

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
Avis et conclusions

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
II Présentation du dossier d'enquête	Page 1
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 Cadre juridique	
2.3 Dossier présenté à l'enquête	
III Déroulement de l'enquête	Page 2
3.1 Permanences du commissaire enquêteur	
3.2 Participation du public	
IV Enjeux de la révision du PLU	Page 3
4.1 Le PADD	
4.2 Analyse des OAP	
4.3 Le STECAL	
4.4 Le PLU et l'environnement	
V AVIS	Page 7

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I Introduction

La commune de La -Chapelle-Blanche saint-Martin se situe au sud de Tours à environ une quarantaine de kilomètres.

C'est une commune rurale où l'habitat est dispersé.

Sa population est de 680 habitants en 2021.

Son territoire est majoritairement marqué par l'agriculture.

Elle possède deux monuments historique, l'église du village et le château de Grillemont pour lesquels une enquête de création d'un périmètre délimité des abords est menée conjointement à celle de la révision du plan local d'urbanisme.

II Présentation du dossier d'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

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 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.

2.3 Dossier présenté à l'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

III Déroulement de l'enquête

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.

3.1 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 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

3.2 Participation du public

La participation du public a été relativement correcte, 14 personnes ont émis des remarques inscrites dans le registre mais seulement 10 personnes se sont déplacées lors des permanences en mairie.

Elles se répartissent ainsi :

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

IV Les enjeux de la révision du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme. Il fixe les objectifs des politiques publiques. Sa mission est 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.

4.1 Le PADD

Les principales orientations sont :

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

La commune vise une croissance de 0,20% de sa population entre 2025 et 2035, ce qui équivaut à une augmentation d'environ 20 habitants, soit deux nouveaux habitants par an. Elle souhaite pour cela créer 42 logements avec une occupation de deux personnes par logement.

La création de ces 42 logements me semble importante par rapport à la croissance estimée.

La priorité est :

- D'encourager la rénovation de l'habitat tout en l'adaptant aux besoins des ménages et au vieillissement de la population.
- De réhabiliter les logements vacants
- De densifier les dents creuses du centre-bourg
- D'engager un renouvellement urbain avant toute extension urbaine

Refuser le changement de destination d'un commerce vacant est une bonne chose si l'offre commerciale de proximité devient pérenne, pour cela il faut également dynamiser le centre-bourg avec une diversité d'offres de logements et de services, ce qui développera la convivialité et favorisera également les déplacements doux.

4.2 Analyse des OAP

Les OAP sont des orientations, elles complètent et clarifient le règlement écrit.

- OAP Patrimoine

Elle doit permettre de révéler et de valoriser la richesse et les qualités du patrimoine bâti local. (Maison de bourg, maison de maître, ferme, église paroissiale, château de Grillemont)

L'OAP patrimoine est un élément majeur du PLU car il porte sur la préservation du bâti ancien mais aussi sur l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement, un des objectifs du PADD.

- OAP sectorielles

OAP LA folie

Elle se situe à l'ouest du bourg historique, d'une surface constructible de 6400 m², elle doit accueillir 10 logements.

Cette OAP était déjà présente sur le PLU précédent mais non réalisée.

OAP Rue du Paradis

Elle se situe en zone Ub et est mitoyenne à la zone UA qui correspond au bourg ancien. Cette parcelle de 7955 m² doit faire la jonction entre le bourg ancien et la zone pavillonnaire. Dix logements y sont prévus.

Cette OAP nécessitera un bâti de qualité pour jouer réellement son rôle de jonction entre deux parties de la commune, d'un côté un bâti traditionnel ancien, de l'autre une zone pavillonnaire d'un intérêt réduit.

OAP Rue de Rabelais

Elle se situe en zone Ub, sa surface constructible est de 4810 m² et doit accueillir 6 logements. Cette zone est actuellement une zone de stockage de matériel agricole. Le site est fortement dégradé et il possède deux zones humides sur la partie constructible.

Les OAP constituent à elles seules, la création de 26 logements sur les 40 prévus pendant ces prochaines années.

Onze bâtiments sont répertoriés pour un éventuel changement de destination et il reste la réhabilitation des 39 logements vacants du centre-bourg qui à eux seuls suffisent à satisfaire l'augmentation de la population prévue dans les prochaines années.

Il me semble important de donner la priorité à la réhabilitation de ces logements, pour redynamiser le bourg, lui donner une cohérence et préserver les commerces existants ainsi que l'environnement et le cadre de vie paisible de la commune.

L'OAP Rue de Rabelais possède quant à elle, deux zones humides, qu'il me semble important de préserver.

4.3 Le STECAL

Le STECAL de la Place a pour objectif de prendre en compte une division parcellaire et des ventes en cours dans le but de créer trois logements.

Si l'objectif de la création de ce STECAL est uniquement la construction de trois nouveaux logements, cette création qui a un caractère exceptionnel ne me semble pas justifiée.

4.4 Le PLU et l'environnement

La-Chapelle-Blanche-Saint-Martin possède un environnement naturel riche. Le paysage de la commune est constitué de prairies, cultures et bois. Son territoire abrite de nombreuses zones classées pour la protection de la biodiversité.

La nature est présente même à l'intérieur du bourg avec un parc de 5 ha situé derrière l'église composé de prairies et de bois.

Sur son territoire vivent de nombreuses espèces de mammifères dont huit espèces protégées et menacées ont été recensées. On peut également observer 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 est la manifestation des continuités écologiques.

Au niveau énergétique, la commune a identifié plusieurs sources :

- Les panneaux photovoltaïques en toiture et au sol
- La géothermie

Il me semble qu'il serait utile de faire une étude concernant la méthanisation avec 21 exploitations agricoles sur son territoire, cela peut être une possibilité intéressante.

Les bois sont également très présents sur la commune, même si l'exploitation de ces bois n'est pas destinée au chauffage, elle génère des déchets qui seraient bons de valoriser en plaquettes ou granulés de chauffage.

La consommation d'espace par la commune est significative par rapport à la faible croissance estimée de la population pour les années à venir. Aussi il est nécessaire de privilégier le renouvellement urbain ainsi que la réhabilitation des logements vacants du centre-bourg avant toute autre

opération d'urbanisation. Celle-ci doit être maîtrisée, en ouvrant à l'urbanisation, les sites au fur et à mesure des besoins pour ainsi limiter au maximum l'extension du bourg sur des terres agricoles et préserver des espaces naturels en prévision du réchauffement climatique pour être en accord avec les orientations du PADD :

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

V Avis

Après avoir étudié le dossier, m'être rendue sur les différents sites et avoir rencontrée une partie de la population, aucun avis défavorable au projet de révision du PLU n'a été émis par les habitants de La-Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

Après avoir étudié les avis des personnes publiques associées, je constate que trois avis sont favorables avec des remarques, l'avis de la CEDEPENAF est favorable mais défavorable à la création du STECAL et l'avis de la DDT est défavorable, plusieurs points sont à revoir.

La municipalité a rendez-vous avec la DDT courant janvier pour revoir les points qui posent problème.

J'émet donc un avis favorable au projet de révision générale du PLU assorti de deux réserves et des recommandations suivantes :

Les réserves :

Prendre en compte tous les points évoqués dans l'avis de la DDT et y remédier.

Prendre en compte les avis défavorables de la DDT et de la CEDEPENAF quant à la création du STECAL au lieu-dit la place, celui-ci représentant une consommation excessive d'espace agricole non justifiée.

La commune a une consommation d'espace significative au regard de la faible croissance démographique, un des objectifs est d'améliorer et de développer l'habitat en centre-bourg afin de le dynamiser et de maintenir ainsi ses commerces et services nécessaires à la vie locale.

Par ailleurs, je **recommande**, compte -tenu de la présence sur la commune de 39 logements vacants, dont plusieurs sont inoccupés depuis plusieurs années de :

Privilégier la réhabilitation de ces logements en tenant compte des besoins de la population (couples avec enfants, personnes âgées) afin d'offrir une qualité de vie correspondant aux différentes catégories d'âges.

Privilégier le changement de destination de certains bâtiments en zone A et N pour répondre à un des objectifs du PADD : habiter les hameaux sans consommer d'espace.

Ouvrir à l'urbanisation les sites au fur et à mesure des besoins (augmentation significative de la population), ce qui permet également une gestion respectueuse de la consommation d'espace.

L'un des autres objectifs du PADD est de s'adapter au réchauffement climatique en limitant la consommation d'énergies et en développant les énergies renouvelables.

Je préconise de réaliser un état des lieux des différentes possibilités en matière d'énergies disponibles sur la commune afin de les valoriser (filrière bois, méthanisation, photovoltaïque)

Fai à Ballan-Miré le 7 janvier 2026

Le commissaire enquêteur,



Edith Savelon