



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :

Anaïs DENIS

Service Urbanisme et démarche de territoires

Unité planification

Chargée d'études urbanisme

Tél. : 02.47.70.81.32

Courriel : anaïs.denis@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le 01/10/2025

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre
3 avenue de la Vallée du Lys
37260 ARTANNES-SUR-INDRE

Objet : Artannes-sur-Indre – Plan Local d'Urbanisme – Révision générale : avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

PJ : annexe 1 : Avis détaillé de l'État

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Artannes-sur-Indre a été arrêté par délibération du conseil municipal du 30/06/2025 et le dossier a été réceptionné le 10/07/2025 par la préfecture d'Indre-et-Loire. Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

Concernant le développement démographique, le projet de PLU propose d'atteindre une population de 3050 habitants environ à l'horizon 2035, contre 2735 habitants en 2022. Cette évolution (+0,87 % par an en moyenne) apparaît cohérente avec la croissance observée lors des dix dernières années (+ 1 % par an constatée entre 2016 et 2022, source INSEE). En conséquence, il est prévu de produire 13 logements par an, soit 130 logements entre 2021 et 2035. Le nombre de logements construits entre 2021 et 2024 n'apparaît pas dans le scénario de développement. Ce potentiel déjà réalisé a pourtant un impact sur l'objectif fixé et il conviendra de compléter le PLU sur ce point.

L'ensemble de ces orientations de développement entraîne un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 9,5 hectares sur la période d'application du PLU soit 2025-2035. La stratégie annoncée reste conforme à la trajectoire cible pour la décennie 2021-2031, objectif issu de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui prévoit la diminution de 50 % de la consommation observée sur la période 2011-2020 qui s'est élevée à 19 hectares.

En revanche, la **consommation d'ENAF entre 2021 et 2024 n'a pas fait l'objet d'une analyse dans le cadre de votre projet de PLU**. Cette éventuelle consommation devra être intégrée et en cas de dépassement des objectifs, une réduction des extensions des espaces urbanisés sur les zones A et N devra être étudiée. **Les espaces de renaturation peuvent également être source de compensation** en cas de dépassement, sous réserve d'être précisés en termes de périmètre et de projet. Ces analyses complémentaires **seront portées sur la base des fichiers fonciers de 2021**. La base de données d'Occupation du sol à grande échelle (OCS GE), outil qui ne sera utilisé qu'à partir de 2031 porte sur l'artificialisation des sols.

Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), comme détaillé dans la note en annexe, **ils doivent être impérativement justifiés au regard d'un projet réaliste**. Pour l'ensemble des STECAL, les projets envisagés sont insuffisamment détaillés et le règlement écrit est imprécis quant aux destinations et sous-destinations autorisées sur ces secteurs, particulièrement en zone At et Ai.

Les STECAL étant une exception à la règle stricte de protection et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et en l'absence d'une justification précise de leur périmètre et d'une présentation du projet compatible avec la vocation du zonage, le périmètre des STECAL devra être réduit et se limiter aux contours du bâti existant avec une distance minimum permettant l'évolution du bâti existant pour la construction d'annexes et d'extensions. Contrairement à ce qui est présenté dans le PLU, les STECAL de l'Écurie du Lys (2,83 ha) et du domaine de Méré (3,78 ha) correspondent bien à une consommation d'espace. Par ailleurs, la compatibilité des projets envisagés avec le règlement du PPRi doit être démontrée pour les STECAL Nti.

Au sujet de l'assainissement, la station de Saché « La Châtaigneraie » est non-conforme au titre de l'année 2024 pour le réseau de collecte. La réalisation d'un schéma directeur d'assainissement est indispensable afin d'identifier l'origine des apports d'eaux parasites et de définir un programme de travaux adapté. **Sans programme de travaux, l'État pourrait dénoncer tous les permis d'aménager générant une extension de l'urbanisation sur la station.**

Il convient de préciser qu'une procédure de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) est en cours concomitamment à la révision du PLU. Ces deux procédures sont distinctes mais bénéficient d'une enquête publique commune aux deux projets. Or, le dossier de PDA a été joint à la liste des pièces du PLU arrêté. **Ce dossier de périmètre délimité des abords de monuments historiques correspondant à une procédure à part de celle du PLU, il ne doit pas y être annexé et doit donc être retiré du dossier PLU.** En effet, le PDA soumis lui aussi à enquête publique n'est pas opposable à ce stade.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le géoportail national de l'urbanisme et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser votre PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et le publier sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme.

En conclusion, j'émet **un avis favorable sur votre projet**, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus ainsi que celles détaillées dans l'annexe ci jointe. Ces éléments doivent être intégrés après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi **je vous invite à organiser une réunion avec mes services avant l'approbation du projet** afin d'échanger sur l'ensemble des remarques exposées et sur les suites que vous pourrez y apporter.

Les services de l'État sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

Le préfet

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale



Florence GOUACHE