

Commune de

**ARTANNES-SUR-INDRE**

Révision générale du PLU



## Bilan de concertation

Vu pour être annexé à la délibération du 07 juillet 2025  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Artannes-sur-Indre,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 07-07-2025**

**APPROUVÉ LE :)**

Dossier 22043715  
30/06/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

Commune de

# ARTANNES-SUR-INDRE

Révision générale du PLU



Bilan de  
concertation

Version	Date	Description
Bilan de concertation	30/06/2025	Version provisoire

<b>CHAPITRE 1. BILAN DE LA CONCERTATION.....</b>	<b>4</b>
1.1 Délibération de prescription – modalités de concertation .....	5
1.2 L’information sur le site internet de la commune.....	5
1.3 Exposition permanente en mairie .....	5
1.4 Les réunions publiques.....	5
1.5 La mise à disposition d’un registre de concertation .....	6
<b>CHAPITRE 2. REQUETES DE TIERS.....</b>	<b>7</b>
2.1 Mme FROGER – cahier de concertation – 7 juin 2022 .....	8
2.2 Mme BARDET Carole – cahier de concertation – 8 juillet 2022 .....	9
2.3 M. BARDET Michel – cahier de concertation – 16 juin 2022.....	10
2.4 Mme BOZON – cahier de concertation – 27 août 2022 .....	11
2.5 M. CHANSON Yoan – cahier de concertation – 28 juillet 2022 .....	12
2.6 M. GOUSTILLE Alexandre – cahier de concertation – 23 août 2022 .....	13
2.7 Mme BERGEOT Sylvie – courrier – 6 septembre 2021 .....	14
2.8 M. BERRUET Nicolas – mail – 8 décembre 2023 .....	15
2.9 Mme BERTRAND Monique – courrier – 14 septembre 2022 .....	16
2.10 M. et Mme CAMPOUS – courrier – 8 mars 2023.....	17
2.11 Mme CHANSAC Catherine – courrier – 22 août 2022 .....	18
2.12 M. DE BENGY Victor – courrier – 20 septembre 2021.....	19
2.13 Mmes DEGAS Marie-Jeanne et Catherine – courrier – 6 septembre 2022.....	20
2.14 Mme DELALE Sylviane – courrier – 5 octobre 2022 .....	21
2.15 M. FRANCOISSE Patrick – mail – 21 octobre 2023 .....	22
2.16 Indivision GANGNEUX – courriers – 21 janvier 2023 – 10 juin 2023 – 23 mars 2024 - 03 avril 2024 .....	23
2.17 GRATEAU – courrier – 13 décembre 2021 .....	25
2.18 Mme GRIP Evelyne et M. KOLAR Christian – courrier – 8 juillet 2022 .....	26
2.19 M. et Mme HOULARD Isabelle et Pascal – courrier – 13 juin 2022.....	27
2.20 Mme KETELSLEGGERS Josette – courrier – 7 juillet 2022 .....	28
2.21 M. MAGNIOT Jean-Claude – courrier – 7 septembre 2022.....	29
2.22 M. et Mme MENARD – courrier – 26 mai 2022.....	30
2.23 M. et Mme MENARD – courrier – 20 mars 2024 et cahier de concertation le 28 février 2024....	30
2.24 M. OLIVEIRA – courrier – 9 Juin 2022.....	32
2.25 M. PELLAT – mail – 23 octobre 2023 .....	33
2.26 M. et Madame POITEVIN – courrier – 25 mai 2022 .....	34
2.27 Mme POTDEVIN Marie-Noëlle – courriers (même courrier envoyé deux fois) – 7 et 9 juin 2022 – 6 décembre 2023.....	35
2.28 Mme ROULET Jeanne – courrier – 23 juillet 2024.....	36
2.29 M.ROUSSEAU Henri – courrier – 16 février 2022.....	37
2.30 M. SAUTIER Jean-Jacques – courrier – 14 avril 2023.....	38
2.31 M. et Mme THOMASSET – courrier – 9 septembre 2022.....	39
2.32 M. VILLEMIN Marc – courrier – 27 juin 2022 .....	40
2.33 Indivision VALLIN/RIBETTE – courrier – 7 juin 2023 .....	41
2.34 Indivision GANGNEUX – courrier – 15 juin 2023 .....	42
2.35 Association Biodiv’Artannes – mail – 30 août 2024 .....	43
2.36 Mme LATOUR Bernadette – courrier – 1 <sup>er</sup> octobre 2024.....	44
2.37 Mme BERGEOT Sylvie – mail -3 juin 2025 .....	45

## **Chapitre 1. Bilan de la concertation**

## 1.1 Délibération de prescription – modalités de concertation

---

Par délibération en date du 06 décembre 2021, la commune d'Artannes-sur-Indre à lancer la révision générale de son PLU.

Dans cette même délibération elle a défini les modalités de concertation suivantes :

- La diffusion d'informations sur le site internet de la commune,
- Une exposition permanente en mairie, mettant à disposition les éléments d'études tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du PLU afin de présenter la démarche de révision, la stratégie communale, le diagnostic, le PADD et les OAP le cas échéant ;
- L'organisation d'au moins une réunion publique avant l'arrêt du projet du PLU,
- La mise à disposition d'un registre ouvert en mairie pendant toute la durée de la concertation.

Ce document a pour objet de dresser le bilan de cette concertation.

## 1.2 L'information sur le site internet de la commune

---

La commune a régulièrement communiqué sur les grandes étapes du PLU, à la fois sur son site internet, et sur son réseau social, permettant à la population de s'informer sur l'avancement de la révision générale du PLU.

## 1.3 Exposition permanente en mairie

---

Des panneaux de concertation ont été réalisés et exposés en mairie durant la révision générale du PLU.

## 1.4 Les réunions publiques

---

Deux réunions publiques ont été organisées :

- Le 19 octobre 2023 : présentation du diagnostic et du PADD
- Le 16 septembre 2024 : présentation de la traduction réglementaire du projet.
- Ces réunions ont été annoncées par voie de presse, sur le site internet de la commune et via le réseau social de la commune.

Exemple de publication sur le réseau social de la commune.

## Publication de Artannes Sur Indre Officiel



Artannes Sur Indre Officiel

21 août 2024 · 🌐



Réunion publique "Présentation de l'avancement du projet de révision du Plan local d'urbanisme"



## 1.5 La mise à disposition d'un registre de concertation

Un registre de concertation a été mis en place au démarrage des études. Il était accessible jusqu'à l'arrêt de projet en mairie aux horaires d'ouverture de celle-ci.

## **Chapitre 2. Requêtes de tiers**

## 2.1 Mme FROGER – cahier de concertation – 7 juin 2022

---

Nature de la demande :

La demande n'est pas exploitable.

Extrait de plan :

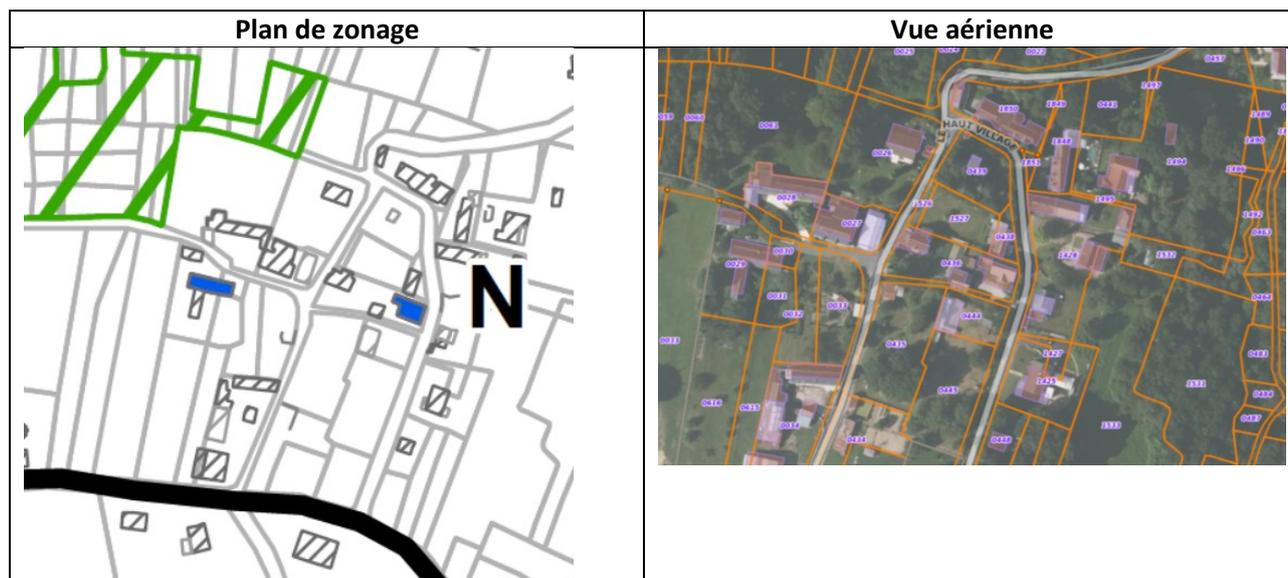
Plan de zonage	Vue aérienne

## 2.2 Mme BARDET Carole – cahier de concertation – 8 juillet 2022

### Nature de la demande :

Souhaite que les bâtiments situés sur la parcelle 436 sur le secteur du Haut Village puissent changer de destination pour permettre la rénovation et réhabilitation des bâtiments existants.

### Extrait de plan :



### Réponse :

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que le changement de destination des bâtiments existants en zones naturelles et agricoles du PLU sont autorisés sous réserve que le bâtiment présente un intérêt architectural, qu'il n'impacte pas l'activité agricole et qu'il soit identifié sur le règlement graphique du PLU. Ainsi les élus ont procédé à un inventaire de ces bâtiments, présent en annexe du règlement écrit. Le bâtiment est identifié au règlement graphique.

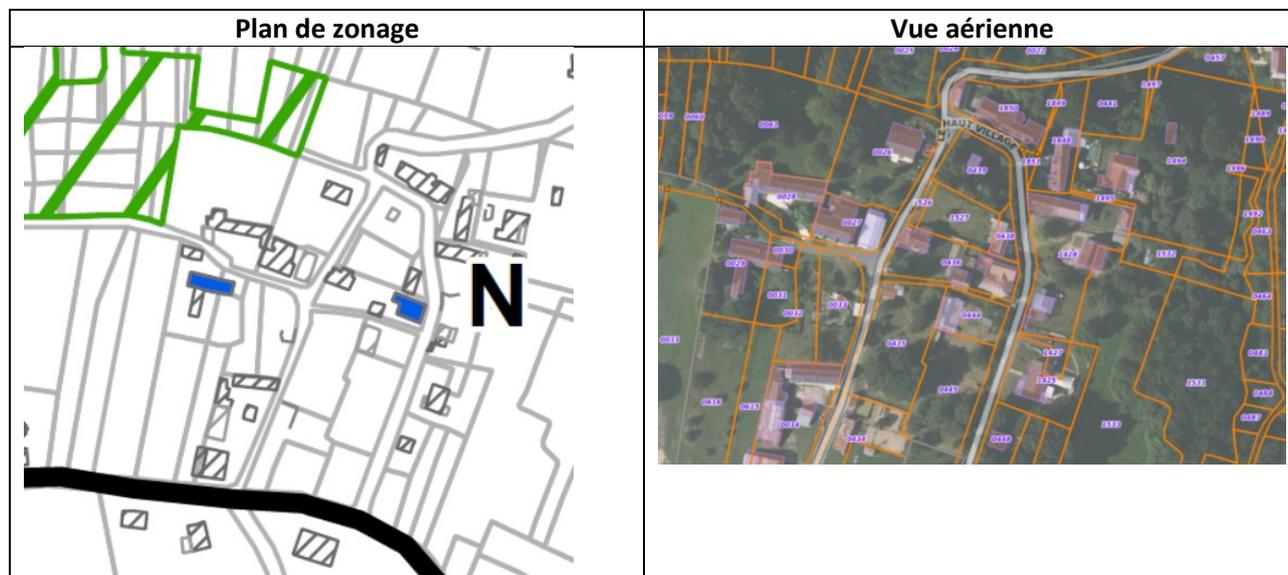
Néanmoins, quand bien même le bâtiment est répertorié au règlement graphique du PLU, son changement de destination est soumis à formalité administrative, qui devra elle-même recevoir l'accord de la CDPENAF ou CDNPNS. En cas de refus de cette commission, le changement de destination ne pourra être légal.

## 2.3 M. BARDET Michel – cahier de concertation – 16 juin 2022

### Nature de la demande :

Souhaite que les bâtiments situés sur la parcelle 436 sur le secteur du Haut Village puissent changer de destination pour permettre la rénovation et réhabilitation des bâtiments existants.

### Extrait de plan :



### Réponse :

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que le changement de destination des bâtiments existants en zones naturelles et agricoles du PLU sont autorisés sous réserve que le bâtiment présente un intérêt architectural, qu'il n'impacte pas l'activité agricole et qu'il soit identifié sur le règlement graphique du PLU. Ainsi les élus ont procédé à un inventaire de ces bâtiments, présent en annexe du règlement écrit. Le bâtiment est identifié au règlement graphique.

Néanmoins, quand bien même le bâtiment est répertorié au règlement graphique du PLU, son changement de destination est soumis à formalité administrative, qui devra elle-même recevoir l'accord de la CDPENAF ou CDNPNS. En cas de refus de cette commission, le changement de destination ne pourra être légal.

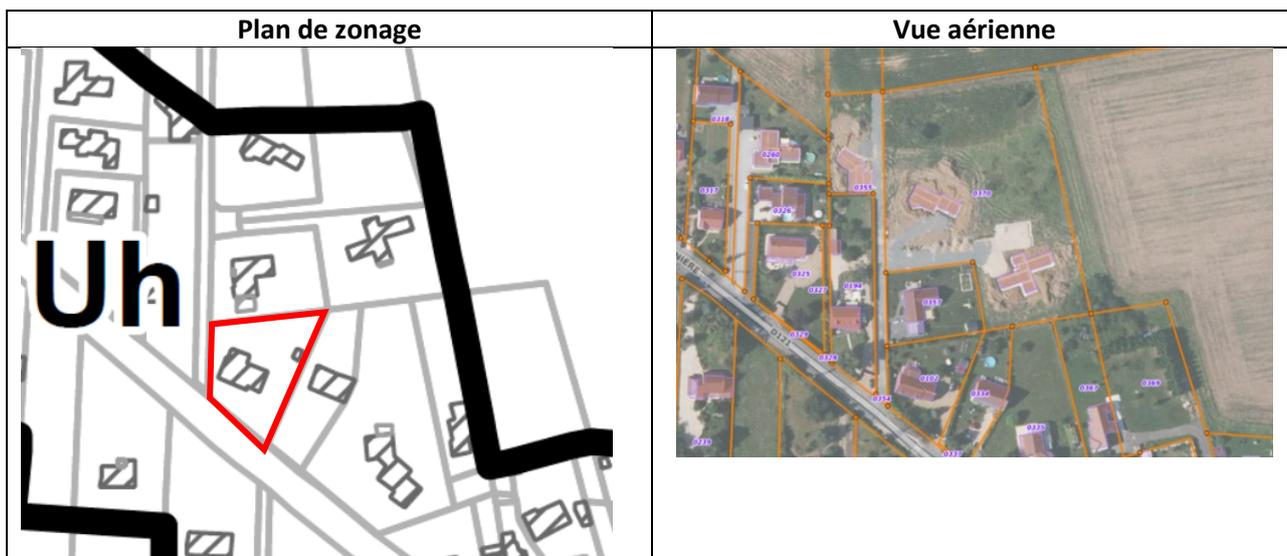


## 2.5 M. CHANSON Yoan – cahier de concertation – 28 juillet 2022

### Nature de la demande :

Monsieur CHANSON réside au 39 ter route de la Baudinière. Il souhaiterait pouvoir construire une piscine en annexe à l'habitation.

### Extrait de plan :



### Réponse :

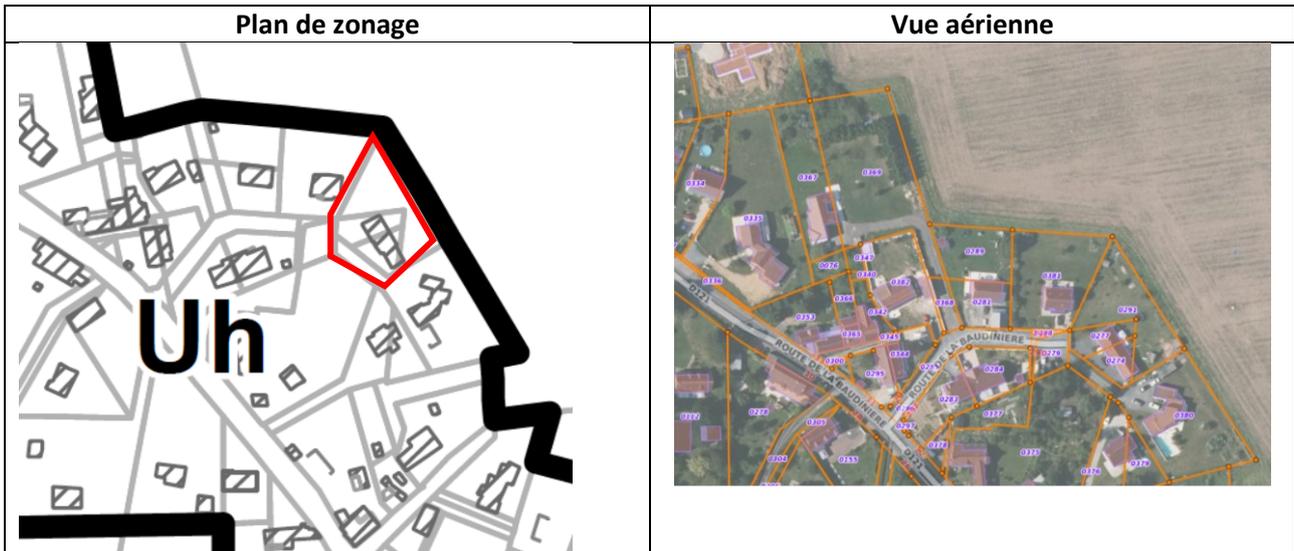
La parcelle de Monsieur CHANSON se situe en zone Uh du règlement graphique. Ainsi la construction de piscine est possible conformément aux dispositions règlementaires de la zone.

## 2.6 M. GOUSTILLE Alexandre – cahier de concertation – 23 août 2022

### Nature de la demande :

Monsieur GOUSTILLE réside au 29 C route de la Baudinière. Il souhaiterait pouvoir prétendre à des extensions et annexes de son habitation.

### Extrait de plan :



### Réponse :

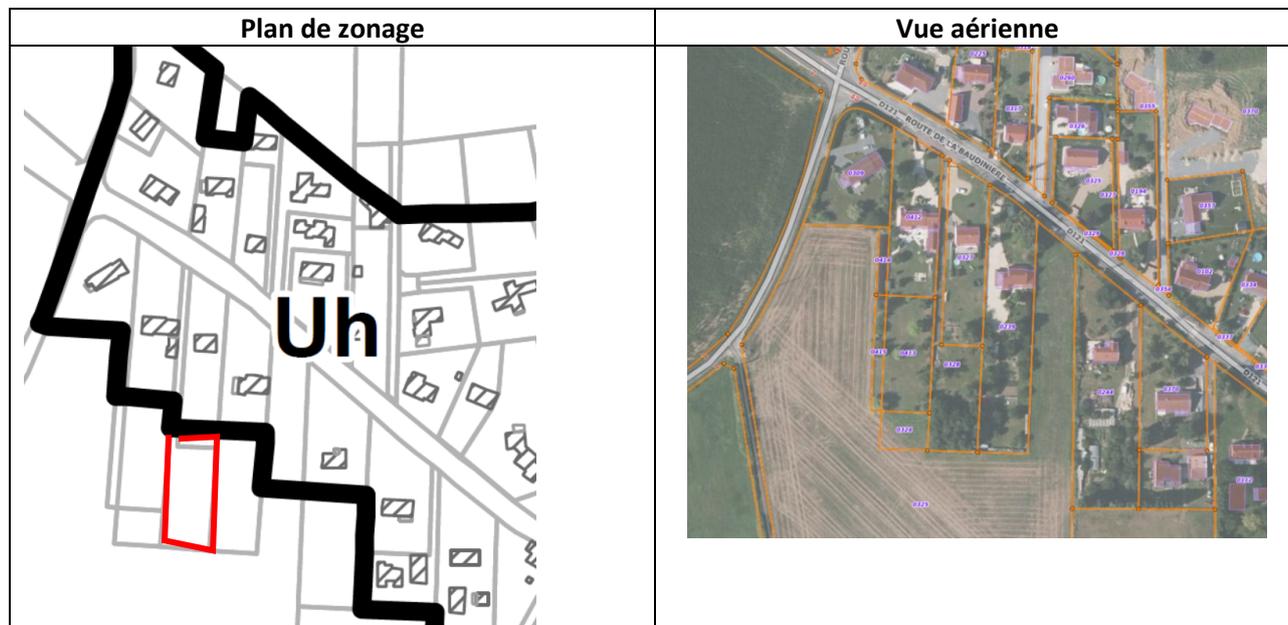
La parcelle de Monsieur GOUSTILLE se situe en zone Uh du règlement graphique. Ainsi la construction d'annexes et extension est possible conformément aux dispositions règlementaires de la zone.

## 2.7 Mme BERGEOT Sylvie – courrier – 6 septembre 2021

### Nature de la demande :

Mme BERGEOT souhaite pouvoir construire une maison sur la parcelle 328 sur le secteur de la Baudinière.

### Extrait de plan :



### Réponse :

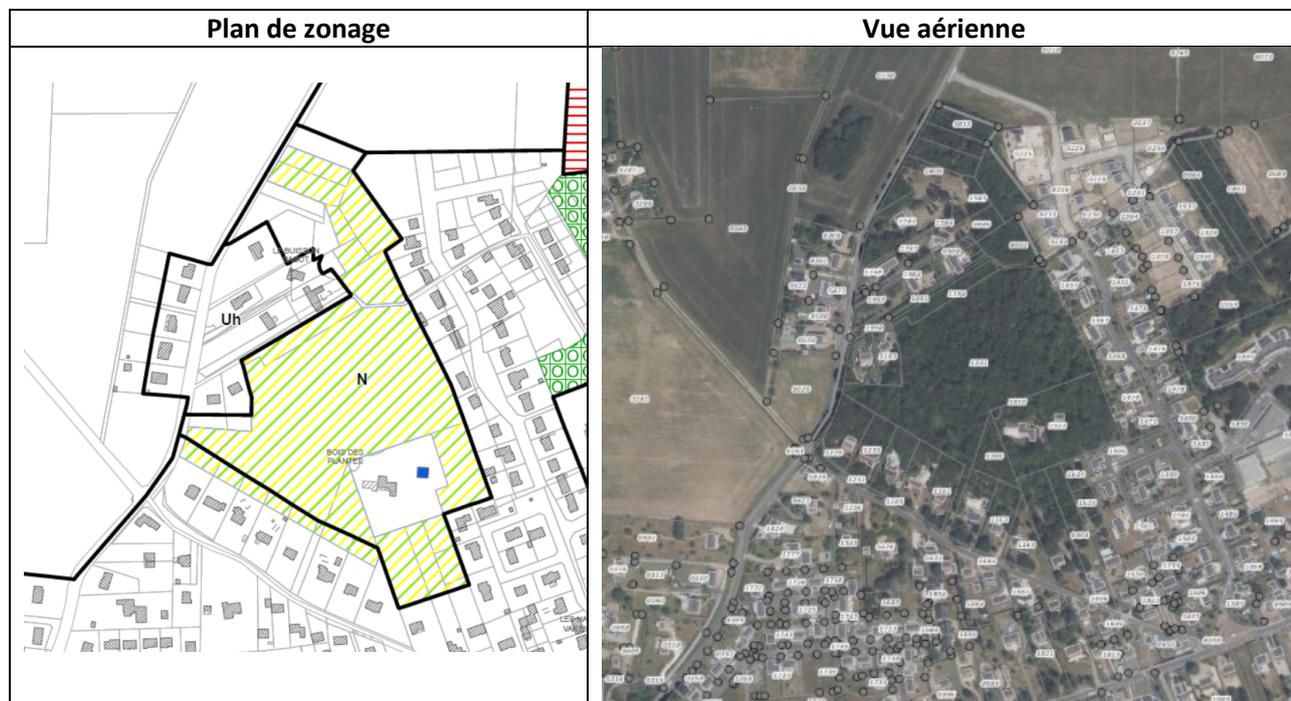
La parcelle 328 n'est pas constructible dans le PLU en vigueur. Le projet de PLU a pour objectif de recentrer la vie artannaise en son centre bourg et ainsi ouvrir des droits à construire au plus proche du centre bourg. Afin de limiter la consommation d'espace, les élus ont souhaité permettre la densification de l'existant et le comblement de dents creuses. Ainsi le secteur de la Baudinière ne permet les nouvelles constructions de logements qu'en comblement des dents creuses. La parcelle 328, en second rideau d'une construction existante, ne représente pas une dent creuse. Sa construction représenterait une extension urbaine du secteur de la Baudinière, incompatible avec le projet de recentrer les constructions sur le centre bourg sans étendre les autres unités construites du territoire. Ainsi les élus ne souhaitent pas permettre l'extension du secteur de la Baudinière et ne souhaitent donc pas autoriser des nouvelles habitations sur la parcelle 328. Cette parcelle restera en zone agricole au sein de laquelle seules sont autorisées les constructions d'extension et d'annexes à l'existants conformément aux dispositions réglementaires de la zone.

## 2.8 M. BERRUET Nicolas – mail – 8 décembre 2023

### Nature de la demande :

Monsieur BERRUET souhaite que le boisement situé à proximité de la ZAC reste un espace boisé classé évitant ainsi sa disparition au profit de nouvelle construction.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

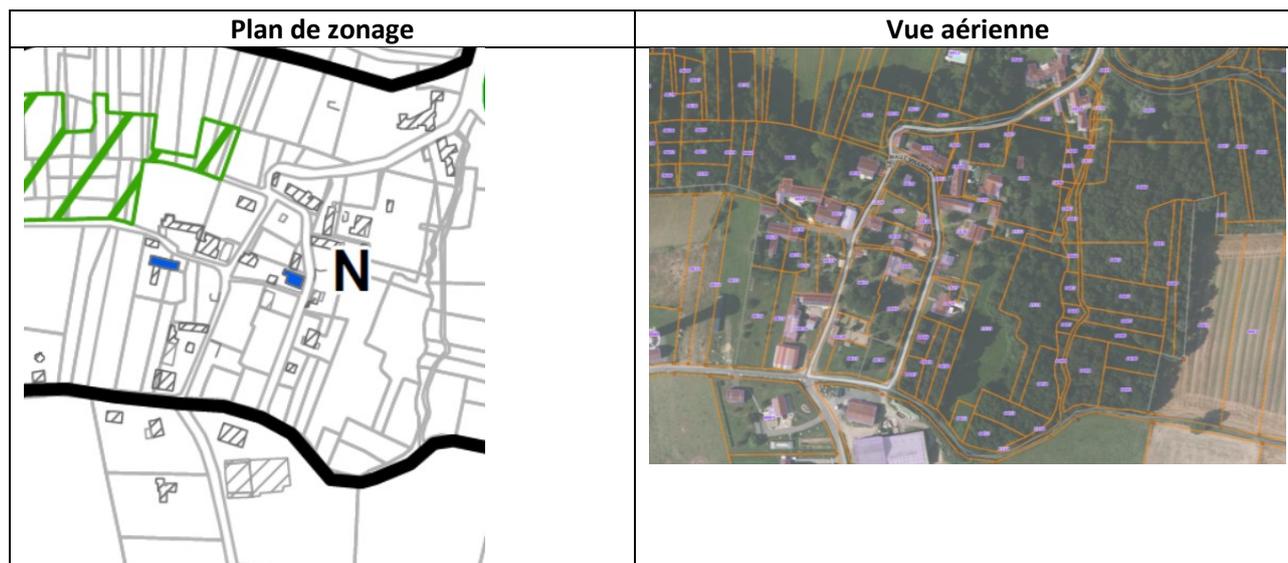
Ce secteur, boisé, représente une limite à l'extension de l'urbanisation du bourg sur sa frange ouest ainsi qu'une frange paysagère du bourg que les élus souhaitent préserver au motif qu'elle permet la transition écologique et paysagère avec les espaces agricoles. C'est pourquoi les élus ont décidé de protéger ce boisement qui pourrait être menacé par l'urbanisation. En ce sens les élus décident de conserver cette zone en secteur naturel et protéger les boisements existants.

## 2.9 Mme BERTRAND Monique – courrier – 14 septembre 2022

### Nature de la demande :

Mme BERTRAND souhaite connaître le devenir des bâtiments existants sur le secteur du Haut Village, mais aussi des espaces restés libres. Elle souhaite que le PLU permette un développement modéré du hameau, par l'accueil de quelques nouveaux habitants, tout en préservant les espaces verts.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU les élus souhaitent recentrer le développement de la commune sur le centre bourg, à proximité des équipements, commerces et services. Quelques dents creuses identifiés sur les hameaux les plus conséquents et le plus proches sur centre bourg pourront être comblés. Le hameau du Haut Village est éloigné du centre bourg et ne présente pas de dent creuse clairement lisible. Ainsi les élus souhaitent limiter le développement de ce hameau uniquement à l'évolution de l'existant (extensions et annexes de l'existant), ainsi qu'au changement de destination.

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que le changement de destination des bâtiments existants en zones naturelles et agricoles du PLU sont autorisés sous réserve que le bâtiment présente un intérêt architectural, qu'il n'impacte pas l'activité agricole et qu'il soit identifié sur le règlement graphique du PLU. Ainsi les élus ont procédé à un inventaire de ces bâtiments, présent en annexe du règlement écrit. Deux bâtiments sur ce secteur sont identifiés comme pouvant prétendre à un changement de destination.

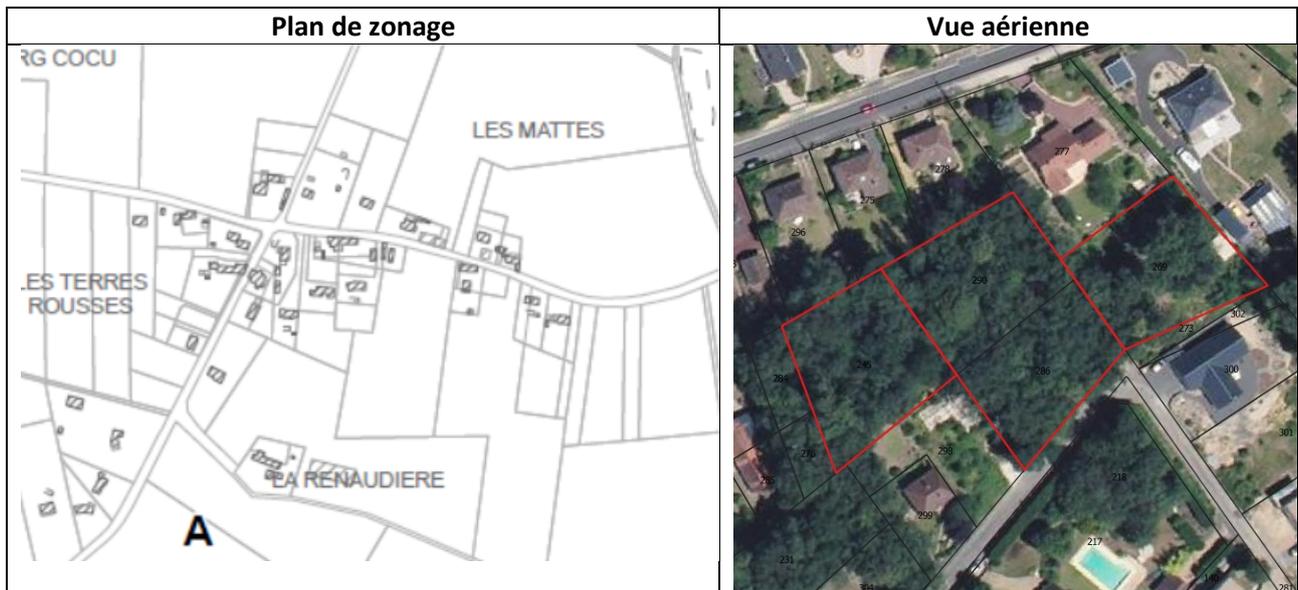
Néanmoins, quand bien même le bâtiment est répertorié au règlement graphique du PLU, son changement de destination est soumis à formalité administrative, qui devra elle-même recevoir l'accord de la CDPENAF ou CDNPNS. En cas de refus de cette commission, le changement de destination ne pourra être légal.

## 2.10 M. et Mme CAMPOUS – courrier – 8 mars 2023

### Nature de la demande :

M. et Mme CAMPOUS souhaitent que leur habitation, située sur le secteur des Mattés, bénéficie d'un zonage NH, permettant les nouvelles constructions.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Conformément au PADD, les Mattés ne font pas partie des secteurs urbanisés les plus proches du centre bourg dans lesquels le comblement de dents creuses sera autorisé.

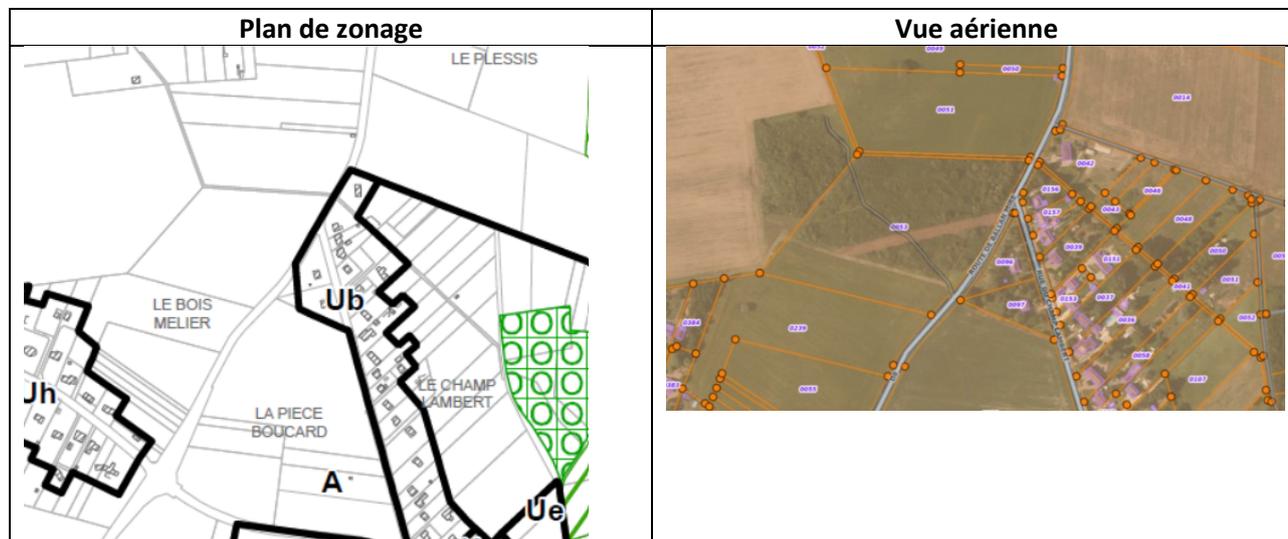
En conséquence le hameau bénéficiera d'un zonage agricole au sein duquel les constructions de nouvelles habitations seront interdites. Seules les évolutions de l'existant seront autorisées sous conditions réglementaires.

## 2.11 Mme CHANSAC Catherine – courrier – 22 août 2022

### Nature de la demande :

Mme CHANSAC souhaite que la parcelle ZS 53 soit définie en zone à urbaniser.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Cette parcelle se situe en zone 1AUc du PLU en vigueur. La commune de Artannes-sur-Indre ne dispose plus de la compétence économique et ne peut donc plus projeter une zone d'extension économique.

Cette parcelle correspond à un contexte agricole, en dehors des zones urbanisées, et séparée de la partie actuellement urbanisée du centre bourg par l'axe routier de la D8.

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

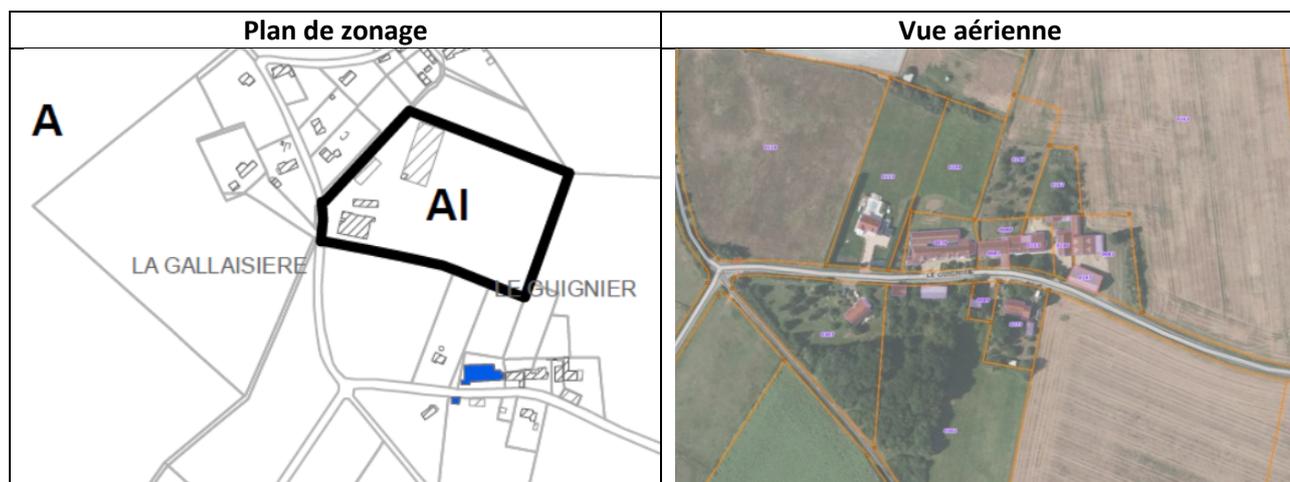
Aucun projet d'extension n'est donc envisagé sur ce secteur donc la vocation restera agricole.

## 2.12 M. DE BENGY Victor – courrier – 20 septembre 2021

### Nature de la demande :

M. DE BENGY souhaite réaliser une extension à son habitation, située 3 Le Guignier, en zone A du PLU en vigueur. Selon le PLU en vigueur les extensions des habitations ne sont pas autorisées en zone agricole.

### Extrait de plan :



### Réponse :

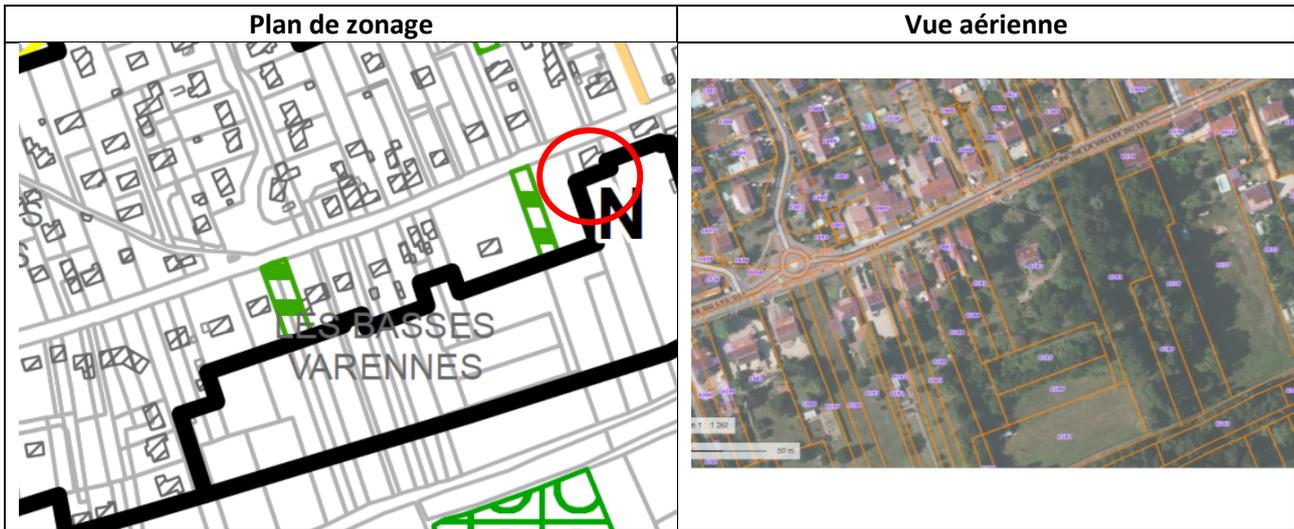
Le PLU en vigueur n'autorise pas les extensions des habitations en zone A. Le projet de PLU permettra l'évolution de l'existant en zone A et N. Ainsi, Monsieur DE BENGY pourra prétendre à une extension de son habitation en respect des conditions règlementaires après l'approbation de la révision générale du PLU, puisque son habitation se situe en zone A.

## 2.13 Mmes DEGAS Marie-Jeanne et Catherine – courrier – 6 septembre 2022

### Nature de la demande :

Mesdames DEGAS souhaitent qu'aucune modification ne soit portée à leurs parcelles situées 82 Avenue de la Vallée du Lys.

### Extrait de plan :



### Réponse :

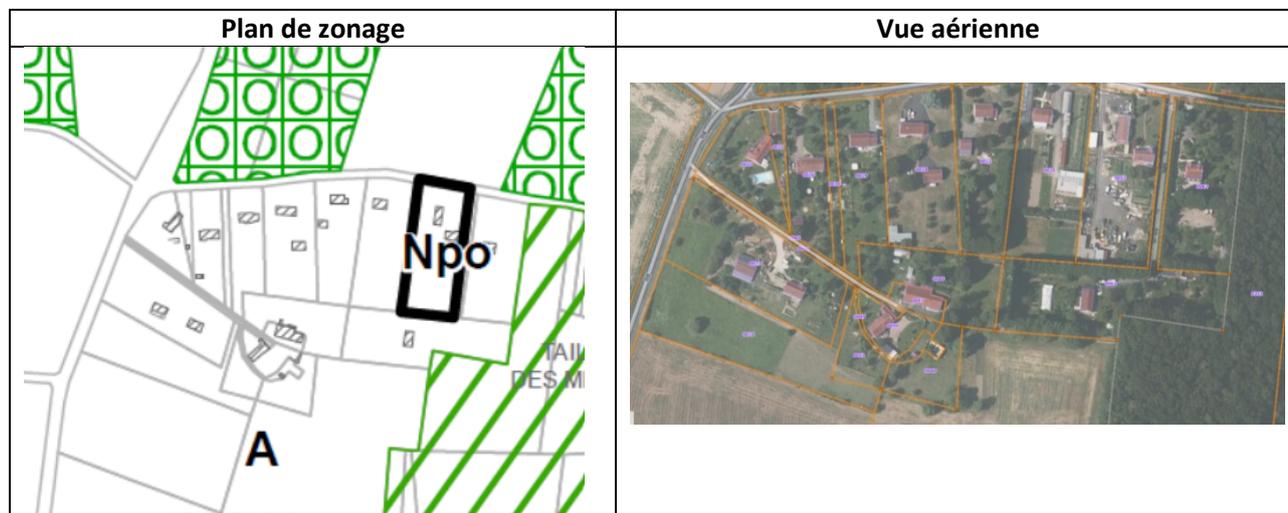
Les parcelles situées au 82 Avenue de la Vallée du Lys bénéficient d'un zonage UB dans le PLU en vigueur. Le projet de PLU conserve ce zonage Ub en front de rue et une zone N en fond de parcelle.

## 2.14 Mme DELALE Sylviane – courrier – 5 octobre 2022

### Nature de la demande :

Mme DELALE souhaite que sa grange sur le secteur du Plessis situé en zone N du PLU en vigueur puisse être rénovée.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Le bâtiment en question semble être une annexe, non cadastrée, à l'habitation existante. Le projet de PLU prévoit la possibilité d'évolution de l'existant, comprenant la possibilité de créer des annexes à l'habitation sous condition du respect des règles de la zone.

Ainsi la rénovation de cette grange comme annexe à l'habitation devrait être possible dans le PLU.

## 2.15 M. FRANCOISSE Patrick – mail – 21 octobre 2023

---

Nature de la demande :

Monsieur FRANCOISSE évoque une difficulté routière sur la D8 avec des excès de vitesse générant une insécurité.

Extrait de plan :

Plan de zonage	Vue aérienne

Réponse :

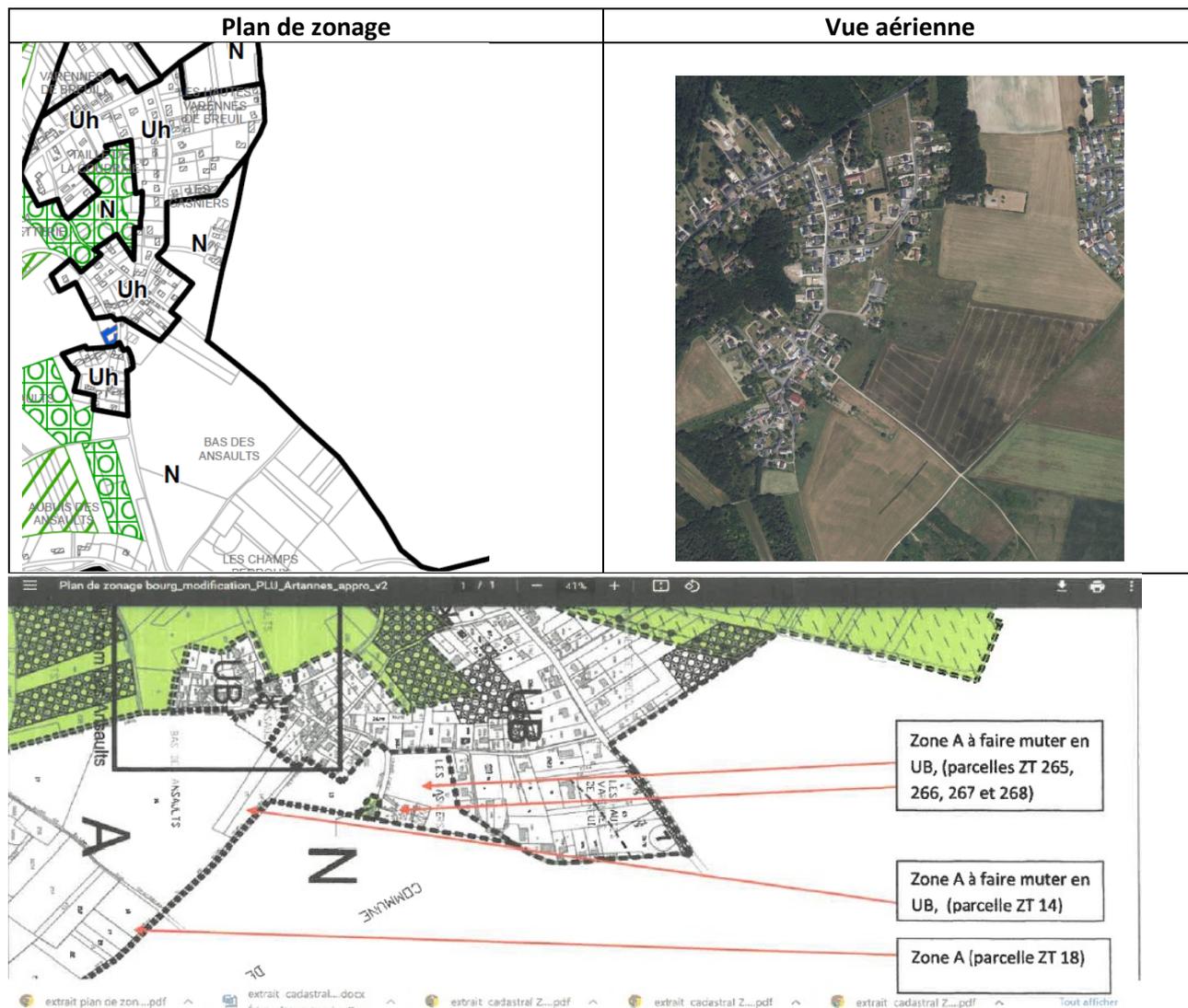
La question n'est pas en rapport avec la révision générale du PLU, et l'aménagement de cette voirie n'est pas de compétence communale. Le PLU ne pourra apporter une solution à cette difficulté.

## 2.16 Indivision GANGNEUX – courriers – 21 janvier 2023 – 10 juin 2023 – 23 mars 2024 - 03 avril 2024

### Nature de la demande :

Les demandeurs souhaitent que les parcelles agricoles familiales sur le secteur des Ansaults soient reclassés en secteur constructible au titre que l'activité agricole a cessé.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg, dont fait partie le secteur des Ansaults, sans en permettre l'extension.

Les parcelles ci-dessus ne correspondent pas à des secteurs de dents creuses. Leur constructibilité se traduirait par une extension de l'enveloppe urbaine, ce qui n'est pas souhaité par les élus. Ainsi ces parcelles

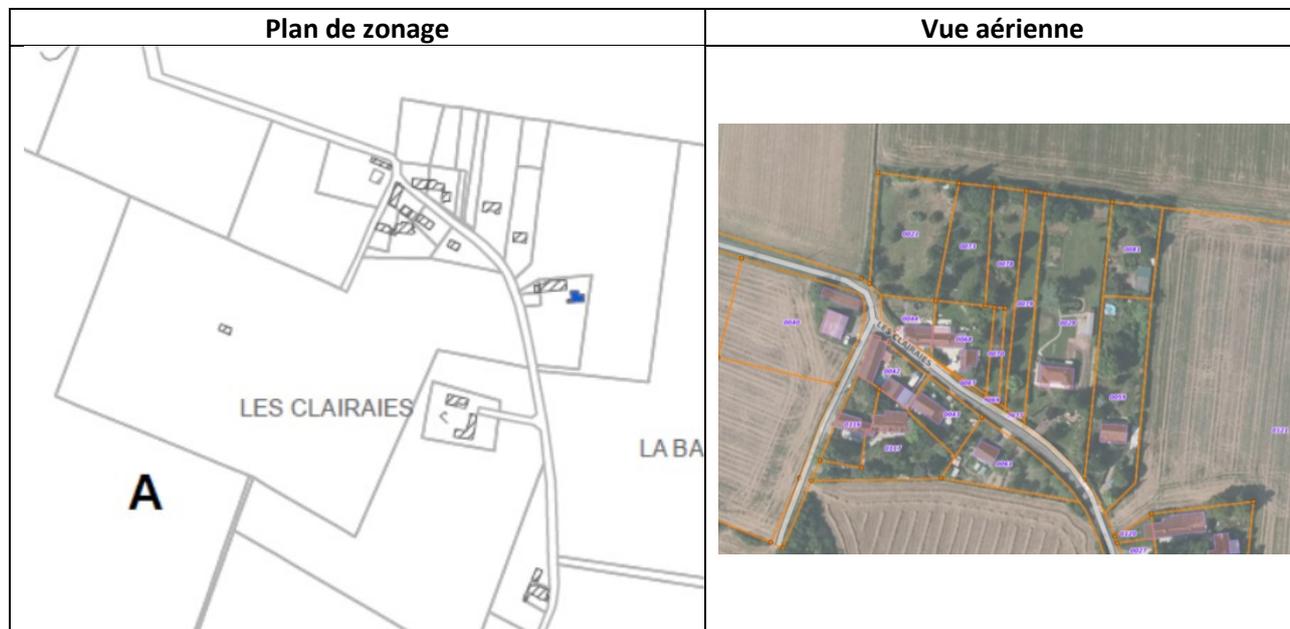
resteront en zone agricole, au sein de laquelle seront autorisées les évolutions de l'existant, mais pas les nouvelles habitations.

## 2.17 GRATEAU – courrier – 13 décembre 2021

### Nature de la demande :

Permettre la constructibilité des parcelles ZC 68-70-73 et 78 sur le secteur des Clairaiès.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

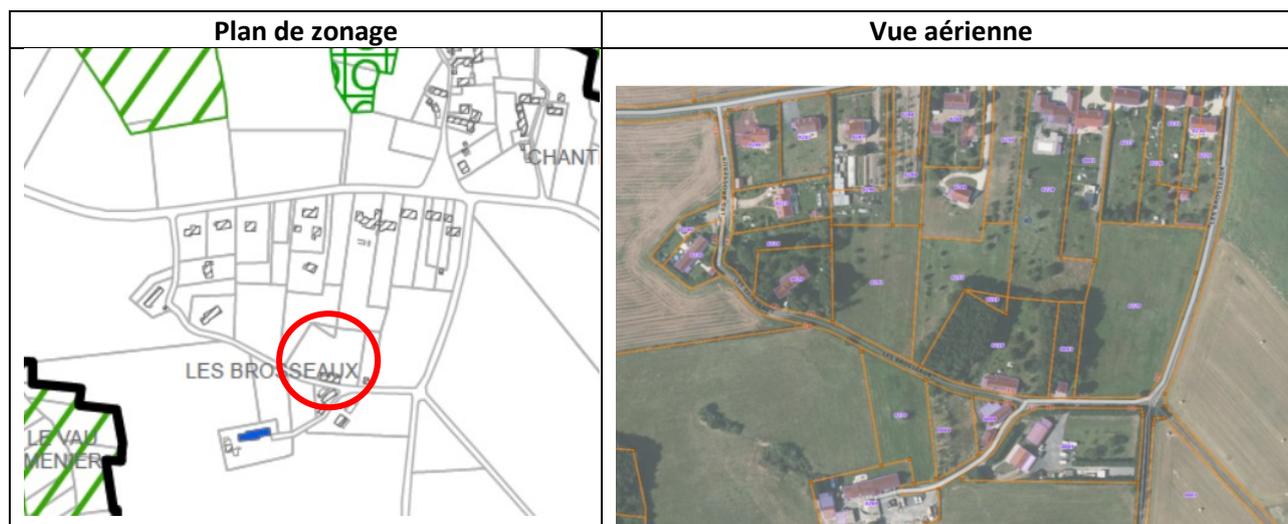
Le secteur des Clairaiès fait partie des zones les plus éloignées du centre bourg à l'extrême nord. Ainsi ce secteur n'a pas été identifié pour accueillir de nouvelles habitations. En ce sens les parcelles resteront en zone agricole, où l'évolution de l'existant sera possible sous conditions du respect des règles de la zone.

## 2.18 Mme GRIP Evelyne et M. KOLAR Christian – courrier – 8 juillet 2022

### Nature de la demande :

Les demandeurs souhaitent pouvoir faire évoluer leur habitation située au 33 sur le secteur des Brosseaux, en zone N du PLU en vigueur. En effet, le règlement de la zone N du PLU en vigueur limite l'emprise au sol des constructions à 200m<sup>2</sup>. Les demandeurs souhaitent que cette condition soit revue à la hausse afin de mettre en cohérence leur confort de vie et les aspects techniques de leur habitation (ancienne longère avec peu de hauteur sous toiture).

### Extrait de plan :



### Réponse :

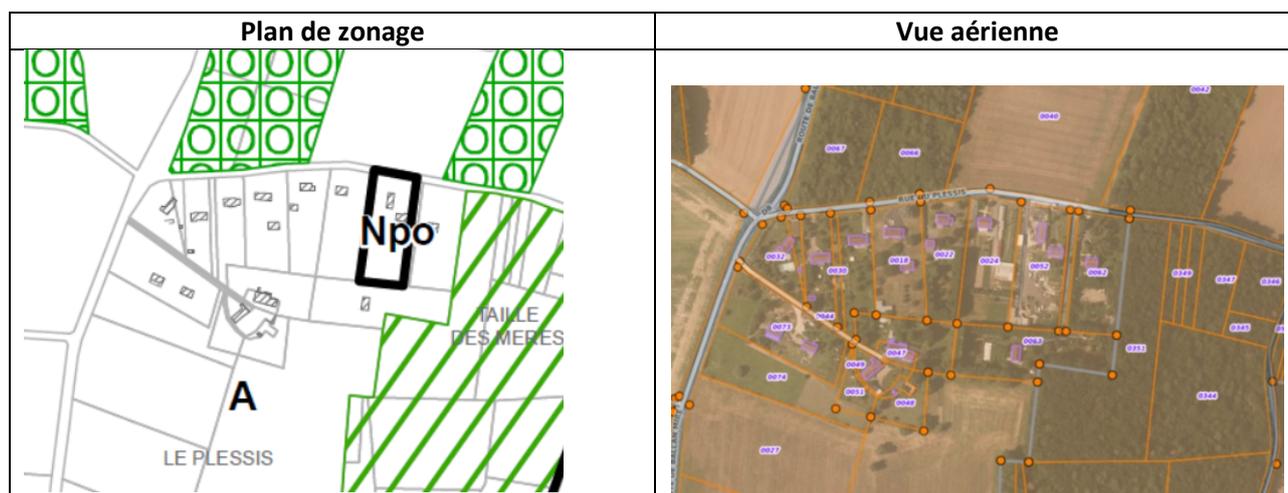
Afin de limiter la consommation d'espace, le Code de l'Urbanisme autorise les évolutions maîtrisées de l'existant. Ainsi, dans cet objectif, les élus ont souhaité définir des règles d'extension et de création d'annexes en zone A et N. Ces évolutions sont notamment encadrées par une emprise maximale au sol à la date d'approbation du PLU. Cette habitation pourra évoluer selon les conditions règlementaires définies en zone A et N .

## 2.19 M. et Mme HOULARD Isabelle et Pascal – courrier – 13 juin 2022

### Nature de la demande :

Les demandeurs souhaitent que le secteur du Plessis, actuellement classé en zone N du PLU soit reclassé en zone constructible.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

Le secteur du Plessis ne fait pas parti des secteurs urbanisés les plus proches du bourg. Ainsi ce secteur n'a pas été identifié pour accueillir de nouvelles habitations. En ce sens les parcelles resteront en zone agricole, où l'évolution de l'existant sera possible sous conditions du respect des règles de la zone.

## 2.20 Mme KETELSLEGERS Josette – courrier – 7 juillet 2022

### Nature de la demande :

Mme KETELSLEGERS souhaite que la grange située aux Coteaux, parcelle ZB 86, puisse bénéficier d'un changement de destination au profit d'une habitation.

### Extrait de plan :



### Réponse :

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que le changement de destination des bâtiments existants en zones naturelles et agricoles du PLU sont autorisés sous réserve que le bâtiment présente un intérêt architectural, qu'il n'impacte pas l'activité agricole et qu'il soit identifié sur le règlement graphique du PLU. Ainsi les élus ont procédé à un inventaire de ces bâtiments, présent en annexe du règlement écrit. Le bâtiment est identifié au titre des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination.

Néanmoins, quand bien même le bâtiment est répertorié au règlement graphique du PLU, son changement de destination est soumis à formalité administrative, qui devra elle-même recevoir l'accord de la CDPENAF ou CDNPNS. En cas de refus de cette commission, le changement de destination ne pourra être légal.

## 2.21 M. MAGNIOT Jean-Claude – courrier – 7 septembre 2022

### Nature de la demande :

Monsieur MAGNIOT souhaite :

- Réduire les capacités d'accueil de la commune en supprimant la zone 2 AU du PLU en vigueur dans la continuité de la ZAC du clos Bruneau, et en supprimant les droits à construire restant sur le secteur du lotissement de la Petite Louée ;
- Ne pas projeter de liaison piétonne entre le centre bourg et le groupe scolaire dans le prolongement de la rue du Maltâche car cette dernière entrave une propriété privée et peut présenter des risques d'incivilité,
- L'aménagement piéton de la Rue de la Vallée du Lys notamment par la reprise et l'agrandissement des trottoirs existant

### Extrait de plan :

Plan de zonage	Vue aérienne

### Réponse :

Les élus souhaitent organiser un développement modéré de la population en réponse aux équipements, commerces et services que présentent la commune. L'accueil de cette population doit se traduire par une offre foncière permettant leur installation. Pour se faire, les élus souhaitent prioriser la densification de l'existant afin de limiter la consommation foncière. Néanmoins, le foncier existant n'est pas suffisant pour répondre à l'accueil de cette population. Ainsi, les élus souhaitent anticiper la fin de concession de la ZAC en 2029 en fléchant une partie des terrains 2AU du PLU en vigueur comme voués à rester 2AU. Cependant ils ont réduit cette zone en fonction du besoin.

Le lotissement de la Petite Louée se situe au milieu d'un tissu urbain desservi par les réseaux. Les droits à construire restant se présentent comme une optimisation foncière, c'est pourquoi ils resteront constructibles.

Concernant les liaisons piétonnes, elles sont une bonne alternative aux déplacements routiers, c'est d'ailleurs ce qui justifie la politique des élus de favoriser le développement de la commune au plus proche des équipements, commerces et services. Les élus souhaitent renforcer le maillage piéton communal et maintiennent notamment la volonté de créer une liaison piétonne accompagnée d'aménagements entre l'impasse du Tonnelier et la Rue du Maltache.

## 2.22 M. et Mme MENARD – courrier – 26 mai 2022

Nature de la demande :

La demande n'est pas exploitable.

Extrait de plan :

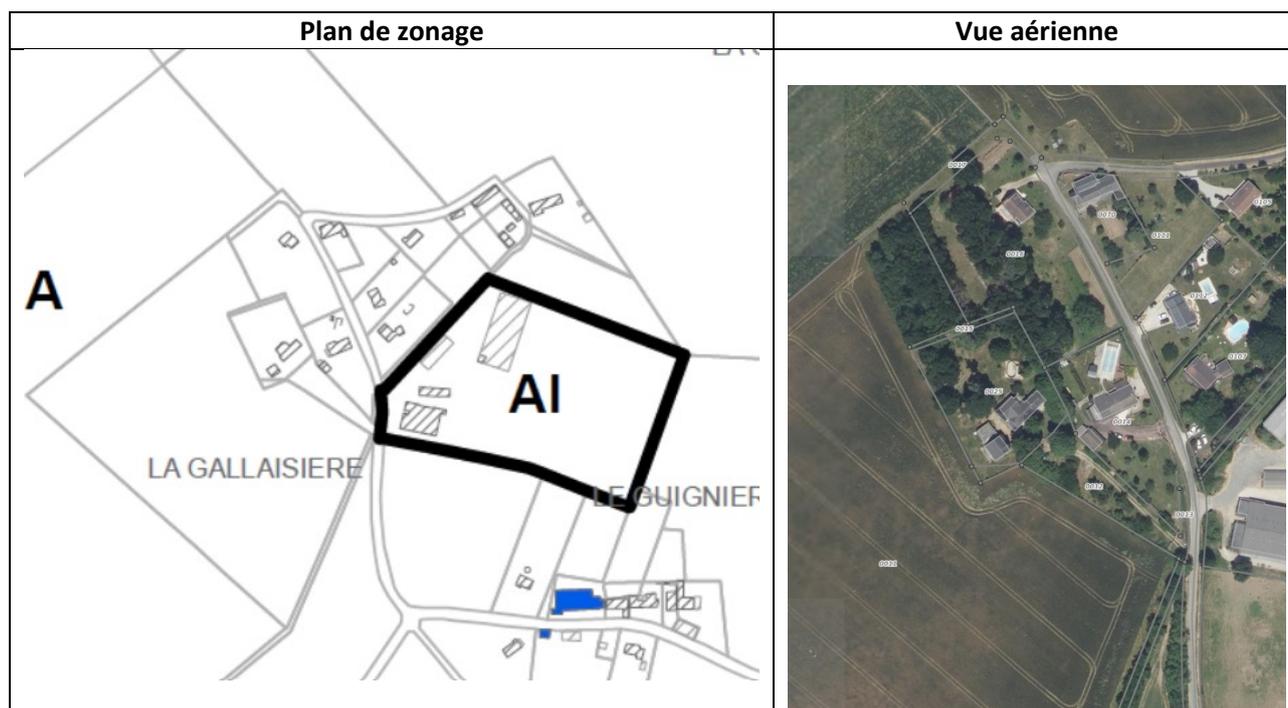
Plan de zonage	Vue aérienne

## 2.23 M. et Mme MENARD – courrier – 20 mars 2024 et cahier de concertation le 28 février 2024

Nature de la demande :

Monsieur et Madame MENARD souhaitent la constructibilité des parcelles ZP16 et ZR1 sur le secteur de la Galaisière

Extrait de plan :



Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

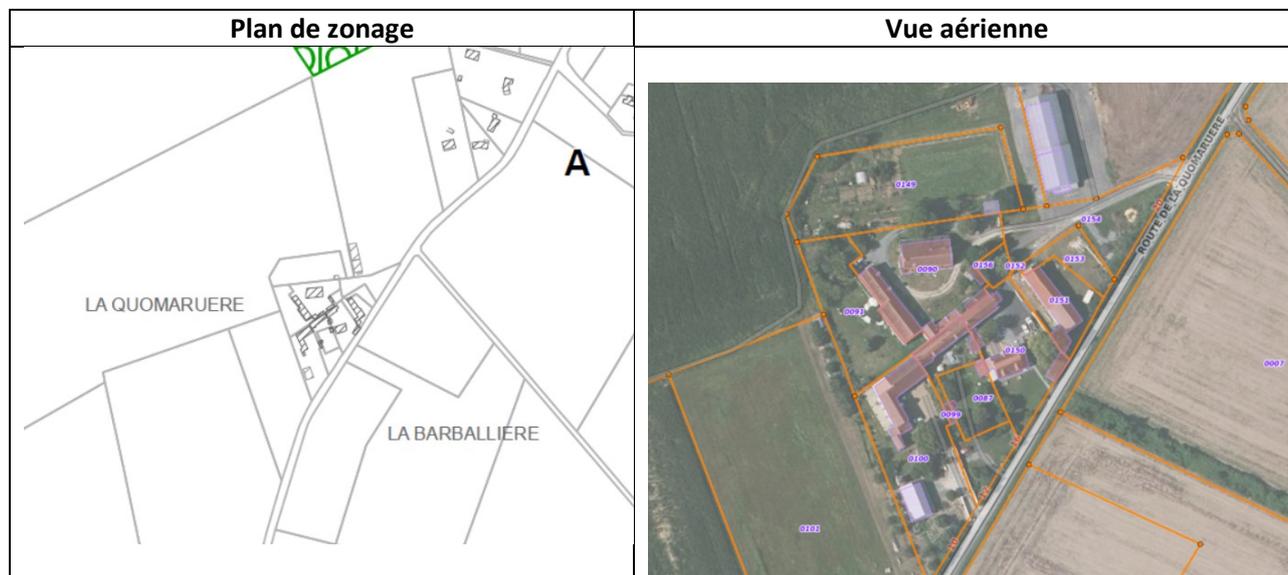
Le secteur de la Galaisière ne fait pas parti des secteurs urbanisés les plus proches du bourg. Ainsi ce secteur n'a pas été identifié pour accueillir de nouvelles habitations. En ce sens les parcelles resteront en zone agricole, où l'évolution de l'existant sera possible sous conditions du respect des règles de la zone.

## 2.24 M. OLIVEIRA – courrier – 9 Juin 2022

### Nature de la demande :

Monsieur OLIVEIRA souhaite que la construction située sur la parcelle ZRc 101 au 10 la Quomaruere, actuellement en zone agricole du PLU soit constructible.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

Le secteur de la Quomaruere ne fait pas parti des secteurs urbanisés les plus proches du bourg. Ainsi ce secteur n'a pas été identifié pour accueillir de nouvelles habitations. En ce sens les parcelles resteront en zone agricole, où l'évolution de l'existant sera possible sous conditions du respect des règles de la zone.

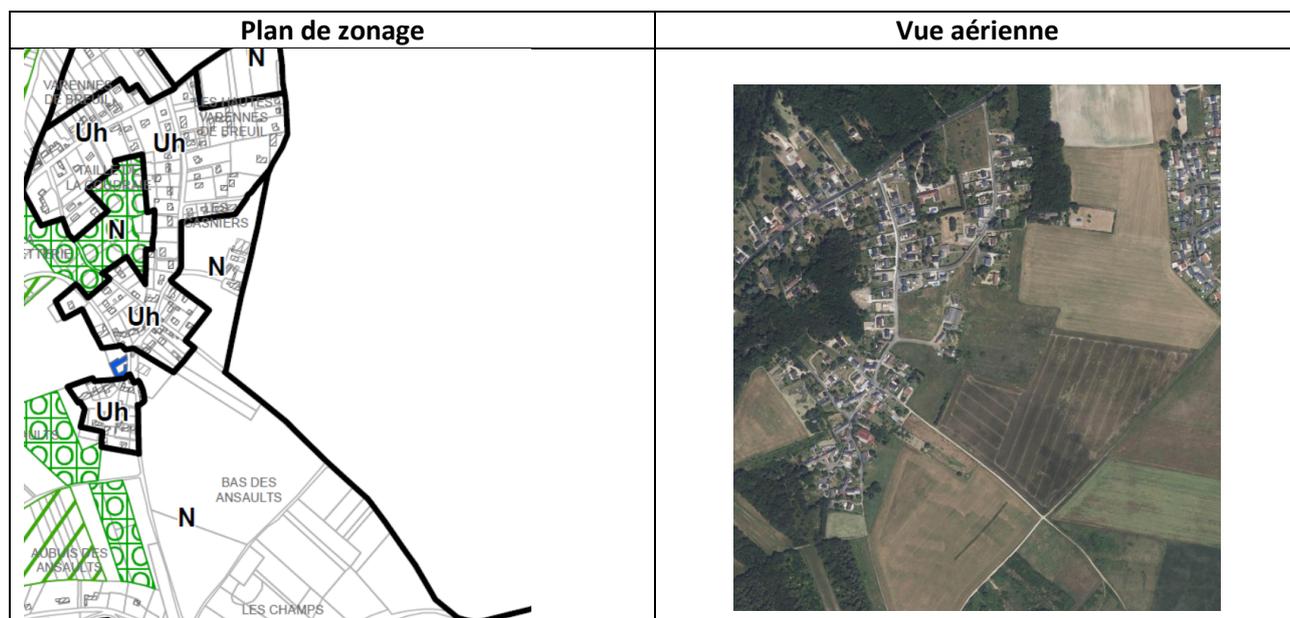
L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que le changement de destination des bâtiments existants en zones naturelles et agricoles du PLU sont autorisés sous réserve que le bâtiment présente un intérêt architectural, qu'il n'impacte pas l'activité agricole et qu'il soit identifié sur le règlement graphique du PLU. Ainsi les élus ont procédé à un inventaire de ces bâtiments, présent en annexe du règlement écrit. Aucun bâtiment n'a été identifié sur ce secteur.

## 2.25 M. PELLAT – mail – 23 octobre 2023

### Nature de la demande :

Monsieur PELLAT est inquiet au sujet du développement du secteur des Ansaults. Ils souhaitent préserver la tranquillité dont il bénéficie actuellement et ne pas permettre l'urbanisation sur les terrains qui l'entourent.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg, dont fait partie le secteur des Ansaults, sans en permettre l'extension.

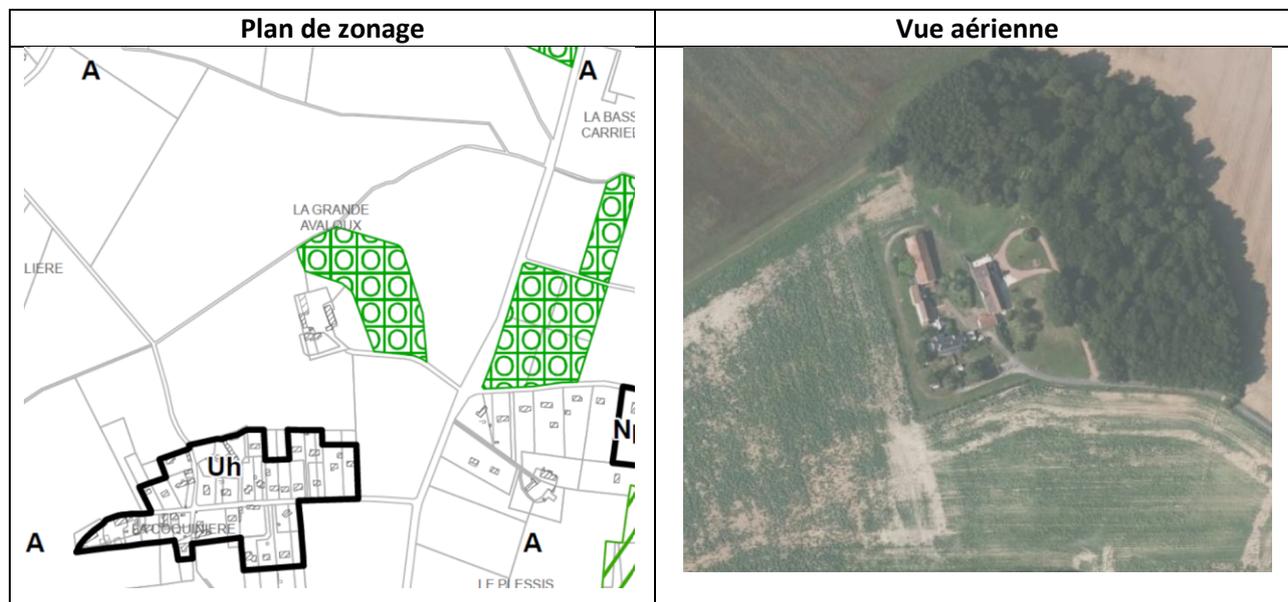
Les parcelles ci-dessus ne correspondent pas à des secteurs de dents creuses. Leur constructibilité se traduirait par une extension de l'enveloppe urbaine, ce qui n'est pas souhaité par les élus. Ainsi ces parcelles resteront en zone agricole, au sein de laquelle seront autorisées les évolutions de l'existant, mais pas les nouvelles habitations.

## 2.26 M. et Madame POITEVIN – courrier – 25 mai 2022

### Nature de la demande :

Monsieur et Madame POITEVIN souhaitent que leur terrain actuellement inconstructible, en secteur N, puisse devenir constructible afin de réaliser un projet immobilier.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

Le secteur de la Grande Avaloux, au sein duquel se situent les terrains de Monsieur et Madame POITEVIN, ne fait pas parti des secteurs urbanisés les plus proches du bourg. Il s'agit d'une zone habitée isolée au sein de l'espace agricole. Ainsi ce secteur n'a pas été identifié pour accueillir de nouvelles habitations. En ce sens les parcelles resteront en zone agricole, où l'évolution de l'existant sera possible sous conditions du respect des règles de la zone.

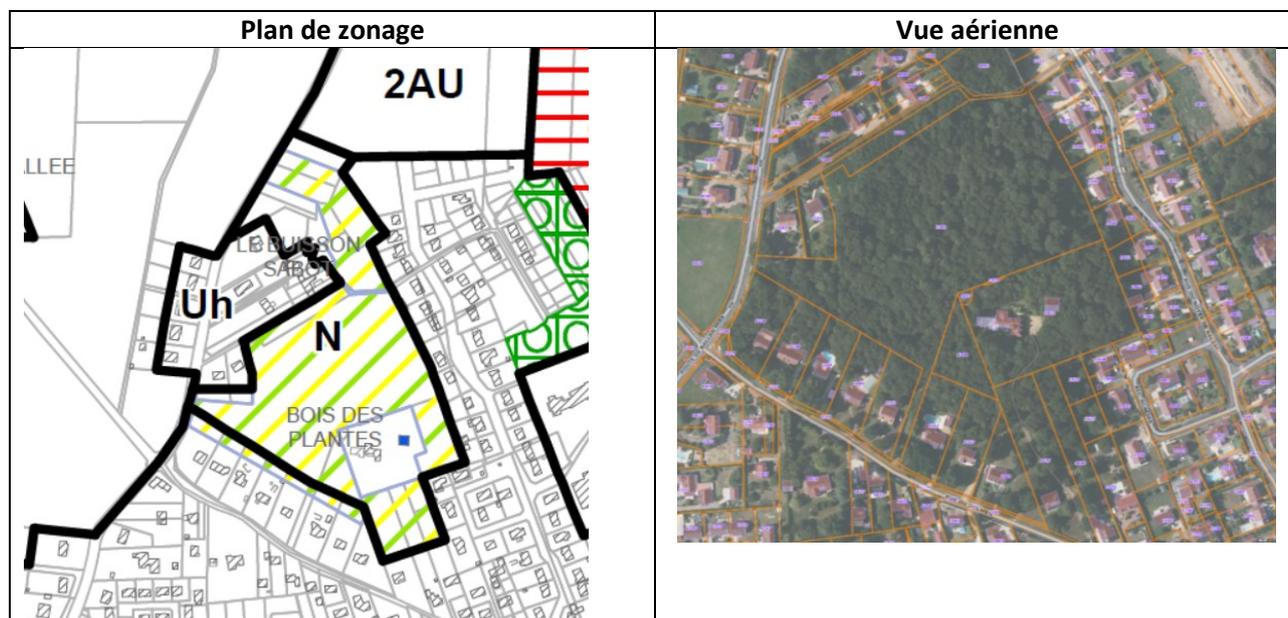
## 2.27 Mme POTDEVIN Marie-Noëlle – courriers (même courrier envoyé deux fois) – 7 et 9 juin 2022 – 6 décembre 2023

### Nature de la demande :

Mme POTDEVIN souhaite qu'une partie de ses terrains, actuellement en zone N du PLU en vigueur (E1184 – E 1301 et E12) deviennent constructibles pour au moins 7000m<sup>2</sup>.

Elle évoque aussi la difficulté à entretenir les espaces boisés classés que présentent ces terrains. Elle évoque un classement abusif des boisements en EBC, alors même que ces derniers sont entourés de constructions au sein d'une poche urbaine.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

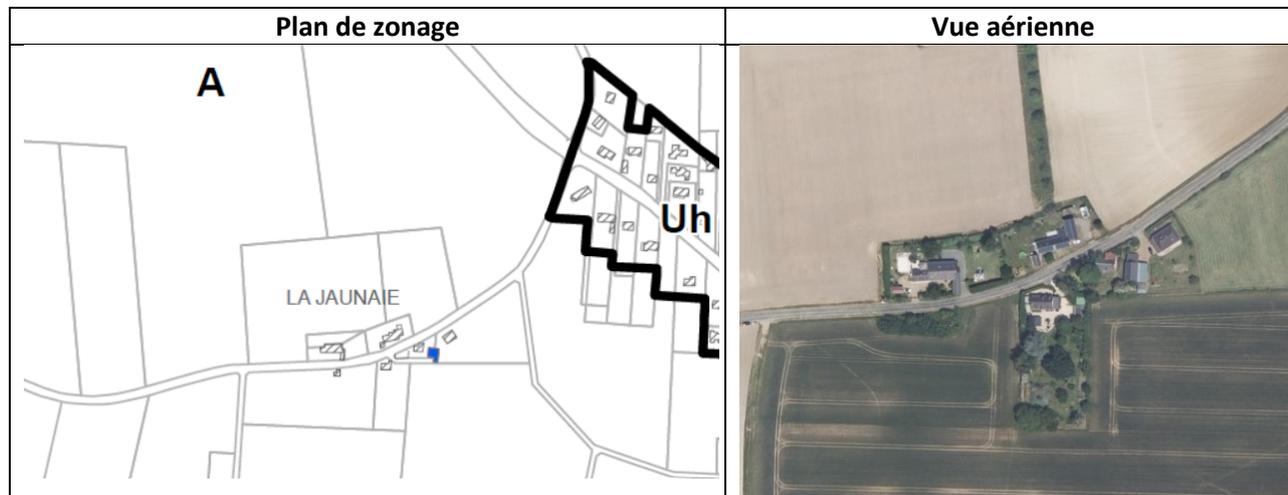
Ce secteur, boisé, représente une limite à l'extension de l'urbanisation du bourg sur sa frange ouest ainsi qu'une frange paysagère du bourg que les élus souhaitent préserver au motif qu'elle permet la transition écologique et paysagère avec les espaces agricoles. C'est pourquoi les élus ont décidé de protéger ce boisement qui pourrait être menacé par l'urbanisation. En ce sens les élus décident de conserver cette zone en secteur naturel et protéger les boisements existants.

## 2.28 Mme ROULET Jeanne – courrier – 23 juillet 2024

### Nature de la demande :

Madame ROULET souhaite la constructibilité de sa parcelle Zn 83, sur le hameau de la Jaulnaie, n'ayant plus les possibilités d'entretenir le terrain.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

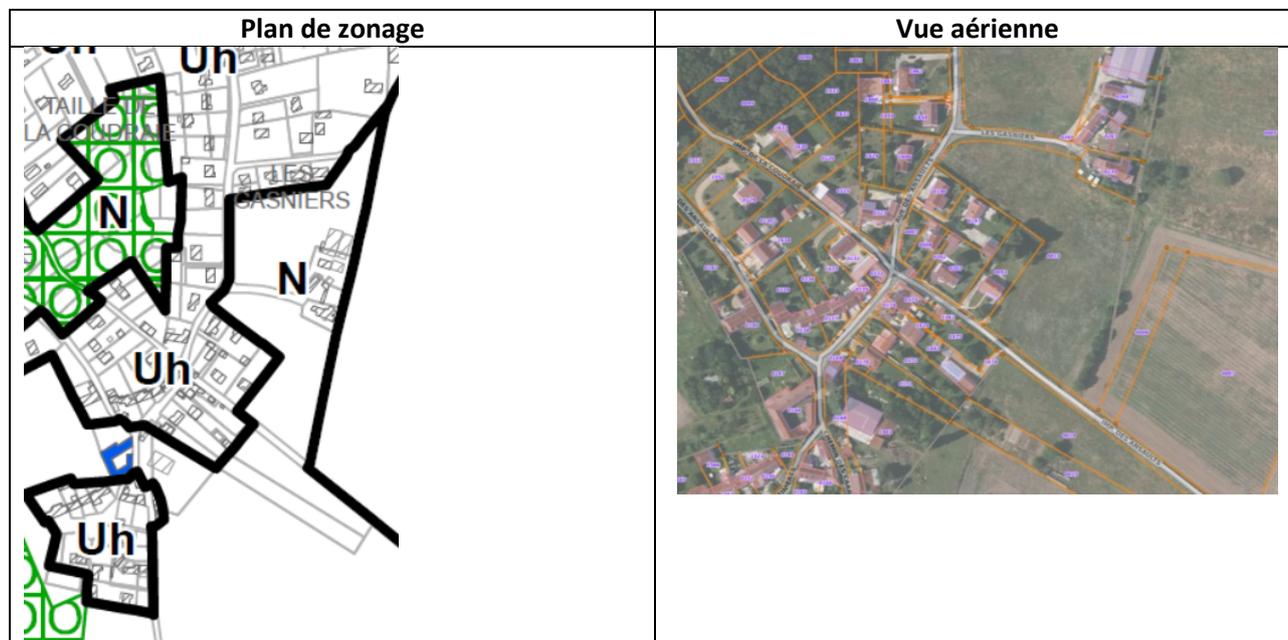
Le secteur de la Jaulnaie au sein duquel se situe le terrain de Madame ROULET ne fait pas partie des secteurs urbanisés les plus proches du bourg. Il s'agit d'une zone habitée isolée au sein de l'espace agricole. Ainsi ce secteur n'a pas été identifié pour accueillir de nouvelles habitations. En ce sens les parcelles resteront en zone agricole, où l'évolution de l'existant sera possible sous conditions du respect des règles de la zone.

## 2.29 M.ROUSSEAU Henri – courrier – 16 février 2022

### Nature de la demande :

Monsieur ROUSSEAU souhaite la constructibilité de son terrain (parcelle n°6) situé au lieu-dit les Ansaults, actuellement en zone N du PLU en vigueur.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proches des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

La parcelle concernée ne se situe pas en continuité de l'enveloppe urbaine dessinée. Elle est distante d'environ 90m de la dernière construction existante. Ainsi sa constructibilité représenterait une extension de la zone urbaine des Ansaults, qui ne correspond pas au projet de recentrer les extensions de la commune au plus proche du centre bourg. Ainsi les élus ne souhaitent pas permettre la construction de cette parcelle.

## 2.30 M. SAUTIER Jean-Jacques – courrier – 14 avril 2023

---

Nature de la demande :

La demande de Monsieur SAUTIER ne concerne pas le champ de la révision du PLU.

Extrait de plan :

Plan de zonage	Vue aérienne

Réponse :

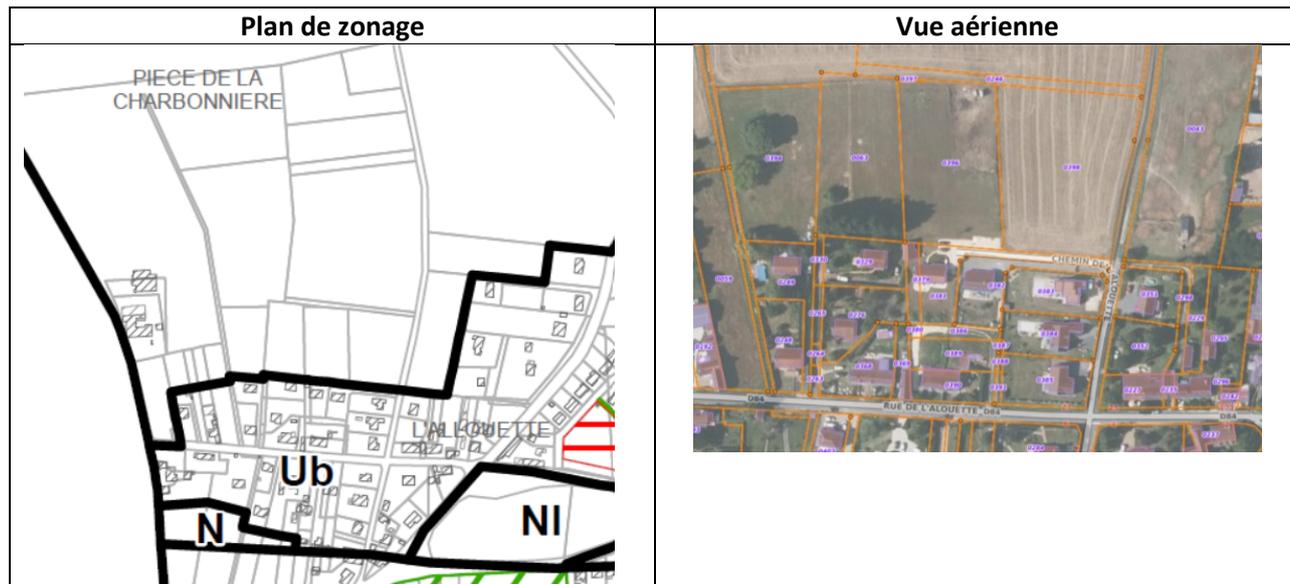
## 2.31 M. et Mme THOMASSET – courrier – 9 septembre 2022

### Nature de la demande :

Monsieur et Mme THOMASSET sont propriétaires des parcelles ZN 394 et 396 situées chemin des Alouettes. Ils souhaitent pouvoir édifier des abris pour leurs chevaux de 50m<sup>2</sup> sur ces dernières.

De plus, face au constat du développement de clôtures hétéroclites, ils souhaitent que ce projet de PLU encadre mieux la réalisation des clôtures afin de favoriser leur qualité et insertion paysagère.

### Extrait de plan :



### Réponse :

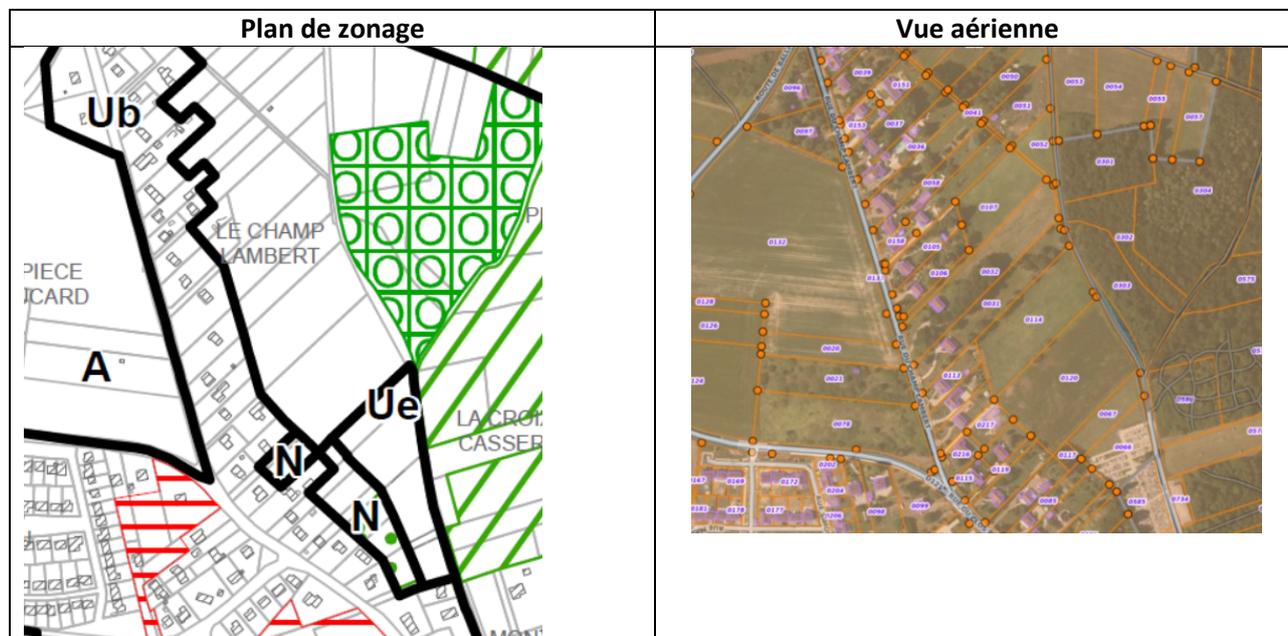
Le règlement écrit du PLU permettra les abris pour animaux en zones A et N sous conditions.

## 2.32 M. VILLEMINE Marc – courrier – 27 juin 2022

### Nature de la demande :

Monsieur VILLEMINE et ses sœurs souhaitent que les parcelles ZE 107 et ZE 52, situées au champs Lambert, actuellement en zone 2AU du PLU en vigueur, soient constructibles.

### Extrait de plan :



### Réponse :

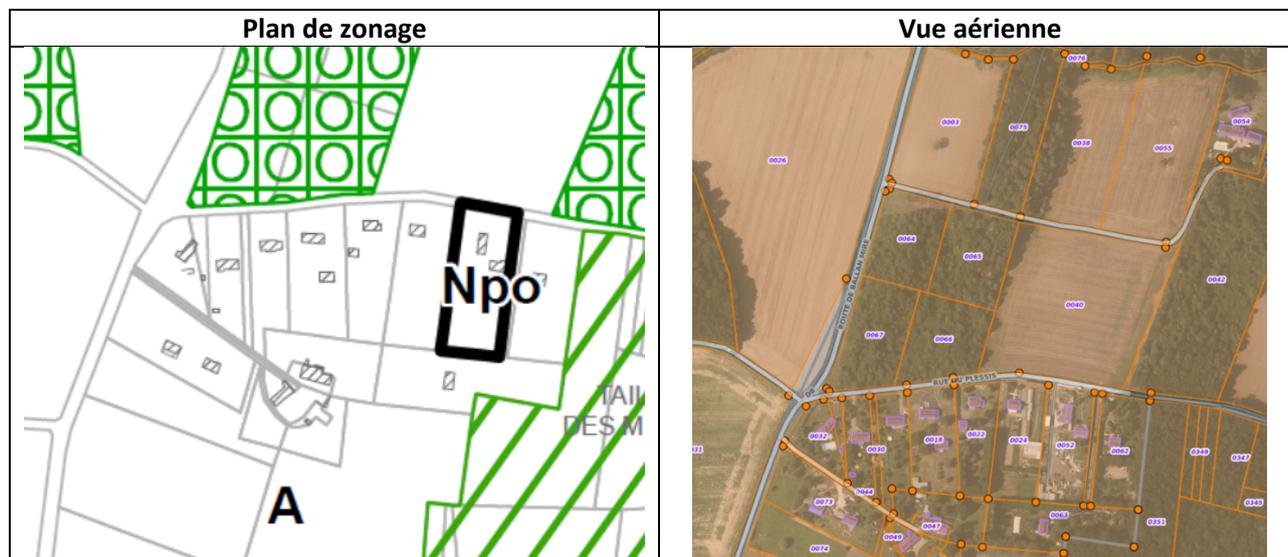
Les parcelles en question se situent en second rideau de constructions existantes. Les terrains en question présentent un risque important de remontée de nappe connu. De ce fait les élus n'ont pas souhaité permettre l'extension urbaine de ce secteur afin de limiter l'exposition au risque de la population.

## 2.33 Indivision VALLIN/RIBETTE – courrier – 7 juin 2023

### Nature de la demande :

La demande porte sur la constructibilité des terrains situés au nord du Plessis, et notamment sur les parcelles ZD 64, 65 et 66.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proche des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

La construction des parcelles concernées représenterait l'extension du hameau du Plessis, qui n'a pas été retenu lui-même constructible, au titre de sa composition urbaine et de son éloignement avec le centre bourg. De plus il s'agit de grandes parcelles qui permettraient, selon l'objectif de densité retenu par les élus, la construction d'à minima 40 logements, ce qui n'est pas en cohérence avec le projet général des élus. La constructibilité de ces parcelles, boisées, représentent une consommation d'espace agricole et naturel compatible avec la loi Climat et Résilience.

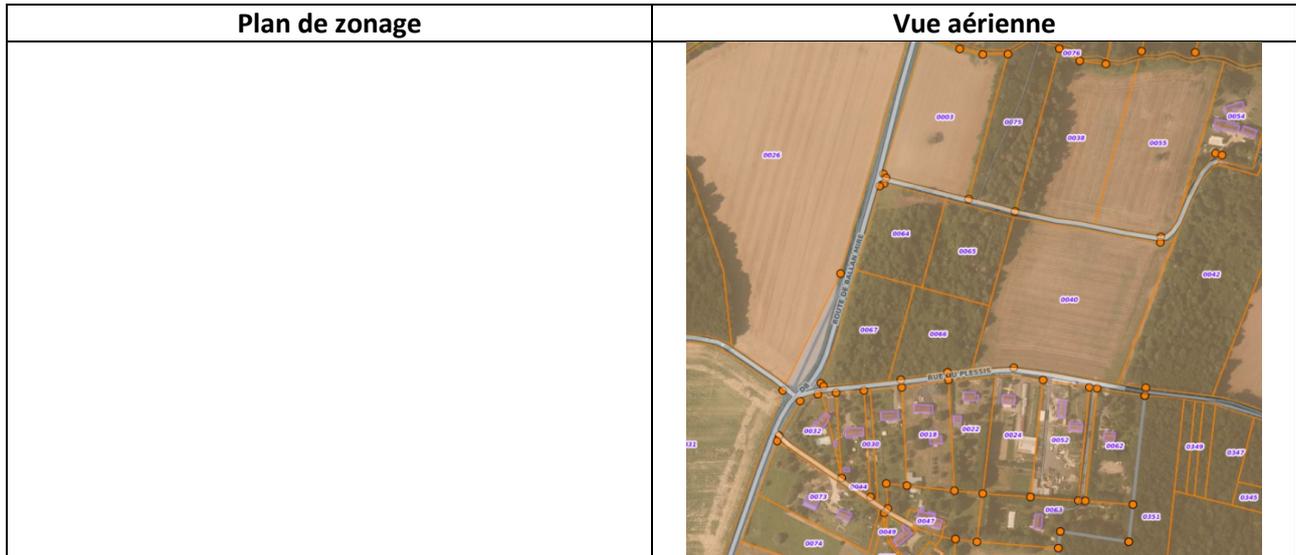
## 2.34 Indivision GANGNEUX – courrier – 15 juin 2023

Nature de la demande :

Cf demande 2.14

De plus les requérants souhaiteraient pouvoir intégrer leurs parcelles ZT 18 et ZT 19 au projet de champs photovoltaïque en cours de réflexion.

Extrait de plan :

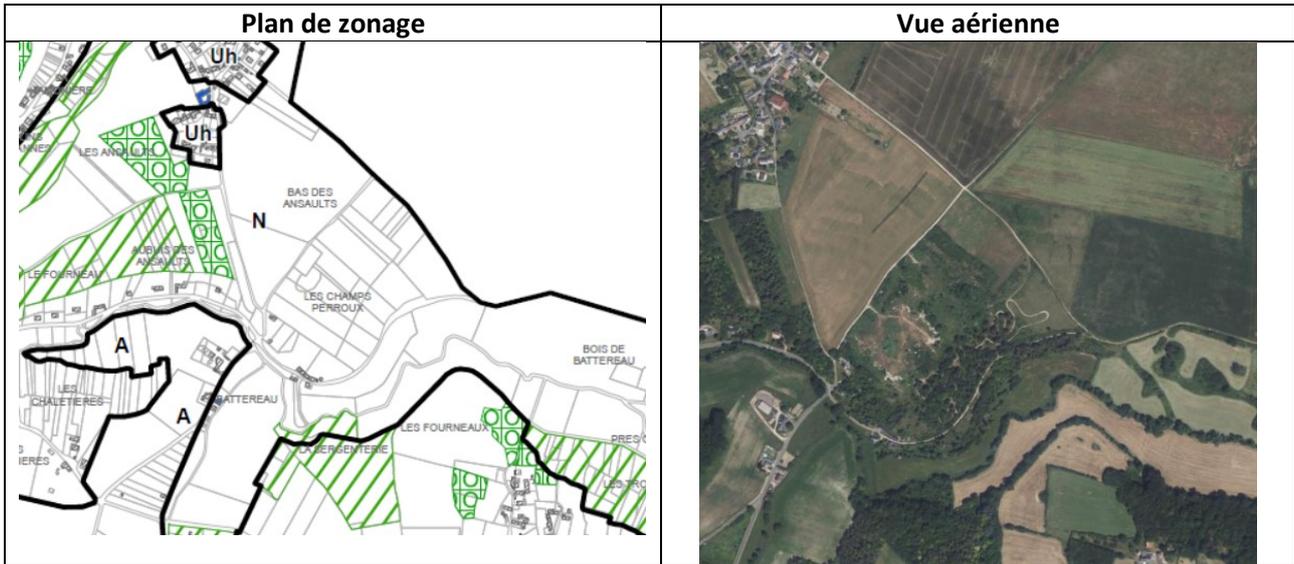


## 2.35 Association Biodiv'Artannes – mail – 30 août 2024

### Nature de la demande :

L'association Biodiv'Artannes souhaite que les parcelles situées sur le secteur Les Champs de Perroux soient classées en zone naturelle du PLU en raison d'un intérêt écologique.

### Extrait de plan :



### Réponse :

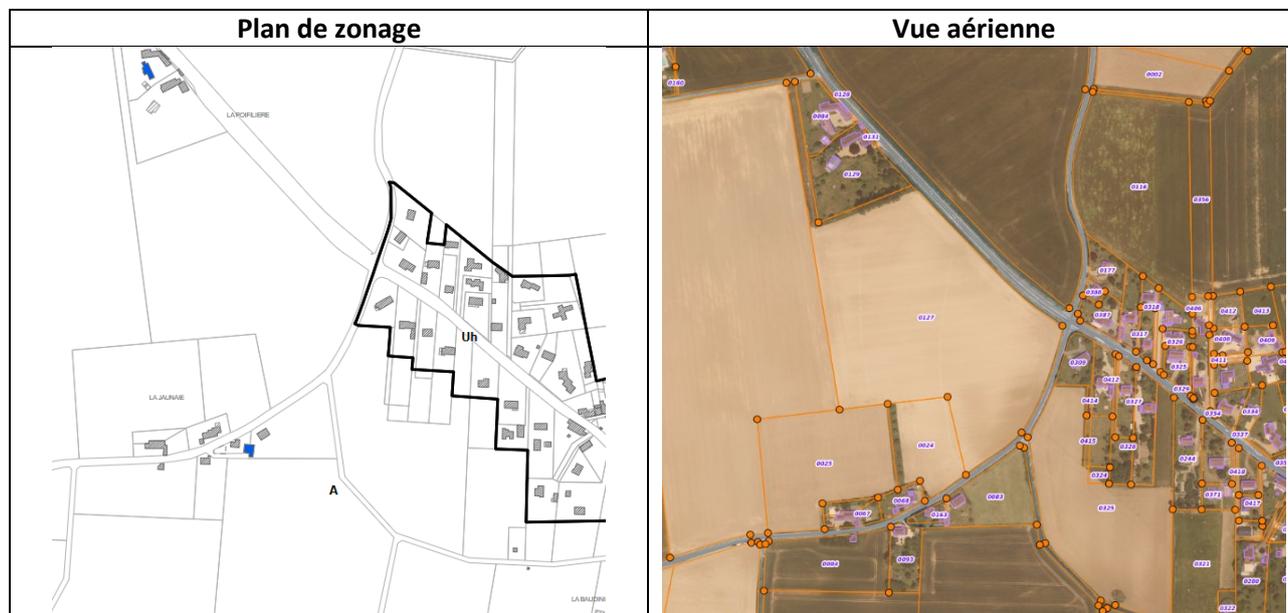
Les parcelles visées se situent dans la Vallée de l'Indre pour laquelle les élus ont opté pour une préservation en zone naturelle.

## 2.36 Mme LATOUR Bernadette – courrier – 1<sup>er</sup> octobre 2024

### Nature de la demande :

Madame LATOUR souhaite la constructibilité de sa parcelle ZR 127 située à l'ouest du hameau de la Baudinière. La parcelle est classée en zone A au PLU actuellement en vigueur.

### Extrait de plan :



### Réponse :

Dans ce projet de PLU, et en réponse aux documents cadres, les élus souhaitent privilégier la densification de l'existant, puis permettre l'extension de la partie actuellement urbanisée si besoin. L'extension du centre bourg doit se faire en continuité de l'existant et au plus proche des équipements, commerces et services.

Afin d'optimiser le foncier existant, les élus souhaitent aussi permettre la densification des secteurs urbains les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension.

La construction de la parcelle concernée représenterait l'extension du hameau de la Baudinière. De plus il s'agit d'une très grande parcelle qui permettrait, selon l'objectif de densité retenu par les élus, la construction d'à minima 85 logements, ce qui n'est pas en cohérence avec le projet général de la commune. Enfin, la constructibilité de cette parcelle exploitée représente une consommation d'espace agricole non compatible avec la loi Climat et Résilience.

## 2.37 Mme BERGEOT Sylvie – mail -3 juin 2025

---

Madame BERGEOT demande de donner suite à la requête de sa maman Madame ROULET Jeanne. La demande est traitée au point 2.28 Mme ROULET Jeanne – courrier – 23 juillet 2024.

# Révision du PLU D'ARTANNES-SUR-INDRE



## Réunion publique Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Présentée par Valérie GROLLIER*

**19 octobre 2023**

**1- Le PLU, c'est quoi?**

**2- Les acteurs et le contexte supra-communal**

**3- Le planning de l'étude**

**4- La concertation**

**5- Présentation du PADD**

**1- Le PLU, c'est quoi?**

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

3- Le planning de l'étude

4- La concertation

5- Présentation du PADD

## Le PLU, c'est quoi ?

### *Un document qui préserve la qualité de vie de chacun dans l'intérêt général*

- ✓ Un document dont la vocation est de définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ Il expose clairement le projet global d'urbanisme appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes des communes (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**

## Le PLU, c'est quoi ?

- **Un PLU est composé de plusieurs pièces :**

- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ Le règlement (graphique et écrit)
- ✓ Les annexes



Pièces opposables aux  
autorisations d'urbanisme

# Plan de la réunion

1- Le PLU, c'est quoi?

**2- Les acteurs et le contexte supra-communal**

3- Le planning de l'étude

4- La concertation

5- Présentation du PADD

## Les acteurs du PLU

### La commune d'Artannes *Pilote*

Le bureau d'étude  
*Accompagne*



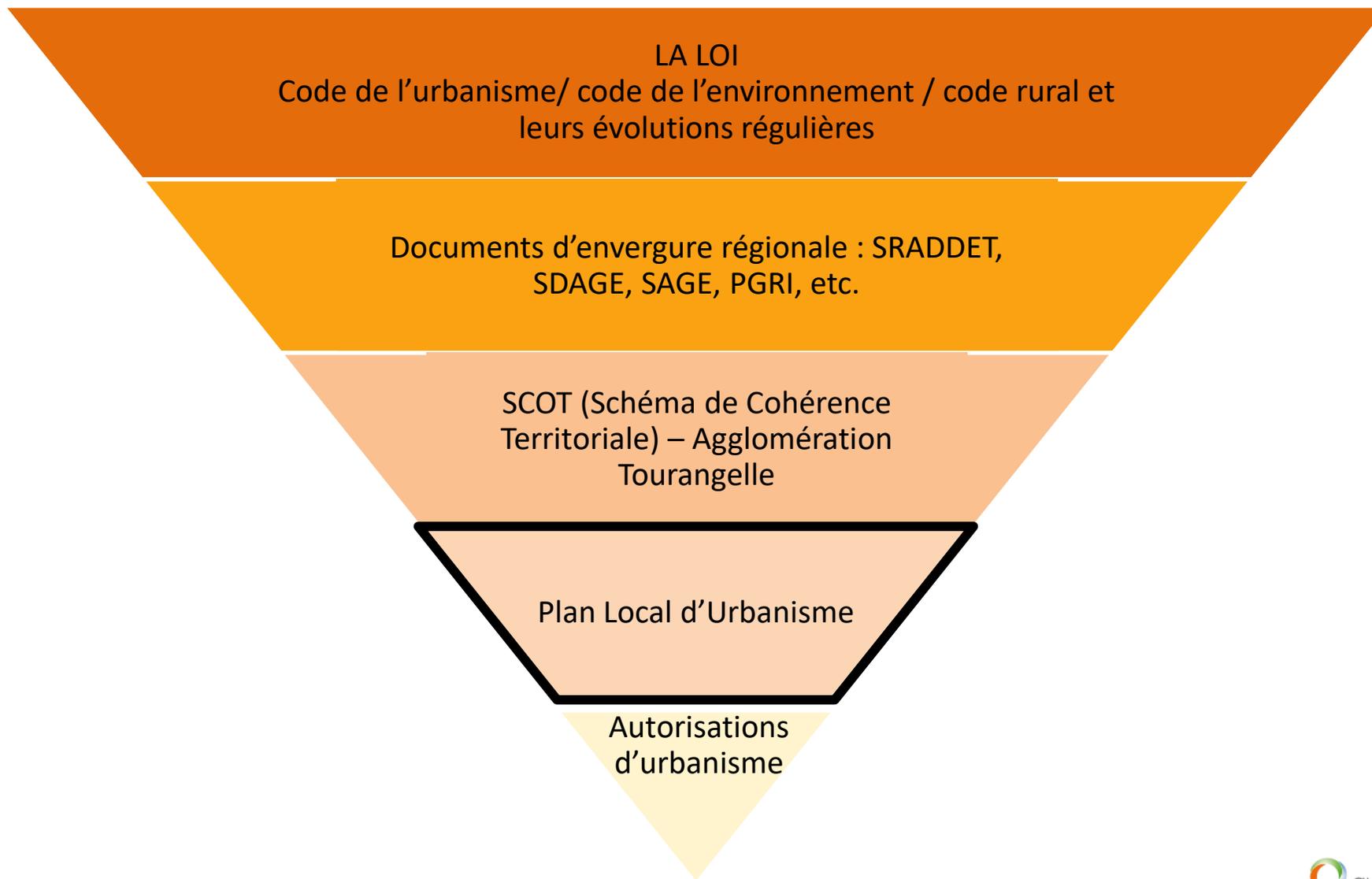
Les Personnes  
Publiques Associées  
*Veillent à la conformité  
avec les lois*

- Préfecture
- Chambre d'Agriculture
- Mission Régionale  
d'Autorité Environnementale
- ...

**Et vous !**

*Participez et donnez votre avis*

## Le contexte supra-communal



# Plan de la réunion

1- Le PLU, c'est quoi?

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

**3- Le planning de l'étude**

4- La concertation

5- Présentation du PADD

# Le planning du PLU

Phase technique

Concertation

VOUS  
ÊTES  
ICI



- Etat des lieux du territoire

- Définition d'un projet de territoire à un horizon de 10-15 ans

- Traduction réglementaire du PADD

- Délibération du Conseil Municipal sur le projet de PLU

Phase administrative



- Analyse du PLU au regard des lois nationales et autres documents supracommunaux.

- Recueil des observations des habitants sur le projet de PLU.

- Analyse des remarques issues des PPA et de l'enquête publique

- Prise en compte du nouveau document pour toutes les demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...)

# Plan de la réunion

1- Le PLU, c'est quoi?

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

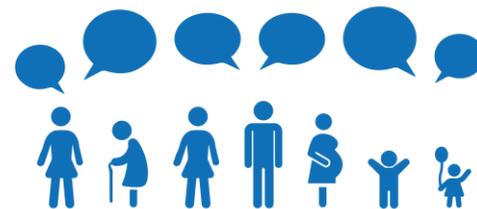
3- Le planning de l'étude

**4- La concertation**

5- Présentation du PADD

## La concertation: soyez acteurs du PLU!

- La population est informée de l'avancée des travaux lors de **réunions publiques**
- Un **cahier de concertation** est à la disposition de la population dans à la mairie aux heures d'ouverture
- **La population à la possibilité de faire part de ses demandes à la commune par courrier, en les adressant par écrit à :**
  - Madame Le Maire
  - Commune d'Artannes-sur-Indre
  - CONCERTATION SUR LE PLU
  - 3 Avenue de la Vallée du Lys
  - 37 260 Artannes-sur-Indre**ou par mail via l'adresse suivante:**



# Plan de la réunion

1- Le PLU, c'est quoi?

2- Les acteurs et le contexte supra-communal

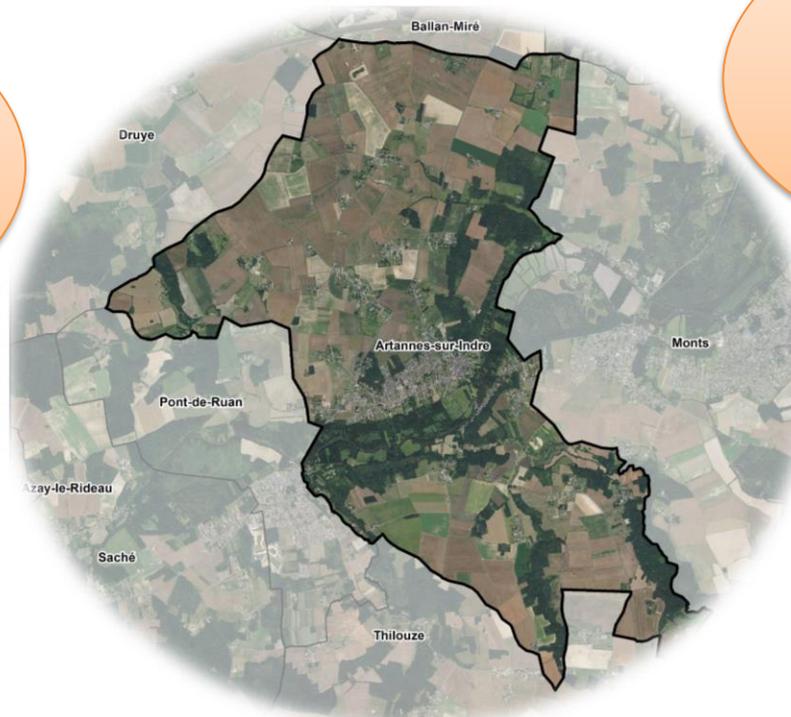
3- Le planning de l'étude

4- La concertation

**5- Présentation du PADD**

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter tout  
en maîtrisant la  
vitalité de la  
commune



S'orienter vers  
un  
développement  
durable et  
résilient

Préserver le  
cadre de vie de  
la commune

Préserver le  
caractère rural  
du territoire

TOUT EN MODÉRANT LA  
CONSOMMATION D'ESPACE

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter tout  
en maîtrisant la  
vitalité de la  
commune



S'orienter vers  
un  
développement  
durable et  
résilient

Préserver le  
cadre de vie de  
la commune

Préserver le  
caractère rural  
du territoire

TOUT EN MODÉRANT LA  
CONSOMMATION D'ESPACE

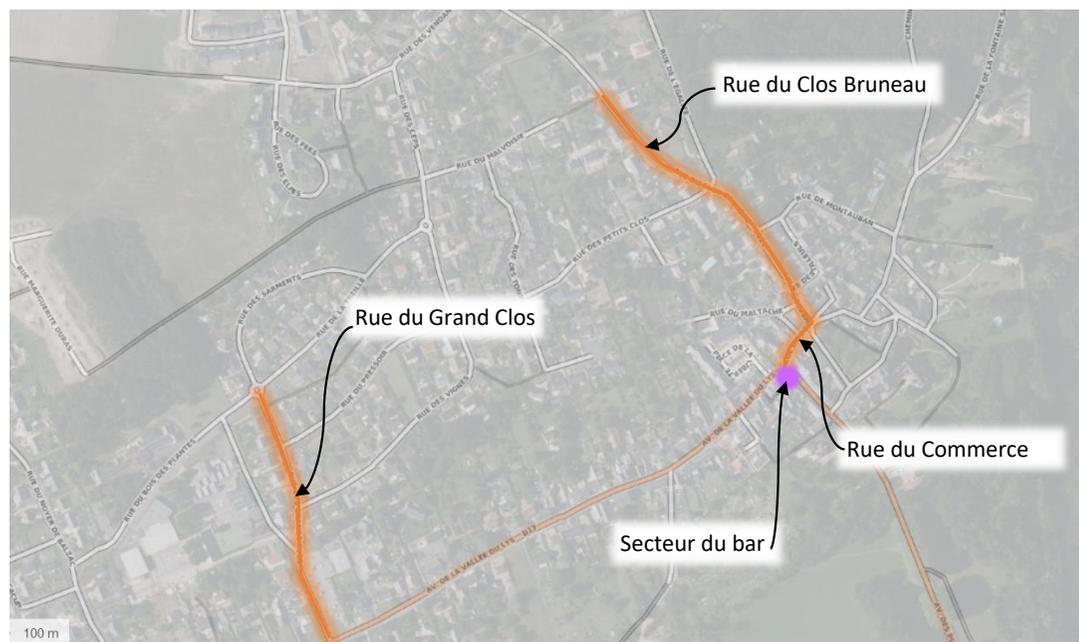
# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter la vitalité de la commune

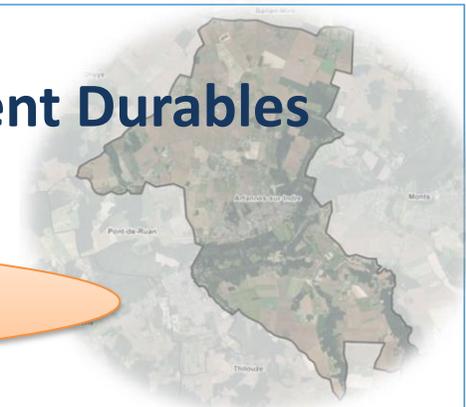


Conforter les **commerces et services** du centre bourg, et privilégier leur implantation au cœur de ce dernier et ceux notamment sur :

- La Rue du Clos Bruneau,
- La Rue du Commerce,
- La rue des Grands Clos,
- Le secteur du bar à l'angle de l'Avenue de la Vallée du Lys et de la Rue du Commerce.



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



### Conforter la vitalité de la commune

- Maintenir et développer les **équipements** dans l'enveloppe urbaine du bourg. Permettre le développement d'équipement en **lien avec le projet d'équilibre de la population**, c'est-à-dire les équipements liés à la **petite enfance**, dont la commune est déficitaire, et les équipements de soins aux **personnes âgées**.
- Orienter le développement démographique et des logements de la commune dans le centre bourg ou en extension de ce dernier. Cela implique d'abord de **densifier le centre bourg**, puis de permettre son extension par le biais **d'opération maîtrisée** et offrant de réelles connexions avec le bourg. Les **hameaux** les plus conséquents, et les plus proches du centre bourg pourront compléter l'offre de logements, avec la création de quelques habitations en **densification**.

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le centre bourg comme cœur de la vitalité artannaise

- Permettre une réflexion à long terme concernant l'aménagement du bourg pour renforcer sa *centralité* et son rôle de cœur de vie ;
- Repenser *l'accessibilité* du centre-bourg ;
- Réorganiser le *stationnement* et anticiper sa mutualisation ;
- Favoriser les *perméabilités piétonnes* convergentes vers le centre bourg



Commune d'Artannes-sur-Indre (37)  
Plan Local d'Urbanisme

Capacités de stationnement



Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022

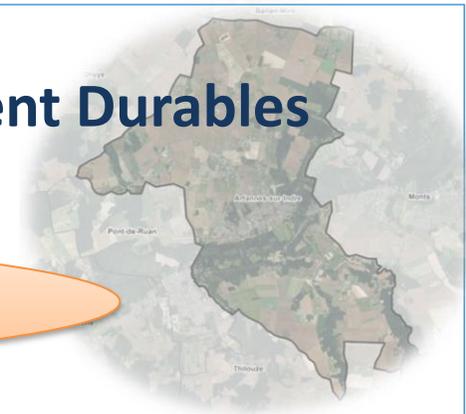
Réalisation : juillet 2022

- Potentiel de stationnement
- Potentiel de stationnement linéaire
- P Parking bus
- ⚡ Borne électrique



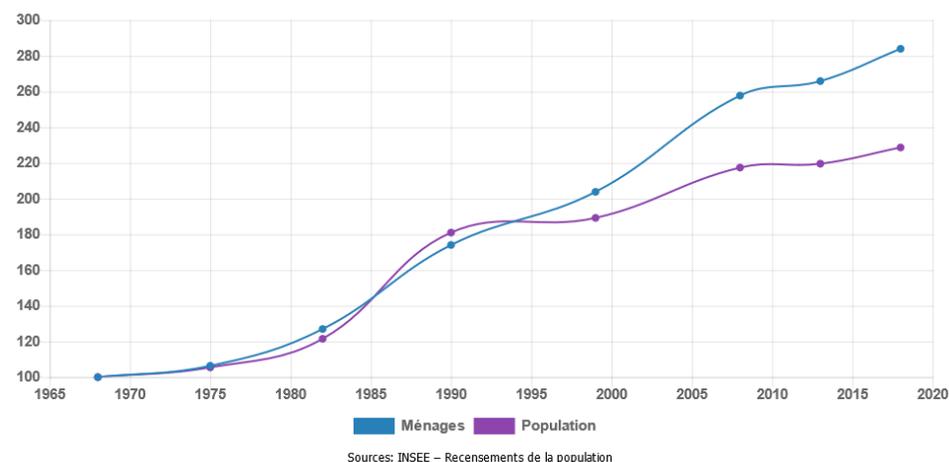
## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements

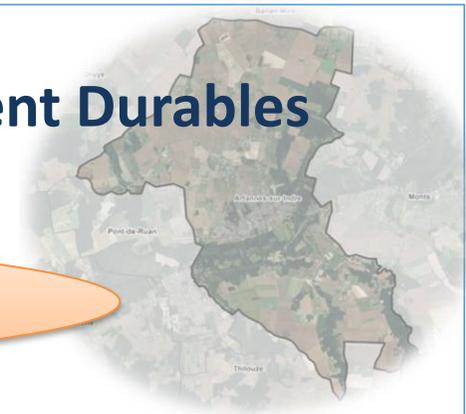


- Encadrer et maîtriser le développement démographique de la commune : **tendre vers une population de l'ordre de 3 050 habitants d'ici 2035** (soit environ + 400 habitants)
- Tenir compte du **vieillissement** de la population en répondant à ses besoins ;
- Tenir compte du phénomène de **desserrement des ménages** qui risque de s'accroître dans les années à venir pour s'approcher de celui de l'Agglo Tourangelle.

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968) - Artannes-sur-Indre



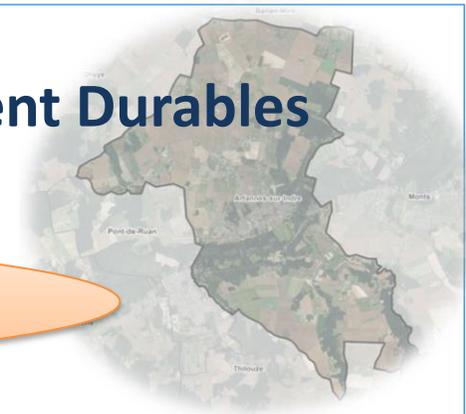
## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements

- Offrir des opportunités d'habiter Artannes-sur-Indre différentes :
  - **Densifier le centre bourg** : permettre à la fois les opérations isolées, et l'optimisation du foncier en maîtrisant les typologies d'habitats ;
  - **Densifier les hameaux** : permettre de vivre la ruralité sous des formes classiques d'habitat avec des terrains plus généreux qu'en centre-bourg ;
  - Permettre le **changement de destination** de l'existant en secteur naturel et agricole : une mesure pouvant répondre à une certaine économie de la construction et une recherche patrimoniale ;
  - Offrir des formes **d'habitats maîtrisées** dans les secteurs d'extension urbaine de la ZAC.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

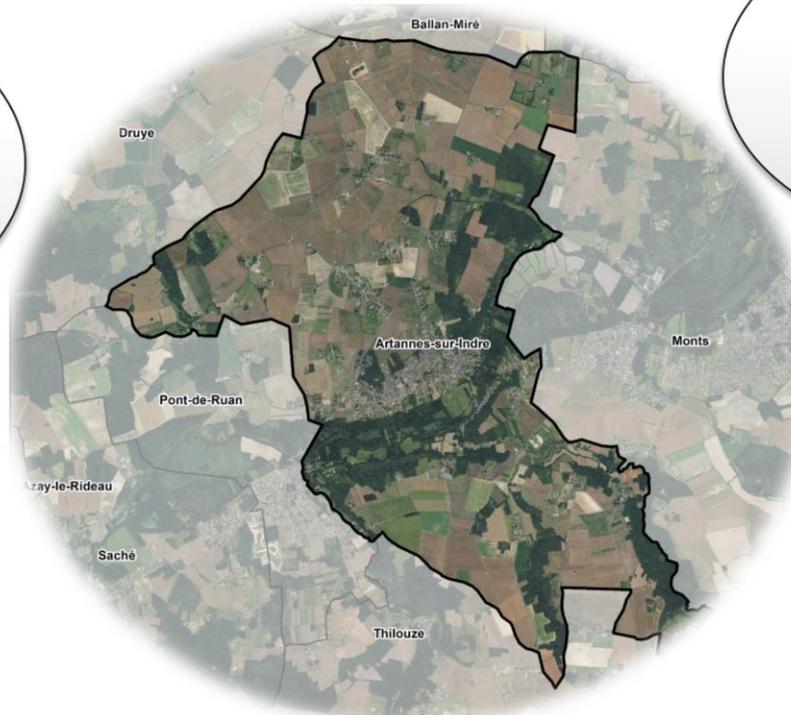


*Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements*

- Maitriser le développement des logements :
  - Objectifs de production d'environ **60 logements dans la ZAC d'ici 2029** ;
  - Objectifs de production d'environ **60 logements en densification du centre bourg** ;
  - **4 à 5 changements de destination plausibles** en secteur naturel et agricole.
  
- Permettre la diversification des logements et répondre aux parcours résidentiels ;
  
- Impulser l'offre locative et répondre à la demande de logements sociaux ;

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter tout  
en maîtrisant la  
vitalité de la  
commune



S'orienter vers  
un  
développement  
durable et  
résilient

Préserver le  
cadre de vie de  
la commune

Préserver le  
caractère rural  
du territoire

TOUT EN MODÉRANT LA  
CONSOMMATION D'ESPACE

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Préserver la Vallée de l'Indre

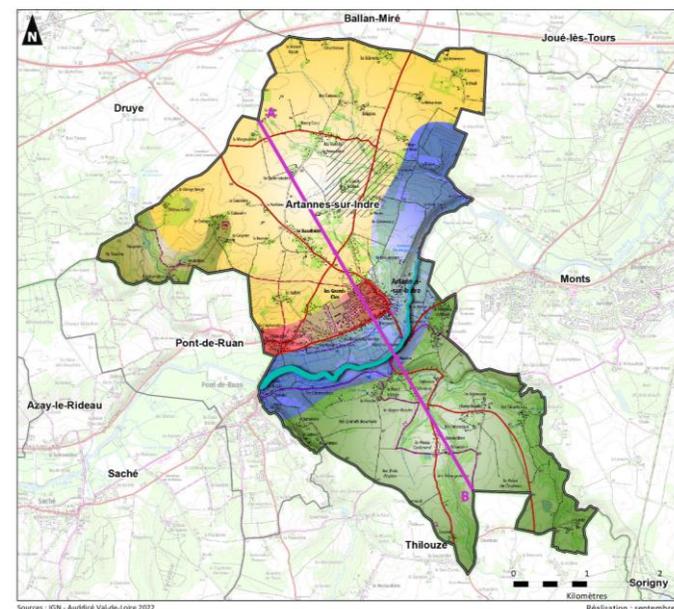
- Préserver les **zones humides** lorsqu'elles sont identifiées ;
- Préserver les **paysages** associés à la Vallée de l'Indre ;
- Permettre le développement des exploitations agricoles, en particulier l'élevage qui permet le maintien des **prairies humides** caractéristiques de la vallée de l'Indre ;



Commune d'Artannes-sur-Indre (37)  
Plan Local d'Urbanisme



Localisation



Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022

☐ Commune d'Artannes-sur-Indre  
☐ Limite communale

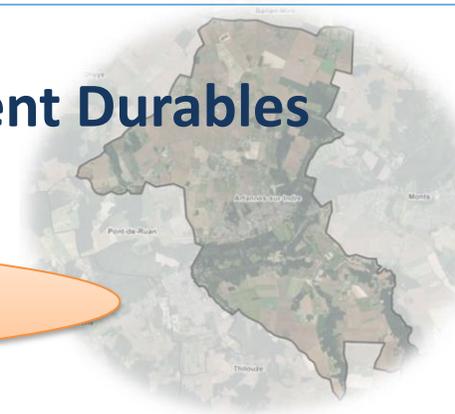
#### Entités paysagères

■ Plateau découpé  
■ Prairies  
■ Plateau mixte  
■ Zones urbanisées  
■ Plateau agricole  
■ Vallée

#### Éléments structurants

— Cours d'eau principal  
— Axe routier principal  
— Coupe AB relief

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

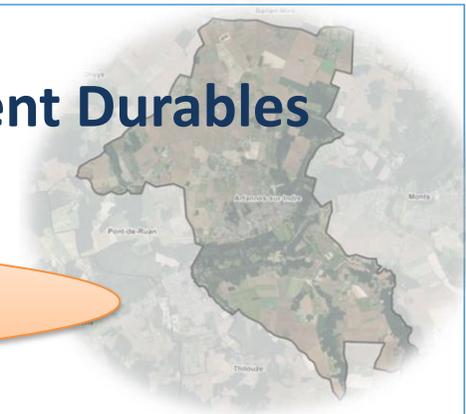


Préserver et mettre en valeur le patrimoine

- Préserver les éléments forts de patrimoine : L'église, le Château des Archevêques ;
- Préserver et permettre le développement des éléments patrimoniaux non protégés, tels que les Moulins de Balzac et de Potard ;
- Préserver le patrimoine vert ;
- Préserver le petit patrimoine ;
- Préserver le patrimoine urbain existant : la configuration de certaines rues, telle que la Rue des Douves ;
- Préserver l'appellation des rues rappelant l'histoire d'Artannes-sur-Indre ;



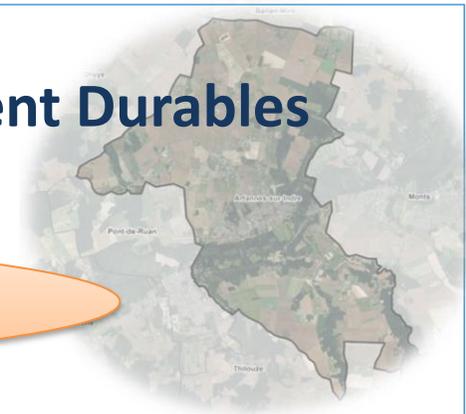
## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Soutenir le développement touristique

- Permettre le changement des destinations dans les secteurs naturels et agricoles, et notamment vers des *hébergements touristiques* ;
- Identifier les *secteurs patrimoniaux* pouvant renforcer l'offre touristique et en permettre le développement
- Assurer une *perméabilité piétonne et vélo* entre les différents secteurs touristiques ;
- Permettre l'aménagement de *cheminements touristiques* et préserver les itinéraires existants.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

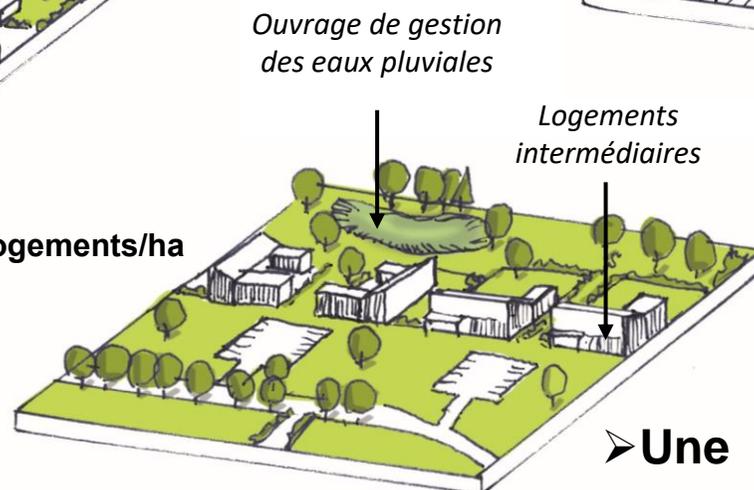
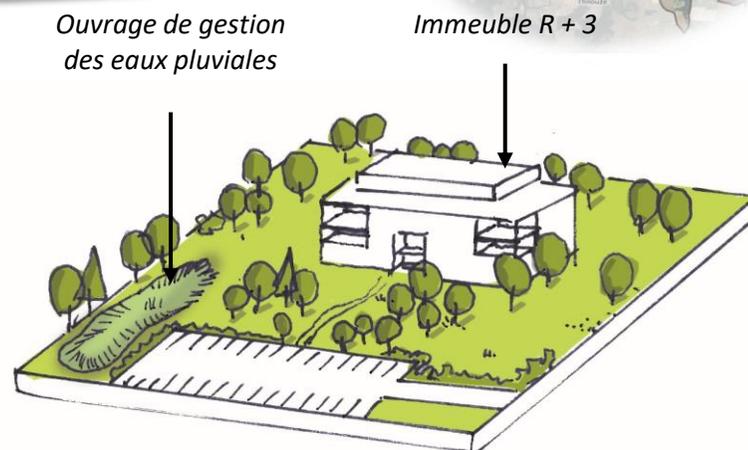
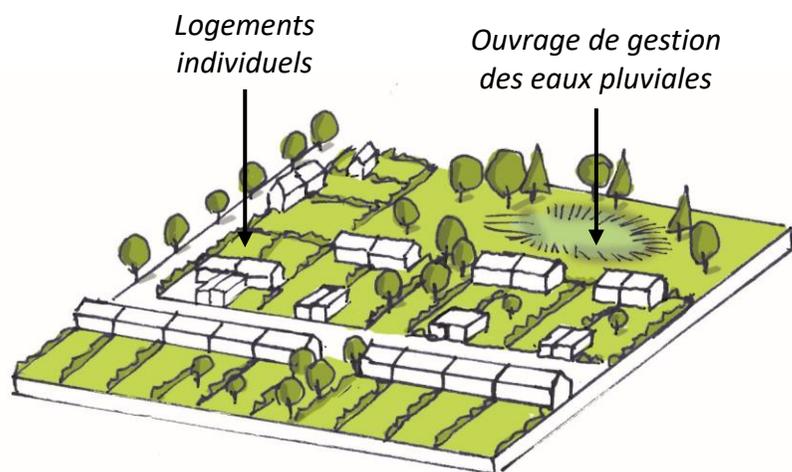
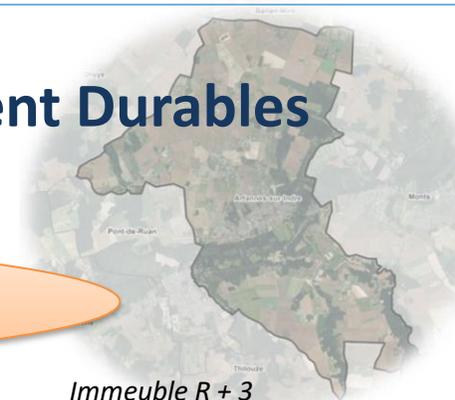


Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

- Conserver des **poumons verts** au cœur du bourg ;
- Favoriser la **nature en ville** : permettre une densification de l'existant tout en tenant compte des questions de résilience urbaine (préservation d'espaces de pleine terres, préservation et plantation d'arbres de haut jet, préservation de la nature ordinaire...) ;
- Encadrer la densification pour favoriser une **gestion économe du foncier** et un paysage urbain qualitatif ;
- Créer des **formes urbaines denses et qualitatives**, préservant l'intimité de chacun, et répondant aux objectifs bioclimatiques.

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

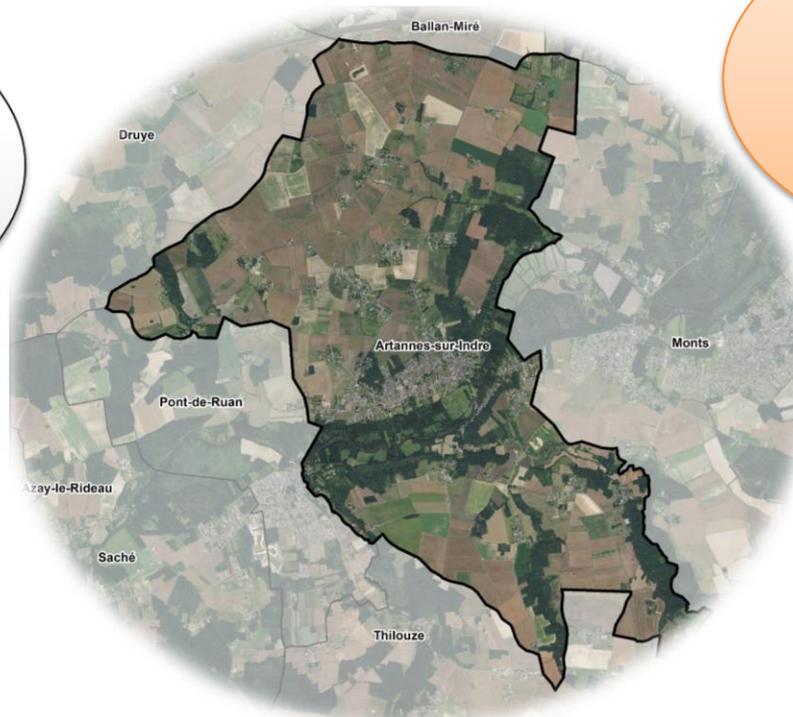


Représentation d'une densité de 20 logements/ha

➤ Une densité forte ne signifie pas cadre de vie peu qualitatif !

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter tout  
en maîtrisant la  
vitalité de la  
commune



S'orienter vers  
un  
développement  
durable et  
résilient

Préserver le  
cadre de vie de  
la commune

Préserver le  
caractère rural  
du territoire

TOUT EN MODÉRANT LA  
CONSOMMATION D'ESPACE

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

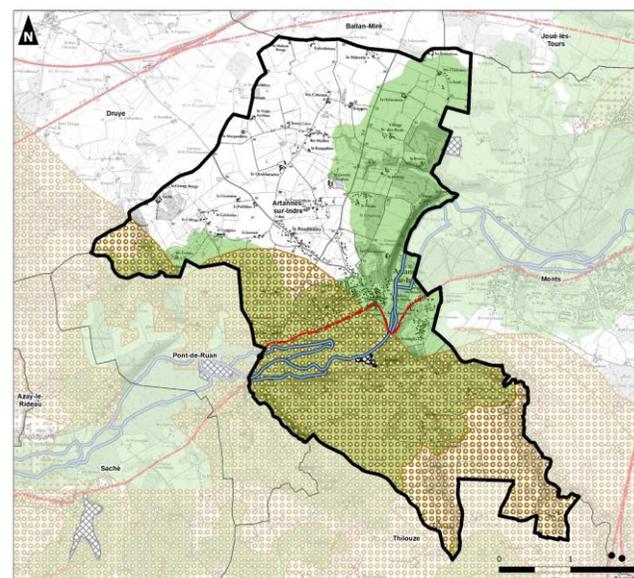
## Renforcer la trame verte et bleue

- Préserver la **Vallée de l'Indre**, réservoir principal de biodiversité sur le territoire communal ;
- Maintenir l'**élevage** sur le territoire afin de permettre la pérennité des prairies présentes dans la vallée de l'Indre ;
- Protéger les **cours d'eau** majeurs ;
- Préserver les **haies bocagères** à enjeux ;
- Préserver les **boisements** d'intérêt ;
- Limiter le développement des **éléments fragmentant**.



Commune d'Artannes-sur-Indre (37)  
Plan Local d'Urbanisme

Schéma Régional de Cohérence Ecologique

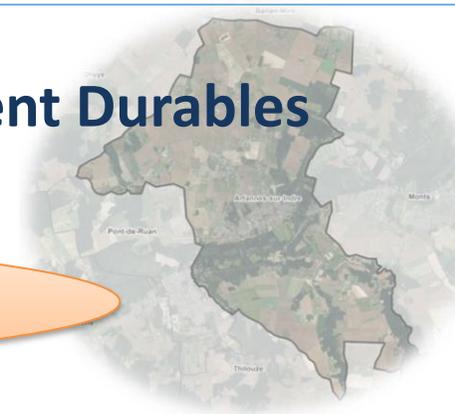


Sources : DREAL Centre - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : juillet 2022

- ▭ Commune d'Artannes-sur-Indre
- ▭ Limite communale
- Cours d'eau classés liste 1 Loire-Bretagne
- Cours d'eau classés liste 2 Loire-Bretagne
- ▨ Réservoirs de biodiversité
- ▨ Corridors écologiques potentiels à préserver
- ▨ Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- ▨ Zones de corridors diffus à préciser localement
- Obstacles écologiques ponctuels
- Obstacles écologiques linéaires

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



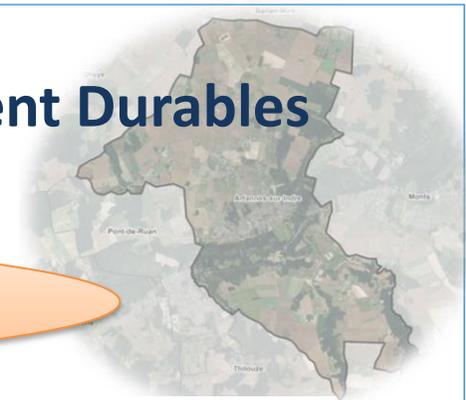
## Développer la nature en ville

- Limiter l'**imperméabilisation** des espaces dans le bourg ;
- Imposer la **plantation de végétaux** (haies, arbres de haute tige...), notamment dans le cadre d'aménagement de quartier et/ou d'espaces publics, dans le bourg pour favoriser la biodiversité et limiter les îlots de chaleur ;
- Préserver les **éléments naturels existants** tout en les intégrant à la vie artannaise et au tissu urbain : permettre le rôle récréatif et les aménagements piétons ;
- **Végétaliser** les espaces publics ;
- Préserver les éléments de **biodiversité urbaine** et en favoriser le développement.



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient

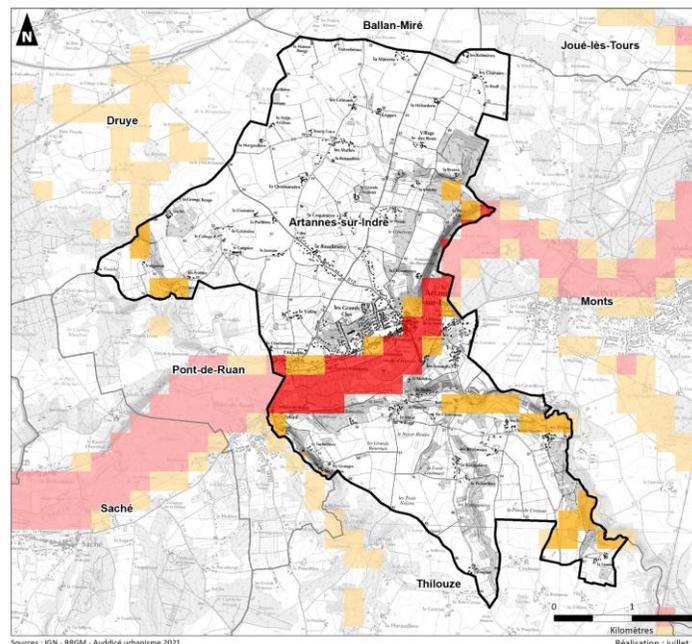


- Prendre en compte le risque d'**inondation** dans le choix des zones à urbaniser ;
- Préserver les champs d'extension des crues des nouvelles constructions ;
- Prendre en compte les risques de **remontée de nappe** notamment dans le centre bourg ;
- Informer les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles ;
- Prendre en compte le risque **feux de forêt** dans les projets de développement ;
- Assurer une destination adaptée au risque de **pollution des sols**



Commune d'Artannes-sur-Indre (37)  
Plan Local d'Urbanisme

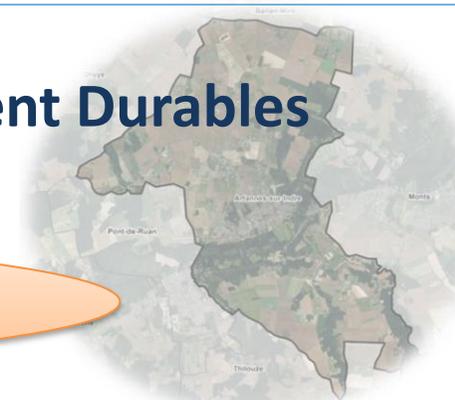
Remontées de nappes



□ Commune d'Artannes-sur-Indre  
□ Limite communale

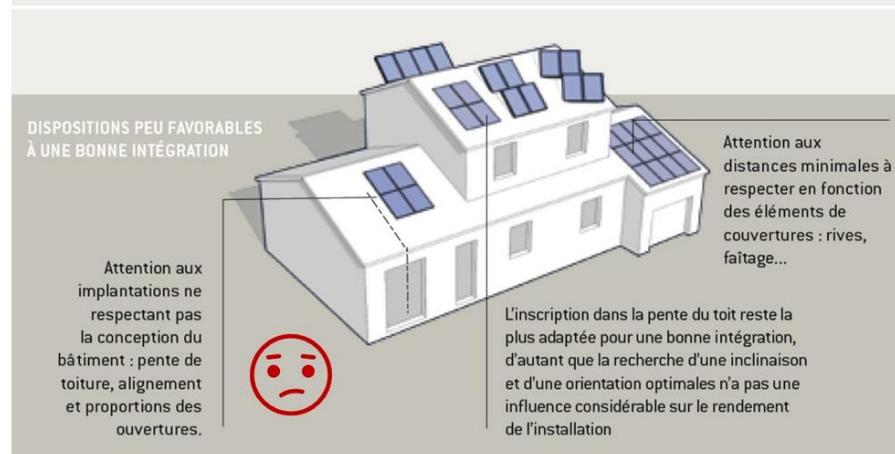
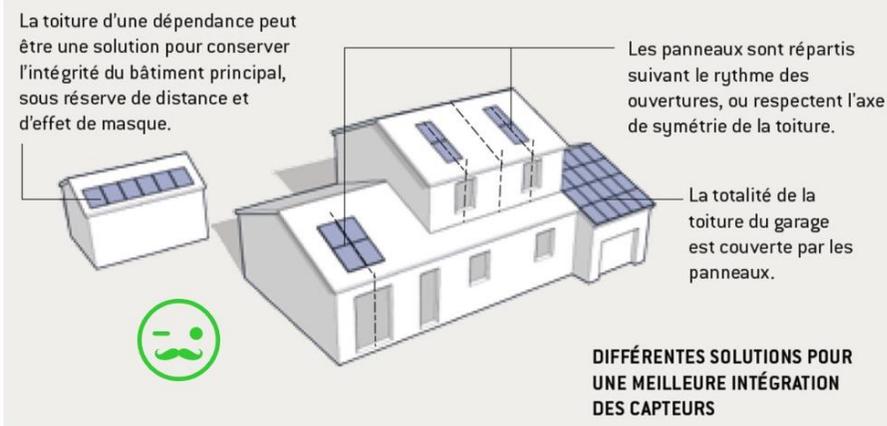
■ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe  
■ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave  
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## Favoriser les énergies renouvelables

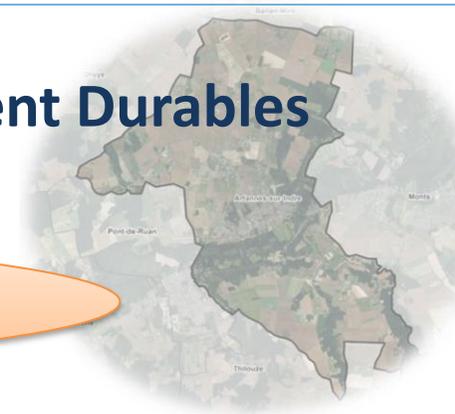
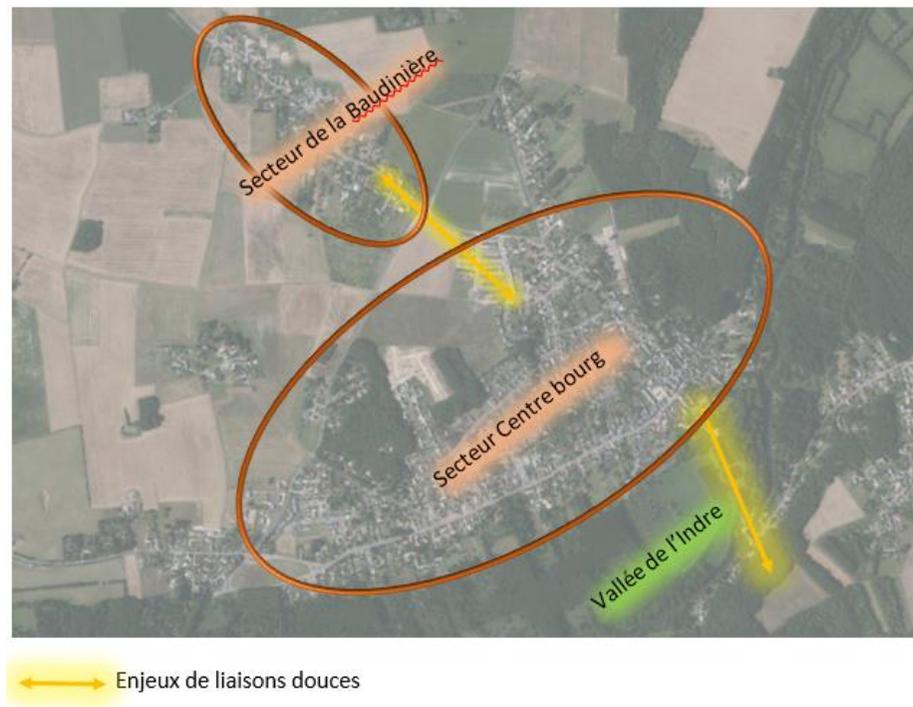
- Permettre le développement des dispositifs domestiques **d'énergies renouvelables** tout en préservant le patrimoine paysager et naturel;
- Encadrer **l'insertion paysagère** des dispositifs liés aux énergies renouvelables, et les rendre compatibles avec les enjeux de patrimoine ;
- Encourager la mise en place de dispositifs renouvelables sur les sites d'exploitations agricoles.



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

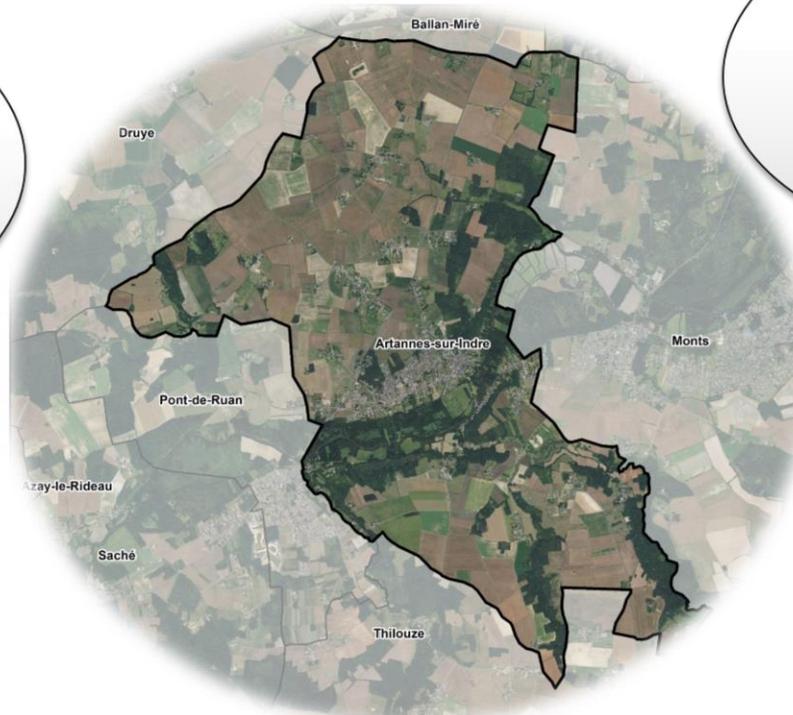
Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle du territoire

- Renforcer la perméabilité piétonne du centre bourg;
- Préserver les voies douces déjà existantes et les intégrer dans le développement des nouveaux quartiers ;
- Relier la Zac du Clos Bruneau à la dynamique du centre bourg;
- Permettre un traitement du nœud routier principal, le carrefour entre l'Avenue de la Vallée du Lys et la Rue du Commerce;
- Développer des continuités piétonnes/cyclables



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter tout  
en maîtrisant la  
vitalité de la  
commune



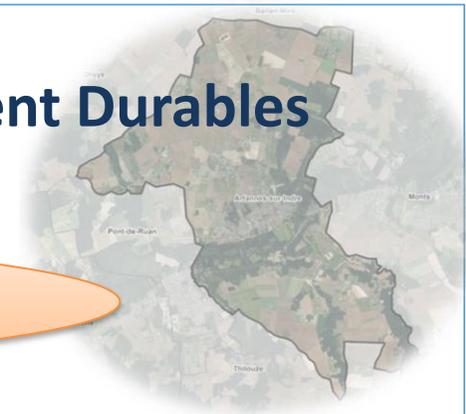
S'orienter vers  
un  
développement  
durable et  
résilient

Préserver le  
cadre de vie de  
la commune

Préserver le  
caractère rural  
du territoire

TOUT EN MODÉRANT LA  
CONSOMMATION D'ESPACE

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



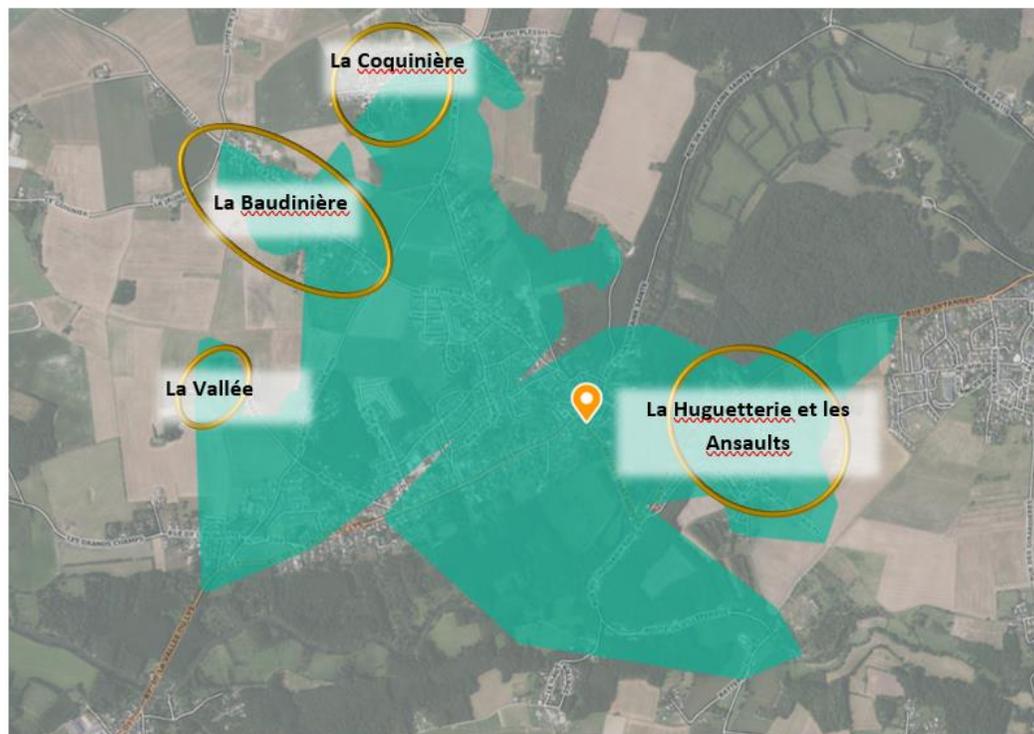
## Soutenir l'activité agricole

- Préserver les terres agricoles, socles de l'activité agricole ;
- Préserver les prairies de la Vallée de l'Indre en réponse à l'activité d'élevage encore présente sur le territoire ;
- Permettre la diversification de l'activité agricole via le changement de destination ;
- Permettre le développement et l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ;
- Encadrer l'évolution du bâti dans les zones agricoles.

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Permettre d'habiter en milieu rural

- Permettre l'optimisation foncière des hameaux ruraux les plus proches du centre bourg
  - La Baudinière ;
  - La Coquinière ;
  - La Huguetterie et les Ansaults,
  - La Vallée
- Permettre l'évolution de l'existant et le changement de destination ;
- Traiter les franges urbagricoles



Carte isochrone de 2km depuis la mairie d'Artannes sur Indre

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter tout  
en maîtrisant la  
vitalité de la  
commune



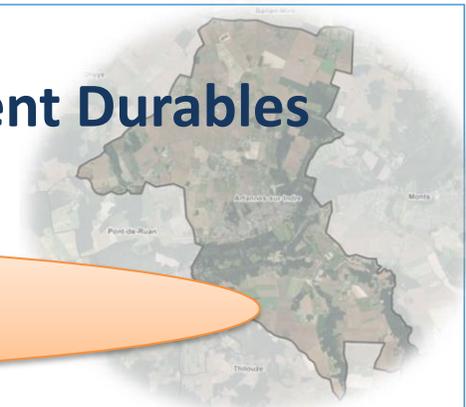
S'orienter vers  
un  
développement  
durable et  
résilient

Préserver le  
cadre de vie de  
la commune

Préserver le  
caractère rural  
du territoire

TOUT EN MODÉRANT LA  
CONSOMMATION D'ESPACE

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



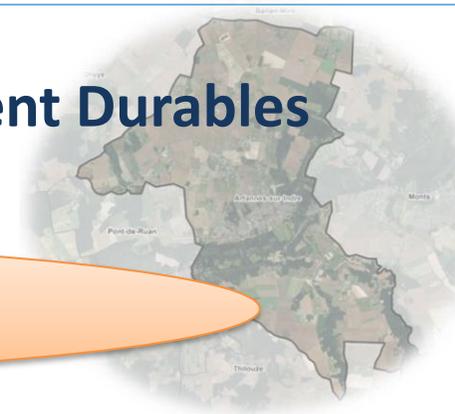
Viser un développement en trois temps

- **Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021** portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite **Loi Climat et Résilience**

Introduction du Zéro Artificialisation Nette à 2050  
**ZAN**

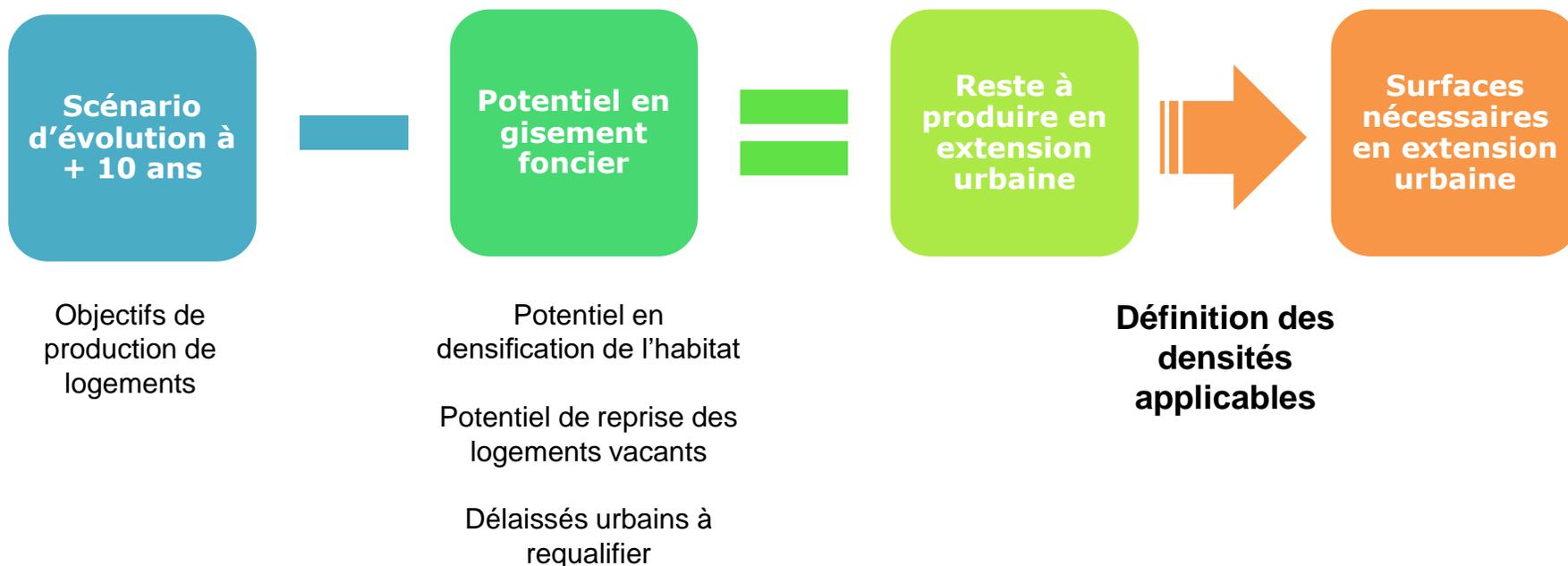
Renforce la nécessité **d'analyser les capacités de densification et d'optimisation du foncier existant** afin de promouvoir un développement exemplaire et terme de consommation des espaces naturels et agricoles

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

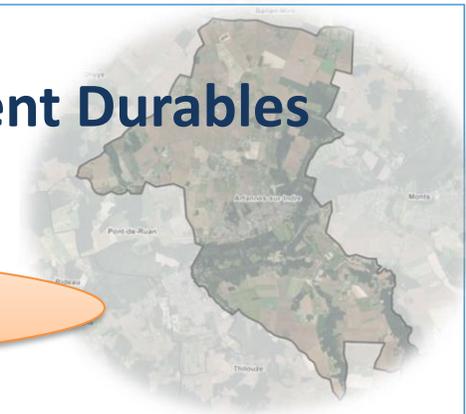


Viser un développement en trois temps

Un besoin en logements estimé à + 10 ans:



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Viser un développement en trois temps

- 1/ Prioriser le **densification** dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate, et permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.
- 2/ Permettre une **extension urbaine** dans le cadre de la ZAC de 3,5 ha d'ici 2029, pour le volet résidentiel et équipements,
- 3/ Anticiper une évolution du desserrement des ménages et de la fin de concession de la ZAC à plus long terme, en permettant une éventuelle **nouvelle extension de l'urbanisation** de l'ordre de 3,5 ha pour le volet résidentiel. Ce dernier temps de développement est optionnel, et devra répondre à une réalité de l'évolution de la population et ne pourra se faire qu'après une modification du PLU, et ce dans les 6 ans après l'approbation du PLU.

# Révision du PLU D'ARTANNES-SUR-INDRE



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**



**Réunion publique**  
**Projet d'Aménagement et de Développement**  
**Durables**

*Présentée par Valérie GROLLIER*

**19 octobre 2023**

**Commune d'Artannes-sur-Indre (37) - Plan Local d'Urbanisme**

**Compte-rendu de la réunion n°13/24**

Le 19-10-2023 à 18h30

**Révision du PLU – Présentation du PADD en réunion publique**

**Etaient présents :**

Commune d'Artannes-sur-Indre :

Mme DELACOTE Isabelle

M. DUFAY Emmanuel

Mme NOVO Sandrine

Maire

Adjoint à l'urbanisme

Secrétaire générale de la mairie

Bureau d'études Auddicé :

Mme Valérie GROLLIER

Urbaniste - Cheffe de projet

## Contenu de la réunion

*Le présent compte-rendu fait état des échanges et remarques non-inscrites sur le support de présentation, en annexe de ce document.*

Madame le Maire introduit la réunion. auddicé présente les grands principes du PADD.

Les échanges publics sont les suivants :

⇒ **Concernant la projection démographique : le scénario envisagé découle d'un choix politique ou d'une évolution naturelle de la population ?**

Les élus répondent que plusieurs scénarios ont été envisagés :

- 1- Le scénario 0 : aucune croissance envisagée ;
- 2- Le scénario faible croissance se portant uniquement sur la ZAC ;
- 3- Le scénario croissance modéré permettant d'intégrer et la ZAC et la densification du bourg et des hameaux fléchés ;
- 4- Le scénario croissance forte.

Les élus ont orienté leur choix vers le 3<sup>ème</sup> scénario afin de soutenir la dynamique de la commune tout en maîtrisant son développement.

⇒ **Est-ce qu'un développement routier est prévu en accompagnement de ce développement ?**

Il est rappelé aux élus qu'il y a des difficultés concernant la circulation routière. Ces difficultés, notamment la hausse de trafic et la vitesse des véhicules, ont été portées à la connaissance de la collectivité qui n'y a pour l'heure pas répondu. Il est notamment évoqué des difficultés sur la route de Ballan-Miré.

Madame le Maire précise que le PLU n'a pas vocation à traiter les problématiques liées à la vitesse des véhicules. L'augmentation du trafic est aussi impactée par les nouvelles constructions dans les communes voisines.

Madame le Maire précise qu'un plan de mobilité douce est porté par la CCTVI. Dans ce cadre une étude sur la liaison douce entre Artannes-sur-Indre et Monts n'a pu aboutir en raison des difficultés liées au gabarit de voirie soulignées par le CEREMA.

auddicé ajoute que le SCoT, qui est un document intégrateur, sera accompagné d'un schéma des mobilités qui traitera en partie de cette question.

Enfin auddicé rappelle l'importance de recentrer le développement de la collectivité sur son centre-bourg pour répondre en partie à cette problématique.

Des habitants rappellent que la collectivité n'est pas très bien desservie par les transports en communs, alors qu'elle se situe à quelques kilomètres de Tours et que de nouveaux moyens de transport se développent, par exemple la trottinette.

auddicé précise que la commune n'est pas compétente en matière de transports en commun. Il s'agit d'une compétence en partie régionale et départementale.

⇒ **Combien de nouvelles constructions se feront en densification des hameaux ?**

4 hameaux sont identifiés comme pouvant être densifiés. La question porte sur le nombre de nouvelles constructions qui pourront se faire dans les hameaux.

auddicé précise qu'il est difficile de connaître réellement le nombre de nouvelles constructions, c'est pourquoi un taux de rétention a été fixé.

### ⇒ **La question du changement de destination**

Plusieurs questions portent sur l'inventaire des bâtiments en zones A et N pouvant prétendre à un changement de destination sous condition.

auddicé précise que cette identification ne rime pas avec obligation, mais plutôt avec opportunité. En effet les propriétaires gardent la maîtrise foncière de leur bien et il n'y a aucune obligation de projet. En revanche cette identification donne l'opportunité au propriétaire de faire muter son bien, permettant ainsi la valorisation du patrimoine, ainsi que l'optimisation foncière.

Les bâtiments ont été retenus sur la base de critères. L'inventaire se veut le plus exhaustif possibles, mais les propriétaires sont invités à se faire connaître s'ils souhaitent prétendre au changement de destination de leur bâtiment.

auddicé rappelle que les formalités administratives en lien avec le changement de destination de ces bâtiments sont soumises pour avis conformes à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), qui peuvent s'opposer au changement de destination quand bien même le bâtiment est identifié au PLU.

Quelles sont les destinations possibles ? auddicé précise que sur chaque fiche de l'inventaire, les destinations autorisées sont indiquées.

Les habitants précisent qu'ils souhaiteraient pouvoir consulter cet inventaire avant l'enquête publique.

### ⇒ **Est-ce qu'il y a un changement de destination prévu pour le terrain de moto-cross au Champs Perroux, et quels sont les projets ?**

Des habitants confirment qu'ils ont échangé avec un porteur de projet de Développement des énergies renouvelables pour la création d'un champ photovoltaïque. Certains ont d'ores et déjà signé des documents avec ce porteur de projet leur donnant accès aux terrains pour effectuer des études.

Madame le Maire précise que dans le cadre de la récente Loi d'Accélération des ENR, la préfecture a demandé aux collectivités de recenser les secteurs pouvant présenter un intérêt pour le développement d'installations de type champs de panneaux photovoltaïques au sol, en priorisant les secteurs incultes, les délaissés, les friches, ...). Pour l'heure rien n'est acté ! La commune a effectivement rencontré le porteur de projet et des études sont en cours, mais aucune procédure permettant le projet n'est activée. La commune s'engage à informer les habitants des avancés de cette étude dès lors que des éléments concrets seront communicables. Madame le Maire rappelle que si la collectivité n'est pas en mesure de définir les sites sur son territoire pouvant accueillir ces installations, la Préfecture le fera.

Des habitants précisent l'importance de cette question car des espèces protégées ont été observées sur les périphéries du site en question. Faut-il détruire la biodiversité pour installer des panneaux photovoltaïques ? Est-ce qu'il n'y a pas d'autres endroits pour accueillir ces panneaux ? Cela ne peut-il pas se faire sur une autre commune ?

Madame Le Maire rappelle l'importance des études en cours, et la capacité des élus à juger de l'intérêt général. Les choix seront faits en conséquence des rapports d'étude. Pour l'heure aucune décision et aucun engagement n'a été pris.

### ⇒ **Quelle prise en compte de la biodiversité dans le projet de révision du PLU ?**

Les habitants s'interrogent sur l'outil d'inventaire communal de la biodiversité. Y aura-t-il un IBC sur le territoire communal ? auddicé précise que la révision générale du PLU est soumise à évaluation environnementale, ce qui motive notamment les expertises écologiques menées sur les sites permettant le développement de la collectivité. A ce titre certains secteurs ont été exclus des potentiels de densification au titre des enjeux écologiques qu'ils présentent et permettront à la fois la préservation de la nature dans le bourg, les continuités écologiques et la perméabilité du centre bourg.

### ⇒ **La protection des boisements**

Deux sujets questionnent dans le cadre de la révision du PLU :

- Est-il possible de déclasser le bois **XX** afin d'en permettre son entretien ? auddicé précise que la révision du PLU permet aussi de réviser les protections à l'échelle communale. Les rôles et la

pression sur les boisements seront analysés dans le cadre du règlement graphique et feront l'objet d'une protection adaptée.

- Est-il possible de préserver les boisements ? Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC un boisement a été amputé pour permettre l'implantation de la MARPA.

Monsieur DUFFAY précise qu'effectivement dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 de la ZAC il a fallu créer un bassin de rétention à destination des eaux pluviales. Ce bassin a été créé dans le boisement en éliminant le moins d'arbres possibles et en tenant compte de l'état sanitaires de ces derniers. A ce titre, les habitants précisent que les élus leur ont promis une qualité paysagère sur la ZAC qui, pour l'heure, n'est pas au RDV. Monsieur DUFFAY précise que pour l'heure la ZAC reste privée et la commune ne peut pas encore intervenir sur la gestion de ces espaces, mais cela est bel et bien prévu dès lors qu'ils seront compétents pour le faire.

⇒ **Les équipements et réseaux de la commune sont-ils configurés pour accueillir cette nouvelle population ?**

Les habitants s'interrogent sur la capacité de la commune à accueillir cette nouvelle population. Les élus précisent que le scénario de développement tient compte des capacités des réseaux et équipements. Quelques travaux seront à prévoir notamment à l'école.

Des habitants soulignent le risque de délinquance lié à l'accueil de cette nouvelle population qui peut mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Madame le Maire répond que le PLU n'a pas de lien avec la délinquance.

⇒ **Le devenir des hameaux**

Des habitants s'interrogent sur le devenir des hameaux qui ne sont pas fléchés densifiables dans le PADD. auddicé précise que certains sont constructibles dans le PLU en vigueur. Dès lors que le PADD sera débattu en Conseil Municipal, pas de date prévue pour l'heure, les élus pourront mobiliser le sursis à statuer sur les demandes d'urbanismes qui mettront en péril l'économie général du PADD.

Il n'y pas d'autres observations, Madame le Maire clôture la réunion publique.

*Ce compte rendu a été rédigé par Mme Valérie GROLLIER, urbaniste OPQU cheffe de projet, relu par Joséphine HEUDE, urbaniste, et validé par Mme DELACOTE, Maire.*

Mme DELACOTE  
Maire d'Artannes sur Indre

# Révision du PLU D'ARTANNES-SUR-INDRE



## Réunion publique avant arrêt de projet

*Présentée par Valérie GROLLIER*

**16 septembre 2024**

# Introduction

- **Présentation des documents du PLU**
- **Justifications du PLU**
- **Calendrier de la procédure**

# Introduction

- **Présentation des documents du PLU**
- Justifications du PLU
- Calendrier de la procédure

## Les documents du PLU



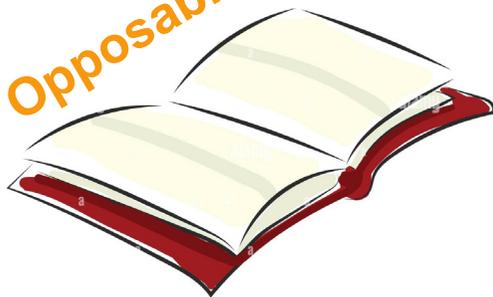
**LE RAPPORT DE PRESENTATION** → permet de comprendre la justification des différentes règles édictées dans les documents du PLU



**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** → définit la politique de développement et d'aménagement

## Les documents du PLU

Opposable



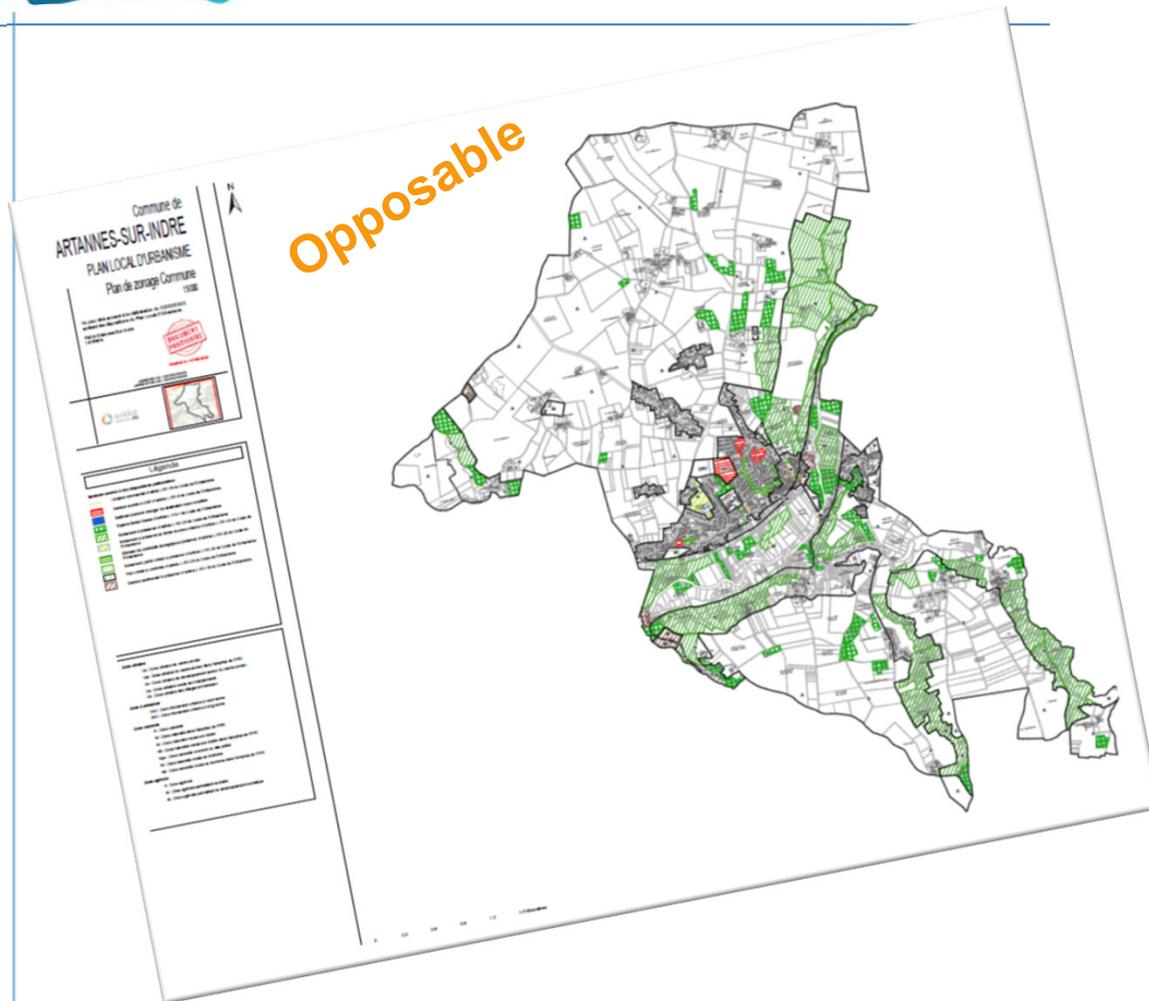
**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** → encadre le développement des secteurs à enjeux et définit des grandes orientations d'aménagement sur l'ensemble du territoire pour la préservation de la trame verte et bleue, le développement des énergies renouvelables et la densification de l'existant

Opposable



**REGLEMENT ECRIT** → définit les dispositions réglementaires de chaque zones et précise des règles générales sur l'ensemble du territoire

## Les documents du PLU



**LE REGLEMENT GRAPHIQUE** → définit les différentes zones de la commune qui se répartissent selon 4 grandes catégories :

- zone **U**rbaine qui correspond aux secteurs agglomérés urbanisés constructibles c'est-à-dire le bourg et les hameaux les plus proches du centre bourg
- zone **A**Urbaniser qui correspond à l'extension de la ZAC
- zone **N**aturelle qui correspond à la Vallée de l'Indre, aux boisements principaux, et au réseau hydrographique
- zone **A**gricole qui correspond aux terres dont la valeur agronomique est reconnue et aux exploitations agricoles

- Présentation des documents du PLU
- **Justifications du PLU**
- Calendrier de la procédure

## Les justifications du projet

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conforter tout  
en maîtrisant la  
vitalité de la  
commune



S'orienter vers  
un  
développement  
durable et  
résilient

Préserver le  
cadre de vie de  
la commune

Préserver le  
caractère rural  
du territoire

TOUT EN MODERANT LA  
CONSOMMATION D'ESPACE

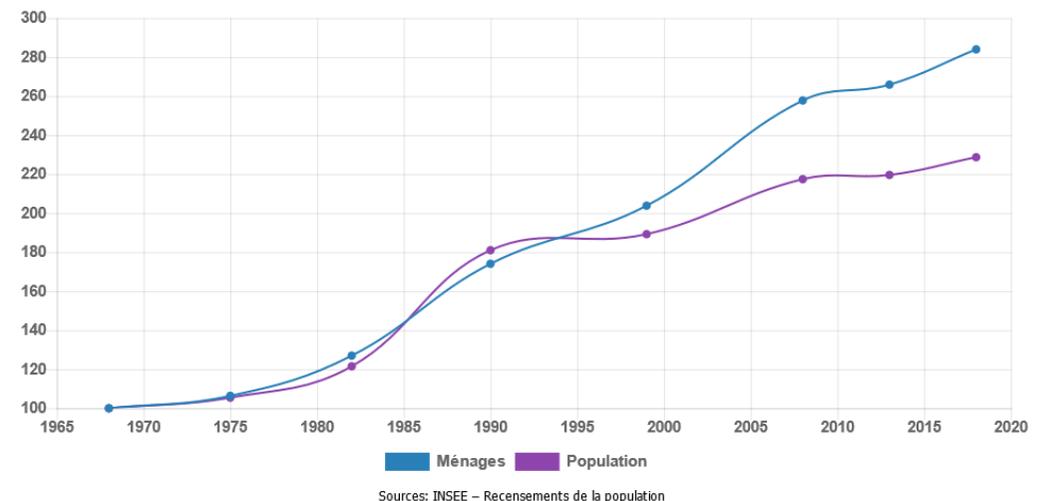
## Les justifications du projet

Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements



- Encadrer et maîtriser le développement démographique de la commune : **tendre vers une population de l'ordre de 3 050 habitants d'ici 2035** (soit environ + 400 habitants)
- Tenir compte du **vieillissement** de la population en répondant à ses besoins ;
- Tenir compte du phénomène de **desserrement des ménages** qui risque de s'accroître dans les années à venir pour s'approcher de celui de l'Agglo Tourangelle.

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968) - Artannes-sur-Indre



## Les justifications du projet

Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements



- Offrir des opportunités d'habiter Artannes-sur-Indre différentes :
  - *Densifier le centre bourg* : permettre à la fois les opérations isolées, et l'optimisation du foncier en maîtrisant les typologies d'habitats ;
  - *Densifier les hameaux* : permettre de vivre la ruralité sous des formes classiques d'habitat avec des terrains plus généreux qu'en centre-bourg ;
  - Permettre le *changement de destination* de l'existant en secteur naturel et agricole : une mesure pouvant répondre à une certaine économie de la construction et une recherche patrimoniale ;
  - Offrir des formes *d'habitats maîtrisées* dans les secteurs d'extension urbaine de la ZAC.

## Les justifications du projet



Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements

- Maitriser le développement des logements :
  - Objectifs de production d'environ **60 logements dans la ZAC d'ici 2029** ;
  - Objectifs de production d'environ **60 logements en densification du centre bourg** ;
  - **4 à 5 changements de destination plausibles** en secteur naturel et agricole.
  
- Permettre la diversification des logements et répondre aux parcours résidentiels ;
  
- Impulser l'offre locative et répondre à la demande de logements sociaux ;

## Les justifications du projet



Viser un développement en trois temps

- 1/ Prioriser la **densification** dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate, et permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.
- 2/ Permettre une **extension urbaine** dans le cadre de la ZAC de 3,5 ha d'ici 2029, pour le volet résidentiel et équipements,
- 3/ Anticiper une évolution du desserrement des ménages et de la fin de concession de la ZAC à plus long terme, en permettant une éventuelle **nouvelle extension de l'urbanisation** de l'ordre de 3,5 ha pour le volet résidentiel. Ce dernier temps de développement est optionnel, et devra répondre à une réalité de l'évolution de la population et ne pourra se faire qu'après une modification du PLU, et ce dans les 6 ans après l'approbation du PLU.

## Les justifications du projet

Viser un développement en trois temps



### La traduction règlementaire:

- la définition de la **zone U** sur le centre bourg (zone Ua, Ub et Ue) en cohérence avec le PLUi pour le secteur Ua (zone Uai) et avec la zone Ub (choix ne pas retenir les zones Ub exposées au risque inondation en zone urbaine)

- secondairement définition d'un **zone Uh** sur les hameaux principaux en cohérence avec le PADD (la Baudinière, La Huguetterie, la Vallée, La Coquinière) – dans cette zone les implantations des **constructions sont limitées à une bande de 20m**

- la définition d'une zone **1AU** qui correspond à la T3 de la ZAC

- la définition d'une zone **2AU** pour un éventuel développement au delà de la ZAC dont la convention se termine en 2029

Temps 1 : la densification de l'existant

Temps 2 : le développement urbain

Temps 3 : un dévlpmt au delà de 2029

## Les justifications du projet

Viser un développement en trois temps

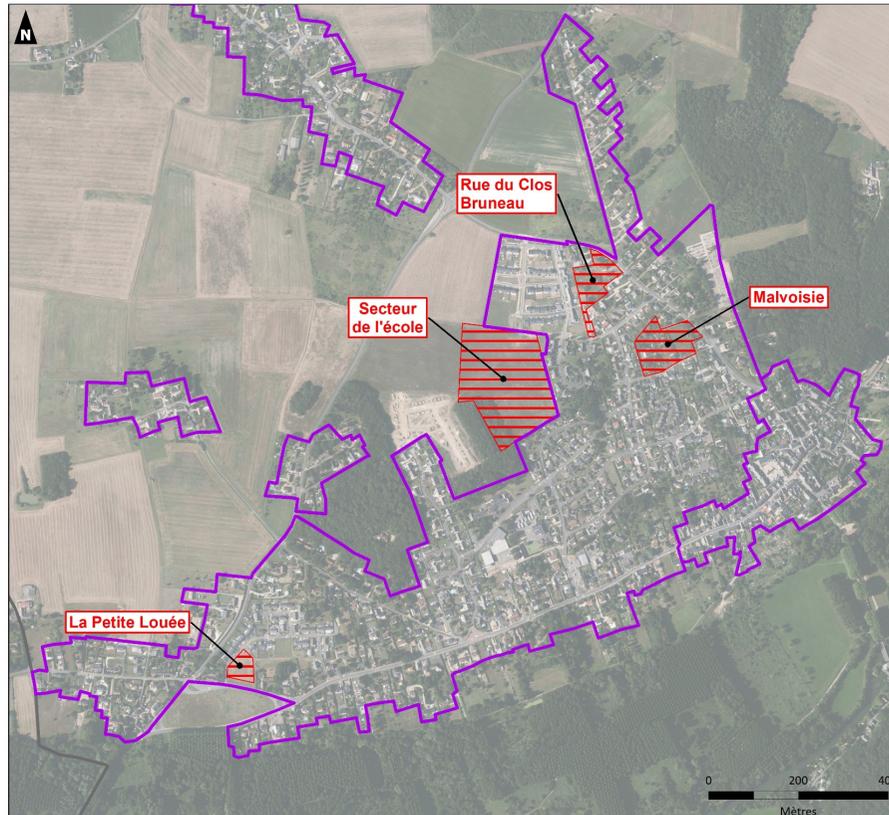


### La traduction réglementaire:

- la définition d'OAP sur les secteurs à enjeux principaux, en zone Ub et 1AU
- pas de définition d'OAP sur la zone 2AU car l'ouverture de la 2AU nécessitera une modification du PLU avec la définition d'une OAP en conséquence

# Les justifications du projet

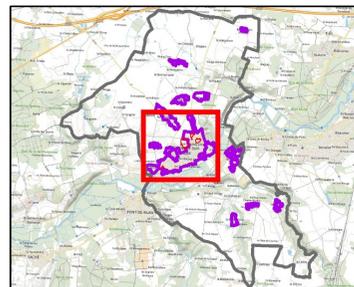
Carte de localisation des secteurs  
soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - août 2024

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Secteur soumis à OAP (cf article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme)



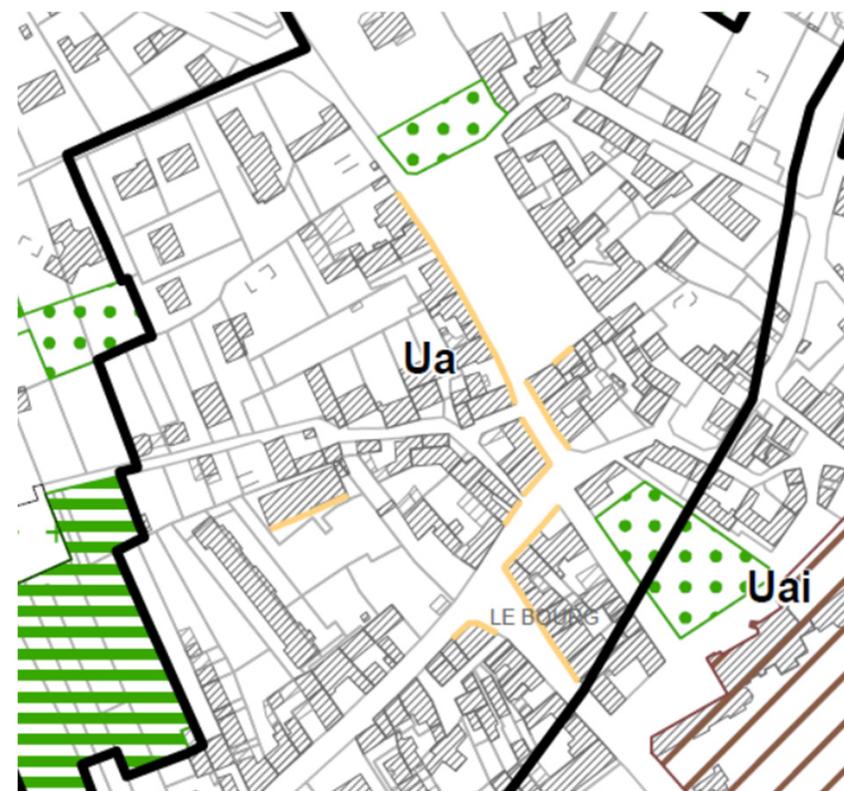
Viser un  
développement en  
trois temps

## Les justifications du projet

*Conforter la vitalité de la commune*

### La traduction réglementaire:

- la définition de zones **Ue** pour maintenir les équipements de la commune
- permettre au travers du règlement écrit et de l'OAP l'implantation d'un **nouvel équipement dans le programme mixte de la T3 de la ZAC**
- la définition d'une zone **Nl** à proximité du centre bourg permettant des aménagements légers de loisirs
- la définition de **linéaires commerciaux** sur les principaux commerces et services existants permettant de limiter la disparition des commerces et services du centre bourg



Linéaire commercial cf article L151.16 du Code de l'Urbanisme

## Les justifications du projet



*S'orienter vers un développement durable et résilient*

### La traduction réglementaire:

- traduction du PPRI dans les règlements:
  - zone urbaine inondable indiquée « i »
  - zone urbaine en frange des secteurs agricoles et naturels soumis au risque inondation = traduit en zone N
  - le règlement écrit renvoi au PPRI pour les zones indiquées « i »
- préservation des espaces verts urbains ou en frange urbaine au règlement graphique



Espace Boisé Classé cf article L.113-1 du Code de l'Urbanisme



Boisement à préserver cf article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Boisement à préserver en limite de zone urbaine cf article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Élément de continuité écologique à préserver cf article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

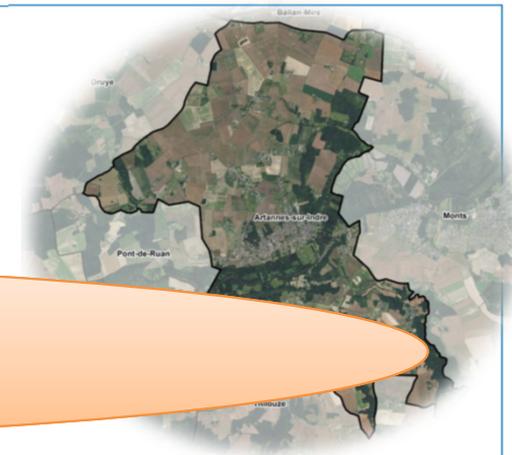


Boisement, jardin urbain à préserver cf article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

**Avec des  
prescriptions  
réglementaires  
différentes**

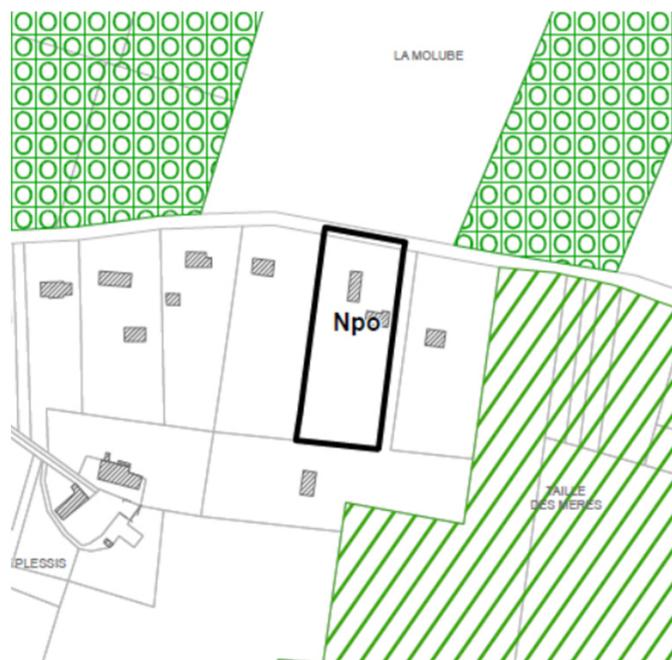
## Les justifications du projet

*S'orienter vers un développement durable et résilient*

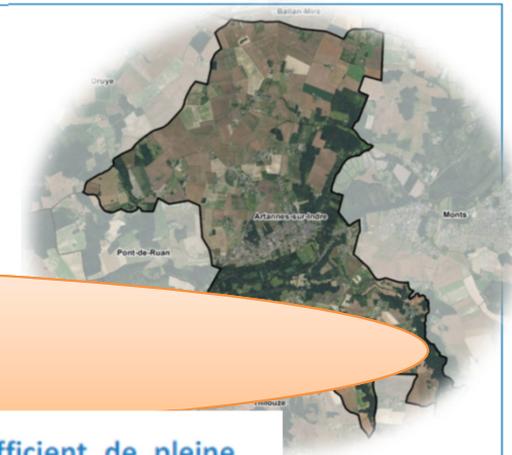


### La traduction réglementaire:

- interdire le développement de l'urbanisation sur les secteurs les plus sensibles aux remontées de nappe (cas du secteur cimetière) = zone N
- Protéger les secteurs soumis à une pollution des sols = zone Npo (secteur du Plessis)



## Les justifications du projet



S'orienter vers un développement durable et résilient

### La traduction réglementaire:

- limiter l'imperméabilisation des sols en commune rurale dans le règlement écrit = des obligations en matière de coefficient de pleine terre

#### 1.3.3 Obligations en matière de coefficient de pleine terre

Un espace est considéré comme de **pleine terre** lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Ainsi sont autorisés dans les espaces de pleine terre :

- Les plantations potagères,
- Les plantations d'arbres, en priorisant les espèces locales,
- Les aménagements légers de jeux (de type balançoire),
- Les plantations fleuries (type jachère fleurie).

Tous les autres aménagements ne seront pas considérés comme de la pleine terre (exemple : aménagement perméable de stationnement).

Le tableau suivant décrit les coefficients de pleine terre proposés pour chaque zone du PLU.

Zones du PLU	Coefficient de pleine terre minimal
Ua	20%
Ub	30%
Ue	30%
Uh	40%
1AU	30%
2AU	30%

Il est a rappelé qu'au sein des zones indicées « i », les règles du Plan de Prévention du Risque inondation s'appliquent.

## Les justifications du projet

Renforcer la trame verte et bleue



### La traduction réglementaire:

- Préserver la vallée de l'Indre et les sites protégés = zone N ou Ni
- Préserver les boisements du territoire
  - Boisements inférieurs à 4ha = EBC
  - Boisements supérieurs à 4ha = L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Prise en compte des enjeux écologiques:
  - Expertises écologiques réalisées sur les sites de projet
  - Prise en compte des enjeux écologiques à l'échelle des OAP
  - Préservation des éléments de continuités écologiques et des espaces verts en centre bourg
  - Préservation d'un espace au centre bourg pour continuité écologique et éléments de fraîcheur du bourg



Parc urbain à conforter cf article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



## Les justifications du projet



Soutenir l'activité agricole et permettre d'habiter le rural

### La traduction réglementaire:

- Préserver les terres agricoles = zone A et dans le règlement écrit permettre les nouvelles constructions des exploitations agricoles
- Seuls les hameaux les plus proches du centre bourg
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles en zones A et N = identification des bâtiments au plan de zonage

 Bâtiment pouvant changer de destination sous condition

- Permettre l'évolution mesurée des habitations existantes en zone A et N dans le règlement écrit

### 4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### 4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

##### 4.2.1.1 Emprise au sol

###### ■ En dehors des secteurs AI et At

**Pour les annexes des habitations** (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

**Pour les extensions des habitations** (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) ne doit pas dépasser, à partir de la date d'approbation de la révision générale du PLU :

- Soit 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol excepté pour les constructions de 50m<sup>2</sup> ou moins ;
- Soit 30% de l'emprise initiale de la construction principale.

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

## Les justifications du projet



*Soutenir le développement touristique*

### La traduction réglementaire:

- Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles en zones A et N = identification des bâtiments au plan de zonage
- Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité au règlement graphique et encadrés dans le règlement écrit :

Nt : Zone naturelle vouée au tourisme

Nti : Zone naturelle vouée au tourisme dans l'emprise du PPRI

Al : Zone agricole permettant le loisirs

At : Zone agricole permettant le développement touristique

## Les justifications du projet



*Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant*

### La traduction réglementaire:

- élaboration d'un PDA en parallèle du PLU = Servitude d'Utilité Publique
- orientations vis-à-vis des formes urbaines et du patrimoine dans les OAP
- préservation de secteurs patrimoniaux dans le règlement graphique et encadrement dans le règlement écrit



Secteur patrimonial à préserver cf article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

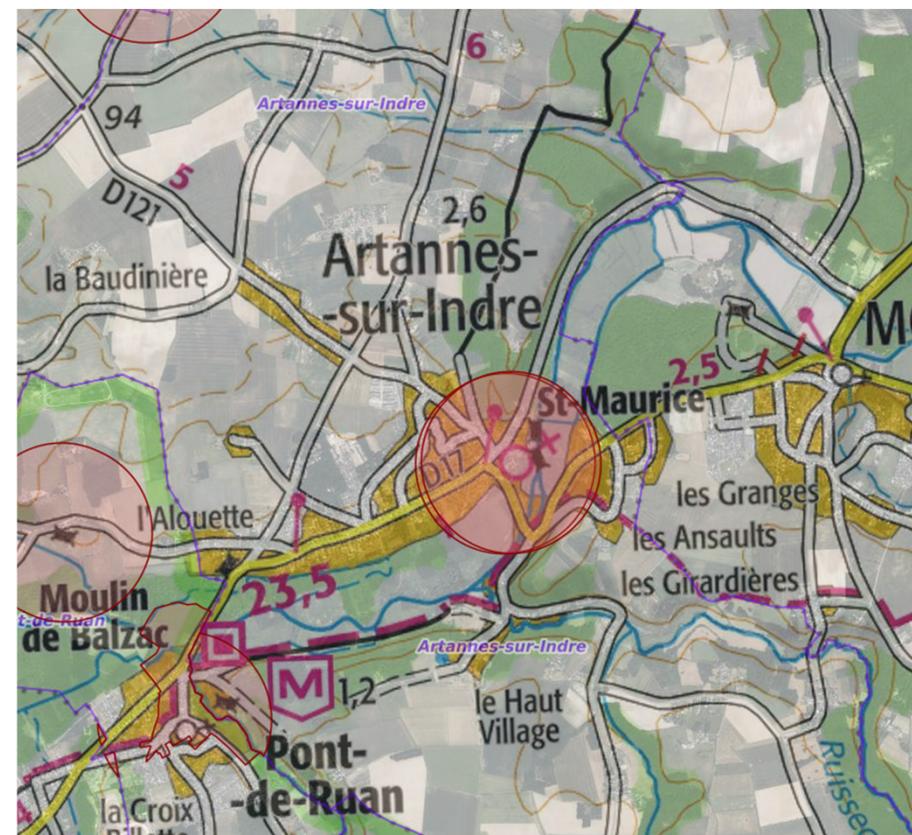
- définition d'objectif de densité au sein des OAP

## Les justifications du projet

Zoom sur le PDA



- Plusieurs Monuments Historiques à l'échelle de la commune générant un périmètre de servitude de 500m de rayon  
obligation de consulter l'ABF dans ces secteurs – notion de covisibilité
- Périmètre Délimité des Abords réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France → permet de définir les covisibilités avec les monuments historiques



# Introduction

- Présentation des documents du PLU
- Justifications du PLU
- **Calendrier de la procédure**

## Calendrier de la procédure



Réunion PPA

Arrêt de projet

Enquête publique

Approbation

12-07-2024

11-2024

Mars – Mai 2025

Juillet 2025

# Révision du PLU D'ARTANNES-SUR-INDRE



## Réunion publique avant arrêt de projet

*Présentée par Valérie GROLLIER*

**16 septembre 2024**

## **Commune d'Artannes-sur-Indre (37) - Plan Local d'Urbanisme**

### **Compte-rendu de la réunion n°21/24**

Le 16-09-2024 à 18h

### **Révision du PLU – réunion publique 2/2**

Une quarantaine de participants étaient présents à cette réunion publique du 5 septembre 2024.

#### **Contenu de la réunion**

Madame Le Maire introduit cette seconde réunion publique.

Auddicé présente le contenu du support de présentation qui est en annexe de ce compte rendu.

Les échanges avec la population sont les suivants :

#### ⇒ **Les modalités de la concertation et de l'enquête publique**

**La population souhaite connaître les dates de l'enquête publique, comment seront pris en compte leurs remarques, la durée de l'enquête publique et les modalités de publicité de l'enquête publique.**

Auddicé précise que la présente réunion publique vient alimenter le bilan de concertation. De plus, chaque courrier envoyé à la mairie ou remarque émise dans le cadre du registre de concertation sont intégrés au bilan de concertation, donnant la possibilité aux élus de se positionner vis-à-vis des demandes et de justifier leurs décisions. Le bilan de concertation est dressé à l'arrêt du projet et fait parti du dossier soumis à enquête publique.

Auddicé précise que les documents du PLU ne peuvent pas évoluer entre l'arrêt de projet et l'enquête publique. Cependant des mémoires réponses sont constitués après réception des avis PPA et à la remise du rapport du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, un commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif, fait un rapport alimenté de ses conclusions. Les élus analyseront ce rapport afin de prendre en compte ou non, de façon justifiée, les remarques du public.

Les élus rappellent que la publicité de l'enquête publique est règlementaire : les habitants seront prévenus sur le site internet de la commune, par voie de presse légale, et par affichage sur le territoire communale (affiche jaune fluo). La population a un mois pour s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique à compter de son ouverture. Des permanences seront assurées par le commissaire enquêteur.

En réponse à une demande, les élus précisent que le support de cette réunion publique sera disponible sur le site internet.

Auddicé rappelle que tous les courriers, y compris ceux envoyés directement chez Auddicé, ont été pris en compte. Il n'y aura pas de réponse directe à ces courriers car ils sont traités de façon globale dans le bilan de concertation.

**Un habitant interroge les élus sur la capacité du commissaire enquêteur à faire évoluer une zone non constructible vers une zone constructible.**

Il précise que certaines zones étaient constructibles dans le document d'urbanisme en vigueur et ne le sont vraisemblablement plus dans ce projet de PLU.

Les élus rappellent que la révision du document d'urbanisme doit répondre à l'intérêt général. Le commissaire enquêteur analysera les demandes sous le prisme de l'intérêt général et se positionnera en conséquence.

#### ⇒ **La protection des boisements**

##### **La population s'interroge sur les protections relatives aux boisements ?**

Auddicé précise que différents niveaux de protection sont appliqués aux boisements en conséquence de leur surface et de leur sensibilité.

Dans les faits tous les boisements sont préservés, les boisements inférieurs à 0.5ha, seuil de défrichement de la commune, sont les plus menacés car en deçà de 0.5ha le défrichement est possible. Ainsi ces boisements bénéficient d'une protection stricte en Espaces Boisés Classés. Au-dessus du seuil de 0.5ha les boisements sont protégés soit au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, nécessitant une autorisation communale pour les coupes, abattages... soit en Espaces Boisés Classés s'ils sont menacés. On entend par boisements menacés, les boisements qui se situent au sein ou en frontière du tissu urbain.

#### ⇒ **La pollution des sols**

Des habitants souhaitent plus d'explications concernant le secteur Npo du Plessis relatif à un risque de pollution des sols.

Les élus précisent que compte tenu l'activité qui a occupé ces terrains les années passées, une casse automobile, il y a un risque avéré de pollution des sols. Ainsi pour éviter toute nouvelle exposition de la population à ce risque, les élus ont classé ce secteur en zone Npo. Au sein de ce secteur seules des études de sols permettant de qualifier l'état des sols pourront éventuellement permettre une évolution du bâti existant à l'instar de la zone N. En l'absence de ces études aucune nouvelle construction ou extension de l'existant n'est autorisé.

#### ⇒ **La consultation des plans**

##### **Une habitante fait remarquer que la présentation manque cruellement de plans. Très peu de plans ont été présentés rendant compliqué la compréhension du projet dans sa globalité.**

Auddicé précise que le PLU est composé de plusieurs documents graphiques :

- Le rapport de présentation qui donne accès à de nombreuses cartes permettant de justifier le projet de PLU,
- Le document des Orientations d'Aménagement et de programmation, au sein duquel on retrouve par exemple les OAP sectorielles ;
- Le règlement graphique du PLU présentant l'ensemble des zones règlementaires du territoire.

Le choix est fait de ne pas présenter les plans graphiques règlementaires en réunion publique pour deux raisons :

- Ces derniers ne sont pas arrêtés et peuvent encore évoluer ;
- Ils seront accessibles dans le cadre de l'enquête publique laissant la possibilité à chacun de s'informer du régime règlementaire de son foncier.

La réunion publique se doit d'être un temps d'information générale, à l'attention de tous et ne peut donc pas présenter ces plans au risque de s'attarder sur la situation de chacun.

#### ⇒ **Evolution de la ZAC**

##### **Une habitante vient d'emménager sur la commune au sein de la ZAC. Elle se situe en zone 1AUz du document d'urbanisme en vigueur et souhaite savoir à quoi cela correspond.**

Auddicé précise qu'il s'agit de l'une des premières tranches de la ZAC. Elle est actuellement en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme. Compte tenu de son caractère achevé, cette zone bascule en zone urbaine d'extension (Ub) du PLU.

#### **Un habitant s'interroge sur la poursuite des travaux de la ZAC.**

Les élus précisent que la seconde tranche de la ZAC est en finalisation de son aménagement. Il reste des travaux de voirie et de plantations qui devraient être réalisés d'ici la fin de l'année.

#### **Les habitants s'interrogent sur une éventuelle voie dans le cadre de l'aménagement de cette ZAC permettant de rejoindre la Route de Ballan-Miré et donc d'assurer une desserte directe de la ZAC sans passer par le bourg.**

Les élus précisent que pour l'heure cette jonction n'est pas exclue, mais la question n'est pour l'heure pas tranchée.

D'après un habitant, la CCI aurait annoncé cette voie de desserte. Les élus ne sont pas au courant.

#### ⇒ **Les énergies renouvelables**

#### **Les habitants s'interrogent sur la prise en compte des énergies renouvelables par ce projet de PLU.**

Les élus précisent qu'en réponse à la sollicitation du Préfet concernant la définition des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables, ils se sont prononcés sur les sites cibles lors du dernier Conseil Municipal. Le Compte rendu du CM est disponible sur le site internet de la commune.

Pour l'heure il n'est pas prévu de retranscription de ces ZAENR dans le PLU.

#### ⇒ **Forme urbaine du territoire**

#### **Les habitants s'interrogent sur la capacité du Clos Bruneau à rejoindre le secteur de la Baudinière.**

Les élus précisent que ce n'est pas le projet. Seule une connexion piétonne est envisagée permettant aux habitants de la Baudinière de rejoindre le bourg à pied.

Auddicé rappelle qu'il s'agit d'une coupure urbaine à préserver.

#### ⇒ **Articulation entre le PLU et le PPRi**

#### **Une habitante s'interroge sur l'articulation du PLU et du PPRi, et notamment sur la faisabilité de la construction d'une annexe en zone inondable.**

Auddicé précise que le PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Ainsi dès lors que le PLU se superpose au PPRi, il renvoie automatiquement au règlement du PPRi.

En zone inondable, peu importe les règles du PLU, ce sont les règles du PPRi qui s'imposent.

#### ⇒ **Prise en compte du patrimoine**

#### **Les habitants s'interrogent sur la prise en compte du patrimoine et ce que l'on entend par patrimoine.**

Auddicé précise que la notion de « patrimoine » englobe tout ce qui fait patrimoine sur le territoire : le patrimoine bâti, le patrimoine naturel, le patrimoine historique...

Le travail sur le patrimoine n'est pas complètement abouti et sera affiné dans les mois à venir.

#### ⇒ **La capacité des réseaux**

#### **Un habitant s'interroge sur la capacité des réseaux à accueillir une nouvelle population et à absorber la densification notamment en ce qui concerne les branchements sur le réseau d'eau pluviale.**

Auddicé précise que le réseau pluvial pose deux problèmes :

D'une part il n'a pas été dimensionné pour accueillir autant de divisions de terrain dans le tissu urbain,

Et d'autre part il n'est plus en adéquation avec le changement climatique qui a augmenté le seuil des pluies de référence.

C'est pour cela qu'en cas d'intempérie importante parfois les rues des bourgs sont saturées et inondées. Reprendre les travaux liés au réseau de collecte des eaux pluviales est un chantier trop important et trop coûteux.

C'est pourquoi les élus ont fait le choix d'imposer des surfaces de pleine terre pour les nouvelles constructions. Cela permet notamment d'éviter l'imperméabilisation des sols et d'augmenter la capacité d'infiltration des pluies dans le sol.

Sans autre remarque, la réunion est levée.

*Ce compte rendu a été rédigé par Mme Valérie GROLLIER, urbaniste OPQU cheffe de projet et validé par Mme DELACOTE, Maire.*

Mme DELACOTE  
Maire d'Artannes sur Indre