

Envoyé par mail le 17/06/2020  
à J.-E. Jayot

PREFET DE L'INDRE

Direction départementale des Territoires



Châteauroux, le 02 JUIN 2020

Service Planification, Risques, Eau, Nature  
Unité Planification

Le Préfet,

à

Monsieur le Maire de Martizay

**Objet :** Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARTIZAY.  
Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté le 29/01/2020.

**PJ 1 :** Annexe technique à l'avis des services de l'État.

**PJ 2 :** Avis de l'UDAP.

En date du 20 février 2020, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020.

Cet arrêt du 29 janvier 2020 fait suite à deux précédents projets de PLU, arrêtés par délibération du 9 novembre 2017 et du 27 novembre 2018, ayant chacun fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'État.

De nettes améliorations ont été introduites au fil des 3 versions du projet communal. Outre une meilleure argumentation, il est relevé, sur le fond :

- un travail fin d'analyse paysagère et de localisation des éléments paysagers et patrimoniaux à protéger ;
- un traitement de la préservation du patrimoine bâti, intégrant des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et intégrant le développement durable (respect des guides du PNR ; isolation ; filière solaire sur bâti) ;
- un effort louable dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace (3,78 ha en extension dont la moitié pour l'habitat) et une amélioration du projet d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur de "La Cure" (phasage du projet ; OAP).

Pour un respect renforcé de l'objectif national de tendre vers zéro artificialisation nette, je vous invite néanmoins à motiver la mise en œuvre de tout dispositif et moyen en vue d'encourager une mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine (bâti existant ; dents creuses) avant d'engager l'urbanisation de l'extension projetée. Selon la même démarche menée en matière de commerces et de services, cela concourra à apporter une véritable centralité à votre bourg.

L'examen de votre projet arrêté dans sa 3<sup>e</sup> version amène à relever néanmoins encore quelques éléments à corriger absolument et faire évoluer en vue d'une sécurisation juridique de votre document d'urbanisme, concernant notamment :

- La nécessité d'une mise en cohérence des pas de temps ;
- Des précisions à apporter pour la compatibilité avec le SCoT Brenne Marche ;
- Un renforcement de la densification de l'enveloppe urbaine (secteurs "La Lionnerie" et "Les 4 Chemins") ;
- Un encadrement plus exigeant pour l'ouverture ultérieure de la zone AU (Habitat) ;
- Des dispositions réglementaires à revoir / corriger dans certains sous-secteurs ;
- Une meilleure prise en compte du classement RGC de la RD975 ;
- Une prise en compte de l'environnement et du développement durable à renforcer ;
- Un bilan de concertation à insérer au dossier.

Vous trouverez ainsi, en annexe, le détail de ces éléments à corriger ainsi que les anomalies relevées par les services de l'État ; je vous invite à les prendre en compte dans votre document, afin d'en améliorer l'application et sa conformité réglementaire.

La majorité d'entre elles peuvent facilement être intégrées à votre document, sans porter atteinte à l'équilibre général du projet.

Par ailleurs, en date du 20 mars 2020, M. le chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) a également émis un avis favorable sur le projet avec des prescriptions qui seront aussi à intégrer dans le document final.

Engagée depuis 2009, force est de constater que la procédure d'élaboration de votre PLU a été confrontée à de multiples évolutions du cadre réglementaire, conduisant à rendre difficile l'intégration et la prise en compte de certains éléments, notamment le renforcement des thématiques du développement durable.

La prise en compte de ces thématiques (mobilité ; énergies renouvelables ; ville durable...), ainsi que leur traduction, traitées a minima dans ce PLU, devront être renforcées à l'occasion d'un travail mené à l'échelon intercommunal, ce dernier s'avérant le plus approprié (potentiel PLUi à l'échelle du périmètre de la communauté de communes).

Compte-tenu de ces éléments, j'émet un avis favorable sous réserve que les modifications et améliorations demandées soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document.

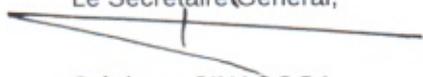
J'appelle votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

Je vous rappelle enfin que cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Au vu de l'état d'urgence sanitaire actuel, en application des loi et ordonnances contenant des dispositions relatives à la gestion des dossiers en cours, et notamment l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus durant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, si cet avis vous parvient au-delà des 3 mois initialement impartis, mais dans le nouveau délai défini par ces textes, cet avis gardera son caractère explicite et devra être pris en compte (enquête publique ; phase d'approbation du PLU).

La Direction départementale des Territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre projet.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,

  
Stéphane SINAGOGA

# Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARTIZAY

arrêté par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020

## **PJ 1 / - ANNEXE TECHNIQUE À L'AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT**

Analyse complémentaire - Corrections et précisions à apporter suite à la consultation des services de l'État

\*\*\*\*\*

### **A/ - Observations majeures - à intégrer pour une sécurisation juridique du document d'urbanisme.**

#### **A1/ - La nécessité d'une mise en cohérence des pas de temps.**

Le rapport de présentation affiche une démonstration d'objectifs à atteindre en termes de démographie et de production de logements sur une période trop longue, de 30 ans (2018-2048), qui n'est pas réaliste pour un PLU (élaboré plutôt sur une durée de 10 à 15 ans) ; cette prospective dépasse même celle affichée du SCoT à horizon 2040. ( pages 108-109 du rapport de présentation (RP))

Ainsi, la prise en compte d'un pas de temps de 30 ans pour le volet Consommation de l'espace, en lien avec le scénario en termes de production de logements, introduit d'une part une incohérence avec le PADD qui affiche une consommation totale inférieure à 6 ha "pour la prochaine décennie", et rend d'autre part difficile l'analyse de compatibilité du PLU arrêté avec le Schéma de Cohérence Territoriale Brenne Marche (SCoT BM) qui se situe sur une échéance de 20 ans.

Dans l'hypothèse d'un PLU établi pour une durée de 30 ans, et de l'atteinte de ces limites de consommation avant l'échéance de ces 30 ans, une concertation aura lieu d'être menée avec d'une part la communauté de communes, notamment pour le volet Développement économique, et d'autre part le syndicat porteur du SCoT, vis-à-vis de l'aménagement et du développement des autres territoires respectifs.

#### **A2/ - Des précisions à apporter pour la compatibilité avec le SCoT Brenne Marche.**

Les pourcentages affichés pour les objectifs de production de logements et leur répartition en renouvellement et en densification ne sont pas ceux précisés par les orientations du SCoT BM approuvé. ( page 106 - 108 - 109 du RP)

→ Les données affichées au RP ne permettent pas de démontrer la compatibilité avec les orientations du SCoT. Il faudrait également quantifier plus clairement la répartition de la couverture des besoins en logements selon les critères précisés dans le SCoT, ramenés au territoire de la commune de Martizay.

- pour rappel : ci-dessous la synthèse des capacités de développement des bourgs :

	Projection indicative de la production de logements		Objectifs de revitalisation des bourgs			Objectifs de consommation économe d'espace			Programmation à vocation sociale		
	Poids pressenti dans la production totale de logements (%)	Estimation de la production de logements (lgt)	Production de logements en renforcement des bourgs (P223_C)	Production de logements neufs à l'intérieur des bourgs. (P223_D)	Production de logements par mutation du bâti existant des bourgs (P223_E)	Densité visée pour les opérations neuves de plus de 5000 m <sup>2</sup> (lgt/ha)	Extension théorique minimale des bourgs (ha) : le bourg est é-même d'accueillir 30% ou plus de la production de logements en densification	Extension théorique maximale des bourgs (ha) : l'analyse du potentiel de densification et de mutation ne permet de justifier d'aucune capacité au sein des bourgs.			
Le Blanc	25%	550	80%	30%	20%	20	8	17	100		
Tournon-Saint-Martin	3%	73				15	1	3			
Mézières-en-Brenne	5%	110				15	2	4			
Azay-le-Ferron	7%	147					3	6			
Martizay	3-5%	70-110				15	1 à 2	3 à 4	30		
Saint-Benoît-du-Sault	10-12%	220-260					4 à 5	9 à 10			
Bélèbre	5%	110					12	3	6		
Chaillac										10	5
Prissac											
Poulligny-Saint-Pierre	40%	460				10	14	28			
Rivarennes									8	16	
Thenay											
Autres communes de la CC Cœur de Brenne		160									
Autres communes de la CC Brenne Val de Creuse		260									
Autres communes de la CC Marche Occitane Val d'Anglin											

### A3/ - Un renforcement de la densification de l'enveloppe urbaine.

Comme évoqué dans l'avis du 14 mars 2019, et lors de la réunion de travail du 25 mars 2019, notamment pour les deux secteurs de la zone Ub, "La Lionnerie" et "Les Quatre Chemins", la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant notamment l'objectif de densité de logements sur ces secteurs, apparaît indispensable afin de répondre aux objectifs de densification de l'enveloppe urbaine.

### A4/ - Un encadrement plus exigeant pour l'ouverture ultérieure de la zone AU (Habitat).

Afin de tendre au mieux vers l'objectif national de tendre vers zéro artificialisation nette, et au vu des capacités existantes au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, l'ouverture de la zone AU<sub>i</sub> est également à conditionner à une occupation complète de la zone AU (habitat). (page 19 du règlement écrit)

### A5/ - Des dispositions réglementaires à revoir / corriger dans certains sous-secteurs.

En vue de garantir une traduction réglementaire et cohérente avec la vocation de ces sous-secteurs, certaines dispositions des règlements écrits et graphiques relatives notamment aux sous-secteurs N<sub>j</sub> et A<sub>p</sub>, sont à revoir et corriger.

### \* Sous-secteurs Uj / Nj

La différenciation entre les sous-secteurs Uj (jardins) et Nj (jardins), ainsi que la localisation de chacun d'eux, notamment au niveau du bourg, n'apparaît pas pertinente (page 127 du RP).

Les secteurs Nj situés en limite des zones urbanisées des sous-secteurs Ua (bourg), Ub développement pavillonnaire à proximité du bourg) et Uh (hameaux village), ne répondent pas à la vocation du sous-secteur Nj telle que définie page 36 du règlement (à la limite de "zones d'habitat dispersé et de petits hameaux") : au vu de la définition de la vocation, quasiment identique, des secteurs Uj, il y a lieu de revoir la définition de ces secteurs (Uj ? ou maintien en zone A ou N ?)

Il faut citer le cas particulier du secteur de "Boisraingons" : lors du précédent arrêt, ce secteur était pour partie en zone Uj ; dans ce 3<sup>o</sup> projet arrêté, il a plus que doublé de surface et a été requalifié par ailleurs en secteur Nj, et ce sur une superficie de plus de 5 hectares.

Ce secteur ayant vocation à autoriser des abris de jardin d'une superficie totale maximale de 25 m<sup>2</sup> sans règle d'implantation, il favorisera ainsi le mitage et ne répond pas au principe de gestion économe des espaces ; son périmètre doit par conséquent être largement revu à la baisse.

Par ailleurs, au vu de sa localisation, sa qualification en sous-secteur Uj apparaît plus appropriée, de même que pour d'autres secteurs Nj ("La Mardelle", "La Saulnerie"...).

S'agissant des sous-secteurs Nj à vocation de "jardins à protéger ou d'espaces paysagers à préserver en transition habitat/espaces agricoles" (totalisant une superficie globale de plus de 23 ha), le règlement écrit devra par ailleurs être également modifié.

En effet, les abris de jardin ne peuvent être autorisés que s'ils sont des annexes à l'habitation ; en zone naturelle (et agricole), les annexes ne sont envisageables que pour les habitations situées en zones N (ou A) (page 37).

Or la plupart des secteurs Nj définis au règlement graphique ne comportent pas d'habitation dans leur périmètre.

S'il est souhaité rendre possible ces abris de jardin dans les secteurs maintenus en Nj, il sera nécessaire de définir des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ; ainsi, le secteur spécifique du verger conservatoire, au lieu-dit "Les Epinettes", ne peut être défini que sous forme de STECAL.

D'autres situations de ce type (projet de jardins familiaux par exemple) pourraient justifier de la mise en place d'un STECAL Nj – secteurs à identifier et à justifier et qui ne pourront être définis en STECAL qu'après approbation du PLU (a minima par modification du PLU).

### \* Sous-secteurs Ap

Le sous-secteur Ap dont la vocation correspond aux "secteurs écologiquement sensibles de prairies, de landes et d'étangs à protéger au vu de leur caractère remarquable en matière de biodiversité, des milieux aquatiques et de la qualité de leur paysage", est présenté, dans le rapport de présentation, comme devant répondre à un principe d'inconstructibilité totale, y compris pour les constructions agricoles (page 149, 152 et 154 du RP).

Or le règlement écrit offre la possibilité, dans ce secteur Ap, de réaliser "des abris légers nécessaires à l'activité agricole, clos sur 3 côtés maximum", ce sans aucune règle concernant l'emprise de ces constructions : cela apparaît incompatible avec la vocation du secteur.

Le règlement écrit (page 28) rend possible les "affouillements et d'exhaussements du sol en vue de la création d'étangs ou de retenues collinaires liés à l'exploitation agricole" – ce qui est annoncé, de manière plus restrictive, dans le rapport de présentation - page 154 ("sont autorisés, dans le sous-secteur Ap, les exhaussements et affouillements du sol en vue de la création de retenues collinaires et de bassins destinés à la pisciculture") : une mise en cohérence serait à mener.

Par ailleurs, la vocation de ce sous-secteur Ap s'appuyant sur "le caractère remarquable en matière de biodiversité, des milieux aquatiques et de la qualité du leur paysage" (page 27 du règlement), la question se pose de la compatibilité de ce type d'aménagement avec la vocation de la zone.

→ Pour le secteur Ap, il y a lieu de préciser, dans la traduction réglementaire du PLU, la volonté de la collectivité : soit le secteur est complètement inconstructible, soit il y est permis des abris légers nécessaires à l'exploitation agricole, mais selon des prescriptions en termes d'emprise maximale, de matériaux, de hauteur...

## **A6/ - Une meilleure prise en compte du classement RGC de la RD975**

Il apparaît toujours une confusion entre les routes classées à grande circulation (RGC) et le classement des routes départementales (page 35 du RP).

- Il n'est toujours pas indiqué dans le RP que le classement de la Route Départementale n° 975 en tant que RGC impose des marges de recul obligatoire d'implantation à 75 m, ainsi que la nécessaire existence d'un projet urbain pour déroger à ces marges de recul, notamment sur le secteur de la zone d'activité de l'Avis .

- En lien avec le classement route à grande circulation (RGC) de la RD 975, le recul hors agglomération et lieux-dits est annoncé, dans le rapport de présentation, à 75 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

Or l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme instaure un principe d'inconstructibilité le long des grands axes routiers (dont les routes classées RGC) qui s'applique à toutes les constructions et installations (sauf exceptions listées à l'article L. 111-7) : aussi, il ne peut introduire une distinction entre les habitations et les autres constructions.

- La rédaction du règlement écrit devra également être mise en cohérence et corrigée avec cette règle liée à l'inconstructibilité le long des grands axes routiers ( pages 13, 22, 30, et 40 du règlement écrit).

La RD 975 étant classée RGC, la marge de recul est réglementairement définie à 75 m de l'axe de la voie et ne peut être à 15 m comme précisé dans le règlement écrit (page 13 pour la zone U ; page 22 pour la zone AU ; page 30 pour la zone A ; page 40 pour la zone N) : une correction s'impose donc.

- Il n'est par ailleurs pas précisé l'existence d'un projet urbain existant nécessaire pour déroger à cette marge de recul de 75 m sur le secteur de la zone d'activité de l'Avis : sans complément apporté au dossier en ce sens, la marge de recul de 75 m s'appliquera donc, notamment sur la zone AUy de ce secteur de zone d'activité.

## **A7/ - Une prise en compte de l'environnement et du développement durable à renforcer.**

- L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement est présentée de manière très sommaire, notamment au droit des secteurs ouverts à l'urbanisation que sont les zones AU de "La Cure" et AUy de "L'Avis".

Comme évoqué lors de la réunion de travail du 25 mars 2019, il était attendu un diagnostic et une analyse plus poussés, s'appuyant sur les évaluations environnementales et études d'incidences réalisées dans le cadre des projets d'aménagement envisagés sur ces zones. ( page 170 à 172 du RP)

- La politique publique liée au développement des énergies renouvelables (ENR) n'a été globalement que très peu abordée.

Le PADD aborde succinctement la thématique des énergies renouvelables, mais uniquement d'un point de vue "habitat", notamment avec quelques éléments dans le règlement sur cette thématique.

Cependant les orientations souhaitées par la collectivité pour le développement des ENR, notamment pour les projets d'intérêt collectif, n'ont pas de traduction affichée dans ce projet de PLU.

Il est dommage d'ailleurs que le dossier (RP) ne fasse pas état du projet biomasse et chaufferie-bois collective, avec réseaux de chaleur pour alimenter les bâtiments communaux – projet évoqué lors de la réunion de travail du 25 mars 2019.

Du point de vue du règlement écrit, les installations de production d'énergies renouvelables, du type éolien et parcs solaires, sont autorisées de manière quasi-générale, notamment en zones A et N. Il serait pertinent de définir au moins quelques sous-secteurs où ces installations seraient interdites dans le respect de la vocation du sous-secteur (Ap, Nf et Nv en particulier), avec les éléments de justification ad hoc dans le rapport de justification.

## **A8/ - Un bilan de concertation à insérer au dossier.**

Le bilan de concertation devant être apporté à l'arrêt du projet de PLU, et n'apparaissant pas explicitement dans la délibération d'arrêt du 29 janvier 2020, ni en élément complémentaire à cette délibération, il apparaît indispensable de le joindre au dossier, ce dès l'enquête publique.

## **B/ - Observations secondaires - à prendre en considération pour une amélioration de la cohérence et de la lisibilité du document d'urbanisme (facilitation de son application ultérieure).**

De nombreuses corrections et mises en cohérence doivent encore être menées au sein du dossier, notamment pour le rapport de présentation : prise en considération du fait que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Brenne Marche soit désormais approuvé et des objectifs définis (production de logements en renouvellement et en densification et densités, notamment) ; mise à jour des données ; cohérence dans les chiffres avancés ; cohérence avec les choix retenus dans le PADD ; ; ...

### **PADD**

- page 4 : Pour les objectifs de densification, les surfaces moyennes de terrains par logement créé citées (300 à 500 m<sup>2</sup> en milieu urbain ; 500 à 800 m<sup>2</sup> en milieu périurbain et pôles ruraux ; 800 à 1 100 m<sup>2</sup> pour le milieu rural) sont celles définies par la doctrine régionale 2012 de la Région Centre, et non celles fixées au SCoT BM (15 log/ha pour les opérations neuves de plus de 5 000 m<sup>2</sup>) : le SCoT BM étant désormais approuvé (06/02/2019), les objectifs de densité à prendre en compte sont ceux du SCoT BM.

- page 7 : le terme "cohérent" doit être remplacé par l'adjectif "compatible", la compatibilité constituant le lien hiérarchique entre le SCoT BM et le PLU.

### **RAPPORT DE PRÉSENTATION (RP)**

- page 10 : les paragraphes concernant le SCoT BM sont à revoir : en effet, contrairement à ce qui est indiqué, le SCoT BM est approuvé depuis le 06 février 2019 ; la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT doit ainsi faire partie intégrante du projet et du dossier.

- pages 15 à 19, B) Habitat, il aurait été souhaitable de faire l'analyse de l'évolution sur l'habitat avec les mêmes laps de temps ;

- pages 18 – 19 : le calcul de certains pourcentages est faux, ce qui remet en cause la cohérence des chiffres dans les tableaux ;

- pages 12 à 23 : les données sur la démographie et le logement ne sont pas à jour (2013) et ne permettent pas une véritable analyse des tendances récentes.

- page 29-30 : les données relatives à l'alimentation en eau potable (AEP) et à l'assainissement sont toujours anciennes (2009).

Les éléments fournis (avec les 2 avis précédents) ont été recopiés littéralement avec, en titre, "Amélioration de la sécurisation de la distribution d'eau" alors que la sécurisation ne constitue qu'une seule des nombreuses problématiques.

La réduction nécessaire des arrivées d'eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif du bourg (avec notamment un remplacement de certains collecteurs de type unitaire qui pourrait être envisagé) n'apparaît toujours pas.

Concernant l'éventuelle actualisation du zonage d'assainissement évoquée page 30 du rapport de présentation, il n'y a pas de précisions fournies. A la connaissance de la DDT, la collectivité ne souhaitait plus desservir en assainissement collectif les secteurs de Notz l'Abbé et du bas de la rue du Moulin Neuf. Le cas échéant, une enquête publique commune PLU / zonage d'assainissement peut être envisagée.

Il est mentionné qu'en cas de défaillance du captage unique des "Vignots", la commune ne dispose d'aucune interconnexion avec les collectivités voisines ; bien qu'une interconnexion avec le syndicat des eaux de la région de Fongombault est en cours de réflexion, la sécurisation de l'AEP de la commune constitue un enjeu majeur qui aurait pu être repris au niveau du PADD ;

- page 35 : une erreur a été introduite : selon les données 2016, sur la RD975, le trafic est de 1440 véh/j avec 8,9% de PL au nord de Martizay et de 1272 véh/j avec 8,2% de PL au sud de Martizay.

*en cours avec  
révision p.  
septembre 20.*

- page 93 à 95 : les paragraphes relatifs au SCoT BM sont à revoir ; contrairement à ce qui est indiqué, le SCoT BM est approuvé depuis le 06 février 2019, et donc opposable au PLU dans un rapport de compatibilité ;
- page 98 et 101 : comme pour le PADD, les objectifs de densification à reprendre sont ceux du SCoT BM approuvé, et non plus les recommandations régionales de 2012.
- page 100 : il y a lieu de mettre en cohérence la surface annoncée pour l'extension de la zone d'activité de l'Avis ; en effet le rapport prévoit 3,4 ha page 100 et 2,78 ha page 169, alors que l'OAP prévoit une extension de 2 Ha pour la ZA de l'Avis.
- page 103 : il est indiqué à tort que le SCoT BM a intégré le SRADDET alors que celui-ci vient d'être approuvé le 04/02/2020 ; Dans la hiérarchie des normes, le PLU de Martizay doit avant tout être compatible avec le SCoT BM ;
- page 112 : "Dans ce zonage, les démolitions seront soumises à permis de démolir au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme " : une erreur a été a priori introduite ; il doit s'agir de l'article L. 151-19 ;
- page 116-117 - Titre "F/PADD" de la partie "Enjeux, Besoins, Choix retenus" : ces pages reprennent uniquement les termes des pages 5 et 6 du PADD, sans explication ni lien explicite notamment avec les besoins explicités dans cette même partie ni avec les choix retenus ; des compléments et éclaircissements sont à y introduire pour la cohérence du rapport de présentation ;
- page 120 : la précision relative à la réglementation liée aux périmètres de protection des captages, dans ce paragraphe relatif au sous-secteur Ua, doit être relative au secteur Ua, et non Ub ;
- page 121 - dernier paragraphe : il faut parler du zonage de l'ex POS devenu caduc, et non du "zonage actuel au POS" ;
- page 145 : la délimitation de la zone Uc ("La Hérauderie") du RP et celle du règlement graphique sont différentes : cette incohérence est à corriger ;
- page 145 : l'argumentaire concernant l'impossibilité en RNU de réaliser plusieurs projets d'extension des entreprises déjà présentes est infondé (les règles du RNU n'empêchent pas toute extension de l'existant) ; Par ailleurs : il est indiqué que "la surface de cette extension en AUy est de 2ha de façon à respecter les objectifs chiffrés du SCoT BM" ; pour rappel : l'objectif du SCoT BM autorise jusqu'à 9 ha à l'échelle de la communauté de communes Cœur de Brenne (les 2 ha pour la ZA de l'Avis à Martizay n'y sont pas spécifiquement précisés) ;
- page 156 – il est fait mention que "les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation du maire quand ils ne sont pas soumis à l'application d'un plan simple de gestion". Ce point est à corriger car la réglementation sur les coupes et les abattages d'arbres n'est pas du ressort du maire, mais du préfet, excepté dans les EBC et les bois classés en éléments de paysage (régime de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme).
- page 158 - Carte globale : tous les secteurs Nj ne sont pas répertoriés en cohérence avec les plans de zonage (règlement graphique) ;
- page 160 - Zone Nc : il est toujours indiqué la possibilité de "remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau" (ce qui ne pourrait y être envisagé que sous forme de STECAL hors plan d'eau pour l'exploitation agricole ou équipement d'intérêt collectif) – cela n'est plus traduit dans le règlement écrit : il y a lieu de mettre le RP en cohérence avec le règlement écrit ;
- page 161 : l'extrait du plan de zonage présentant les emplacements réservés ER n°2, 3 et 4, montre un secteur "NI" : or le règlement graphique définit un secteur UI au droit de ce site (zone de loisirs en bord de Claise) et aucun secteur NI n'est défini dans ce projet arrêté – le RP est à mettre en cohérence avec le règlement ;
- page 166 : le secteur Nh dans le tableau est à supprimer ;

- page 168 : le préambule sur l'artificialisation est très global et pourrait être affiné avec les données plus actualisées issues du site "[https //artificialisation. biodiversitetousvivants.fr](https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr)";
- page 169 : il y a lieu de préciser, en préambule, ce qui est entendu et comptabilisé sous la notion de "consommation d'espace agricole ou naturel" , ainsi que le pas de temps considéré ;  
Il y a par ailleurs une erreur entre les chiffres "7,5 ha" et "6,20 ha" (qui doit être celui de l'ancienne version), ainsi que une incohérence entre la surface consommée de 35,5 ha page 169 (RP) et celle précisée page 101 (RP) de 33,6 ha (correction / mise en cohérence à mener) ;

## RÈGLEMENT ÉCRIT

- page 4 - article 7 – dernier point : une erreur a dû être introduite ; il doit s'agir de l'article L. 151-19 et L. 151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- p. 9 : il s'agit de "ceux visés à l'article U2" et non "AU2" - à corriger ;
- page 9 – 10 : les lignes rayées doivent être retirées de la rédaction finale du règlement ;
- page 10 : les périmètres de protection des captages couvrant des sous-secteurs Ub et également Ua, le "Nota" devrait viser également le secteur Ua ;
- page 11 : il est admis, dans le secteur Uy, la création d'activités commerciales et/ou artisanales sous réserve que celles-ci n'engendrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage. A ce titre, il est rappelé que, pour des activités ne relevant pas des installations classées pour la protection de l'environnement , la création de celles-ci ou leur extension ne justifient pas au préalable d'une étude d'impact vis-à-vis de l'environnement ; par conséquent il sera particulièrement difficile de quantifier en amont l'impact sur l'environnement de telles activités et, une fois créées, de prendre les mesures nécessaires pour corriger les éventuelles nuisances constatées. Pour rappel : la gestion des nuisances sonores relève des pouvoirs de police du maire au titre de la lutte contre les bruits de voisinage ;
- page 10 – 11 : les surfaces de création ou d'extension des abris de jardin sont passées de 25 m<sup>2</sup> (dernière version arrêté du PLU) à 35 m<sup>2</sup> pour les zones Uh1, Uh2 et Uj ; il convient de mettre en cohérence ces surfaces qui sont différentes dans le rapport de présentation, notamment pour les secteurs Uh ;
- page 21 : l'obligation de séparateur d'hydrocarbures pour les parkings pourrait être retirée (peu d'intérêt, voire des inconvénients) ;
- page 28 : "les abris et bassins nécessaires à l'exploitation piscicole" sont admis en secteur Ap : "les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création d'étangs ou de retenues collinaires liés à l'exploitation agricole" étant déjà rendus possible, ainsi que "les abris légers nécessaires à l'activité agricole, clos sur 3 côtés maximum", l'exploitation piscicole relevant de l'activité agricole, ces constructions et installations sont d'ores et déjà permises ;
- page 28 : en cohérence avec la vocation affichée du sous-secteur Ap, dans les constructions et installations admises : ajouter "sous réserve qu'ils respectent la biodiversité et les milieux aquatiques" ;
- pour les annexes en zone Nv (page 38) : il est indiqué que "la zone d'implantation des annexes et extensions est définie sur le plan de zonage ; il y aurait lieu de préciser qu'il s'agit uniquement de celles liées "aux habitations existantes".
- pages 27 et 28 (zone A) et pages 37 et 38 (zone N) : l'extension mesurée des bâtiments existants ne peuvent être admis que pour les changements de destination pour un usage d'habitation (impossibilité pour les destinations Artisanat et Service) : correction à apporter. Même cadre pour les annexes à ces changements de destination ;
- il est globalement inséré, au sein du règlement écrit, dans les articles 1 et 2, la notion d'"intérêt public" ("équipements d'intérêt public" ; "affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public") : cette notion n'a pas de référence juridique au titre du code de l'urbanisme et sont donc à revoir.

## RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le terme "inconstructible" de certaines zones (Uj ; Uh2) dans la légende des plans de zonage est incorrect car certaines constructions y sont autorisées : termes à ôter voire remplacer ;
- A minima pour le plan de zonage concerné ("Centre") : insérer, dans la légende, la zone AUi "zone à urbaniser inconstructible" (secteur "La Cure") ;
- Il y a lieu de faire apparaître, sur les plans de zonage, les éléments de patrimoine protégés au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, comme cela a été fait pour les éléments de paysage à protéger ; cela pourra être fait a minima afin de ne pas rendre illisible les plans de zonage, avec référence à porter (dans la légende) au plan complémentaire spécifique pour ce point.

## OAP

- les légendes des synthèses de l'évaluation environnementale des OAP de la Cure et de L'Avis sont illisibles ;
- OAP L'Avis : l'aménagement de la placette devra être réalisé au sein de la zone AUy, sans empiètement sur la zone Nv.

## AUTRES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### ♦ Si la collectivité souhaite :

- soumettre :
  - . les « *ravalements de façades* » (article R 421-17-1 du code de l'urbanisme) et « *clôtures* » (article R 421-12 du CU) à déclaration préalable,
  - . les « *démolitions* » (articles L 421-3 et R 421-27 du CU) à permis de démolir,
- instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et/ou d'urbanisation future délimitées par le PLU (article L 211-1 du code de l'urbanisme),  
une ou plusieurs délibérations spécifiques ou communes à l'approbation du PLU devront être prises par le Conseil Municipal.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU CENTRE-VAL DE LOIRE

Direction régionale  
des affaires culturelles  
du Centre-Val de Loire

Le Chef de l'Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine de l'Indre

Unité départementale de  
l'architecture et du Patrimoine  
de l'Indre

à

Madame le Directeur départemental  
des territoires de l'Indre

AFFAIRE SUIVIE PAR : Emmanuel GERBAUD  
NOM DU FICHIER : BUREAUTIQUE/URB/POS-PLU-CC-PPM-SCOT  
RÉF : EG / n° 36 / 20

Châteauroux, le 20 mars 2020

**OBJET** : Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de Martizay

Le conseil municipal de Martizay a de nouveau arrêté le Plan local d'urbanisme par délibération du 29 janvier 2020.

Les deux avis défavorables du Préfet (8 mars 2018 et 14 mars 2019) sur les précédents projets de PLU enjoignent la commune de Martizay à prendre notamment en compte les prescriptions de l'UDAP de l'Indre avant approbation définitive.

Une réunion de travail s'est déroulée en mairie le 1er avril 2019 associant la DTT unité planification et l'UDAP, à l'issue de laquelle le bureau d'études en charge du PLU s'est engagé à reprendre les corrections et précisions demandées dans l'avis des services de l'Etat.

Globalement, le nouveau projet de PLU arrêté a pris en considération les observations émises par l'UDAP de l'Indre. Un certain nombre de points ou d'erreur nécessitent d'être précisées ou corrigées.

**Règlement** :

- P7 : « consultation de l'UDAP à l'intérieur du périmètre délimité des abords »  
Cette situation n'existe pas à Martizay : à supprimer ;
- P9 et 10 : Toutes les interdictions dans les sous-secteurs sont rayées : à corriger ;
- P11 : La création ou extension d'annexes à l'habitation en Uj ne doit pas augmenter à 35m<sup>2</sup> mais rester à 25m<sup>2</sup> : à corriger ;
- P14 : La hauteur des annexes et abris de jardin n'étaient pas précisée dans les précédents projets. Afin d'intégrer ces nouvelles constructions il convient de limiter leur hauteur.  
La hauteur des annexes doit être limitée à 3,00m à l'égout et non 4,00m ;  
La hauteur des abris de jardin doit être limité à 2,00m à l'égout et non 2,50m ;

P15 : Les prescriptions de l'UDAP ont été en majorité prises en compte dans l'article U11 aspect extérieur. Toutefois, il conviendrait de préciser que pour le bâti traditionnel ancien en Ua, Uh1 et Uh2, la toiture du bâtiment principal sera à deux pans de pente d'au moins 45° et non 38°.

P15, 23, 31 et 41 : remplacer STAP par UDAP ;

### Orientations d'aménagement et de programmation :

OAP Les Cures :

Même si le phasage conserve une logique Nord-Sud liée à l'accès de la RD, le schéma de principe du nouveau réseau viaire intègre de nombreuses améliorations, en termes d'intégration urbaine et paysagère, ainsi que de qualité des espaces publics, demandée dans le précédent avis.

Le nouveau projet de PLU arrêté apporte les compléments attendus dans le Règlement en termes de prescriptions architecturales afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune, conformément au PADD. Il reste toutefois quelques points secondaires à reprendre (voir précédemment).

L'OAP Les Cures a été améliorée comme demandé dans le précédent avis.

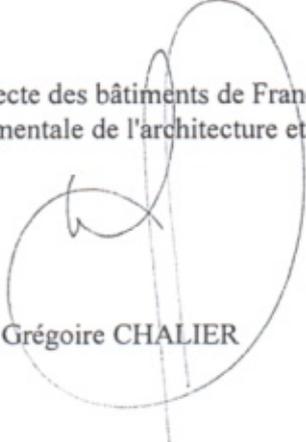
En s'appuyant sur les inventaires déjà réalisés, des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ont été identifiés et listés dans le Rapport de présentation (p112 à 115). Ils devront être localisés sur un plan. Seules les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont localisés sur les plans de zonage.

Le Guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et le Guide des couleurs du bâti édités par le PNR de la Brenne, qui sont des recommandations, ne se trouvent pas en annexes comme indiqué p112 et 163 du Rapport de présentation.

En conclusion, j'émetts un avis favorable au PLU arrêté de Martizay sous réserve de :

- reprendre les derniers points à corriger dans le Règlement ;
- localiser les éléments de patrimoine ;
- annexer les guides ;

L'architecte des bâtiments de France,  
chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine,



Grégoire CHALIER



**PRÉFET  
DE L'INDRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Territoires**

**Service Planification Risques Eau Nature**

Affaire suivie par : Corinne MALAVIELLE

Mel : corinne.malavielle@indre.gouv.fr



Châteauroux, le 23 juillet 2020.

Monsieur le Maire  
de la commune de MARTIZAY  
Mairie  
6, rue de l'Europe  
36 220 MARTIZAY

*copie jointe  
L 30/7/20*

**OBJET** : Avis de la CDPENAF – PLU Martizay

**REF.** : --

**P.J.** : 1

**BORDEREAU D'ENVOI**

Désignation des pièces	Nombre	Observations
- Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 25 juin 2020 – projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2020.	1	Pour attribution, en réponse à votre consultation relative au projet de PLU arrêté – Avis portant uniquement sur les dispositions du projet de règlement permettant les constructions d'annexes et extensions aux habitations principales en zones agricoles et naturelles du projet de PLU (absence de STECAL au projet).  Cet avis devra figurer au dossier d'enquête publique.

La Responsable de l'Unité Planification,

Corinne MALAVIELLE

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'INDRE**

**sur le projet de PLU arrêté de la commune de MARTIZAY**

- Dispositions du projet de règlement permettant les constructions annexes et extensions aux habitations principales en zone A et N -

Aux termes de la note de présentation du dossier transmise auprès des membres de la commission dans le cadre de la saisine de la CDPENAF par voie électronique (avec une période de consultation du 18 juin au 25 juin 2020 inclus) et des avis reçus dans le cadre de cette commission dématérialisée du 25 juin 2020, sous la présidence de Monsieur Rémy LAURANSON, Directeur Départemental adjoint des Territoires de l'Indre,

**Considérant que :**

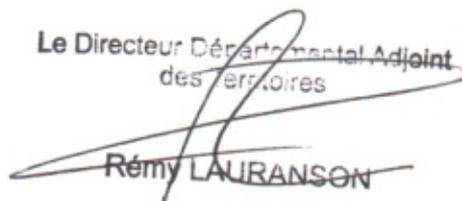
- en application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, les caractéristiques des extensions et annexes en zone A et N doivent faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF,
- des compléments doivent être apportés aux dispositions telles que présentées dans le projet de PLU arrêté,
- ces dispositions doivent permettre l'insertion des constructions dans leur environnement agricole ou naturel

**Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

**La commission rend, à la majorité, un AVIS FAVORABLE, sous réserve de :**

- . de clarifier le règlement écrit en vue de permettre les extensions et annexes des habitations existantes également dans le sous-secteur Ap, selon les mêmes dispositions que pour la zone A ;
- . de préciser la disposition relative à la hauteur des annexes en sous-secteurs Nv et Nj avec une limitation de la hauteur de ces annexes à 2,50 mètres maxi à l'égout du toit.

Le Directeur Départemental Adjoint  
des territoires

  
Rémy LAURANSON



Région  
Centre-Val de Loire

DAT

Références : JF/20.149

COURRIER ARRIVÉ LE :

17 MARS 2020

MAIRIE DE MARTIZAY

Monsieur Jean-Michel LOUPIAS  
Maire de Martizay  
Mairie  
6, rue de l'Europe  
36220 MARTIZAY

Orléans, le 13 MARS 2020

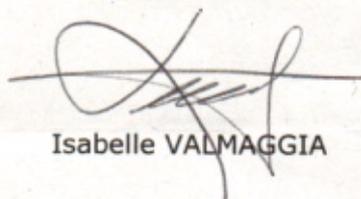
Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le dossier d'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional  
et par délégation,  
la Directrice adjointe de l'aménagement  
du territoire



Isabelle VALMAGGIA

Le Président  
du Conseil départemental

Direction des Routes  
Ref : MA-2020-A-732



**Monsieur Jean-Michel LOUPIAS**  
Maire de MARTIZAY  
6 rue de l'Europe  
36220 MARTIZAY

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 9 mars 2020, vous me communiquez, pour avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de votre commune en application de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

En réponse, après examen du projet, je vous adresse les remarques du Département :

- Le projet de P.L.U. fait référence au Schéma Directeur Routier Départemental (S.D.R.D.) approuvé par l'assemblée départementale le 19 juin 2017, en particulier pour la prise en compte des règles de recul d'alignement des constructions le long des axes routiers départementaux.  
Vous trouverez, ci-joint, annexé au présent courrier une synthèse des voies départementales existantes sur le territoire de la commune de MARTIZAY avec précision des règles de recul à prendre en compte.  
Ces règles applicables en fonction de la catégorie des Routes Départementales doivent être complétées par le recul spécifique défini pour les routes à grande circulation, dont la R.D. 975 fait partie (décret 2010-578 du 10 mai 2010), qui doit être porté à 75 ml en dehors des espaces urbanisés.
- Le Département n'envisage pas de réaliser de travaux de rectification du carrefour de la R.D. 18 au lieu-dit Moulin de Tourneau. En conséquence, il ne souhaite pas être bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1.
- Les projets d'aménagements des zones AU et AU1 en zone d'habitation avec accès depuis la R.D. 50 ainsi que celui de développement de la zone d'activité, hors agglomération, sur la R.D. 975 pourront faire l'objet d'éventuels aménagements de sécurité qui pourraient s'avérer nécessaire pour assurer en toute sécurité les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules. Ces modifications ou aménagements de carrefours seront à la charge de votre collectivité ou de la communauté de communes Cœur de Brenne et devront être étudiés en concertation avec les services du Département.

Je vous précise par ailleurs que tout projet d'aménagement concernant une Route Départementale devra être présenté au préalable aux services du Département de l'INDRE pour l'obtention d'une autorisation de voirie.

A l'issue de la procédure, vous voudrez bien m'adresser un exemplaire du P.L.U. approuvé.

M. Julien DEVELLE, Chef de l'Unité territoriale du BLANC (tel : 02 54 48 99 90) se tient à votre disposition pour vous apporter tous les renseignements que vous jugeriez utiles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

  
**Serge DESCOUT**  
Le Président du Conseil départemental,

Copie transmise ce jour au Cabinet Mayor



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
INDRE



**Monsieur le Maire**  
**Commune de Martizay**  
6, rue de l'Europe  
36220 MARTIZAY

Service Environnement & Territoires  
Tél. : 02 54 61 61 88  
N/REF : RM/CC  
OBJET : Projet de Plan Local d'Urbanisme de Martizay

Châteauroux, le 23 juin 2020

**Siège Social**

24 rue des Ingrains  
36022 CHATEAUROUX CEDEX  
Tél. : 02 54 61 61 00  
Fax : 02 54 61 61 16  
Email : direction@indre.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 25 février 2020 et conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU de la commune de Martizay tel qu'arrêté par le conseil municipal en date du 29 janvier 2020.

Ce projet fait suite à deux premiers arrêts du PLU, le 9 novembre 2017 et le 27 novembre 2018, pour lesquels nous avons émis des avis défavorables.

Nous considérons que dans ce nouvel arrêt du PLU de la commune de Martizay, un nombre important de nos observations a été pris en compte et nous vous en remercions.

Nous notons notamment des évolutions importantes sur le règlement graphique avec la réduction des zones urbaines sur les hameaux ainsi que la réduction des protections au titre des Espaces Boisés Classés, en privilégiant l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Nous notons également la plus grande prise en compte des activités agricoles dans le cadre du PADD ainsi que la modernisation du règlement écrit, plus en adéquation avec le nouveau code de l'urbanisme.

Deux réserves subsistent toutefois dans ce dernier projet de PLU :

- L'agrandissement de la zone A sur la parcelle ZK 105 au lieu-dit Bray, qui est nécessaire au développement futur de la ferme de Bray.
- La reformulation de l'article A2 pour les affouillements et exhaussements autorisés sur l'ensemble des zones A, page 28 du règlement écrit. Nous vous proposons la rédaction suivante : « Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation agricole y compris en vue de la création d'étangs ou de retenues collinaires. »

**Sous réserves** de la prise en compte de ces deux observations, la Chambre d'agriculture de l'Indre **émet un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de Martizay tel qu'arrêté le 29 janvier 2020.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Robert CHAZE



Centre Régional de la Propriété Forestière  
ILE-DE-FRANCE - CENTRE-VAL DE LOIRE



Monsieur le Maire  
Mairie  
6, rue de l'Europe  
36220 Martizay

Orléans, le 25 mai 2020

Nos Réf. : LP 588  
**Objet : PLU arrêté**

Monsieur le Maire,

Vous me transmettez par courrier reçu le 9 mars 2020 les documents arrêtés du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Après examen de ce projet, nous avons noté que les espaces boisés étaient principalement classés en zone N (f), nous nous accordons sur ce choix.

Cependant, une propriété sous PSG au sud de la commune est classée en zone Ap, ce qui ne se justifie pas ; merci de bien vouloir corriger.

Cette surface boisée fait aussi défaut sur la carte intitulé « le sous-secteur Nf » de la page 156 du rapport de présentation.

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois\*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- L'information du CRPF est **obligatoire** dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est **obligatoire** lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;

---

\* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement. Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code. Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.
4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrêtement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme. En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

## 5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ».

L'art. R. 421-12 précise : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé (...);
- dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

## 6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## 7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.

Monsieur le Maire  
6 rue de l'Europe  
36220 MARTIZAY

Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Martizay

Pièce jointe : Annexe technique

Rosnay, le 7 septembre 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier du 25 février 2020, la commune de Martizay a sollicité la contribution du Parc naturel régional de la Brenne en tant que personne publique associée, au sujet de son projet de Plan local d'urbanisme, arrêté le 29 janvier 2020.

Ce PLU fait suite à un premier arrêté de projet le 9 novembre 2017, pour lequel le Parc avait déjà rendu un avis.

Comme précédemment, la lecture des documents a révélé un effort remarquable dans l'identification des éléments du paysage (haies, arbres isolés, mares, petit patrimoine).

Nous regrettons cependant que dans cette nouvelle version le projet de PLU n'aie pas davantage pris en compte les remarques du Parc.

Vous trouverez dans le document annexe les remarques et propositions issues de la lecture des pièces du PLU, en référence notamment au dernier avis émis en 2018, et en référence au Projet de paysage Brenne-Boischaut ainsi qu'aux dispositions pertinentes en matière d'urbanisme de la charte du Parc, conformément à l'article L122-1-5 du Code de l'urbanisme.

Je souhaite que les compléments et améliorations à venir permettent de renforcer la compatibilité du PLU avec la charte du Parc naturel régional de la Brenne.

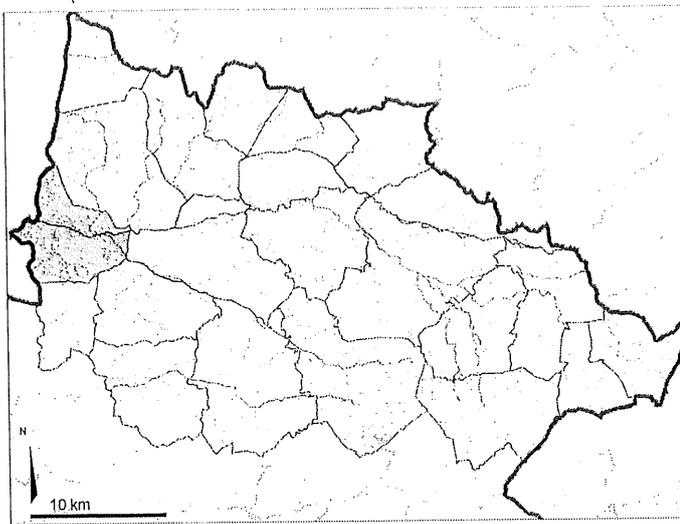
Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire et pour contribuer à la suite de la réflexion sur votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

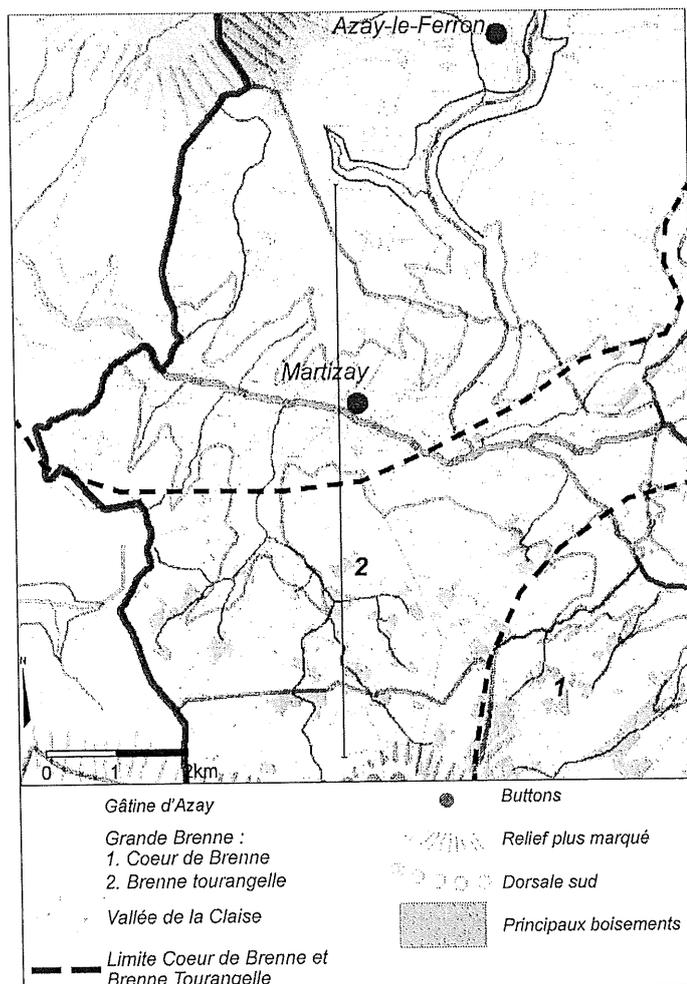


Jean-Paul CHANTEGUET



CARTE DE LOCALISATION DE MARTIZAY DANS L'AIRE D'ÉTUDE BRENNÉ - BOISCHAUD-NORD

## DESCRIPTION DES PAYSAGES



EXTRAIT DE LA CARTE DES UNITÉS PAYSAGÈRES

La commune de Martizay se situe en transition entre Grande Brenne et Gâtines d'Azay et présente un relief collinaire assez marqué avec de beaux effets de villages lovés dans les vallons (Étourneau), animés par la Claise qui concentre ici plusieurs affluents : le Narçay et le Clecq en rive droite, et le ruisseau des Cinq Bondes et le Chambon en rive gauche. C'est un paysage encore varié mais qui subit par endroits des simplifications dues à des pratiques agricoles intensives.

La Claise, en abordant les Gâtines, offre à Martizay une vallée plus ample qu'en aval, notamment dans les espaces de confluence avec ses nombreux affluents. De beaux points de vue sur la vallée sont offerts depuis ses versants.

Le fond de vallée est marqué par de nombreuses peupleraies implantées le long des bras d'eau et à la confluence du Narçay (ancien marais). Ces plantations, installées généralement en bandes parcellaires étroites et perpendiculaires n'occulent pas complètement les vues vers la rivière.

Le sud de la commune présente un paysage mixte d'étangs, de prairies et de cultures, typique de la Brenne tourangelle, expression de l'extension ouest de la Grande Brenne dans les territoires de Gâtines. Une couche de limon sableux recouvre en effet l'ancienne cuesta qui constitue le rebord-ouest du bassin de la Brenne.

Le nord de la commune s'illustre par un paysage dominé par les champs ouverts, dans lequel s'expriment plus fortement les reliefs, notamment la vallée de la Claise mais aussi de nombreux vallonnements secondaires. L'extrémité nord de la commune remonte en altitude en s'appuyant sur les flancs de la forêt de Preully.

Le bourg prend son origine autour de l'église, près du site de pont et bénéficie du carrefour de deux axes routiers important traversant le territoire communal, la RD 18 et la RD 975.

De nombreux hameaux ponctuent le territoire ; ceux situés près du bourg tendent à se conurber, notamment à l'est : la Mardelle, la Morinière, la Saulnerie, Lejonc.

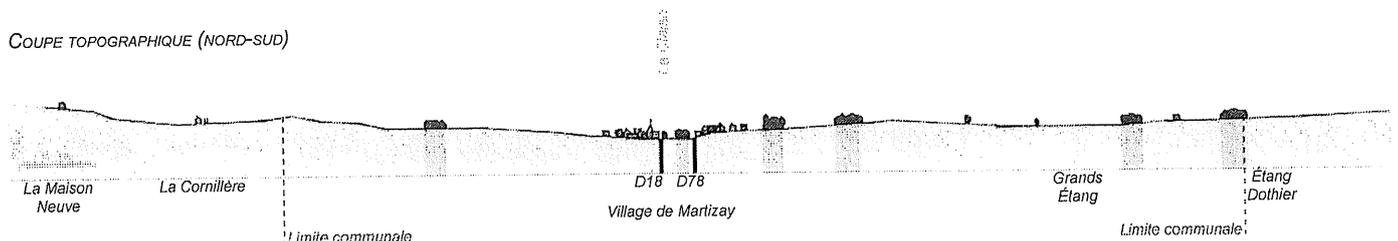
Aux abords des entités urbanisées persistent encore vergers, jardins, vignes, composant une ceinture végétale soignée. Le réseau de haies et de très beaux arbres isolés marquent encore fortement certains secteurs contribuant à donner l'image d'une belle campagne.

Superficie de la commune : 39 km<sup>2</sup>

Population : 1 028 hab. (2011)

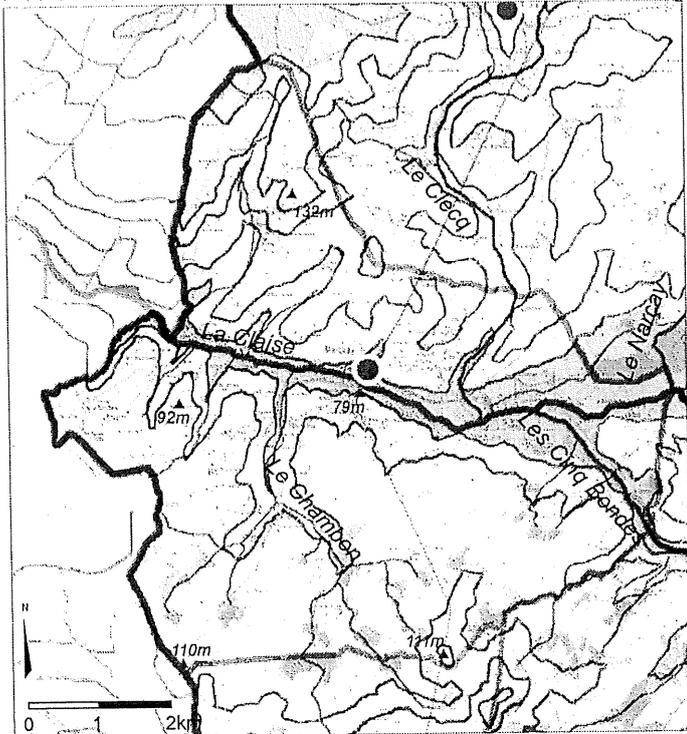
Densité : 26 hab./km<sup>2</sup>

### COUPE TOPOGRAPHIQUE (NORD-SUD)

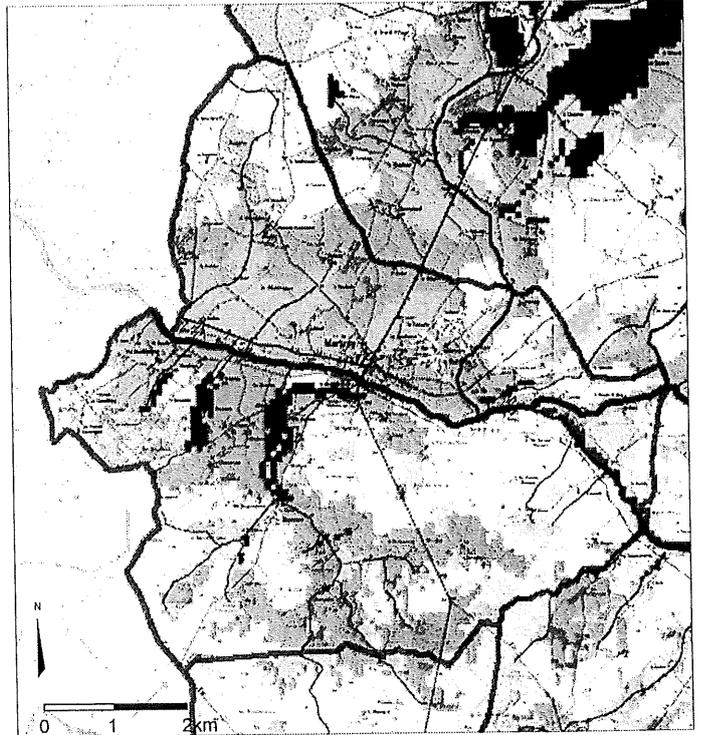
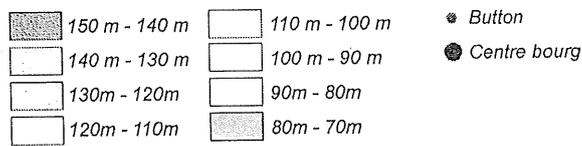


La coupe nord-sud montre bien les différents paysages présents sur la commune de Martizay. Le village est installé contre la rivière Claise, aux pieds des premiers reliefs qui marquent la fermeture du bassin de la Brenne au nord. Au Sud, à l'écart du bourg, les étangs prennent place en amont des cours d'eau affluents de la Claise.

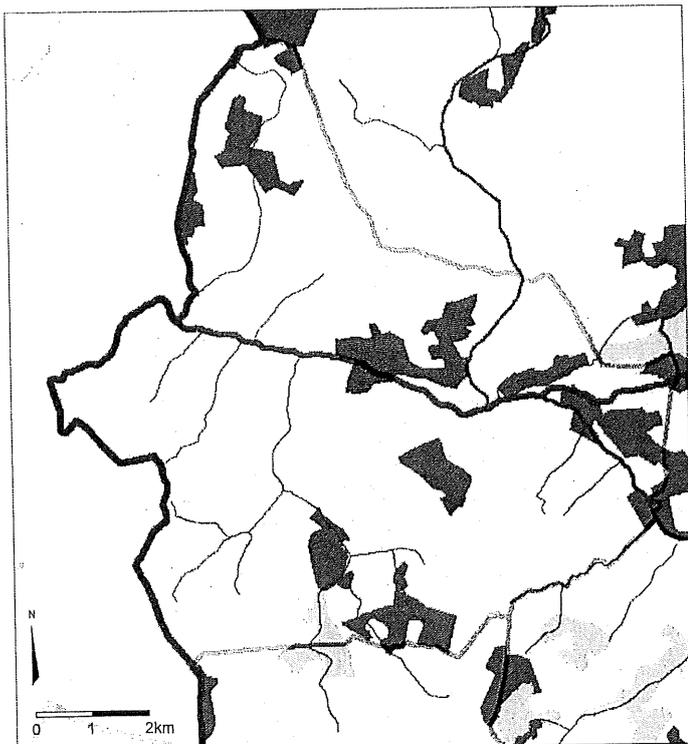
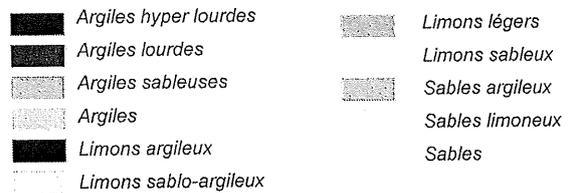
# APPROCHE CARTOGRAPHIQUE



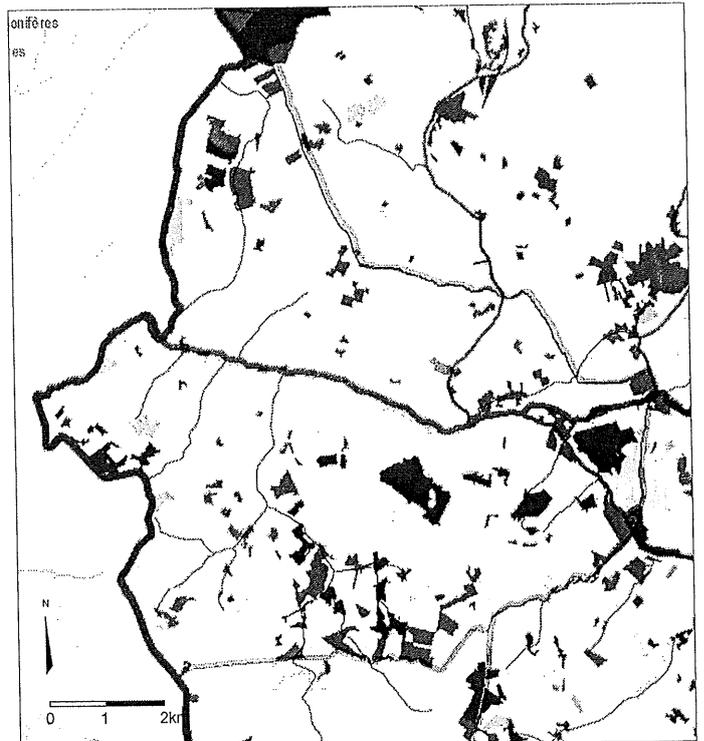
RELIEF ET HYDROGRAPHIE



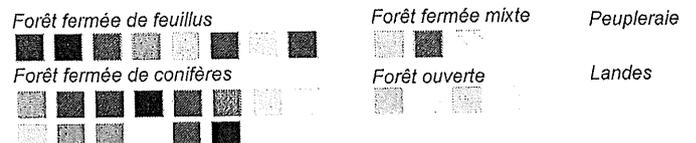
PÉDOLOGIE : TEXTURES DE SURFACE (SOURCE CHAMBRE D'AGRICULTURE)

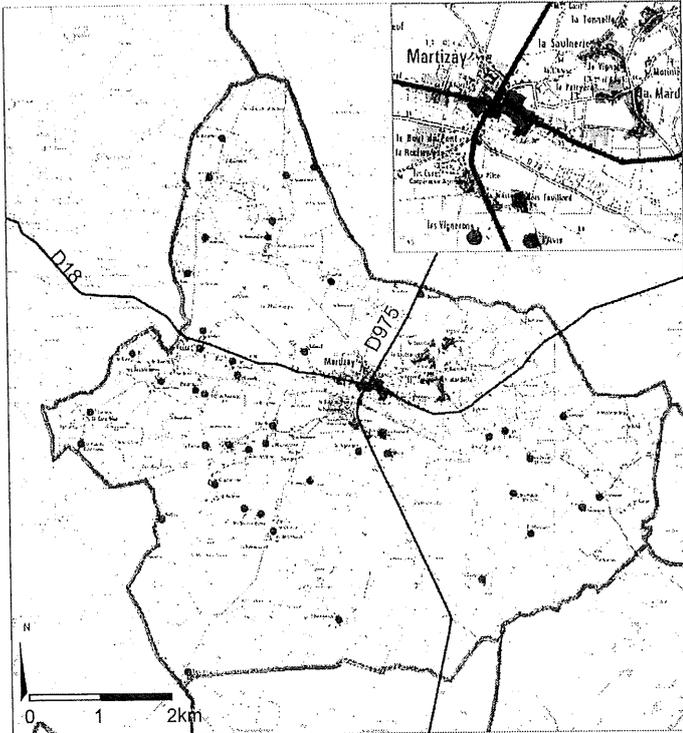


OCCUPATION DU SOL DOMINANTE (APPROCHE PAR CORINE LAND COVER / 2006)



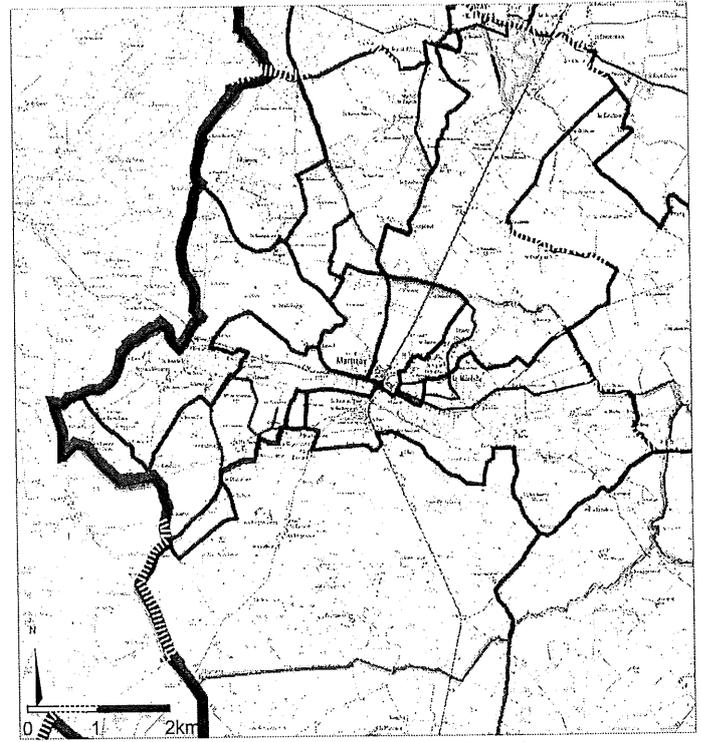
BOIS ET FORÊTS





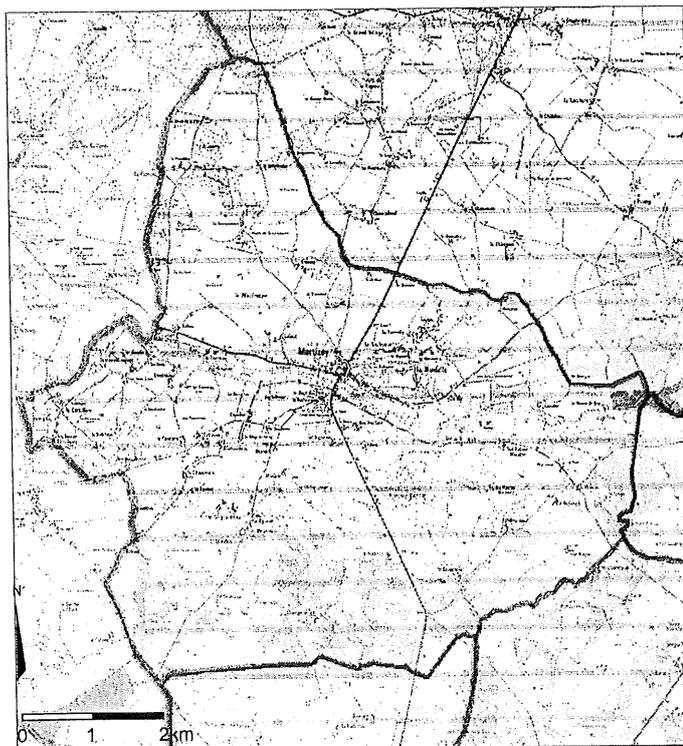
STRUCTURE BÂTIE ET RÉSEAU VIAIRE

- Centre ancien (Bourg)
- Urbanisation future
- Périphéries denses (Faubourgs)
- Périphéries lâches (Pavillons)
- Secteurs d'activités
- Hameaux



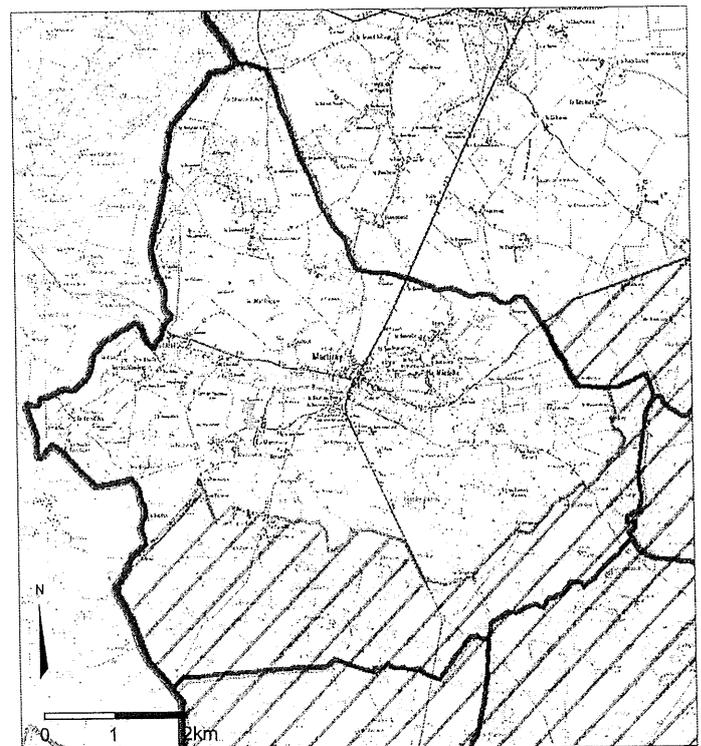
REPÉRAGE DES PRINCIPAUX CHEMINS ET ITINÉRAIRES DE DÉCOUVERTES

- Itinéraires PDIPR / août 2012
- Boucle GR de Pays
- Circuits «la Brenne à vélo»
- Itinéraires ENS
- Ancienne voie ferrée (privée)
- Limites communales
- Itinéraires labellisés PNR



PÉRIMÈTRE D'INVENTAIRES

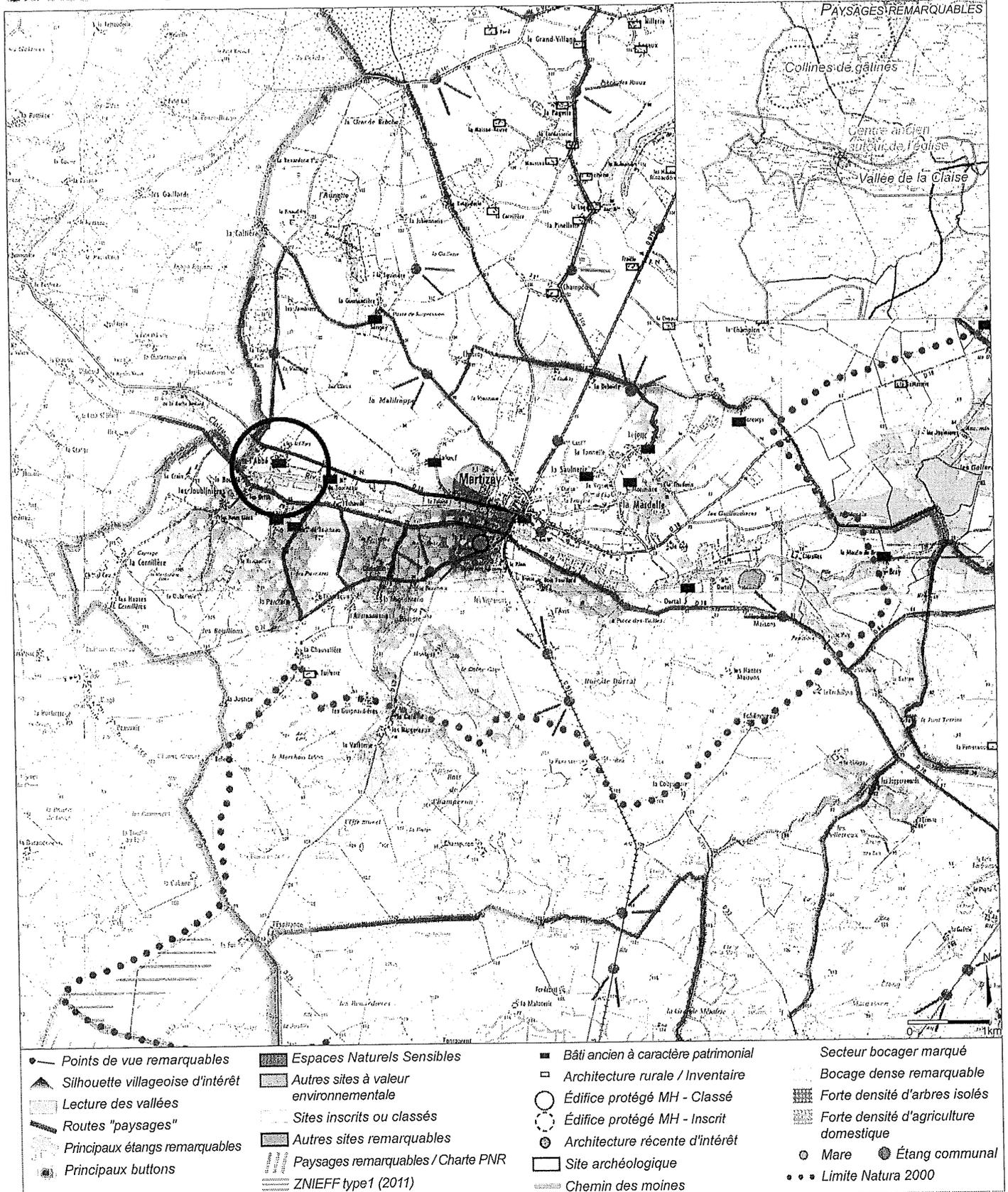
- ZNIEFF type 1 / 2011
- ZNIEFF type 2 «Grande Brenne»
- ZICO
- Zone RAMSAR



PÉRIMÈTRE DE PROTECTIONS

- Natura 2000 ZPS (oiseaux)
- Natura 2000 ZSC (habitats)
- Espaces Naturels Sensibles (ENS)

# GRANDS TRAIS DE CARACTÈRES ET VALEURS À DÉFENDRE



REPÉRAGE DES PRINCIPALES AMÉNITÉS DES PAYSAGES DE MARTIZAY

## ■ Paysages emblématiques et sites remarquables ou potentiels à l'échelle du Parc

• **Ensembles remarquables périphériques :**  
- La vallée de la Claise / aval

• **Site remarquable :**  
- Centre ancien autour de l'église

• **Autre site d'intérêt ou potentiel :**  
- Les collines de Gâtine au nord-ouest du territoire communal

## ■ Principaux traits de caractères fondateurs

La vallée de la Claise imprime au territoire des paysages spécifiques de par son relief qui s'infléchit dans le socle calcaire. Cet effet débute pratiquement après sa confluence avec le Narçay et n'existe pas en amont. Dans sa séquence de traversée du territoire communal doit être affirmée comme un ensemble remarquable à l'échelle du Parc.

• Quelques autres séquences de paysages à faire-valoir :

• **Secteur autour des jardins de Chambon**, au sud-ouest du bourg : vues sur la vallée, silhouette du bourg, vergers (dont le verger conservatoire ENS), richesse des itinéraires de découverte, arbres remarquables, petit patrimoine bâti remarquable et quelques ensembles bâtis remarquables. Ce secteur reste malgré tout fragile de par son attractivité (zones d'extension du bourg, hameaux environnants, etc...).

• **Le coeur de bourg de Martizay** avec ses maisons compactes, ses ruelles et ses places constitue un bel ensemble villageois représentatif du dynamisme de la vie locale des XXe et première moitié du XXe s. L'attention portée à la qualité du bâti par une partie des habitants est à faire-valoir.

• **La place du Bosquet** : cette petite place, face à la place de l'église, a été récemment rénovée dans le cadre d'une opération coeur de village. Elle peut servir de référence exemplaire pour sa simplicité et la bonne justesse des aménagements.

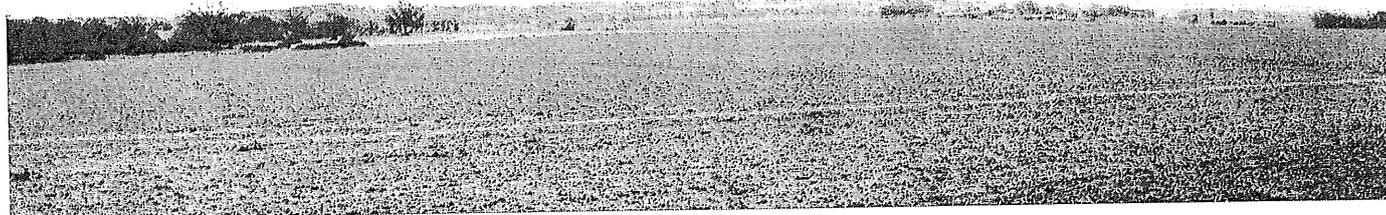
• Un patrimoine bâti remarquable

La commune est aussi particulièrement riche en patrimoine bâti :

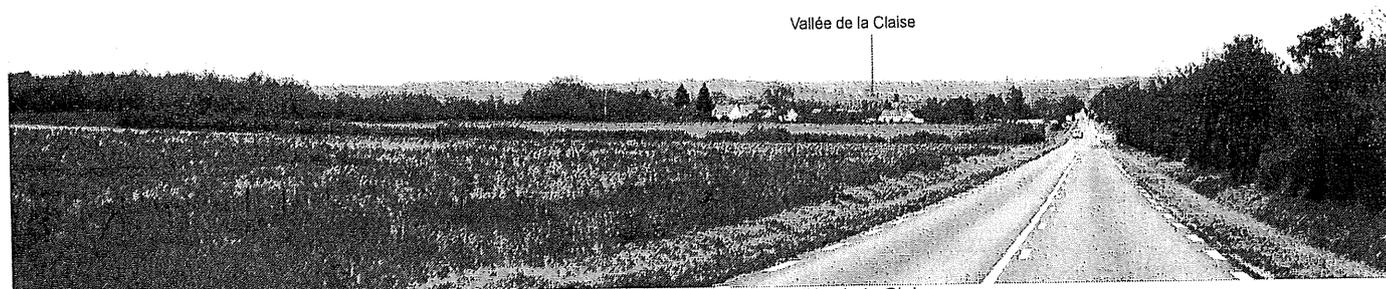
- Site classé de Notz-l'Abbé,
  - Site gallo-romain (villa Saint-Romain) près du Gué aux Fées, site très ancien (entrée ouest du bourg, vers le cimetière),
- Les hameaux présentent souvent de très beaux bâtiments :
- la Patière (à l'est du bourg), le Portail (carrefour à l'ouest de la Morinière), Singé (sur la Claise), Beaupré, Tourneau (grosse ferme avec tour récente), la Vétiverie, Château de la Morinière (vestiges, détruit à la Révolution), Champeyron (belle demeure), La Renaissance (belle maison), château de Serigny ainsi que quelques beaux bâtiments dans le bourg.



La vallée de la Claise à partir de Martizay (vers le nord-est) a façonné un sillon plus large et plus profond qui donne au paysage des allures bien plus chahutées que dans sa traversée du coeur de Brenne.



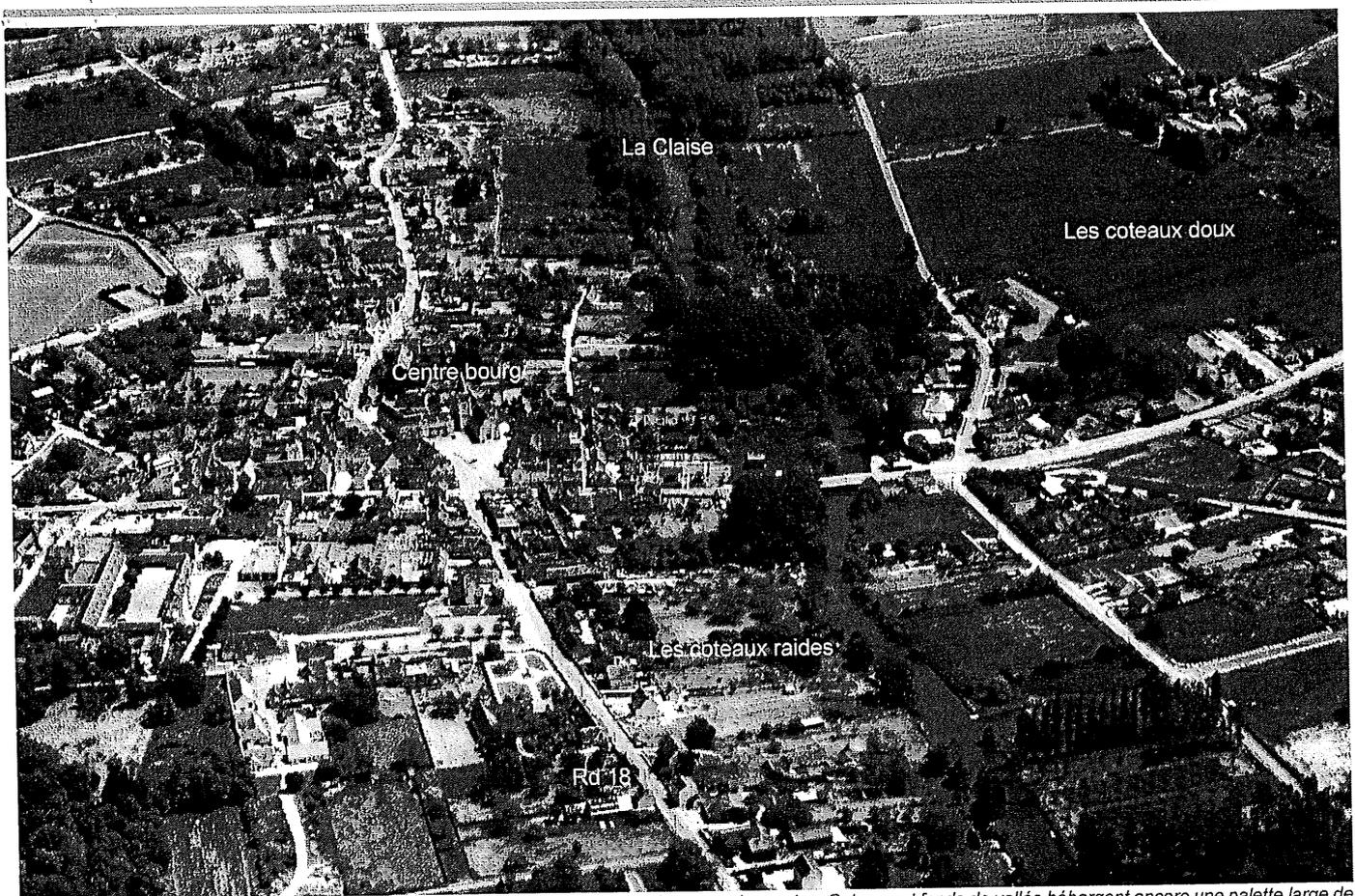
Paysage agricole ouvert vers la Retaudière et la Guéandière.



La RD975, dans sa descente vers Martizay, délivre des points de vue panoramiques sur la vallée de la Claise.



La RD 18 parcourt le rebord du plateau et ménage encore des séquences de perception de la vallée grâce à un coteau partiellement dégagé.



Le bourg de Martizay s'est adossé à la rive nord de la rivière au croisement de deux grandes routes. Coteaux et fonds de vallée hébergent encore une palette large de motifs servis par un parcellaire très atomisé. Un effet de marqueterie qui tend toutefois à se simplifier et une urbanisation qui prend ses aises en oubliant les logiques élémentaires du site. Photo aérienne prise en 2001 par C. Chazelle (atlas des paysages de l'Indre).



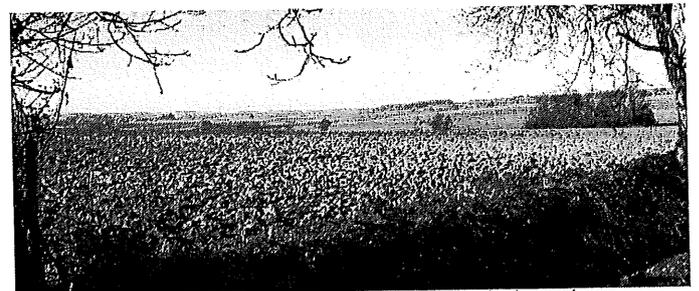
Une campagne façonnée par la polyculture qui a profondément muté depuis une bonne vingtaine d'années. Les arbres fruitiers perdus au milieu des champs témoignent de cette mémoire encore lisible dans le paysage quotidien. Photo aérienne prise en 2001 par C. Chazelle (atlas des paysages de l'Indre) vers la Rochevieux.



Carte postale ancienne (vers 1970 ?) donnant à voir les parcelles de jardins en lanières.



La vallée de la Claise draine un cordon boisé épais et continu qui s'impose dans le paysage ouvert des cultures et compose une scénographie de campagne «pittoresque» où s'interpénètrent plusieurs motifs.



Sur les hauteurs des collines vers Chauray, des horizons immenses se développent vers le sud-ouest en direction de Tournon-Saint-Martin.



Des premiers plans qui délivrent des horizons très profonds, où s'exprime une combinaison de motifs paysagers (vue vers le nord depuis la route vers Lejonc).



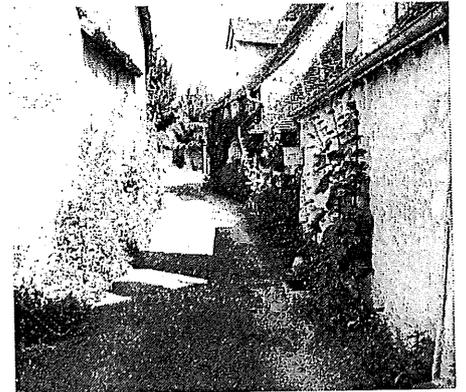
Le sud de territoire recèle encore une maille bocagère et une nébuleuse d'étangs qui prolongent les ambiances du coeur de Brenne jusqu'aux portes de la vallée de la Claise. Ici le secteur de l'étang Bourreau.



La Claise à Martizay, moulin de Tourneau : la Claise est plus ample, généralement plus ouverte. Mais elle est marquée par la présence de peupleraies qui ont tendance à s'étendre et à opacifier les rives.



Séquence d'agriculture «domestique» au bord de la Claise à l'ouest.

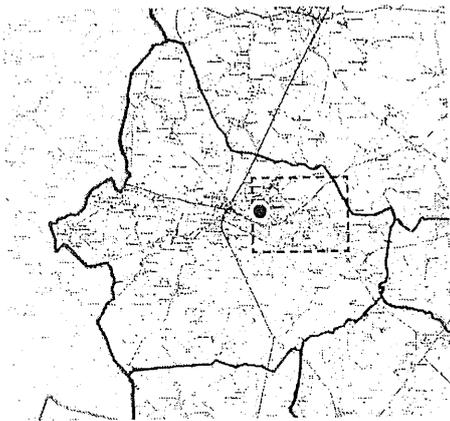


Autour de l'église, un coeur de village au bâti remarquable agencé autour d'espaces publics diversifiés et charmants. Un ensemble urbain de grande valeur ! Dans une de ses vieilles bâtisses a été aménagé le musée archéologique.



Sur les coteaux résistent des traces de l'activité viticole et de vergers. Loges et arbres fruitiers, maigres témoins qui mériteraient une campagne de revalorisation.

# PRINCIPALES MUTATIONS OPÉRÉES DEPUIS LES ANNÉES 1950

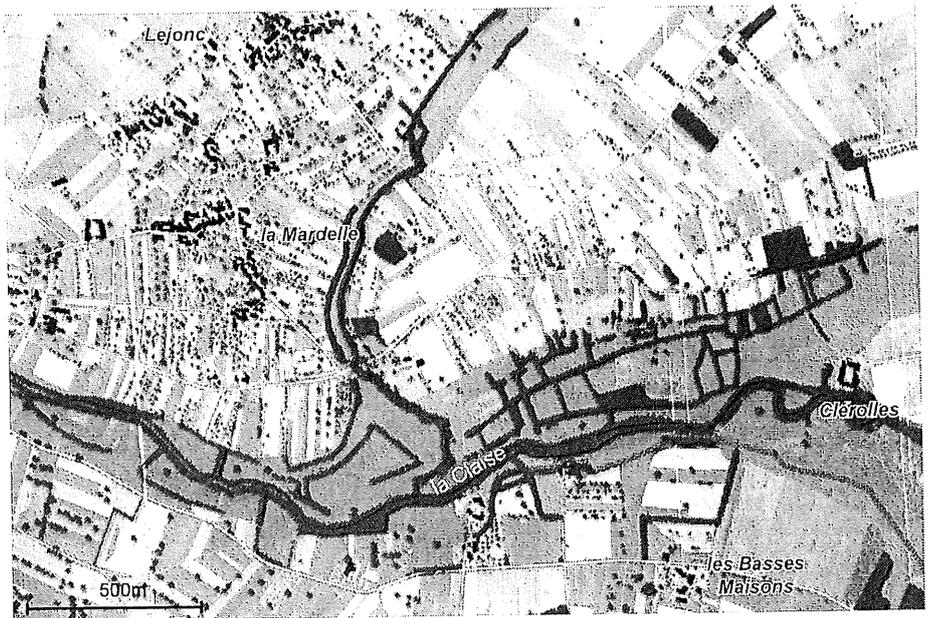


Évolution du territoire à l'est du bourg entre 1950 et 2008

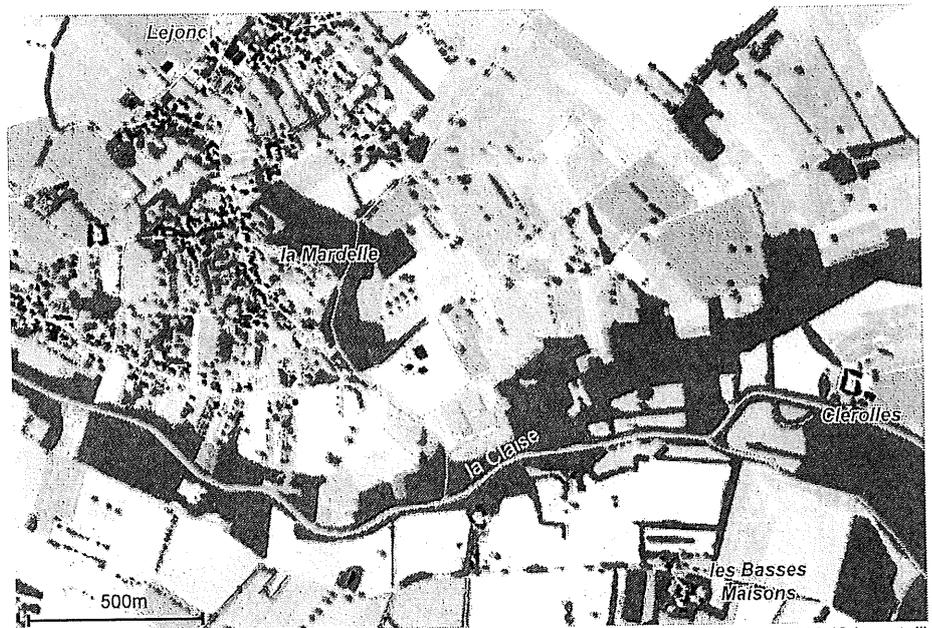
• 1950 : Présence très forte des arbres dans l'espace agricole et autour des hameaux (vergers). Le vallon du Clecq et la vallée de la Claise sont occupés par des prairies humides parfois séparées par des haies. Les cours d'eau circulent librement dans un espace large. Les hameaux apparaissent compacts, mais déjà la densité à l'est de Martizay et leur développement préfigurent les évolutions urbaines à venir.

• 2008 : Disparition d'une grande partie des vergers dans l'espace agricole, élargissement des parcelles. On note un étalement urbain très marqué entre les hameaux qui se sont conurbés. La végétation des jardins s'est beaucoup développée, les vestiges des vergers persistent souvent au sein de ces espaces. L'espace des cours d'eau est réduit au minimum et la vallée de la Claise s'est fermée.

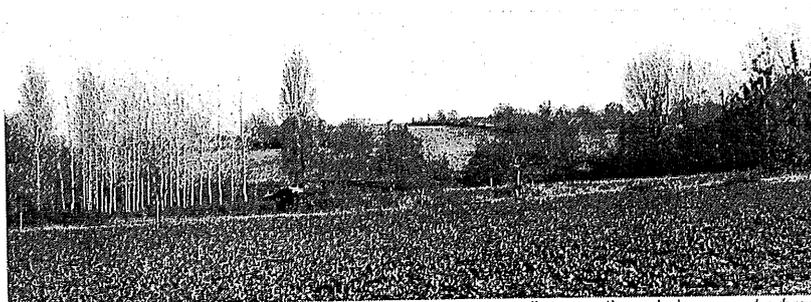
- Forêts
- Bocage
- Urbanisation
- Routes
- Etangs
- Zones humides



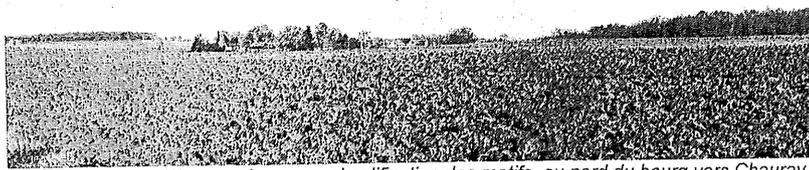
Photographies aériennes de 1950 (IGN Loisirs)



Photographies aériennes de 2008 (Géoportail)



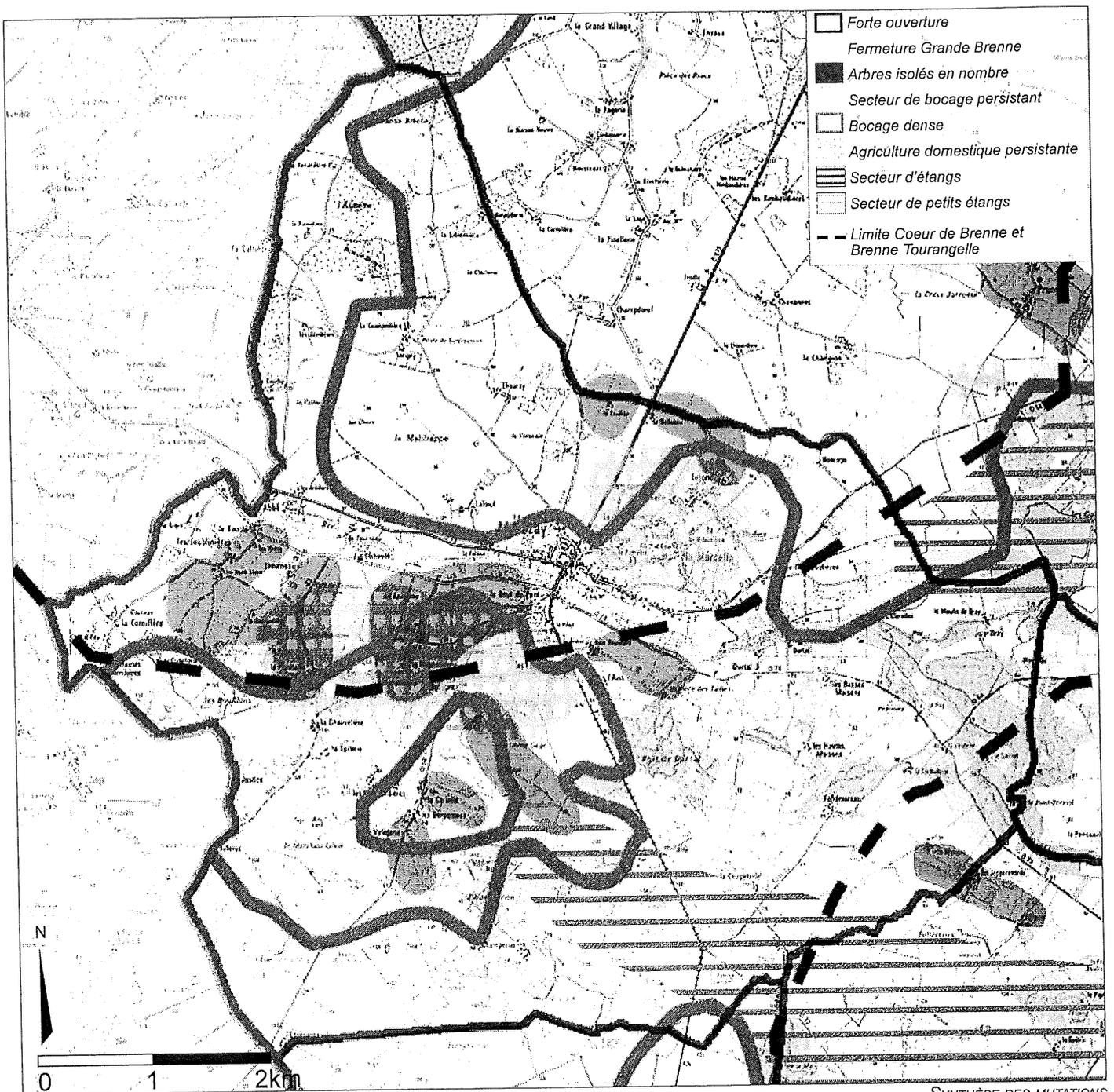
Coteaux de chaque côté de la Claise à l'ouest du bourg, peupliers, vestiges de bocage et arbres isolés. C'est principalement l'effacement des pâtures et des vergers qu'il faut retenir comme fait marquant dans ce secteur.



Paysage ouvert déjà marqué par une simplification des motifs, au nord du bourg vers Chauray.



Étalement pavillonnaire : Une évolution qui s'oppose au noyau ancien remarquable par sa compacité et la richesse de ses espaces publics.



SYNTHÈSE DES MUTATIONS

**Constats sur les modifications récentes du territoire**

Le territoire de Martizay est marqué par plusieurs phénomènes de mutation :

- Ouverture des paysages cultivés de Gâtines : Effacement des restes bocagers par suppression de haie, abattage d'arbres remarquables, disparition de vergers. La prise de conscience de certains élus et d'une association a permis de préserver de quelques parcelles par acquisition (ENS) et d'engager des replantations dans le secteur au sud-ouest du village, avec mise en place de boucles de découverte sensibilisant sur cette question. Mais au-delà, il n'y a pas eu d'effet sur les secteurs de grandes cultures pour les propriétaires (exemple vers la Jubinerie) ...
- Fermeture assez forte du secteur sud (Brenne tourangelle) : Apparition récente de secteurs boisés ou en cours d'enrichissement, par exemple : entre la ferme de la Renaissance et Bois de Durtal, en bordure de la RD 975.
- Les paysages de la vallée de la Claise : Ils sont plus ouverts qu'en aval. Les peupleraies, importantes, se sont développées sans qu'elles constituent pour l'instant des opacités fortes et des déséquilibres dans les rapports d'échelles des motifs du paysage. Toutefois, il ne faudrait pas voir cette culture conquérir systématiquement tout le fond de vallée.

**Évolution des paysages à Martizay (source : entretien communal - 2011)**  
 « Le remembrement s'est fait entre 1966 et 1971, il a concerné 3363 parcelles ramenées à 625.  
 Ce qui a le plus bougé depuis 30 ans :  
 a) En Gâtine : la disparition des structures paysagères par l'agriculture dans la partie gâtine : les haies étaient déjà bien attaquées, notamment en bord de route. Il y avait des peupliers le long de la RD975, des haies aussi. Les agriculteurs les ont toutes supprimées.  
 b) En Brenne : désertification au profit de la chasse, il n'y a presque plus de ferme en exploitation, plus de bêtes, tout est pour la chasse, mais les usagers viennent de Paris sans retombée locale.  
 À Mézières, Saint-Michel, Migné, les gros propriétaires habitent ailleurs et ne viennent que pour la chasse. À Martizay le phénomène est aussi perceptible : le site de Champéron au sud de la commune est maintenant un grand domaine exclusivement consacré à la chasse. Les paysages se ferment et se désertifient. Il y a des hectares d'eau non taxés... La Communauté de communes est très consciente de ce phénomène mais avec le prix excessif du foncier, comment agir ? Ce qu'il faudrait, c'est taxer toutes ces activités de loisirs, refiscaliser les pratiques de chasses ou de pêche à gros revenus. Mais ce qui font les lois sont ceux qui viennent chasser ... »

# ENJEUX, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

## ■ La vallée de la Claise, une entité paysagère et culturelle à mieux respecter

### • Motivations des enjeux et intérêts à défendre

Alors qu'en amont, la Claise trace un sillon discret, à Martizay elle s'engage dans le plateau calcaire qu'elle a creusé avec davantage de vigueur. Une topographie de vallée marquée y a été façonnée, dessinant des coteaux prononcés sans être abrupts. Si c'est un ensemble homogène de par son unité géographique, cette vallée abrite une mosaïque de milieux, d'espaces, d'usages qui en font tout l'intérêt mais qui connaissent et subissent des mutations pas toujours garantes de qualité. Terroir de polycultures (prairie, vigne, culture, verger...) certains de ces motifs se sont affadés ou ont purement et simplement disparu. La vigne a totalement déserté les pentes, la prairie recule cédant sa place parfois aux peupliers, parfois à la friche ; l'urbanisation autour du cœur ancien a investi les coteaux avec plus ou moins d'intensité selon les secteurs à la recherche des points de vue sur la vallée.

Cette séquence de vallée compose encore un ensemble remarquable par les paysages offerts à la vue, inscrits dans des assiettes visuelles souvent larges qui combinent plusieurs motifs paysagers entre eux. Le développement de l'urbanisation, de l'enfrichement et par endroits la populiculture constituent les principaux enjeux de mutations qui altèrent parfois avec prégnance les qualités paysagères qui font la force de cette entité. Définir une stratégie d'évolution maîtrisée garante de la mosaïque paysagère de la vallée et de son patrimoine visuel doit être un axe fort de politique communale.

### • Objectifs de qualité paysagère, recommandations et orientations

Il s'agit d'un contexte d'une très grande sensibilité paysagère qui exige une attention permanente pour préserver durablement l'intégrité de ses qualités et ce patrimoine commun que représente cette séquence de vallée marquée et pittoresque. Il est donc indispensable que tous les points de vue remarquables soient précisément identifiés dans le PLU ainsi que le dimensionnement des aires visuelles concernées dans lesquelles il convient d'être vigilant.

Cette extrême sensibilité doit guider toutes les prérogatives d'extension du bâti mais aussi de la végétation, qui ne pourraient être admissibles qu'à condition qu'elles n'altèrent pas chacun de ces points de vue.

### • Mieux maîtriser les extensions de l'urbanisation

Les coteaux sont des situations prisées mais toujours des secteurs de sensibilités qui génèrent des impacts non négligeables sur les paysages de la vallée, notamment à travers des covisibilités de coteau à coteau qui peuvent être parfois très ostentatoires et mal venues.

La RD 18 est un axe privilégié de découverte de la vallée notamment à l'ouest du bourg. Le développement d'urbanisation sur la rive sud, côté vallée peut être une entrave grave et irréversible à l'appréhension visuelle de cette entité et à son intégrité paysagère.

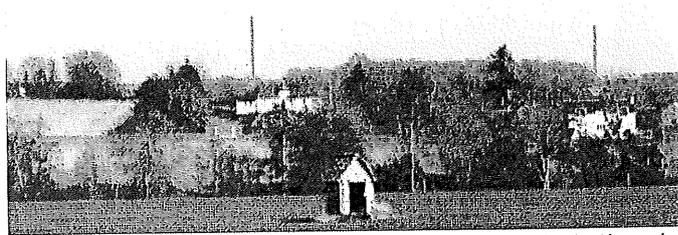
La préservation des paysages de la vallée peut se justifier par la non-constructibilité des coteaux en dehors des emprises clairement comprises dans l'aire urbanisée de Martizay. Mais même dans ces secteurs, les dents creuses ne sont pas à combler systématiquement et la conurbation de satellites bâtis ou la présence des réseaux ne peuvent être considérées comme seul argument pour s'approprier de nouvelles emprises à bâtir. Prendre en compte la vallée dans la planification du sol et l'évolution du tissu bâti rend indispensables une attention au cas par cas et une appréciation des conséquences à l'échelle du paysage proche (celui de la rue, du front bâti) jusqu'au paysage lointain (le projet dans son grand site de coteau ou de son fond de vallée).

En bord de rivière, la cabanisation doit être stoppée à défaut d'être totalement éradiquée. La création d'itinéraire en bord de rivière même très sommairement aménagé serait une action forte de réappropriation du site de vallée.

### • Garantir la mosaïque paysagère et la perméabilité visuelle des espaces qui sont essentielles à la qualité de la vallée

Cet enjeu implique avant tout que les dernières prairies soient protégées au titre de leur valeur agricole (consolidation d'un terroir d'élevage) mais aussi de leur intérêt paysager, dans la mesure où elles maintiennent des aires visuelles dégagées mettant en scène la géographie de la vallée et les différents outils qui la composent.

À ce titre, si les formes bocagères qui persistent méritent d'être conservées en évitant qu'elles soient trop opaques, l'enfrichement doit être combattu et la culture du peuplier extrêmement limitée. Cette végétation de par sa hauteur concurrence fortement les échelles des coteaux et entrave la perception.

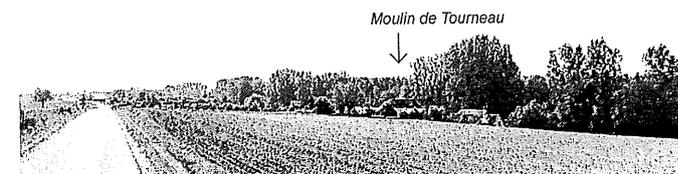


Exemple d'appropriation des vues par du bâti pavillonnaire implanté sur les coteaux (vue depuis la RD 50) dont l'impact sur le paysage de la vallée est fort prégnant. Un processus d'urbanisation qui doit cesser si l'on veut garantir à la vallée une intégrité paysagère pérenne et de qualité, cohérente avec les valeurs patrimoniales du bourg ancien.

### Versant de coteau à préserver de toute évolution du bâti



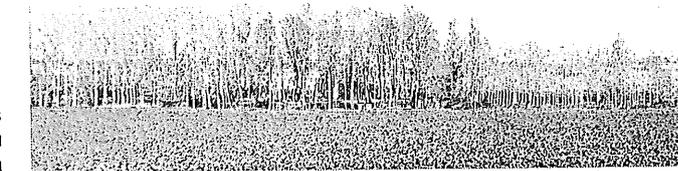
La rive sud de la Rd 18 ménage encore des perméabilités visuelles vers le coteau et le fond de vallée, rendant possible des perceptions globales et traversantes qui font tout l'intérêt de cette séquence paysagère où la Claise se donne à voir avec ostentation. Objectif de qualité paysagère : stopper toute urbanisation sur ce coteau et veiller à ce que la végétation ne vienne pas envahir les aires visuelles



La silhouette du Moulin de Tourneau est de belle facture, ayant conservé son unité et la force de son inscription dans son site de vallée. Une scénographie qui mérite une protection stricte en limitant sévèrement toute mutation de cet ensemble.



Préserver des transparences qui permettent de percevoir la vallée dans sa grande dimension paysagère (vue depuis la Rd 18 vers le sud).



Le site dit de la Falaise, opacifié par les peupliers. Un lieu pourtant pittoresque qui mériterait d'être dégagé pour restaurer toute l'expressivité du coteau.

**Annexe technique**  
**Remarques du Parc naturel régional de la Brenne**  
**sur les pièces du document du PLU**  
**de la commune de Martizay arrêté le 29 janvier 2020**

- **Rapport de présentation**

P. 10 : Le SCOT Brenne Marche a été approuvé depuis le 6 février 2019, contrairement à ce qui est notifié ici.

P. 16 : il manque la légende du tableau de répartition des logements

P. 23 : rajouter dans la diffusion des aides possibles une future OPAH de revitalisation rurale et une plateforme territoriale de rénovation énergétique

P. 51 ou 79 : L'inventaire de l'architecture rurale de Martizay vient d'être finalisé par le PNR, mais n'a pas encore été publié. Pour autant la liste des éléments bâtis remarquables peut dès à présent être transmise à la commune.

P. 67 : la carte n'est pas lisible car elle superpose deux cartes distinctes de la fiche communale paysagère du Projet de paysage. Utiliser les deux cartes ou en créer une qui synthétise lisiblement les périmètres.

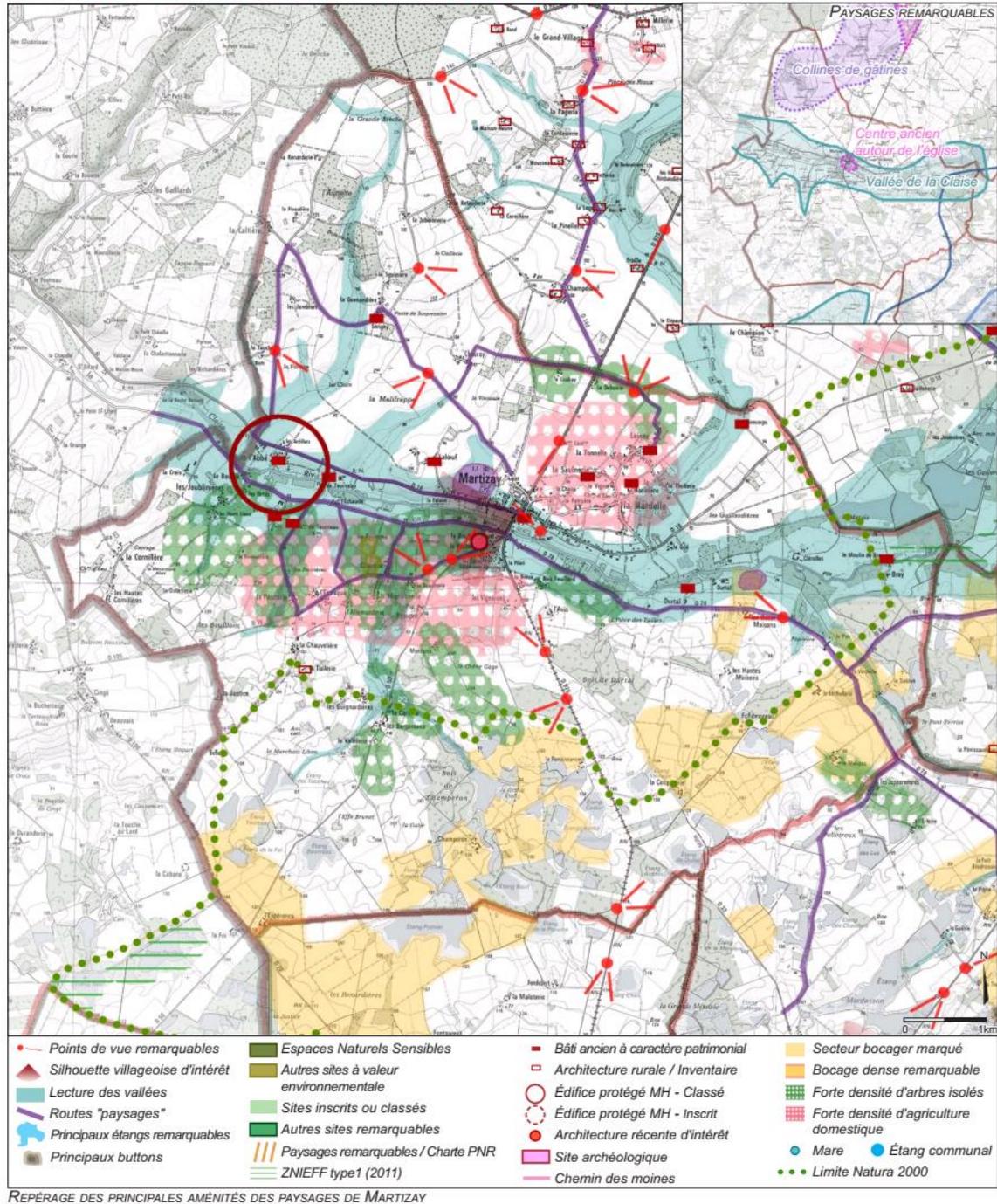
P. 77 : la légende de la carte de la trame verte et bleue n'apparaît pas entièrement

P. 80 : « *maisons de vigneron typiques du Sancerrois* », il doit s'agir d'une erreur, pourquoi faire référence ici au Sancerrois ?

P. 89 : « *Si Martizay fait partie des communes du Parc de la Brenne les plus urbanisées* », sur quel plan, démographique ? Si c'est le cas il est nécessaire de le préciser.

P. 92 : la carte est illisible, il serait plus pertinent d'insérer à cet endroit la carte issue de la fiche paysagère communale ci-après :

## GRANDS TRAIS DE CARACTÈRES ET VALEURS À DÉFENDRE



Extrait de la fiche communale de Martizay du Projet de paysages Brenne Boischaüt

Pp. 93 et 165 : les dispositions pertinentes de la charte de Parc en matière d'urbanisme avec lesquelles les documents de planification des communes doivent être compatibles sont plus complètes que celles présentées. Un travail de décryptage a permis de cibler précisément les objectifs à traduire dans les PLU, PLUi et SCoT et a révélé 31 dispositions pertinentes (voir liste ci-jointe).

P. 97 : L'objectif de réduire l'urbanisation diffuse est vertueux. Pour autant, sa traduction simplement par un objectif de combler les dents creuses sans distinction de qualité de l'espace considéré est peu qualitative.

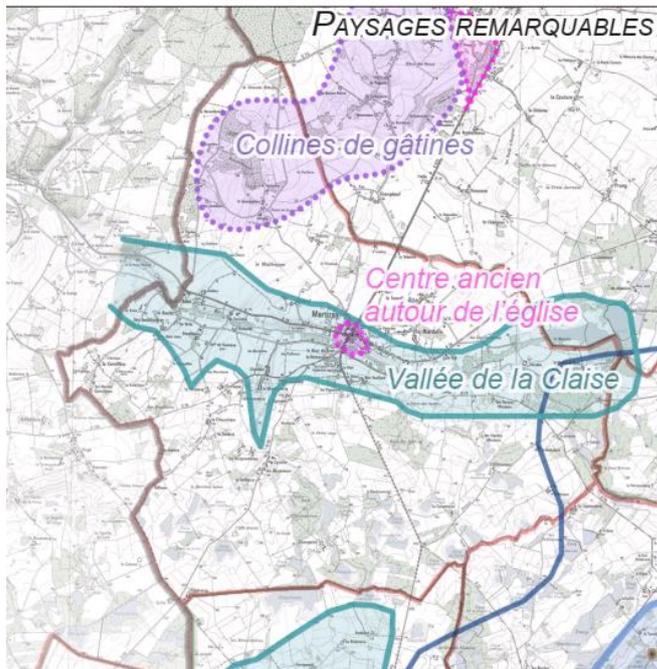
Pp. 120, 163 : L'UDAP remplace le STAP

P. 163 : « *Aspect extérieur* », on peut ajouter en document de référence la charte des bâtiments agricoles et le guide des couleurs du Parc Naturel régional de la Brenne.

## • Zonage

**L'inventaire de l'architecture rurale** de Martizay est maintenant achevé et en phase de validation. Une liste des constructions à inscrire en veille architecturale peut être disponible et intégrée au projet de PLU au titre de l'article L 151 – 19 du code de l'urbanisme. Si d'autres bâtiments remarquables devaient être protégés dans l'avenir, il suffira au conseil municipal de réaliser une modification simplifiée du PLU pour ajouter ces constructions aux éléments de patrimoine repérés.

L'objectif de la veille est que les bâtiments identifiés soient soumis à une simple déclaration préalable (ou permis de démolir), ce qui permet à la mairie d'être informée des travaux envisagés. Le maire doit exprimer son avis suivant l'impact des travaux sur les éléments du patrimoine communal. Il peut donc les autoriser sans réserve, y apporter des prescriptions ou s'y opposer en fonction du règlement imposé par le PLU. Il peut être aidé dans l'appréciation du projet par l'architecte et le (la) paysagiste du Parc.



## Les paysages

En ce qui concerne les paysages, si des éléments (arbres haies) sont repérés sur le règlement graphique, aucun site paysager ni cône de vue n'est pris en considération et notamment ceux qui concernent la vallée de la Claise et les vues sur le bourg et sur les paysages agricoles (voir fiche communale du projet de paysages Brenne Boischaud).

La réalisation d'une AVAP est notée notamment pour la valorisation des paysages de la séquence Vallée de la Claise. Elle pourrait être envisagée également pour le bourg et les villages car le bâti ancien de Martizay est généralement de très belle qualité et a fait l'objet pendant de nombreuses années des soins et de l'attention de Jean-Louis Soubrier de l'association Maisons paysannes de France. Celui-ci a œuvré toute sa vie à Martizay notamment avec succès pour

l'utilisation des enduits à la chaux aérienne. Cela a impliqué assez souvent une attention aux transformations du bâti ancien qu'il faudrait poursuivre aujourd'hui.

### **Remarques diverses**

Une disposition pertinente de la charte du Parc naturel régional de la Brenne (mis en évidence dans le rapport du CEREMA sur la transposition de la Charte dans les documents d'urbanisme) se trouve être « *Distinguer les hameaux remarquables et les préserver* ». Le village de Lejonc a fait l'objet de l'opération villages du Parc et devrait être identifié comme un hameau remarquable . Les villages voisins de La Mardelle, La Saulnerie mériteraient également d'être signalés à ce titre.

L'ensemble composé de la Mardelle, la Saulnerie et Lejonc forme aujourd'hui une entité bâtie, mêlant constructions anciennes et récentes. Ce tissu bâti est mêlé à des parcelles de potagers et de vergers qui confèrent au village une ambiance rurale très agréable. Le fait de les considérer en secteur Ua ne les distingue pas suffisamment du bourg. Ces hameaux devraient donc faire l'objet d'une attention particulière autour de leur identité de village, traduite dans le règlement du PLU par exemple au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme, ou en zone UH et avec une attention au règlement liée à la qualité du bâti.

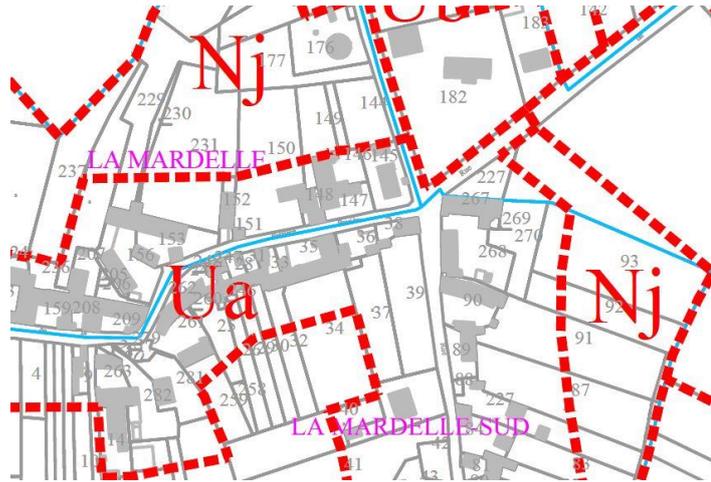
Par ailleurs sur ce secteur l'emploi même du mot « dents creuses » n'est pas qualitatif pour les espaces non urbanisés et si certaines parcelles peuvent être construites, d'autres mériteraient d'être conservés en espace d'agriculture domestique, ce sont d'ailleurs souvent des parcelles très entretenues pour ces usages. Elles maintiennent la qualité patrimoniale de ces villages et sont essentielles pour éviter la banalisation pavillonnaire.

Il faut de plus être attentif à éviter la conurbation de ces villages même si les limites sont subtiles et éviter l'extension pavillonnaire à leur marge quand c'est encore possible.

Enfin, on note que les emplacements réservés 5 et 6, sur le secteur de la Saulnerie, correspondant respectivement à une rectification de virage et à un élargissement de la voie communale, ne vont pas dans le sens de la conservation des spécificités patrimoniales du village , mais tendent plutôt à accompagner le développement d'une urbanisation pavillonnaire.

- La Mardelle sud

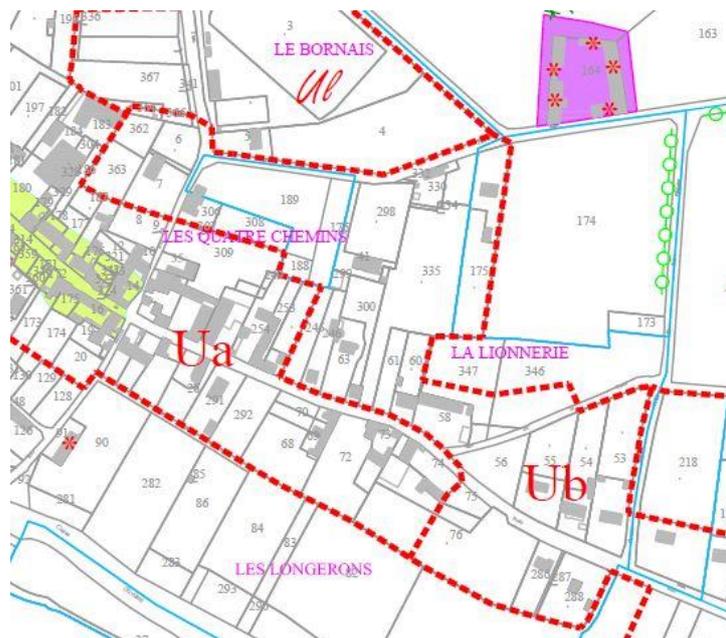
Un espace libre, utilisé actuellement comme potager, fait face à un ensemble bâti ancien. Le projet de PLU rend possible l'urbanisation de la parcelle qui pourrait gravement dénaturer la qualité de cet espace villageois, où le patrimoine bâti se révèle grâce aux espaces libres. Les parcelles 37 et 39 mériteraient d'être zonées en Nj.



De façon générale, l'urbanisation de ces hameaux mériterait a minima une OAP pour définir les espaces à conserver qui ne sont pas tous des dents creuses disponibles pour l'urbanisation, et l'implantation des nouveaux bâtiments. Cette OAP permettrait de les valoriser en s'appuyant sur la trame bâtie ancienne et le paysage rural. On peut s'appuyer pour cela sur l'étude réalisée pour les villages du Parc.

- Zone Ub Les Quatre Chemins

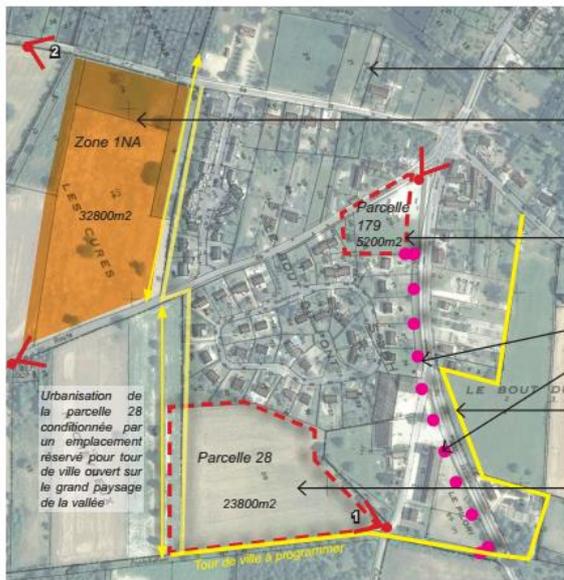
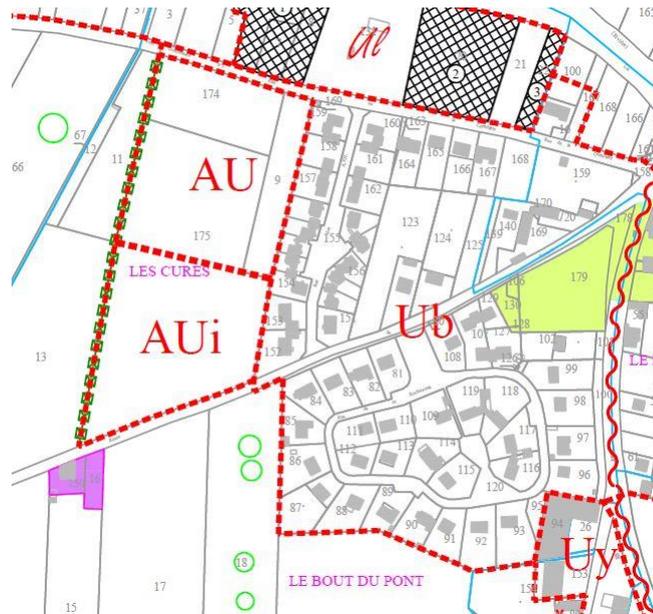
Des orientations d'aménagement et de programmation seraient nécessaires sur le site qui représente plus de 6000 m<sup>2</sup>. En effet, même si les constructions ne sont pas toutes réalisées en même temps, il est important de prévoir un plan d'aménagement d'ensemble qui fixe les grandes orientations du projet à l'échelle de la zone : réseau viaire, gestion des eaux, liaisons piétonnes, orientation des bâtiments... Respecter un plan d'aménagement d'ensemble ne rend pas impossible la construction des bâtiments en plusieurs tranches mais limite le risque d'incohérences (formes architecturales, orientation du bâti, gestion de l'espace public, lien avec l'existant...) au sein d'un même secteur à urbaniser.



- Zone AU des Cures

Bien que la surface de la zone AU ouverte directement à l'urbanisation ait été revue à la baisse depuis le projet de PLU présenté en 2018, cela n'est pas satisfaisant, au vu de la morphologie du bourg. En effet, ce coteau sud a été le site d'accueil de nouvelles constructions depuis une cinquantaine d'années, organisées sous la forme de lotissements. Comme le précise la fiche communale paysagère, le site des Cures est sensible, exposé à la vue depuis les axes de circulation qui parcourent la vallée, tant en rive droite qu'en rive gauche de la Claise. Cette parcelle agricole permet de lire la silhouette du village, son urbanisation serait dommageable pour l'entrée de bourg. La parcelle 28 paraît plus adaptée pour accueillir de nouvelles constructions : d'une surface de 2.3 ha, elle viendrait compléter l'enveloppe urbanisée en composant un tour de village, relié par des chemins existants ou à créer. Adossée à un bois, cette zone aurait bien moins d'impact paysager que l'urbanisation des Cures.

La commune pourrait s'attacher à conduire une démarche globale de développement urbain durable via notamment une démarche d'éco-quartier rural comme l'on fait les communes de Lurais, Rivarennés et Vendoeuvres.



**• Principaux enjeux sur les franges Sud du bourg**

**Bande en bord de Claise à préserver :** emplacement réservé à étendre depuis le pont y compris la peupleraie pour y restaurer une zone naturelle.

**Zone 1NA à supprimer :** Risque d'altération forte la silhouette du village et de l'intégrité du coteau. Nécessité de conserver la vocation agricole de cette parcelle. Prévoir la protection des loges et des arbres remarquables.

**Valoriser l'entrée sud du bourg**

**Parcelle 179 :** Possibilité d'une petite opération groupée en s'inspirant des deux îlots bâtis de part et d'autre de la route (composition autour d'une ferme, accroche aux voies par des pignons, avec attention aux vues depuis la RD et depuis le pont sur la Claise, etc...).

- Réfléchir à un travail d'accompagnement de la rive ouest de la route en entrée du bourg : plantation de quelques bouquets d'arbres de haut jet
- Idem devant la récente zone d'activités en prolongeant la haie champêtre et en y adossant quelques grands arbres

**La limite jaune dessine l'enveloppe urbanisée définitive à respecter**

**Parcelle 28 au sud :** à long terme cette parcelle pourrait être ouverte à l'urbanisation, moins impactante que la zone 1NA prévue, et respectant la compacité de l'enveloppe urbanisée. L'idéal serait d'engager une démarche d'écoquartier capable de fédérer les faubourgs existants. Dans ce cas, programmer un travail des franges avec mise en place d'un tour de village planté qui permettrait d'accompagner les arrières du lotissement actuel (emplacement réservé à prévoir + préverdissement à engager dès l'acquisition).



La parcelle 28, un site d'accueil plus favorable que la zone 1NA, qui bénéficie d'un épaulement arboré appréciable.



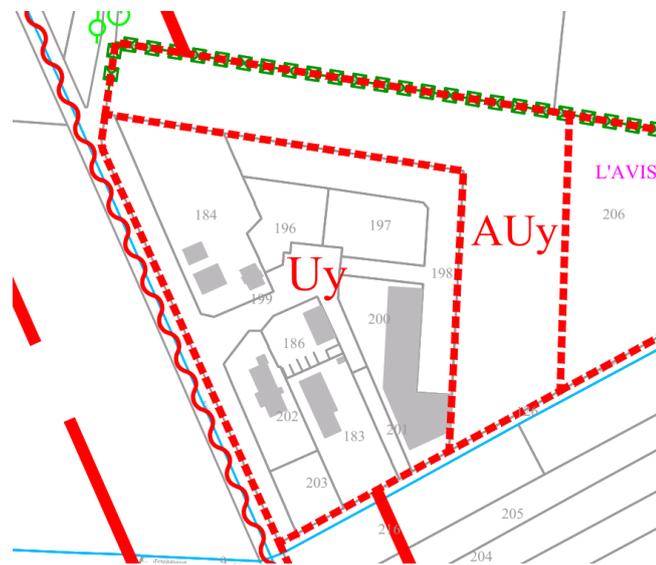
La silhouette ouest est pour l'heure assez harmonieuse, bien agrémentée par les arbres éparés qui ponctuent le coteau. Construire sur ce site exposé déstabiliserait cette composition et constituerait une invitation à poursuivre une urbanisation vers l'ouest.

Extrait de la fiche communale - zone des Cures.

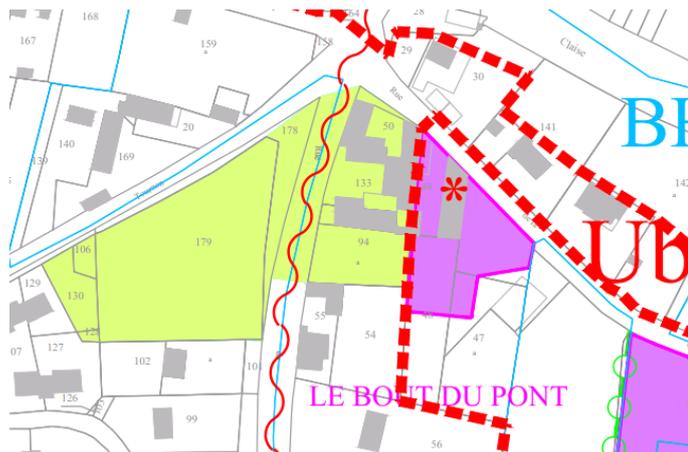
Enfin, le classement en AUi de la parcelle sud de la zone des Cures (partie de la parcelle 13) se définit comme « inconstructible sans évolution réglementaire du PLU. » Cela laisse donc une ouverture à une future possibilité d'urbanisation si le PLU évolue dans sa réglementation. Bien que cette parcelle soit inconstructible aujourd'hui, le zonage ne permet donc pas la pérennité non-bâtie de cet espace à long terme, ce qui ne paraît pas satisfaisant.

- Entrée de bourg sud, RD975

La zone AUy sur la parcelle 22 double presque la surface de la zone Uy existante. Cette zone est de plus assez loin du centre-bourg, et peut être perçue comme du mitage. Elle nécessiterait une OAP pour améliorer et encadrer la qualité paysagère des aménagements et des implantations d'activités.



Par ailleurs, le secteur autour du bâtiment correspondant à une boucherie aujourd'hui en place sur la parcelle 179 (le bâtiment n'apparaît pas encore sur le zonage) pose question : ce secteur correspond sur la légende à « un périmètre de centralité commerciale ». Dans ce périmètre sont incluses les parcelles 94, 133 et 50, alors qu'elles correspondent aujourd'hui à des habitations. Il faudrait donc revoir ce secteur.



## • OAP

### - Zone des Cures

Il est pertinent d'avoir phasé ce projet, cela va permettre d'urbaniser en priorité certaines zones AU, plutôt que d'engager des travaux dans l'ensemble du site.

On note de plus une bonne réflexion menée sur le traitement des eaux pluviales.

L'OAP est donc intéressante, mais malheureusement le secteur choisi n'est pas pertinent (Voir remarques précédentes).

### -Zone artisanale 2 ha

La haie à préserver et à conforter au nord est une très bonne orientation, cela va permettre une meilleure intégration future des bâtiments d'activités.

L'OAP devrait également s'attacher à une requalification paysagère de la façade de la ZA sur la D975 : plantation de haie, homogénéisation des couleurs des bâtiments.

-Il est regrettable que d'autres zones Ub sensibles ne soient pas sujettes à des OAP (Zone Ub des quatre chemins par exemple)

## • Règlement

P. 4 Article 7 : Dispositions relatives au permis de démolir

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) :*

*... - Lorsqu'elles concernent les éléments bâtis identifiés sur les plans de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 151-11. Il faudrait rajouter ou de l'article L-151-19. Idem p.28*

P. 7 : les architectes et paysagiste du Parc pourraient être ajoutés à ceux de l'UDAP de la DDT et du CAUE

P. 11 : « Soumis à déclaration préalable:- tous travaux de type arrachage, ... identifiés sur le plan de zonage (bandes boisées). » Ajouter les haies aux bandes boisées.

P. 14 : Dans la zone U, *La hauteur maximale des annexes aux habitations est fixée à 4 m 00, mesurée à l'égout du toit.* Il pourrait être ajouté : sauf en cas de référence du bâti à une typologie locale.

Pp. 15-22-29-39 : Ajouter dans l'article 11 et pour l'ensemble des zones, l'architecte conseil du PNR de la Brenne, aux côtés de ceux de l'UDAP, de la DDT et du CAUE. Ajouter également cette mention à la puce concernant l'architecture contemporaine.

p. 16 : sous secteurs Ua, Uh1, Uh2 « *les menuiseries sont peintes* ». Il pourrait être fait référence au guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

dans cet article et également dans le suivant Zone UY : *Il est recommandé de s'appuyer sur la charte départementale pour l'intégration des bâtiments agricoles.(annexe 4).* On pourra également citer le guide des couleurs du bâti pour l'intégration des grands bâtiments dans toutes les autres zones.

« *La clôture en limites séparatives est constituée des grillages simples doublés au nom **d'une nuit vives** composés d'essences locales (cf. annexes 5) » à remplacer par haie composée d'essences locales*

p.17 : « *Sur le bâti ancien isolé, une isolation extérieure des façades sera préconisée à condition qu'elle ne remette pas en cause sa qualité architecturale.* »

La rédaction de cet article ne prend pas en compte la qualité architecturale du bâti ancien souvent incompatible avec une isolation extérieure qui crée une surépaisseur et efface tous les détails de modénature.

Une isolation extérieure n'est possible que dans certains cas et à envisager avec précaution : en pignon, si l'on peut prolonger la toiture, ou en façade arrière non visible, ou sur des façades fortement remaniées et abîmées par des rénovations antérieures (et surtout pas sur du bâti remarquable même abîmé). Dans tous ces cas, il faut se poser de façon détaillée toutes les questions de finition et de raccords avec l'existant.

p.27 : « *les clôtures de moins de 1,30 m de hauteur comportant 3 ou 4 rangs de fil barbelé ou disposant d'un maillage de type «ursus».* Ajouter ou en simple fil de fer.

p.28 « *les abris nécessaires à l'activité agricole, clos sur 3 côtés maximum* ». Pourquoi interdire le fait de clore l'abri sur les 4 côtés ? Est-ce que ce n'est pas : clos sur 3 côtés au minimum ? Même question p.37 pour la zone N.

p.28 « *La démolition d'un des éléments bâtis identifiés et localisés sur le plan de zonage (étoilage) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme* ». Pourquoi ne pas citer aussi l'article L. 151-19 ?

p.28 : « *Dans la zone A à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de zonage (Trait violet) sont admis : la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 35 m<sup>2</sup>* ». Ainsi, dans la zone A les abris ne jardins ne peuvent

excéder 35 m<sup>2</sup> alors qu'en zone N, page 37, la surface maximale est de 25m<sup>2</sup>. On propose de réduire la surface maximale en zone agricole à 25m<sup>2</sup>.

P.36 : « *Règlement applicable à la zone N* ». On propose de créer ici un sous-secteur lié au loisir Nl. Ainsi, les parcelles au bord de Claise liées au loisir et correspondant actuellement au secteur Ul, deviendraient Nl.

## 31 « DISPOSITIONS PERTINENTES\* » DE LA CHARTE DU PNR DE LA BRENNE

- 01 Réutiliser prioritairement le bâti ancien
- 02 Maintenir autant que possible les contours de l'urbanisation dans les emprises « historiques » des villages  
Densifier le tissu urbain existant  
Favoriser les opérations groupées d'habitat et le petit collectif
- 03 Composer les extensions urbaines en cohérence avec les structures existantes
- 04 Proscrire l'urbanisation en rupture avec l'existant sur les rebords et les flancs de coteaux
- 05 Favoriser la mixité des usages
- 06 Préserver le caractère des bourgs et des villages en maintenant ou créant des espaces publics ou communs en prenant et en compte le patrimoine local
- 07 Créer deux réserves naturelles régionales identifiées
- 08 Identifier et préserver les continuités écologiques
- 09 Exclure de l'urbanisation des zones clairement définies pour la re-création de corridors écologiques
- 10 Conserver les micro-milieus humides (mares, fossés...) et préserver leur connectivité  
Maintenir et améliorer la qualité de la trame bleue
- 11 Respecter le code (?) de bonnes pratiques pour la création des étangs
- 12 Préserver les prairies
- 13 Protéger et renouveler les éléments constitutifs du bocage (dans la zone de bocage identifiée?)
- 14 Protéger les haies d'intérêt patrimonial et les arbres remarquables
- 15 Respecter et conforter les caractères spécifiques des 7 sous-entités de paysage identifiées
- 16 Poursuivre la valorisation des 5 sites patrimoniaux majeurs identifiés
- 17 Préserver et mettre en valeur les villages à forte valeur patrimoniale
- 18 Distinguer les hameaux remarquables et les préserver
- 19 Maintenir les coupures vertes entre les zones agglomérées
- 20 Préserver et valoriser les éléments du patrimoine repérés par l'Inventaire de l'architecture rurale
- 21 Poursuivre la conservation et la valorisation des éléments du petit patrimoine
- 22 Préserver et valoriser : - les paysages emblématiques / sites emblématiques paysagers, - les points de vue remarquables / majeurs - les sites et espaces publics de référence
- 23 Dégager les points de vue vers les grands paysages
- 24 Conserver la qualité des paysages « au quotidien » dans tous les actes d'aménagement
- 25 Valoriser par des projets de paysage routier les 3 axes routiers majeurs identifiés - Ménager la qualité paysagère des itinéraires pittoresques secondaires identifiés - Conserver le réseau de chemins communaux
- 26 Requalifier, voire supprimer, voire repenser les itinéraires de randonnée à pied et créer (11 identifiés) des itinéraires à pied, en vélo, à cheval, en canoë... (inscrits au PDIPR) - Créer l'extension de la voie verte et itinéraire sécurisé Maison du Parc-Mer Rouge  
Favoriser les circulations piétonne et cycliste - Réaliser un « sentier de découverte éclaté »
- 28 Proscrire les projets éoliens en Grande Brenne
- 29 Veiller à l'échelle des grands paysages lors de l'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables
- 30 Prohiber les extractions dans les zones sensibles pour l'eau de la masse d'eau souterraine cartographiée du Cénomaniens. - Éviter le déplacement des sites d'extractions sur les zones Natura 2000 - Étudier de façon exceptionnelle l'extraction de grès rouge
- 31 Limiter les affouillements, forages, créations de carrière ou dépôts de matériaux dans les secteurs sensibles à l'infiltration rapide

\* en référence à l'article L122-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire  
sur l'élaboration du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Martizay (36)**

N° : 2021-2868

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visioconférence le 8 janvier 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Martizay (36).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE et François LEFORT.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La MRAe a été saisie par la commune de Martizay. Le dossier a été reçu le 26 octobre 2020.*

*Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la DREAL de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois.*

*En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL a consulté par courriel du 30 octobre 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 13 novembre 2020.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## 1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLU

La commune de Martizay se trouve à l'ouest du département de l'Indre, en limite de la Vienne et de l'Indre-et-Loire. Elle est située à 20 km du Blanc, à 45 km de Châtellerault et à 50 km de Châteauroux. Ce territoire de 39 km<sup>2</sup> comptait 952 habitants en 2017 (Sources Insee). La commune fait partie de la communauté de communes « Cœur de Brenne », elle fait partie également du territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Brenne Marche.

La commune se trouve dans son intégralité dans le parc naturel régional (PNR) de la Brenne et s'inscrit pleinement dans le paysage rural de bocages parsemé d'étangs. Le territoire est également traversé d'est en ouest par la Claise, affluent de La Creuse.



Figure 1: carte de localisation de la commune de Martizay (Source : Rapport de présentation page 43)

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) tel que présenté constitue la troisième proposition de la commune, les deux précédentes ayant fait l'objet d'avis défavorable de la part des services de l'État.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Martizay s'articule autour de sept objectifs.

- « Accueillir de nouveaux habitants ».
- « Renforcer l'attractivité du centre-bourg et dynamiser l'économie locale ».
- « Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale ».
- « Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire ».
- « Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire ».
- « Préserver l'identité paysagère locale ».
- « Valoriser le cadre de vie ».

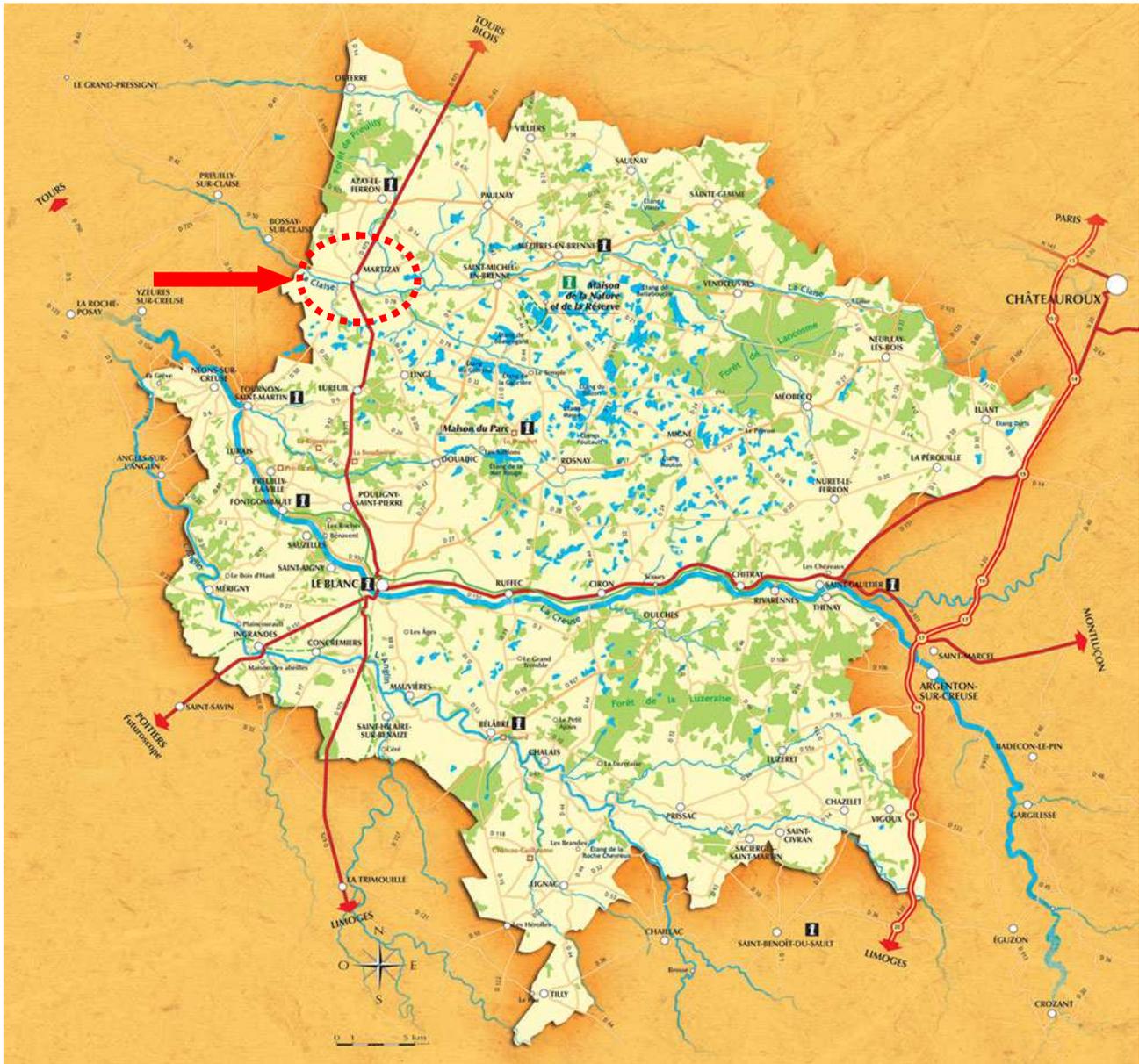


Figure 2: carte de localisation de la commune de Martizay au sein du PNR de la Brenne (source : PNR de la Brenne)

Seuls les enjeux que la MRAe estime les plus forts font l'objet d'un développement dans le présent avis. Ils concernent :

- la biodiversité ;
- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la production d'énergies renouvelables.

## 2. Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLU

### 2.1. Justification des choix opérés et articulation avec les plans et programmes

À l'image du département de l'Indre, le territoire de la commune de Martizay connaît une déprise démographique prolongée (baisse de 0,6 % par an entre 2007 et 2012 et de 1,2 % par an entre 2012 et 2017, source Insee). Cette déprise est à la fois due à un solde naturel et à un solde migratoire négatifs.

La commune a pour objectif de maintenir sa population autour du seuil des 1000 habitants. Cela implique « un renversement de tendance à court terme, uniquement basé sur une évolution très positive du solde migratoire sur leur territoire, solde qui doit ensuite se maintenir pour pallier une évolution du solde naturel qui restera négative tant que les effets de cette évolution positive du solde migratoire ne se feront pas sentir » (Rapport de présentation, page 103).

Ce scénario semble cependant peu réaliste au regard de :

- la baisse continue de la population à laquelle doit faire face la commune depuis 1968 ;
- la moyenne d'âge élevée de ses habitants (plus de 50 ans).

De plus, le dossier ne présente pas les moyens d'atteindre cet objectif et se contente d'exposer sa compatibilité avec le scénario du SCoT Brenne Marche. Rien ne permet donc de justifier l'évolution prévue par la commune.

Actuellement, les logements sont répartis selon 67 % de résidences principales, 24,2 % de résidences secondaires et 8,9 % de logements vacants (en baisse continue entre 2007 et 2017). Il y a sur le territoire une prédominance de maisons (plus de 95 %). Depuis 1970, près de 100 logements ont été créés dans les 4 principaux secteurs d'extension urbaine, consommant plus de 28 ha soit un peu plus de 3 logements par hectare, ce qui apparaît une très faible densité (rapport de présentation page 95 et suivantes).

Pour ce qui est des besoins en construction sur la période 2018 – 2048, le dossier expose (rapport de présentation, page 108) un besoin de 110 logements répartis tels que :

- 28 logements en revitalisation du bâti existant issu d'un inventaire complet de la vacance sur le territoire ;
- 55 logements en densification ;
- 27 logements en ouverture à l'urbanisation.

Ce besoin en construction est issu d'objectifs démographiques insuffisamment justifiés qui empêchent de se prononcer sur sa pertinence. De plus, la durée de vie du document (30 ans et supérieure à celle du SCoT Brenne Marche), est peu pertinente à l'échelle d'un PLU.

Enfin, le SCoT indique que les communes d'Azay-le-Ferron et de Martizay doivent se répartir une production de 147 logements d'ici 2040. La volonté de produire 110 logements pour la seule commune de Martizay impliquerait une production de 37 logements pour la commune d'Azay-le-Ferron soit près de trois fois moins alors que la commune d'Azay-le-Ferron est du même ordre de taille avec 862 habitants en 2017 (source Insee).

**L'autorité environnementale recommande de réexaminer les ambitions de croissance démographique afin de retenir un scénario en cohérence avec les tendances observées ces dernières années à l'échelle locale et départementale ou, de préciser les moyens que la collectivité se donne pour atteindre un objectif d'évolution démographique nettement plus élevé que l'évolution récente et actuelle.**

## 2.2. Les principaux enjeux du territoire et leur prise en compte dans le projet de PLU

### 2.2.1. La biodiversité

En ce qui concerne la biodiversité, l'état initial de l'environnement du rapport de présentation est succinct et en partie incomplet. Ainsi, les zonages concernant la biodiversité ne sont que partiellement cités. Les sites Natura 2000<sup>1</sup> et les trames vertes et bleues (régionale et locale) sont correctement pris en compte et cartographiés, mais certaines zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff<sup>2</sup>) sont omises : la Znieff de type I « prairies et rivières du Moulin de Bray », publiée depuis 2014 et la Znieff de type II « Forêt de Preuilley », publiée début 2019.

Par ailleurs, les zones ouvertes à l'urbanisation (AU, AUi, AUy) ont fait l'objet d'une caractérisation des milieux présents ainsi que d'inventaires pédologiques pour la délimitation des zones humides, conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, l'autorité environnementale constate que ces informations ne figurent pas clairement dans le rapport de présentation, mais sont présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et sans que soient précisées les méthodes et périodes d'inventaires.

Pour ce qui est de la prise en compte de l'environnement, l'intégralité des Znieff (y compris celles non citées) et des sites Natura 2000 est classée en zone naturelle N ou agricole A. Les secteurs de vallée sont classés en zone Nv particulièrement stricte en termes de possibilité d'aménagement, et les boisements en zone forestière Nf. Le sud de la commune, couvert par les sites Natura 2000 de la Brenne, sont en grande majorité classés en zone agricole à caractère paysager Ap, plus protecteur que la zone agricole A classique. Dans ce secteur, l'ensemble des haies et des mares est par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le dossier ne conclut pas formellement à l'absence d'incidences sur le site Natura 2000, ce qui est prévu par le code de l'environnement. Les éléments présentés dans le rapport permettent néanmoins de considérer l'absence d'effet significatif du document de planification sur l'état de conservation des deux sites (ZSC et ZPS Brenne) couvrant la partie sud du territoire communal.

**L'autorité environnementale recommande de conclure sur les incidences Natura 2000 conformément aux dispositions du code de l'environnement.**

### 2.2.2. La consommation d'espaces naturels et agricoles

Le dossier expose (pages 95 à 101) les surfaces consommées depuis les années 1970

La consommation pour l'habitat dans le bourg principal est répartie sur quatre zones principales que sont la rue de la poste, la rue de Verdun, la rue du Moulin Neuf et « le bout du Pont, Rochevieux ». Mis à part pour la dernière zone, la consommation d'espaces est principalement linéaire le long des axes en question. La consommation moyenne est importante : 2900 m<sup>2</sup> par logement<sup>3</sup>. Par ailleurs, près de 2 ha ont été consommés dans les différents hameaux pour de l'habitat.

Les activités économiques ont consommé 5,1 ha sur deux secteurs qui sont aujourd'hui occupés à 80 % et ne permettent plus d'accueillir d'entreprises supplémentaires selon le dossier.

1 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

2 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

3 Cette valeur est minorée par la valeur de la surface moyenne de parcelle dans le lotissement qui est de 1 200 m<sup>2</sup> par logement. Pour ce qui des autres secteurs, la moyenne oscille entre 4 500 m<sup>2</sup> et 6 000 m<sup>2</sup>.

La consommation totale d'espace s'élève ainsi à 33,6 ha depuis les années 1970.

A partir de ce bilan, quatre objectifs sont énoncés.

- « Réduire au maximum les zones dites d'urbanisation diffuse grandes consommatrices d'espace agricole et naturel. Cela implique de combler au maximum les dents creuses ».
- « Réduire les zones à urbaniser à celle qui jouxte le lotissement de La Cure. Réglementer la densification sur cette zone à travers une orientation d'aménagement programmée (OAP) ».
- « Diviser par trois le potentiel total de consommation dans le nouveau document d'urbanisme ».
- « Rester dans une moyenne de 800 à 1 100 m<sup>2</sup> de terrain consommé par logement neuf créé. ».

En ce qui concerne les dents creuses, le dossier indique qu'il existe 53 terrains répartis dans les zones urbanisées de la commune. Aucune analyse n'est cependant exposée pour permettre de justifier de la pertinence de cette évaluation. Il n'est donc pas possible de savoir dans quelle mesure une ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour la commune. Il est également à noter qu'aucun critère de surface n'est fourni pour la qualification d'une dent creuse.

**L'autorité environnementale recommande d'affiner l'inventaire des dents creuses afin de mieux évaluer les besoins en ouverture à l'urbanisation.**

Comme indiqué ci-avant, la commune envisage la production de 110 logements dont 28 en revitalisation, 55 en densification et 27 en extension.

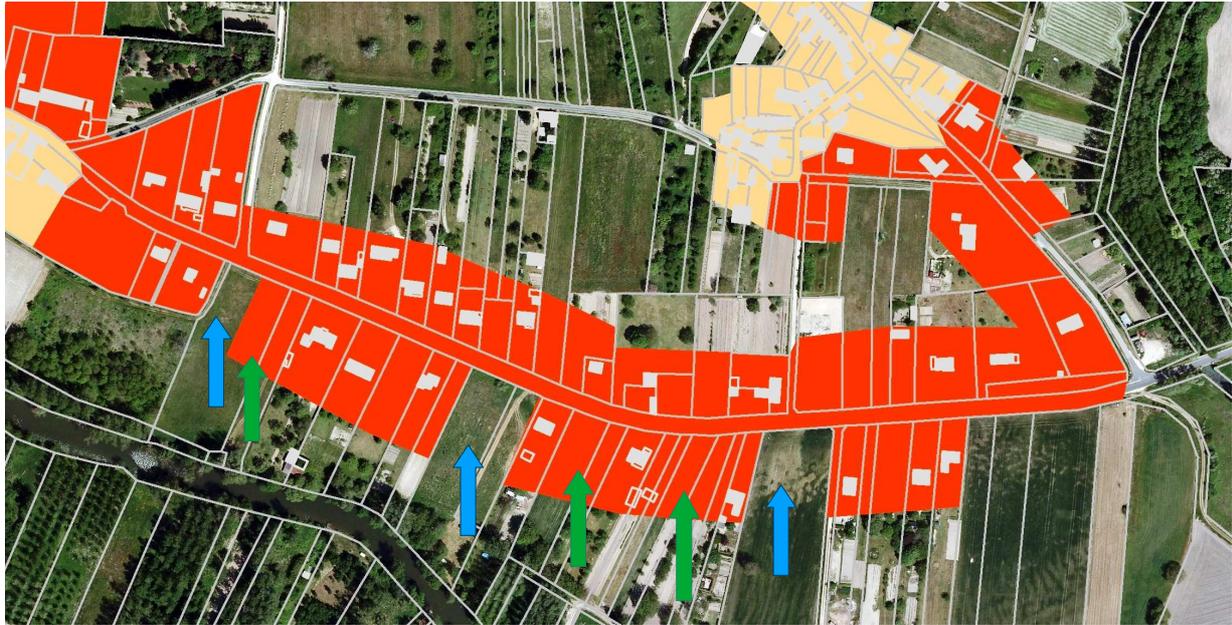
La réalisation des logements en densification se fera principalement dans le sous-secteur Ub du PLU. Celui-ci correspond « aux secteurs caractérisés par une urbanisation plus récente et (ou) à caractère résidentiel. Il concerne principalement des secteurs et villages situés à la périphérie immédiate du bourg où l'urbanisation pourra se poursuivre par comblement des dents creuses » (rapport de présentation, page 121). Avec la définition peu-précise d'une dent-creuse fournie par le pétitionnaire et en l'absence d'orientation et de programmation sur les différents secteurs concernés par le zonage, en particulier la rue de la poste, la définition du potentiel de densification est peu explicite pour le lecteur.

A cela s'ajoutent des justifications peu claires : « Afin de maintenir les vues vers la vallée de la Claise, certains espaces en rive sud de la rue de la poste doivent rester en terre agricole » (rapport de présentation, page 122). Le choix de ces parcelles non-constructibles n'est pas exposé. Ainsi, des parcelles (flèches vertes sur le plan ci-après) se retrouvent à être constructibles alors que d'autres (flèches bleues) ne le sont pas sans plus de précision.

Aucun objectif de densité n'est présenté dans le dossier pour ces zones ce qui ne permet pas de déterminer le nombre réel de logements pouvant être construits.

Pour ce qui est du sous-secteur AU, il se situe en prolongement d'un lotissement existant. D'une surface d'1,88 ha (voirie comprise), il y est prévu une densité de construction de 15 logements à l'hectare uniquement sous forme d'opération d'ensemble. Le projet est cohérent avec le SCoT. Au vu de l'objectif démographique ambitieux et de la présence d'un grand nombre de parcelles constructibles dans des dents-creuses, l'autorité environnementale s'interroge sur la pertinence de l'aménagement à court terme de ce secteur comme le laisse à penser le zonage.

En plus du sous-secteur AU, un sous-secteur AU<sub>i</sub> est présenté par la commune en prolongement du premier. Un conditionnement de son ouverture au remplissage complet du secteur AU serait un minimum pour éviter un étalement trop important.



*Figure 3: plan de zonage de la rue de la poste*  
*Sources : rapport de présentation page 122*

Pour ce qui est des activités économiques, seule l'extension de la zone d'activité d'Avis est prévue par le document. D'une surface de 2 ha, elle fait l'objet d'une OAP qui prend en compte de manière satisfaisante la présence d'une zone humide à l'est du secteur. Celle-ci sera évitée et l'extension se limitera à la zone AUy du PLU.

#### **L'autorité environnementale recommande :**

- **de réétudier l'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat en accord avec une ambition démographique argumentée et la capacité en densification de la commune ou de mettre en place un phasage permettant de rationaliser cette ouverture ;**
- **de conditionner l'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur AUi au remplissage complet du sous-secteur AU ;**
- **d'exposer une justification du choix des dents-creuses accompagnée d'une définition claire de ces dernières ;**
- **de fixer une densité de construction permettant une modération de la consommation d'espaces pour les secteurs en densification.**

#### **2.2.3. L'étude du potentiel en énergies renouvelables**

Le PADD fait du développement des énergies renouvelables, une des actions principales du document. Toutefois, aucune réflexion vis-à-vis de projets liés aux énergies renouvelables n'apparaît dans le document.

### 3. Qualité de l'évaluation environnementale et résumé non technique

L'évaluation environnementale n'est pas regroupée mais présentée à travers trois chapitres du rapport de présentation du PLU. L'autorité environnementale constate qu'en dehors des deux OAP, aucune évaluation des incidences du projet de PLU n'est présente dans le dossier. Consécutivement la démarche « éviter réduire compenser » n'est pas présentée. De plus, aucun résumé non-technique n'est présenté.

**L'autorité environnementale recommande d'établir une évaluation environnementale complète<sup>4</sup> du projet de plan local d'urbanisme et d'ajouter un résumé non-technique.**

### 4. Conclusion

Le projet de plan local d'urbanisme tel que présenté est issu d'un objectif démographique qui ne s'accorde pas avec les tendances observées durant les dernières décennies à l'échelle de la commune mais aussi plus largement du département. Cela se traduit par des besoins surévalués en logements. En outre, la consommation d'espaces naturels et agricoles destinés à satisfaire ces besoins est en elle-même peu économe du fait de l'absence d'objectifs en termes de densité des constructions.

A cela s'ajoute l'absence d'étude d'impact globale à l'échelle de la commune qui rend encore plus opaque la réflexion sur la pertinence des choix effectués et interroge sur la conduite de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) car elle n'est pas restituée.

**Ainsi, l'autorité environnementale recommande principalement :**

- **de réexaminer les ambitions de croissance démographique afin de retenir un scénario en cohérence avec les tendances observées ces dernières années ;**
- **de fixer une densité de construction permettant une modération de la consommation d'espaces pour les secteurs en densification ;**
- **d'établir une évaluation environnementale complète du projet de plan local d'urbanisme reprenant l'ensemble des thématiques inhérentes à un tel document et reflétant la conduite de la démarche ERC pour l'élaboration du projet de PLU.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.

4 Au sens du « Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme : une démarche au service de la qualité des documents d'urbanisme » de novembre 2019.