexte et le motif de l'étude, le rapport fait un diagnostic de la situation.

La communauté de communes regroupe 67 communes. L'intercommunalité s'étend sur 1809 Km², c'est la plus grande du département.

Elle est compétente dans beaucoup de domaines :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Politique du logement et cadre de vie
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Assainissement
- Création et aménagement de la voirie communautaire
- Création et gestion des maisons de services au public et définition des services publics y afférentes
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Eau
- Petite enfance
- Sport
- Culture

- Production d'énergie
- Gendarmeries
- Participation au contingent incendie
- Transports
- Elaboration et négociation des contrats de pays /Projet de territoire et politique contractuelle.

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

Le STRADDET a été approuvé le 4 février 2020 et modifié en 2023.

La loi portant nouvelle organisation territoriale donne au STRADDET un caractère opposable et le place au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale tout en prenant en compte les documents supérieurs :

- Projet d'intérêt général
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
- Plan de gestion des risques d'inondation

Il définit des objectifs de moyen et long termes en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional.

4.1.2 Schéma de cohérence territorial (Scot)

Il a été approuvé le 27 octobre 2022 et est opposable depuis le 2 mars 2023.

C'est un document d'urbanisme planifiant un projet d'aménagement de territoire commun à plusieurs communes.

Il s'articule autour d' objectifs principaux :

- S'affirmer comme un territoire qui compte
- Développer et accompagner une économie diversifiée et performante
- Valoriser les ressources et le cadre de vie
- Proposer une offre de proximité, adaptée et de qualité

4.1.3 La population

La population de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin reste stable avec un léger gain de population de 4 habitants en 6 ans.

La population est relativement jeune, moins de 44 ans et est composée de familles.

4.1.4 Le logement

Sur la commune il y a 292 ménages, un peu plus de 10% des logements sont vacants, presque 40% sont des passoires énergétiques.

Les enjeux sont :

- Développer les formes d'habitat et encourager la mixité
- Prioriser la réhabilitation thermique

Le parc de logements augmente régulièrement :

297 ménages en 2022 contre 213 en 1968

Les résidences secondaires sont également en augmentation passant de 17 résidences en 1968 à 40 en 2021.

Les logements locatifs sont peu nombreux sur la commune et elle bénéficie seulement de 4,6% de logements sociaux.

Le niveau de vie de ses habitants est supérieur à la médiane locale.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin est principalement une commune résidentielle. Elle dispose de deux commerces : une boulangerie et un hôtel restaurant. Elle est reliée à la métropole par un réseau de transport en commun mais la voiture est largement utilisée.

Le document présente différents scénarios selon l'évolution de la population.

Le scénario retenu est celui d'une croissance démographique basé sur le cadre de vie. Dans ce cas le besoin de logements est comblé par le parc existant avec quelques extensions stratégiques sur le territoire pour contrer la rétention foncière.

Le bourg présente un tissu urbain mitoyen et continu.

4.1.5 La consommation d'espace

La consommation d'espace est significative au regard de la faible croissance démographique. Il est nécessaire de favoriser le renouvellement urbain, la rénovation des logements vacants est à encourager. L'urbanisation doit rester maîtrisée pour éviter le mitage et préserver les terres agricoles.

4.1.6 L'environnement

Le territoire est intégré au SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Creuse. Elle possède de nombreux milieux humides et des haies bocagères qui ont un rôle crucial de corridor écologique et de stabilisation des sols.

La Capelle-Blanche-Saint-Martin abrite des zones classées pour la protection de la biodiversité.

Le parc du centre-bourg situé derrière l'église est un espace naturel sensible. Il occupe 5 ha composés de prairies et de bois.

La commune n'est pas concernée par un périmètre ZNIEFF ni par un site Natura 2000.

Sur son territoire vivent de nombreuses espèces de mammifères, huit espèces protégées et menacées ont été recensées.

- Barbastelle d'Europe
- Loup gris, loup
- Sérotine commune
- Murin de Daubenton
- Murin à moustaches, Vespertilion à moustaches
- Pipistrelle commune
- Grand rhinolophe
- Petit rhinolophe

On peut également remarquer la présence ponctuelle de la cigogne noire dans les bois du château de Grillemont.

Elle abrite également de nombreuses espèces floristiques

La trame verte et bleue se caractérise par des continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques).

4.1.7 Energies renouvelables

La commune a identifié plusieurs filières prioritaires concernant le développement du solaire photovoltaïque, en toiture et au sol ainsi que la géothermie.

4.1.8 Risques et nuisances

La commune possède plusieurs industries dont deux sont classées comme installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Aucune installation n'est classée SEVESO.

La commune est exposée au risque inondation par remontée de nappes, phénomène causé par des pluies exceptionnelles.

4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Il a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement de la commune, en matière d'urbanisme, de logement, de déplacements, d'équipement et de préservation des espaces.

Les orientations sont :

- Améliorer et développer l'habitat
- Affirmer le rôle du centre-bourg
- Assurer le développement des énergies renouvelables

4.2.1 Améliorer et développer l'habitat

La commune vise une croissance de 0,20% entre 2025 et 2035, soit 20 habitants avec la création de 42 logements et 2 personnes par logement.

Il est important de diversifier l'offre afin de mieux répondre aux besoins des ménages, du vieillissement de la population et encourager le développement d'un parc locatif

La priorité est toutefois d'encourager les habitants à rénover et à adapter leur logement. Cela améliorera la qualité de vie et la préservation du patrimoine architectural de la commune.

Il est nécessaire de réhabiliter les logements vacants, de densifier les dents creuses du centre-bourg et engager un renouvellement urbain avant toute extension urbaine. Ainsi cela donnera une dynamique au centre-bourg, cela fera vivre le commerce existant et peut-être développer de nouveaux services sur la commune. Cela permettra également d'avoir un usage modéré de la voiture, ce qui est bénéfique pour le climat mais aussi pour la convivialité.

La commune est également composée de plusieurs hameaux qu'il est nécessaire de préserver car ils constituent un patrimoine architectural d'où la nécessité de rénover le bâti ancien et de permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation.

4.2.2 Affirmer le rôle du centre-bourg

Il est essentiel de maintenir les commerces, les services et les équipements de la commune en développant une offre de logements à proximité de ceux-ci.

Elle ne souhaite pas autoriser le changement de destination pour les commerces afin de maintenir un linéaire commercial.

Elle souhaite mettre en valeur la vente de produits locaux, encourager la vente directe à la ferme ou en point retrait en centre-bourg et valoriser les espaces publics afin de développer la convivialité.

Elle souhaite également développer des lieux ouverts à l'accueil d'activités diversifiées.

Afin de renforcer le maillage de la commune vers le centre-bourg, la commune souhaite favoriser le développement des mobilités douces vers les communes avoisinantes et donner de la visibilité au bourg.

4.2.3 Assurer le développement des énergies renouvelables

La commune souhaite développer les énergies renouvelables dans le respect des paysages, de l'environnement et du cadre de vie. Pour cela, elle s'oriente plutôt vers l'installation de panneaux photovoltaïques en lien avec l'activité agricole. L'éolien sur son territoire n'est pas souhaitable étant donné le nombre important d'espèces animales à préserver mais la commune étudie également l'installation de la géothermie et la méthanisation.

4.3 Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sont des orientations, elles complètent et clarifient le règlement écrit. Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

4.3.1 OAP thématiques

- OAP Patrimoine
Elle doit permettre de révéler et de valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local.
 - Eglise paroissiale SaintMartin
 - Château de Grillemont
Mais aussi la maison de bourg, la maison de maître et la ferme.

4.3.2 OAP sectorielles

- OAP La Folie
Située à l'ouest du bourg historique sur une surface de 26010 m² dont 6400 sont constructibles.
Création d'un habitat mixte afin d'accueillir 10 logements.

L'objectif de l'opération est :

- de garantir un traitement harmonieux à l'interface de trois entités territoriales
- Proposer une diversité de logements
- Préserver au mieux la perméabilité du sol.

Le projet devra s'appuyer sur un contexte environnemental représenté par la présence de points humides. Il servira de connexion entre différents endroits du bourg.

- **OAP Rue le Paradis**

Ce secteur se situe à l'ouest du bourg historique, sa surface est de 7955m². Il revêt deux enjeux majeurs. Il devra faire le lien entre le tissu ancien et celui plus récent à l'ouest. Il est prévu :10 logements.

- **OAP Rue Rabelais**

Surface 10872 m² dont 4810 constructibles, 6 logements prévus.

Cet endroit est actuellement occupé par des bâtiments de stockage et divers équipements liés à l'activité agricole. Il se caractérise par un sol dégradé, malgré ce contexte, le site possède un potentiel écologique et hydraulique à prendre en considération dans le cadre d'un futur aménagement.

4.4 Règlement écrit

Les documents graphiques du règlement délimitent les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation des sols.

- Les emplacements réservés
- Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés
- Les espaces contribuant aux continuités écologiques

Le document comprend :

- Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques.
- Les dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques
- Les dispositions spécifiques applicables à chaque zone
 - Zone urbaine
 - Zone à urbaniser

Zone agricole
Zone naturelle

La liste des emplacements réservés

La liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés

La liste des bâtiments pouvant changer de destination

La liste des STECAL

Le lexique

4.4.1 Les éléments de patrimoine identifiés

- Patrimoine bâti et propriétés remarquables

Ce patrimoine et ces propriétés doivent être préserver, les éléments de préservation sont :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives
- L'ordonnancement du bâti par rapport aux espaces non bâties
- La volumétrie : la hauteur et l'intégration avec l'existant
- Les matériaux et couleurs des bâtiments
- Les murets et les autres éléments bâties

4.4.2 Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés

4.4.3 Les alignements d'arbres remarquables

Ne sont autorisés que les abattages pour raisons sanitaires et tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence.

4.4.4 Les haies remarquables

Elles doivent être entretenues afin de garantir leur pérennité. Les arrachages ne sont pas autorisés sauf raison sanitaire.

4.4.5 Les zones humides

Une carte de localisation des zones humides a été réalisée sur la commune.

4.4.6 Les zones inondables

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin n'est pas soumise au Plan de Prévention du Risque Inondation. (PPRI)

4.4.7 Les périmètres soumis à l'OAP

Les constructions et aménagements prévus dans ce secteur doivent être compatible avec l'AOP en vigueur.

4.4.8 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont indiqués sur le plan de zonage. Un tableau fournit pour chaque emplacement les renseignements le concernant.

4.4.9 Les changements de destination

Les bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ils ne compromettent l'activité agricole.

4.4.10 Les commerces

Les linéaires commerciaux doivent être préserver, les changements de destination des immeubles ne sont pas autorisés.

4.4.11 Les espaces boisés classés

Le classement interdit tout changement d'utilisation ou tout type d'occupation du sol susceptible de compromettre la préservation.

4.4.12 Les secteurs à risques

Dans ces secteurs sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les nouvelles constructions
- Les piscines

4.5 Dispositions communes à toutes les zones

- Qualité urbaine, architecturale et environnementale
 - Constructions nouvelles, extensions, rénovations
 - Démolition des bâtiments anciens en pierre
 - Réhabilitation, restauration des bâtiments anciens
 - Dispositifs de production et d'économie d'énergie
 - Dispositif de gestion de déchets compostables
- Surfaces non imperméabilisées
- Les clôtures
 - Généralités
 - Murs en pierre
 - Clôture (composition, hauteur)
- Stationnement
 - Des systèmes de recharge électrique sont à privilégiés pour toutes nouvelles places de stationnement.
- Annexes
 - Elles doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être en cohérence avec l'habitation principale.

4.5.1 Zone urbaine

- La zone Ua correspond au bourg historique
- La zone Ub correspond au tissu pavillonnaire
- La zone Uc correspond à une zone d'activité et d'équipements et de services publics

Des dispositions spécifiques sont prévues pour chacune des zones.

- Les zones AU sont des zones à urbaniser
- La zone A est une zone à vocation agricole, elle accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole.

- La zone N
C'est une zone naturelle et forestière caractérisée par une qualité et un intérêt paysager et une richesse écologique.
- La zone Ni
Secteur à vocation d'équipements et de loisirs
- Secteur Ne correspond au périmètre de captage d'eau potable

4.6 Les emplacements réservés

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir :

- Des voies et ouvrages publics
- Des installations d'intérêt général
- Des espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Des programmes de logements

Il existe deux types d'emplacements réservés :

- Emplacement réservé d'infrastructure
- Emplacement réservé aux logements

L'ensemble des emplacements réservés de la commune sont d'infrastructure.

Dénomination	Surface	Utilisation
Terrain face au parc de la mairie	869m ²	Accueil d'événements temporaires
Aménagement de la station d'épuration	7449 m ²	Aménager le secteur
Extension de la lagune	5745m ²	Extension de la lagune et aménagement du fossé collecteur
Extension du parking de l'école	1845m ²	Création d'une prairie de fauche qui servira de parking occasionnel lors des fêtes.
Liaison douce	619m ²	Réalisation d'une liaison douce

4.7 Patrimoine bâti remarquable

La chapelle-Blanche-Saint-Martin a décidé d'autoriser au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des changements de destination de certains bâtiments.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent répondre à plusieurs critères :

- Le bâtiment ne doit pas avoir d'usage agricole
- Il ne doit pas gêner l'activité agricole et doit être à une distance supérieure de 100 m par rapport à l'exploitation.
- Il ne doit pas être en ruine
- Il doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial

Ces bâtiments doivent être réhabiliter conformément au document OAP thématique Patrimoine.

- Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination :
 - Les Muraux (ensemble d'anciennes granges inexploitées)
 - La Ratelière (ancienne grange inexploitée)
 - La Courtrie (ancienne grange inexploitée)
 - La Brosse (ancienne grange inexploitée)
 - Le Musée du Château
 - Les Communs du Château
 - Les Communs du Château
 - La Houssaie (ensemble de trois anciennes granges inexploitées)
 - L'Aventure (ancienne grange inexploitée)
 - Les Bois de Grillemont (ensemble de deux granges inexploitées)
 - La Chaise (ancienne grange inexploitée)

4.8 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Les zones agricoles, naturelles et forestières sont des zones inconstructibles.

La création d'un STECAL peut sous certaines conditions autoriser une construction.

La Chapelle-Blanche-Saint-Martin a défini un STECAL, celui de La place.

L'objectif est de prendre en compte une division parcellaire et des ventes en cours ayant pour but la création de trois logements supplémentaires dans un hameau urbanisé.

4.9 Servitudes d'utilité publique

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles ou terrain ayant pour effet de limiter voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces biens soit d'imposer la réalisation de travaux.

Il existe des servitudes :

- De droit privé
- D'urbanisme
- D'utilité publique

Les servitudes de la commune sont :

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

C'est l'obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute nouvelle construction, réhabilitation, travaux, destruction.

Les monuments concernés :

- Eglise
 - Château de Grillemont
 - Les Communs du château
-
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
Zones concernées
 - Tout le territoire en dehors de la zone de dégagement des servitudes T5

4.10 Avis des personnes publiques associées

Organisme	Avis
Direction départementale des territoires	Défavorable
Communauté de communes Sud Touraine	Favorable Avec remarques
Conseil départemental d'Indre-et-Loire	Favorable Avec remarques
MRAe	Pas de réponse
Chambre d'agriculture	Favorable Avec remarques

CEDEPENAF	Favorable Défavorable sur STECAL et Extension maison et annexes en zone A ET N
-----------	---

4.11 Bilan de la concertation

Deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques et associées pour leur présenter le projet.

- Le 14 janvier 2025
- Le 8 juillet 2025

Deux réunions publiques ont eu lieu avec les habitants de la commune.

- Le 15 avril 2024
- Le 8 juillet 2025

Une réunion a eu lieu avec les agriculteurs

- Le 15 avril 2025

Elle fait suite à un envoi d'un questionnaire pour cerner les problèmes particuliers des agriculteurs.

5 Analyse du dossier des Périmètres Délimités des Abords de deux monuments historiques de la commune (PDA)

Le périmètre délimité des abords protège des immeubles bâtis ou non bâtis qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent qui sont susceptibles de contribuer à sa protection, sa conservation ou sa mise en valeur. La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager sans notion de covisibilité.

L'architecte des bâtiments de France émet un accord sur les dossiers pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment.

La création d'un PDA est d'adapter les périmètres aux espaces bâtis ou non bâtis à fort enjeu patrimonial ou paysager qui forment un écrin aux monuments historiques et d'exclure les zones sans intérêt (comme les lotissements).

La délimitation des PDA se fonde sur un diagnostic :

- Identifier le champ de visibilité des monuments historiques en associant les critères du PDA
- Identifier la qualité patrimoniale
- Identifier les enjeux résultants de cette double analyse

5.1 Les monuments historiques

L'église paroissiale Saint-Martin

Elle est inscrite aux monuments historiques depuis le 14 septembre 1949. L'édifice incontournable du centre bourg fait partie de l'identité du village. L'objectif principal est sa mise en valeur, elle présente une grande sobriété et s'inscrit dans un écrin urbain et paysager de grande valeur. L'église est la propriété de la commune.

Le Château de Grillemont

C'est un château des Xe, XVe, XVIIIe et XIXe siècles.

Le château était dans un premier temps une forteresse et entouré de douves et d'étangs. Du château médiéval il reste trois tours et des murs de courtine. Sous le second empire, le salon de musique a été aménagé avec un décor rappelant l'époque Directoire. La cage d'escalier conçue au XVIIIe a été remaniée au XIXe. C'est une propriété privée qui a été classée dans un premier temps le 6 juillet 1942 puis en 1987 et en 1989.

- Le développement urbain

Il se fait autour des axes de communication. Le tissu urbain du centre bourg est compact. L'extension la plus importante se fait à partir de la deuxième moitié du XXe siècle et au début de notre siècle.

L'église se trouve sur un point haut du village ce qui lui permet de dominer le centre bourg et d'être visible du paysage lointain.

- Le paysage autour du château

Le château se trouve sur un promontoire, le territoire autour de lui est relativement plat. Il est entouré par une immense masse boisée mais des trouées offrent à plusieurs endroits de belles perspectives sur l'édifice.

- Enjeux et justifications du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Martin

Le bâti du centre bourg est ancien, caractérisé par des volumes simples, l'utilisation de matériaux traditionnels et une implantation sur rue en mitoyenneté.

L'identification des vues remarquables permet de définir les secteurs à maintenir au sein du périmètre pour garantir la préservation d'un environnement de qualité autour du monument historique.

Au niveau de l'entrée sud et est, les clôtures sont intégrées au périmètre alors que les pavillons en sont exclus.

La limite de l'espace public/privé sur une profondeur d'un mètre est intégrée dans certains secteurs afin de gérer l'instruction des clôtures aux entrées du village.

Le PDA s'attache à intégrer des parcelles paysagères qui forment un couloir de vue donnant sur l'église aperçue de loin.

- Enjeux et justifications du périmètre délimité des abords du château de Grillemont

Le château de Grillemont bénéficie d'un écrin paysager boisé entourant une grande partie des bâtiments classés. Il prend en compte les boisements les plus proches du château.

Au sud-est, le tracé suit la ripisylve de la Riole.

Au sud-ouest une perspective sur le château complétée par l'intégration d'une partie du champ se trouvant dans la percée visuelle du monument.

Le tracé forme un écrin autour du château de grillemont.

V Analyse des observations du public

Synthèse chiffrée de l'Enquête publique

Procès-verbal des observations

Le 12 décembre à 17 h, j'ai clôturé et signé les registres papiers à la mairie de La Chapelle -Blanche -Saint-Martin.

J'ai pris possession des registres ainsi que des documents qui y sont annexés. Pendant la durée de l'enquête 14 observations ont été soit inscrites directement sur le registre soit transmises par courriel.

Synthèse des observations concernant la révision générale du PLU

Observations écrites sur le registre	6
Observations reçues par courriel	7
Observations reçues par courrier	0
Observations reçues par lettre déposée	1

Synthèse des observations concernant la création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques.

Le 12 décembre à 17 h, j'ai clôturé et signé le registre alloué au projet de création d'un périmètre délimité des monuments historiques.

Trois observations ont été notées sur le registre.

Observations écrites sur le registre	2
Observations reçues par courriel	0
Observations reçues par courrier	0
Observations reçues par lettre déposée	1

Synthèse des permanences

Dix personnes ont été reçues lors des quatre permanences soit une moyenne de 2,5 personnes, ce qui équivaut à deux ou trois personnes par permanence.

Observations recueillies sur le registre concernant le PLU

OBS N°1	M.Chevalier	<p>En premier lieu M. chevalier se félicite de l'évolution du PDA.</p> <p>Il souligne que les nouvelles constructions doivent se faire en limite de propriété, ce qui empêchera la municipalité d'obtenir des projets immobiliers CSP ?</p> <p>Il trouve qu'accorder les annexes au bâtiment n'a aucun intérêt et donne une contrainte supplémentaire.</p> <p>Réponse de Madame le Maire :</p>
---------	-------------	---

		<p>Vérifier si indiquer dans l'OAP</p> <p>Pour le positionnement des annexes, il s'agit d'une prescription d'OAP. Le rapport à l'OAP est une notion de compatibilité, c'est-à-dire un rapport de non-contrariété. Le projet ne doit pas aller à l'encontre des objectifs ou de projet d'aménagement de l'OAP. Il peut s'en écarter légèrement dans la forme, tant qu'il respecte l'esprit et ne compromet pas les objectifs fixés.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>Les OAP sont des orientations. Elles complètent et clarifient le document écrit défini dans le plan local d'urbanisme par des recommandations et des principes d'aménagement.</p>
OBS N°2	Mme Raveau	<p>Cela concerne une demande de mise en conformité d'un abri de jardin de 11 m² situé sur son terrain et proche d'une dépendance de chez ses voisins.</p> <p>Réponse de Madame le Maire :</p> <p>La municipalité accompagnera les propriétaires pour régulariser cette situation.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>Tout à fait d'accord avec cette proposition d'accompagnement.</p>
OBS N°3	M. Verdier	<p>Remarque de M. Verdier, page 163 du rapport de présentation, changement de destination, seuls 2 bâtiments ont été identifiés sur 3, est-ce un oubli ?</p> <p>Ce bâtiment devrait être rénové afin de devenir une habitation, les autres bâtiments resteront des dépendances. Il envisage également de poser des panneaux photovoltaïques.</p> <p>Demande le délai pour un changement de destination.</p> <p>Réponse de Madame le maire :</p> <p>Le troisième bâtiment ne correspond pas à un bâtiment patrimonial agricole (mur en pierre) Il ne pourra pas donc faire l'objet d'un changement de destination.</p>

		Réponse du commissaire enquêteur : En accord avec la réponse de la mairie.
OBS N°4	M.Guénand	<p>Demande à ce que la partie droite de l'entrée de son terrain jusqu'à la limite de la maison passe en zone NL afin d'y construire un manège photovoltaïque. (documents joints)</p> <p>Réponse de Madame le maire : Il s'agit d'une activité professionnelle agricole. Le zonage NL n'est pas adapté.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : En accord avec la réponse donnée.</p>
OBS n°5	M.Breton	<p>Remarque que la carte est peu lisible.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : Une nouvelle version de la carte plus précise et incorporant le nom des lieux dits sera réalisée.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Parfait.</p>
OBS N°6	Mme Raulet	<p>Elle est venue consulter le PLU pour sa parcelle n°251.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : Pas d'avis à rendre .</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Aucun avis.</p>
OBS N°7	M.Fruyin ?	<p>Est venu pour se renseigner.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : Pas d'avis à rendre.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Aucun avis.</p>
OBS N°8	M. Guénand Mme Robin	<p>Observation identique à la n°4, concernant un changement de zonage.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : Cf Observation n°4</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Voir réponse observation n°4</p>
OBS N°9	Mme Cathelin	<p>Souhaite un changement de destination des bâtiments situés, 6, les Saulquins.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : Les bâtiments correspondent à du patrimoine bâti architectural. L'intégration de ces</p>

		<p>changements de destination pourra être effectuée.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Accord avec la réponse de la mairie.</p>
OBS N°10	M. Vauvy	<p>Il déplore le manque de concertation concernant l'OAP rue du Paradis, une de ses parcelles y est intégrée.</p> <p>Page 42, il est noté fruitiers en fin de vie alors que ces plantations sont jeunes, certains arbres sont classés arbres remarquables, pourquoi pas la totalité des arbres de la propriété plantés à la même époque.</p> <p>Il trouve que le PLU manque d'ambition et d'enthousiasme.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : L'inventaire a été réalisé depuis la route. Proposition de rentrer en contact avec le propriétaire pour identifier plus précisément les arbres remarquables.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Bonne initiative en prévision de conserver un patrimoine naturel.</p>
Obs N°11	M. Toussaint	<p>Monsieur Toussaint s'inquiète du changement de zonage de son terrain situé aux chaumes car il a engagé un dépôt de permis de construire.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : Si le projet de construire est déposé dans le temps, le permis de construire pourrait être accepté.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Accord pour étude du permis de construire si déposé dans les délais.</p>
OBS N°12	Mme Champigny	<p>Madame Champigny s'inquiète du fait qu'une grande partie de sa parcelle C349 soit placée en emplacement réservé pour un agrandissement de parking. De plus il y a déjà un parking existant en face qu'il suffit de sécuriser donc pas d'investissement pour la commune. Le parking à réaliser devrait être végétalisé, les photos montrent pourtant du bitume.</p>

		<p>De plus cette parcelle est cultivée et priverait un agriculteur d'une partie de ses terres.</p> <p>Madame Champigny pense qu'il est préférable de mettre son énergie à sauver les écoles des bourgs avoisinants si nécessaires à la vie d'un village.</p> <p>Elle n'est pas favorable à la création de cet espace réservé.</p> <p>Réponse de Madame le Maire :</p> <p>Il s'agit d'un emplacement réservé et non d'une déclaration d'utilité publique. Ainsi cela laisse l'opportunité à la collectivité d'acquérir le terrain en cas de vente pour mener à moyen/long terme ce projet.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>Un emplacement réservé est dans ce cas un terrain que se réserve les collectivités pour la réalisation d'un projet d'intérêt général. Il reste la propriété du propriétaire tant qu'il n'a pas été acquis par le réservant.</p>
OBS N° 13	M. Bouffeteau (SCI La Perruche)	<p>L'OAP Rabelais ne lui convient pas. Les limites trop proches de son habitation, l'emprise de l'OAP trop importante par rapport au nombre de logements, que fait-on de la surface restante ? Pourquoi l'OAP se situe sur des points humides ?</p> <p>Réponse de Madame le Maire :</p> <p>La densification des habitations dans l'enveloppe urbaine est une obligation pour les collectivités. Il s'agit d'une des rares dents creuses pour la collectivité.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>Si l'OAP Rabelais se réalise, il me semble possible de revoir les contours des limites de celle-ci. Il ne me semble pas pertinent de poser des habitations sur des points humides.</p> <p>Pour la surface, il faudra se rapprocher du lotisseur pour étudier l'aménagement de la zone.</p>

OBS N°14	M. et Mme Barbe	<p>Ils possèdent un terrain cadastré ZH n°102 dont une partie ne sera plus constructible. Ils souhaitent conserver la totalité de leur parcelle en constructible.</p> <p>Réponse de Madame le Maire :</p> <p>Ne correspond pas à l'enveloppe urbaine tel que défini par le CERAMA. Si prise en compte de l'entièreté de la parcelle cela sera considéré comme de l'extension urbaine.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>Une partie du terrain sera toujours constructible.</p>
----------	-----------------	---

Observations portées sur le registre de création d'un périmètre délimité des Abords des Monuments Historiques

OBS N°1	M. Chevalier	<p>Considère que le PDA est une belle évolution. La sortie du bourg côté Manthelan aurait pu être exclue.</p> <p>Réponse de Madame le Maire :</p> <p>Le PDA a été élaboré en concertation avec l'architecte des bâtiments de France. Il n'est pas souhaité par les élus de modifier le périmètre.</p> <p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France :</p> <p>La sortie et donc l'entrée du bourg depuis Manthelan présentent quelques cônes de vue sur l'édifice et participent à la séquence d'approche vers l'église, monument historique. Le Bâti est de bonne qualité avec une alternance de bâtis anciens et de pavillons plus récents. Les clôtures sont plutôt de bonne facture, cette entrée de bourg présente donc des qualités paysagères, urbaines et architecturales de qualité qu'il convient de préserver, car elles participent à la qualité du cadre de présentation du monument</p>
---------	--------------	---

		<p>historique. Le maintien de ce secteur dans le PDA est totalement justifié.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>La réponse de l'architecte des bâtiments de France est claire, la qualité du bâti ainsi que celui du paysage avec des cônes de vue sur l'édifice justifie pleinement ce maintien dans le PDA.</p>
Obs N°2	Mme Chantal de Saint Seine et M. Olivier de Saint Seine	<p>Madame a fait part de ses remarques et reviendra déposer une note.</p> <p>Monsieur a également de nombreuses remarques à traiter.</p> <p>Réponse de Madame le Maire : Pas d'avis à émettre.</p> <p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France : Ne nécessite pas de commentaire.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur : Pas de réponse.</p>
OBS N°3	Mme Chantal de Saint Seine et M. Olivier de Saint Seine	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du périmètre qui était déjà de 80ha - La forêt fait l'objet de nombreuses surveillances, ce qui signifie que les propriétaires ont peu de chance de s'égarer. - La forêt obéit au code des forêts, il est soumis à l'approbation du CNPF et des ABF. La gestion de la forêt est en futaie à couvert continu. - Propriétaires conscients de l'écrin où se situe le château et oeuvrent pour la beauté du site. - La gestion de la forêt est établie à partir de parcelles forestières, la délimitation faite par les ABF est établie par le cadastre. Une parcelle peut avoir une partie sous contrôle de la DDT et des ABF, l'autre partie sous le contrôle de la DDT seule. Cette double surveillance est à l'origine de divergences.

L'utilité d'augmenter le périmètre de protection est contestable, elle va diminuer la souplesse des interventions, la pertinence d'une gestion réactive. Elle va à l'encontre d'une simplification administrative d'autant que le plan de gestion est établi pour 20 ans. Dans le futur, il est envisagé l'implantation d'un parc agri-voltaïque (hors emprise ABF) qui profiterait à plusieurs agriculteurs, souhait de la chambre d'agriculture.

Réponse de Madame le Maire :

Le PDA a été élaboré en concertation avec l'architecte des bâtiments de France. Il n'est pas souhaité par les élus de modifier le périmètre.

Réponse de l'architecte des bâtiments de France :

Le rayon de 500m autour du château de Grillemont s'affranchit des limites parcellaires et propose donc un périmètre arbitraire et déconnecté du cadre paysager qui entoure le château, écartant ainsi certaines parcelles qui participent à la qualité des abords du monument historique.

Lors des études, des propositions ont été faites concernant l'emprise de la proposition du PDA : à maxima, incluant alors toutes les fermes et les bois entourant le château et à minima, incluant la totalité des parcelles aujourd'hui incluses toute ou partie dans le rayon ainsi que les parcelles situées à l'extérieur du mur d'enceinte du domaine, notamment. Après analyse et discussion, la solution à minima a été retenue. Il s'agit de celle présentée à l'enquête publique et qui semble être un compromis pertinent, pour permettre de préserver les qualités du château et de ses abords.

Concernant la gestion du domaine et notamment ce qui relève du plan simple de gestion (code forestier), il convient de préciser

		<p>que quelque soit l'étendu du périmètre, l'architecte des bâtiments de France est consulté sur la totalité du plan de gestion. Le passage d'un périmètre de 500 m de rayon à un périmètre délimité des abords est donc sans incidence pour le domaine, tant en termes d'instruction du dossier que dans l'exécution des travaux. Ce point a déjà été évoqué avec la propriétaire du domaine, lors d'un échange téléphonique au cours de l'été 2025.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>Les explications de l'architecte des bâtiments de France sont claires et le périmètre délimité des abords choisi est celui à minima, ce qui me semble raisonnable. Concernant la gestion du domaine forestier celle-ci doit impérativement être présentée à l'architecte des bâtiments de France ce qui ne procure aucun changement par rapport à la situation actuelle.</p>
--	--	---

Fait à Ballan-Miré, le 7 janvier 2026,

Le commissaire enquêteur,



Edith Savelon