

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Commune d'Artannes-sur-Indre

Enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et à la création du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques sur la commune d'Artannes-sur-Indre.

Arrêté de Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre en date du 25 septembre 2025
sous le numéro EP-2025-01

Décision de désignation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif à Orléans N° E25-138/45 en date du 5 aout 2025

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Table des matières

I GENERALITES.....	1
A Cadre général du projet :.....	1
B Objet de l'enquête publique unique :.....	2
C Cadre juridique et réglementaire :.....	2
D Présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme :.....	3
1 Révision générale du Plan Local d'Urbanisme :.....	3
a Historique.....	3
b Concertation préalable.....	3
c Arrêt du projet.....	4
d Rapport de présentation et étude environnementale :.....	4
e Projet d'aménagement et de développement durable - PADD :.....	7
f Orientations d'aménagement et de programmation – OAP :.....	10
g Règlements du PLU :.....	12
h Annexes :.....	13
2 Compatibilités du PLU avec les documents cadres :.....	14
a Compatibilité avec le SRADDET :.....	14
b Compatibilité avec le SCOT de l'agglomération tourangelle :.....	14
c Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.....	15
d Prise en compte du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI).....	16
e Prise en compte du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).....	16
E Présentation du projet de création du Périmètre Délimité aux Abords des monuments historiques (PDA) :.....	17
1 Engagement de la procédure de création du PDA :.....	17
2 Eglise paroissiale Saint-Maurice :.....	18
3 Ancien château des Archevêques :.....	19
4 Méthodologie retenue :.....	19
5 Etat initial de la commune :.....	20
6 Enjeux et mise en valeur.....	20
7 Arrêt du projet de PDA.....	21
8 Consultation des propriétaires :.....	21
F Dossier d'enquête publique :.....	21
II ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :.....	23
A Désignation du commissaire enquêteur.....	23
B Arrêté municipal d'ouverture d'enquête.....	23
C Préparation de l'enquête concernant la révision du PLU.....	23
D Préparation de l'enquête concernant la création du PDA.....	24
E Mesures de publicité :.....	25
III DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :.....	26
A Permanences :.....	26
B Avis aux propriétaires des monuments historiques dans le cadre du PDA :.....	26
C Analyse comptable des visites, observations et contributions :.....	27
D Clôture de l'enquête :.....	29
E Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse :.....	29
IV SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES – Réponses du MAO	30
A Absence d'avis MRAe :.....	30
B Avis favorable de l'État avec réserves:.....	30
1 Les réserves :.....	30
2 Annexe :.....	32

C Avis du Conseil Départemental :.....	37
D Avis du SCoT de l'agglomération tourangelle :.....	38
E Avis de la Communauté de Commune Touraine Val de l'Indre :.....	39
F Avis de la CDPENAF :.....	39
G Avis du CNPF :.....	40
H Chambre d'agriculture.....	42
I Avis du SDIS 37 :.....	42
J Avis de la commune de DRUYE :.....	42
K Courier de l'Inao :.....	42
L Courier de la commune de Pont-de-Ruan :.....	42
V Analyse des observations.....	43
A Propositions et observations exprimées par le public :.....	43
1 Contributeurs institutionnels :.....	43
2 Contributions associatives :.....	43
B Mémoire en réponse – synthèse et commentaires :.....	44
1 Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques :.....	44
2 Calendrier du PLU :.....	45
3 Contenu du dossier.....	45
4 Projet de parc photovoltaïque.....	45
5 OAP.....	46
6 Assainissement collectif.....	46
7 Reclassement en zone agricole.....	47
8 Reclassement en zone naturelle.....	47
9 Limitation de l'étalement urbain.....	48
10 Reclassement en zone constructible.....	48
11 Changement de destination.....	49
12 Espaces boisés protégés et classés.....	49
VI ANNEXES.....	51
a Publications JAL.....	51
b Copie du PV de synthèse signé.....	52
c Mémoire en réponse du porteur de projet.....	52

I GENERALITES

A Cadre général du projet :

Le 21 décembre 2021, le conseil municipal d'Artannes-sur-Indre a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, ou PLU, de l'ensemble de la commune.

Un projet de périmètre délimité aux abords des monuments historiques a également été initié par la municipalité en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. La présente enquête publique unique porte sur ces deux projets, en application de l'article L 621-31 du Code du patrimoine.

Le PLU est un document d'urbanisme qui définit les règles d'aménagement et d'utilisation des sols d'une commune. Instauré par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000, il a entraîné la disparition des anciens plans d'occupation des sols.

La révision générale de ce document a été conditionnée par le projet de modification des orientations générales de son contenu, en particulier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devant être mises en conformité avec le futur SCoT de l'agglomération tourangelle en cours de révision.

Le périmètre délimité aux abords des monuments historiques (PDA), créé par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016, est une alternative au périmètre automatique dit « de 500 mètres » autour des monuments historiques. Il détermine des espaces protégés destinés à mettre en valeur ces sites de manière raisonnée et adaptée au territoire. Son élaboration conjointe avec les acteurs locaux et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire en permet une meilleure compréhension et donc une meilleure acceptabilité.

La commune d'Artannes-sur-Indre est située dans le département d'Indre-et-Loire, au sud-ouest de la métropole de Tours et intégrée dans la communauté de communes Touraine-Vallée-de-l'Indre. Sa superficie de 21 km² est occupée par une population d'environ 2700 habitants.

Le bourg de la commune est situé dans la vallée de l'Indre et présente un patrimoine estimable avec, entre autres, le bourg historique, le Château des archevêques, l'église Saint-Maurice et la vallée de l'Indre.

L'économie locale est marquée par l'activité agricole et l'extension des zones résidentielles liées à la proximité de Tours Métropole. La municipalité privilégie l'implantation et la conservation de l'artisanat, des entreprises et des commerces de proximité, et développe les infrastructures de soins et les équipements publics afin de favoriser le développement des activités locales. Le tourisme vert représente une part non négligeable des activités économiques, avec la proximité de la vallée de l'Indre, son patrimoine, plusieurs gîtes et des itinéraires pédestres ou cyclistes traversant la commune.

B Objet de l'enquête publique unique :

Cette enquête a pour objet la présentation au public de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Artannes-sur-Indre associée, dans le cadre d'une enquête publique unique, à la création d'un Périmètre Délimité aux Abords des monuments historiques ou PDA.

L'enquête publique assure l'information et la participation du public, et la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies en cours d'enquête sont transmises au porteur de projet qui se doit de les prendre en considération pour prendre sa décision.

Instaurée par la Loi ALUR en 2014, l'enquête publique unique est une procédure qui permet de regrouper plusieurs enquêtes en une dans l'objectif de simplifier et accélérer les démarches administratives tout en conservant la participation citoyenne aux projets concernés. Elle réunit ici les projets arrêtés en date du 7 juillet 2025 de révision du PLU et de création de PDA qui ont été présentés au public dans le cadre de cette enquête unique.

C Cadre juridique et réglementaire :

Cadre juridique régissant la présente enquête publique :

- La révision d'un plan local d'urbanisme est réglementée par les articles L153-31 à L153-33 du Code de l'urbanisme.
- Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 (art. L621-30 du Code du patrimoine).
- La délibération du 6 décembre 2021 du conseil municipal d'Artannes-sur-Indre prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de la commune. Cette délibération ne mentionne pas la décision de création du PDA qui interviendra hors contexte du conseil municipal par simple devis signé de Mme le Maire.
- Les délibérations du conseil municipal d'Artannes-sur-Indre approuvant les projets des PLU et de PDA en date du 7 juillet 2025 et prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique.
- La lettre de Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre en date du 29 juillet 2025 sollicitant Mr le Président du Tribunal Administratif à Orléans pour la désignation d'un commissaire enquêteur
- Décision du Président du Tribunal Administratif à Orléans N° E25-138/45 en date du 5 août 2025 désignant M. Hugues ROL en qualité de commissaire enquêteur et M. Pierre TONNELLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Cette décision a été notifiée au commissaire enquêteur titulaire le 7 août 2025.
- Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique signé par Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre en date du 25 septembre 2025 sous le numéro EP-2025-01. Cet arrêté a été notifié par mail au commissaire enquêteur le 30 septembre 2025.

D Présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme :

1 Révision générale du Plan Local d'Urbanisme :

a Historique

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme adopté le 13 avril 2007.

Ce PLU a fait l'objet de deux révisions approuvées par le conseil municipal les 12 novembre 2013 et 11 décembre 2017.

La révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Artannes-sur-Indre a été prescrite lors de la séance du conseil municipal du 6 décembre 2021 : M. le premier adjoint en charge de l'urbanisme a présenté un rapport mettant en évidence la nécessité de cette révision afin de répondre aux enjeux et aux besoins de développement de la commune tout en prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires.

Les thématiques initiales se présentaient comme suit :

- Maîtrise de l'évolution de la population : anticiper l'évolution démographique et résidentielle, diversifier l'offre de logement et envisager de nouveaux équipements
- Améliorer l'organisation et la qualité urbaine : Aménagement du centre bourg, entrées de ville, liens entre les hameaux et le bourg, préserver la qualité architecturale, et mettre à jour les OAP.
- Développement durable du territoire : améliorer les continuités écologiques et préserver les espaces naturels, limiter la consommation des espaces, densifier l'habitat, création de liaisons douces.

b Concertation préalable

En application de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable a été organisée par la commune sur l'ensemble de la période de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- Information du public sur le site internet de la commune, utilisation des réseaux sociaux et une exposition permanente en mairie.
- Deux réunions publiques ont été organisées les 19 octobre 2023 et 16 septembre 2024 afin d'informer les habitants des avancées du projet.
- Un registre de concertation a été mis à disposition du public en mairie durant toute la durée de la concertation. 37 demandes ont été recueillies et commentées par le porteur de projet.

Bilan de la concertation :

Le procès-verbal de la séance du 7 juillet 2025 du Conseil Municipal mentionnait dans la délibération 2025-43, sur l'arrêt du projet de révision du PLU : « les remarques formulées lors de la concertation ont bien été intégrées dans la réflexion et dans la construction du projet de PLU. »

Il est fait mention d'un « bilan de concertation » qui a été annexé à cette délibération et présenté dans le dossier d'enquête. Il est composé de la liste des questions déposées sur le registre ou recueillies en réunion publique, et des réponses apportées par la municipalité via le cabinet d'études. Aucun travail de synthèse ne semble avoir été réalisé, du moins présenté dans le dossier d'enquête.

Un examen de ce document permettait de faire ressortir les éléments de réflexion et enjeux suivants :

- Les modalités de la concertation ont été respectées et le public a été informé des avancées du projet. Le document présente les modalités de la concertation, les questions déposées sur le registre et les réponses apportées par la municipalité, les diaporamas présentés lors des deux réunions publiques et une reprise des échanges lors de ces réunions.

- 37 contributions ont été déposées sur le registre mis à disposition du public.

- Les préoccupations du public permettaient d'identifier les enjeux suivants :

- Ouverture à la construction de zones agricoles ou naturelles (16 contributions)
- Autoriser les changements de destination de certains bâtiments agricoles ou de nouvelles constructions, conservation et amélioration des espaces naturels.
- Capacités des équipements publics.
- Densification (centre-bourg et hameaux) et extensions privées.
- Les liaisons douces dans le futur PLU.
- Préservation du patrimoine et devenir des zones polluées.
- Questions sur les modalités de l'enquête publique et le rôle du CE .

Les réponses apportées étaient conformes au projet de PLU. Les cas particuliers étaient abordés d'une manière générale :

- La densification était favorisée dans le centre bourg et les hameaux proches, dans un objectif de limitation de la consommation des espaces, notamment la densité de l'habitat dans les zones ouvertes à la construction (ZAC).

- Autoriser les évolutions du bâti existant dans le respect de règles strictes, favorables à la préservation du cadre de vie et à l'environnement.

Il convient de souligner que la problématique de la consommation des espaces agricoles n'a pas été évoquée spontanément par les participants.

c Arrêt du projet

Lors de la réunion du conseil municipal du 7 juillet 2025, les élus ont arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

d Rapport de présentation et étude environnementale :

Le 1^{er} tome du rapport de présentation de la révision du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre a pour objectif d'établir un diagnostic territorial complet, portant à la fois sur les dimensions socio-

économiques, environnementales, foncières et réglementaires, afin de fonder les choix du projet communal.

Située dans le département d'Indre-et-Loire, au sud-ouest de Tours, la commune d'Artannes-sur-Indre s'inscrit dans la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre (CCTVI). Elle bénéficie d'un cadre de vie attractif, marqué par la vallée de l'Indre, un patrimoine bâti remarquable et une forte proximité avec la métropole tourangelle. Son territoire, majoritairement agricole et naturel, reste faiblement urbanisé.

Le diagnostic met en évidence une dynamique démographique sur le long terme, la population ayant plus que doublé depuis la fin des années 1960. Cette croissance est principalement liée au solde migratoire, traduisant une attractivité résidentielle forte. Toutefois, la commune connaît depuis plusieurs années un vieillissement progressif de sa population, avec une sous-représentation des jeunes adultes, ce qui pose des enjeux en matière de renouvellement démographique, d'offre de logements et d'adaptation des services.

Le parc de logements a connu une croissance importante, dominée par le pavillonnaire, caractéristique des communes périurbaines. Le diagnostic souligne la nécessité de diversifier l'offre résidentielle, tant en typologie qu'en statut d'occupation, afin de répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées et de favoriser les parcours résidentiels.

Sur le plan économique, Artannes-sur-Indre apparaît comme une commune à dominante résidentielle, marquée par d'importants flux domicile-travail vers l'extérieur et notamment l'agglomération de TOURS. L'activité agricole demeure essentielle pour le territoire. Le tissu économique local, composé principalement de petites entreprises, présente un potentiel de développement, notamment dans les domaines du tourisme et des loisirs. Les commerces et services de proximité, bien que présents, constituent un enjeu de consolidation.

La dépendance à l'automobile reste forte, malgré l'existence de transports collectifs et d'itinéraires cyclables demandant à être développés. L'amélioration des mobilités alternatives et des cheminements doux constitue un levier important pour le projet de territoire.

L'état initial de l'environnement présente un patrimoine naturel et paysager de grande qualité, avec des milieux humides, des zones boisées, une trame verte et bleue structurante et une biodiversité riche. Le territoire est toutefois soumis à plusieurs contraintes environnementales et risques, en particulier le risque d'inondation lié à l'Indre, encadré par le PPRi et le Plan de Gestion du Risque d'Inondation, éléments à intégrer dans les choix d'urbanisation.

Enfin, le diagnostic foncier montre une consommation d'espace passée significative, invitant à privilégier la densification et la mobilisation du foncier déjà urbanisé, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière fixés par les documents d'Etat.

Ainsi, ce tome 1 établit un socle d'analyse indispensable pour définir un projet de PLU conciliant développement communal, préservation de l'environnement, maîtrise des risques et qualité du cadre de vie, en cohérence avec les documents cadres supérieurs.

Le 2ème tome du rapport de présentation constitue le volet écologique du dossier et a pour objet de déterminer les enjeux liés à la biodiversité, et justifier les choix d'aménagement et de zonage du PLU, dans le respect de la réglementation environnementale et en application des mesures ERC.

Le patrimoine naturel du territoire, riche, se structure autour de la vallée de l'Indre. Les principaux enjeux écologiques sont liés à la trame verte et bleue, comprenant les milieux humides et cours d'eau, les prairies permanentes, les haies bocagères, les boisements et certains milieux ouverts remarquables. Deux zones naturelles d'intérêt reconnu sont identifiées sur le territoire communal : l'Espace Naturel Sensible du Val de l'Indre à Artannes et la ZNIEFF de type I « Pelouse du Bois de la Bruère ». Aucun site Natura 2000 n'est directement présent sur la commune, mais les continuités écologiques restent un enjeu majeur à préserver.

Dans le cadre de la révision du PLU, plusieurs secteurs non bâties ou faiblement urbanisés, susceptibles d'accueillir des projets d'urbanisation ou de densification, ont fait l'objet d'inventaires écologiques approfondis.

Les résultats montrent que la majorité des secteurs étudiés présente des enjeux écologiques faibles à modérés, en raison d'habitats relativement communs et d'une biodiversité ordinaire. Toutefois, certains espaces jouent un rôle fonctionnel important, notamment en tant que zones d'alimentation, de déplacement ou de relais écologique pour des espèces protégées ou patrimoniales, en particulier l'avifaune et les chiroptères. Les enjeux les plus sensibles concernent principalement les abords des cours d'eau, les milieux humides, les lisières boisées et les réseaux de haies, qui participent aux continuités écologiques à l'échelle communale et intercommunale.

L'analyse des impacts potentiels du projet de PLU met en évidence que les orientations envisagées peuvent générer des impacts écologiques limités, sous réserve de l'intégration de mesures adaptées. À ce titre, le document propose un ensemble de mesures ERC, privilégiant en premier lieu l'évitement des secteurs à enjeux forts, puis la réduction des impacts par des prescriptions d'aménagement (maintien de bandes tampons, gestion extensive des espaces verts, préservation ou création de haies, limitation des nuisances lumineuses). Les mesures compensatoires sont réduites voire absentes, en application des principes d'évitement et de réduction.

Ainsi, le tome 2 du rapport de présentation constitue un outil d'aide à la décision essentiel. Il permet d'assurer un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des milieux naturels, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de protection des continuités écologiques et de développement durable du territoire communal.

Le tome 3 du rapport de présentation a pour objet d'expliquer et de justifier les choix retenus par la commune, de présenter l'évaluation environnementale du projet, d'analyser sa compatibilité avec les documents de rang supérieur et de définir les indicateurs de suivi du PLU.

Le *chapitre Un* est consacrée à l'explication des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), structuré autour de cinq grandes orientations à l'horizon 2035. Le projet communal vise à conforter et maîtriser la vitalité d'Artannes-sur-Indre, tout en préservant son cadre de vie, son caractère rural et ses ressources naturelles. Le développement démographique est volontairement encadré, avec un objectif d'environ 3 050 habitants à l'horizon 2035, correspondant à un scénario de croissance modérée, compatible avec les capacités du territoire, des équipements et des réseaux.

Le PLU privilégie une urbanisation recentrée sur le bourg, la densification maîtrisée du tissu existant et l'achèvement de la ZAC du Clos Bruneau. Les extensions urbaines sont strictement limitées dans le temps et dans l'espace, avec une densité minimale fixée à 15 logements par hectare, traduisant une volonté forte de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les hameaux les plus structurés peuvent accueillir une évolution limitée, tandis que le développement diffus n'est plus autorisé.

Les choix réglementaires traduisent également une ambition forte en matière de qualité urbaine, paysagère et patrimoniale. Le centre-bourg est affirmé comme cœur de la vie communale, avec des dispositions visant à préserver les commerces, les équipements et les continuités piétonnes. Le patrimoine bâti, paysager et végétal fait l'objet d'une protection renforcée, complétée par l'intégration du Plan Délimité des Abords des Monuments Historiques. Le PLU soutient par ailleurs le développement touristique et de loisirs, notamment dans la vallée de l'Indre, par l'identification de secteurs adaptés et encadrés.

Le *chapitre deux* du document est consacrée à l'évaluation environnementale du PLU. Elle analyse les incidences potentielles du projet sur l'ensemble des composantes de l'environnement : biodiversité, trame verte et bleue, ressources en eau, paysages, risques naturels, climat, énergie,

mobilités et réseaux. L'évaluation conclut que le projet de PLU présente des impacts globalement maîtrisés, grâce à un fort recours aux principes d'évitement et de réduction. Les secteurs à enjeux écologiques élevés sont majoritairement exclus de l'urbanisation, et les projets sont encadrés par des prescriptions environnementales, notamment via les OAP thématiques et sectorielles. Les besoins en compensation apparaissent limités.

Le *chapitre trois* démontre la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SRADDET Centre-Val de Loire, le SCoT de l'agglomération tourangelle, le SDAGE Loire-Bretagne, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation et le PCAET. Le projet communal s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de résilience territoriale.

Enfin, le *quatrième chapitre* définit les indicateurs d'évaluation du PLU, permettant d'en assurer le suivi et la mise en œuvre afin d'apprécier, dans le temps, l'atteinte des objectifs fixés en matière de consommation d'espace, de production de logements, de préservation de l'environnement et de fonctionnement des réseaux.

Ainsi, ce tome 3 démontre la cohérence globale du projet de PLU, son adéquation aux enjeux du territoire et sa conformité aux exigences réglementaires, en garantissant un équilibre durable entre développement maîtrisé, qualité du cadre de vie et préservation des ressources.

e *Projet d'aménagement et de développement durable - PADD :*

En cohérence avec les enjeux déterminés par le rapport de présentation, le PADD fixe les objectifs choisis par la commune et conformes au SCOT de l'agglomération tourangelle en cours de révision pour une période de quinze ans.

Suite à la prescription de la révision du PLU en décembre 2021, les études ont été engagées en collaboration avec le cabinet Auddicé Urbanisme avec la tenue de plusieurs réunions internes. Le 19 octobre 2023, une nouvelle réunion avec les personnes publiques associées a été organisée en Mairie, suivie d'une réunion publique afin de présenter les évolutions du dossier aux habitants de la commune.

Le débat concernant le projet de PADD a été organisé lors de la séance du conseil municipal du 5 février 2024. Il a été approuvé le même jour, par la délibération N°DCM-2024-11.

Cinq orientations du PADD ont été retenues :

1. Conforter tout en maîtrisant la vitalité de la commune :

Les élus ont souhaité soutenir les associations, commerces et services publics afin de maintenir le dynamisme de la commune et éviter l'effet commune « dortoir ». Une priorité est accordée au développement du centre bourg : réorganisation du stationnement, maintien des commerces et services, développement du tourisme.

L'hypothèse d'un accroissement de la population à 0,9 % par an a été retenue. L'offre de logements sera diversifiée pour répondre également au vieillissement de la population et au phénomène de desserrement des ménages.

Les choix retenus se portent vers une densification du centre bourg avec la création de 60 logements et soixante autres logements sur la ZAC du Clos Bruneau d'ici 2029. 4 à 5 changements de destination sont également proposés.

A plus long terme, le développement de la ZAC du clos Bruneau pourrait répondre aux besoins de la commune en matière de logement avec la création de 50 logements supplémentaires.

2. Préserver et valoriser le cadre de vie de la commune :

Préserver les zones humides en particulier par le développement de l'élevage dans le secteur agricole, préserver les paysages de la vallée de l'Indre, dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine dans son intégralité : protéger les éléments forts et permettre le développement du petit patrimoine, du patrimoine vert et urbain. Permettre les changements de destination et le développement des secteurs patrimoniaux à vocation d'hébergement touristique.

Intégrer au PLU le Périmètre Délimité aux Abords des Monuments Historiques.

Développer les liaisons douces et les prestations à vocation touristique.

Favoriser la densification qualitative du tissu urbain : comblement de dents creuses, maîtriser le développement urbain et préserver la nature en ville.

3. S'orienter vers un développement durable et résilient :

Renforcer la trame verte et bleue : préserver la vallée de l'Indre et les Espaces Naturels Sensibles, les zones humides et les continuité écologiques.

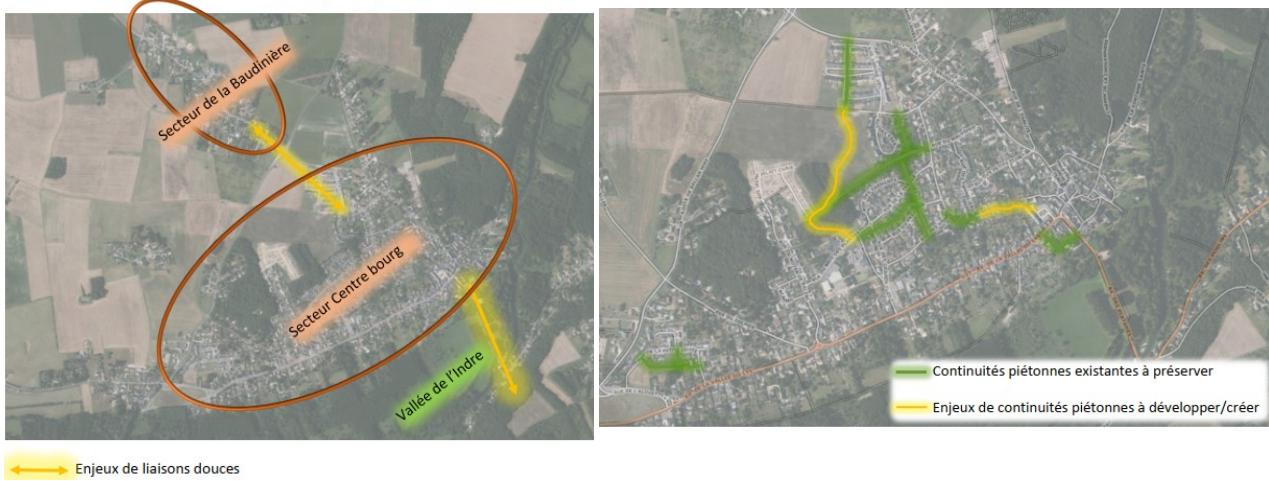
Développer la nature en ville : la densification s'accompagne d'un aménagement d'espaces de respiration conçus pour s'intégrer à l'urbanisation. Ces espaces permettront de préserver la qualité de vie en valorisant les zones récréatives et les liaisons douces.

Les risques majeurs dont le risque d'inondation (PPRI), les retraits-gonflements d'argiles et les remontées de nappes sont intégrés au règlement.

Le développement des ENr est axé sur la production par panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles et les habitats de particuliers, dans le respect des paysages et des continuités écologiques.

Optimiser les réseaux existants qui ont conduit aux choix des extensions de la ZAC du Clos Bruneau.

Intégrer la réflexion sur la mobilité à l'échelle du territoire : création de liaisons douces entre les hameaux du nord de la commune, le bourg et la traversée de la vallée de l'Indre, préserver et améliorer l'existant, s'inscrire dans le schéma de mobilité de la CCTVI.



4. Préserver le caractère rural du territoire :

Soutenir l'activité agricole : Protéger les terres et prairies agricoles pour soutenir l'élevage (vallée de l'Indre) et l'activité agricole traditionnelle. Permettre la diversification de l'activité agricole (changement de destination du bâti) et favoriser l'implantation de nouvelles exploitations.

Permettre d'habiter en milieu rural : densification des hameaux proches du bourg

5. Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Les élus ont souhaité maîtriser l'étalement urbain de la commune en engageant les actions suivantes :

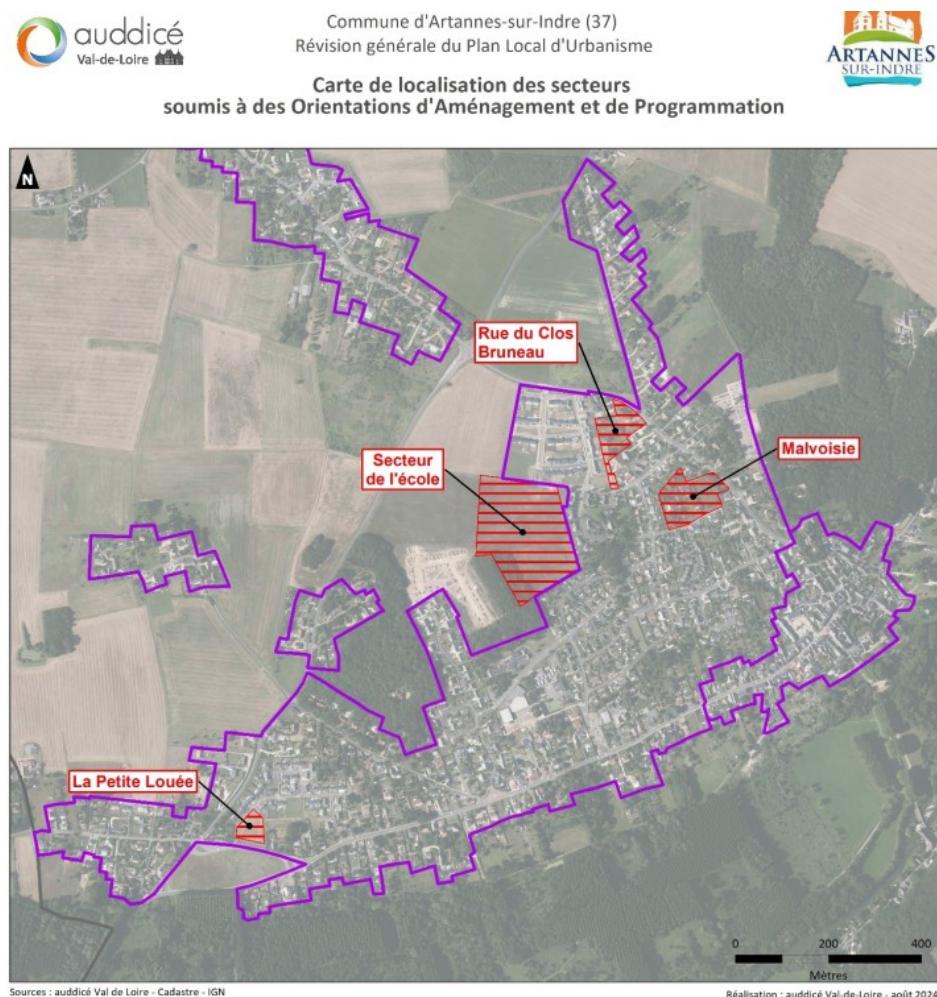
- Tendre vers une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour limiter la consommation foncière
- Prioriser l'urbanisation du bourg et des hameaux proches
- Développement de la ZAC à horizon 2029 pour le résidentiel et les équipements
- Anticiper l'évolution de la demande à plus long terme dans le cadre d'une modification du PLU en extension de la ZAC du Clos Bruneau (zone 2AU dans le schéma ci-dessous)



Figure 2. Vue aérienne des secteurs d'extensions

f Orientations d'aménagement et de programmation – OAP :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLU sont des documents opposables qui précisent, pour des secteurs géographiques et thématiques déterminés par la commune, les modalités d'aménagement et les objectifs de développement durable dans le respect du PADD. Elles sont réparties en quatre OAP sectorielles et trois thématiques :



Les OAP sectorielles se divisent en trois OAP de densification et une d'extension. Elles sont destinées à la création d'un minimum de 87 logements avec une densité de 15 logements par hectare.

Densification :

- Malvoisie : 15 logements projetés sur un 1 ha.
 - Rue du clos Bruneau : 13 logements sur 0,8 ha.
 - La petite Louée : 4 logements sur 0,3 ha

Extension :

- ZAC du clos Bruneau : 55 logements et des équipements publics sur 3,5 ha.

OAP thématiques :

- Trame verte et bleue, continuités écologiques : préservation et mise en valeur de la trame verte et bleue à l'échelon de la commune, déclinées à l'échelle des projets d'aménagement et du logement.
- Energies renouvelables et dispositifs solaires : l'objectif est d'encadrer le développement d'installations photovoltaïques essentiellement sur des projets individuels.
- Densification : densifier les habitats dans les zones pavillonnaires par une implantation judicieuse des futures constructions préservant la qualité de vie des habitants.

g Règlements du PLU :

Règlement écrit :

Le projet de règlement écrit de révision du PLU d'Artannes-sur-Indre constitue la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il fixe les règles d'utilisation du sol applicables à l'ensemble du territoire communal, dans un objectif de développement maîtrisé, de préservation des espaces naturels et agricoles et de qualité du cadre de vie.

Organisation du territoire par zonage :

- les zones urbaines (U), correspondant aux secteurs déjà urbanisés et équipés, principalement situés dans le bourg.
- les zones à urbaniser (AU), destinées à accueillir un développement futur encadré, prioritairement en continuité du tissu urbain existant.
- les zones agricoles (A), réservées à l'activité agricole et à la préservation des terres cultivées.
- les zones naturelles et forestières (N), visant la protection des milieux naturels, des paysages, des continuités écologiques et des espaces soumis à des risques naturels.

Ce zonage traduit une volonté claire de limiter l'étalement urbain, de concentrer l'urbanisation sur les secteurs les plus appropriés et de préserver durablement les espaces agricoles et naturels.

Encadrement du développement urbain et de la constructibilité :

Le règlement définit précisément les conditions de constructibilité, notamment en matière de destinations et sous-destinations des constructions, d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, de hauteur, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions.

Les règles applicables aux zones urbaines et à urbaniser favorisent une densification maîtrisée, compatible avec l'identité du bourg et des quartiers existants. Les extensions urbaines sont strictement encadrées, tant dans leur périmètre que dans leurs modalités d'aménagement, afin de garantir une utilisation économe de l'espace et une bonne intégration paysagère.

Préservation du cadre de vie, des paysages et du patrimoine :

Le règlement accorde une attention particulière à la qualité architecturale et paysagère des constructions. Des prescriptions spécifiques visent à assurer l'harmonie des formes urbaines, le respect des caractéristiques du bâti traditionnel et l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

Des éléments du patrimoine bâti, végétal et paysager sont identifiés et protégés, notamment par des dispositions relatives aux haies, aux arbres remarquables et aux espaces verts. Le règlement prend également en compte les périmètres de protection du patrimoine, en lien avec les monuments historiques et leurs abords.

Protection des espaces agricoles et naturels :

Dans les zones agricoles et naturelles, les possibilités de construction sont limitées aux usages nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements publics ou aux activités compatibles avec la vocation de ces espaces. L'objectif est de préserver le potentiel agronomique des terres, les milieux naturels et la biodiversité, tout en évitant le mitage du territoire.

Les règles tiennent compte des continuités écologiques, de la trame verte et bleue et des enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Prise en compte des risques et des contraintes environnementales :

Le règlement intègre les servitudes d'utilité publique et les contraintes liées aux risques naturels, notamment le risque d'inondation dans la vallée de l'Indre. Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions spécifiques, voire d'inconstructibilité, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et de limiter l'exposition aux aléas.

Il prend également en compte les enjeux liés à la gestion de l'eau, à l'assainissement, aux réseaux et aux nuisances, afin de garantir un développement urbain compatible avec les capacités des infrastructures existantes.

Cohérence avec les objectifs supra-communaux et réglementaires :

L'ensemble des dispositions du règlement écrit est conçu en cohérence avec les orientations des documents de rang supérieur, notamment le SCoT, le SRADDET, le SDAGE et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation. Il participe ainsi aux objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de développement durable portés à l'échelle intercommunale et régionale.

Règlement graphique :

Le règlement graphique était présenté sur un plan général de zonage de la commune au 1:9000 et trois plans détaillés des Nord, centre et Sud du territoire à une échelle de 1:3000 pour le centre-bourg à 1:5500 pour le nord.

Les éléments de légende associés à la précision des informations permettaient une lecture aisée de ces plans.

h Annexes :

Les annexes figurant au dossier d'enquête publique relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Artannes-sur-Indre regroupent plusieurs documents réglementaires et informatifs essentiels à la compréhension du projet et de ses contraintes.

La notice sanitaire présente les modalités de gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement, ainsi que l'organisation du service de collecte et de traitement des déchets. Elle est complétée par la liste des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal, notamment celles relatives aux périmètres de protection des monuments historiques et au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), accompagnée d'un plan de localisation de ces servitudes.

Un document cartographique spécifique identifie par ailleurs les aléas liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, permettant d'informer le public sur les risques géotechniques présents sur certaines parties du territoire.

Le dossier comprend également un arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2024, relatif aux nuisances sonores générées par la proximité de l'autoroute A85, située à l'extrême nord du territoire communal.

Enfin, un arrêté préfectoral du 3 mars 2025 modifie la liste des communes susceptibles d'être concernées par la présence de termites et de mérules, intégrant désormais la commune d'Artannes-sur-Indre.

2 Compatibilités du PLU avec les documents cadres :

En application des articles L 131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible ou prendre en compte les documents cadres suivants :

a Compatibilité avec le SRADDET :

Ce document a été adopté par le conseil régional Centre-Val-de-Loire le 19 décembre 2019 et est en cours de révision pour intégrer les évolutions liées à la Loi Climat et Résilience. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire a été approuvé le 18 décembre 2014. Etant annexé au SRADDET, le PLU se doit également de lui être compatible.

Les études menées par le cabinet Audiccé ont permis de mettre en évidence la compatibilité du PLU avec les règles du SRADDET présentées ci-dessous :

- Règle 6 - part minimale de l'offre de logement en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant : La création de nouveaux logements sera réalisée en partie en densification du milieu urbain et en changement de destination de bâtiments agricoles non utilisés.
- Règle 7 - définir une densité de logement : la densité retenue est de 15 lgts/ha.
- Règle 14 – définir une stratégie partenariale en matière d'habitat : Le PLU favorise la mixité sociale par la densification du bourg et le développement de logements sociaux
- Règles 36, 38 et 39 – préservation et cartographie des continuités écologiques : Le classement en zones naturelles ou protégées des continuités écologiques est intégré au PLU. Aucune incidence Natura 2000.
- Règle 40 – identification des zones humides au sens large : les zones humides ont été identifiées par la SEPANT et ne concernent pas les projets.

b Compatibilité avec le SCOT de l'agglomération tourangelle :

Le SCOT de l'agglomération tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013 et est actuellement en cours de révision. La commune d'Artannes-sur-Indre est intégrée à ce schéma.

Le PADD de la commune reprend les cinq grands axes du document d'orientations et d'objectifs du SCOT et dans ce sens est compatible avec ce document de rang supérieur : la nature une valeur capitale, faire la ville autrement, atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire, changer les pratiques de mobilité, et créer une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses.

c Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne a été adopté en mars 2022 pour une période de six ans. Il définit les orientations pour la gestion, la qualité et la quantité de la ressource en eau. L'objectif de 61 % d'un bon état écologique des eaux de surface est inscrit dans ce document.

Le projet de révision du PLU d'Artannes-sur-Indre s'aligne sur plusieurs orientations du SDAGE, notamment en matière de préservation des milieux aquatiques et naturels. Il intègre la protection de la Vallée de l'Indre et du réseau secondaire, en les classant comme espaces naturels ou en les soumettant à des dispositifs réglementaires. Concernant la pollution, le PLU prend en compte la gestion des eaux pluviales et usées pour limiter l'imperméabilisation et préserver la qualité de l'eau. La commune veille aussi à protéger les captages d'eau souterraine et à maintenir la capacité des infrastructures existantes (STEP), pour répondre aux besoins futurs.

Le PLU prend également en compte la préservation des zones humides et de la biodiversité aquatique, bien qu'aucun enjeu majeur n'ait été identifié dans les secteurs d'extension urbaine. Les outils réglementaires, comme les zones naturelles ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la Trame Verte et Bleue (TVB), renforcent cette protection. L'impact global du PLU sur la ressource en eau est jugé faible, assurant une compatibilité avec les objectifs environnementaux du SDAGE.

d Prise en compte du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été adopté le 15 mars 2022. Il vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il fixe les objectifs relatifs à :

- La gestion des risques d'inondation sur le bassin concerné
- L'identification des territoires à risque important d'inondation.

C'est ainsi que le PLU d'Artannes-sur-Indre a défini les objectifs suivants, en accord avec ce document :

- Développement en dehors des zones inondables définies par le PPRI.
- Zones d'expansion de crues et secteurs inondables définis par le PPRI.
- Le PLU définit des indicateurs de risques d'inondation.
- Le règlement du PPRI s'impose au PLU, notamment en matière de nouvelles constructions ou d'adaptation des anciens bâtis.

e Prise en compte du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre a approuvé son PCAET le 8 juillet 2021. Les objectifs de ce plan se présentent comme suit, pris en compte par le projet de PLU :

- Augmenter la performance du territoire en matière de réduction de la consommation d'énergie, d'émissions de GES et d'amélioration de la qualité de l'air : le PLU favorise les modes de déplacement doux et non polluants tout en instaurant une meilleure gestion de l'éclairage public.
- Aménager un territoire résilient : préservation des terres agricoles, gestion de l'assainissement, réduction de l'imperméabilisation des sols et meilleure gestion des eaux pluviales, notamment à l'échelon individuel. Le PLU densifie le tissu urbain et maintient des îlots de fraîcheur.
- Développement des ENr : Le projet de PLU favorise le développement du solaire à l'échelon individuel.

E Présentation du projet de création du Périmètre Délimité aux Abords des monuments historiques (PDA) :

En 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains proposait une alternative permettant de transformer la servitude automatique des 500 mètres en un « périmètre délimité des abords des monuments historiques ». Ce nouveau périmètre tient compte des véritables enjeux paysagers et urbains autour du monument et nécessite une enquête publique avant d'être opposable aux tiers. Il peut être commun à plusieurs bâtiments classés.

Deux objectifs ont été recherchés par cette nouvelle procédure :

- Conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF.
- Clarifier la situation pour les porteurs de projets et les habitants en définissant ce qui représente un intérêt patrimonial autour du monument, en tenant compte du contexte local.

Depuis la promulgation de la loi LCAP en juillet 2016, la notion de « co-visibilité » n'existe plus dans les périmètres délimités des abords, car les immeubles bâtis et non-bâties y sont automatiquement classés au titre de la servitude « d'abords ». Ainsi, l'architecte des bâtiments de France donne son accord sur tous les dossiers dans ces périmètres, quelle que soit leur nature ou leur visibilité.

La commune d'Artannes-sur-Indre accueille deux monuments historiques situés au cœur du bourg, mitoyens l'un de l'autre : L'église paroissiale St-Maurice et le Château des Archevêques,

1 Engagement de la procédure de création du PDA :

La procédure de création d'un PDA a été initiée par la municipalité d'Artannes-sur-Indre dans des conditions non définies clairement à ce jour, à l'exception d'un devis présenté par le cabinet AUDDICE et signé par Mme le Maire. Aucune délibération du conseil municipal n'a prescrit l'engagement de la création de ce document, et la délibération prescrivant l'engagement de la procédure de révision du PLU en 2021 ne mentionne pas la création d'un PDA.

Les visas de la délibération arrêtant le projet de PDA en date du 7 juillet 2025 font uniquement référence à la délibération du 6 décembre 2021 engageant la procédure de révision du PLU. La consultation de ce dernier document n'a fait apparaître aucune indication concernant l'engagement de la création d'un PDA. L'hypothèse d'une confusion entre une procédure « embarquée » en lieu et place de deux procédures distinctes n'est pas à exclure, situation régularisée par la suite avec deux délibérations distinctes pour l'arrêt des deux projets.

A ce jour, deux périmètres de 500m concernant chacun des deux monuments est en place et la commune est soumise à un périmètre de protection d'un site inscrit au Code de l'environnement, à savoir la vallée de l'Indre créé en 1965.

2 Eglise paroissiale Saint-Maurice :

L'église paroissiale Saint-Maurice a été inscrite au registre des monuments historiques par arrêté du 21 avril 1948. La façade ouest du bâtiment n'est pas concernée par cette classification.

La mairie est propriétaire de cet édifice situé 1, place Saint-Maurice à Artannes-sur-Indre.



Photographie 1. Église paroissiale Saint-Maurice (source: fondation-patrimoine.org)

3 Ancien château des Archevêques :

Situé à la même adresse postale que l'église Saint-Maurice, le château des Archevêques a été inscrit au registre des monuments historiques par arrêté du 14 septembre 1949. Les parties protégées sont restreintes aux façades et toitures.

Ce bâtiment est à ce jour une propriété privée non ouverte à la visite mais accueillant des hébergements touristiques.



Château des Archevêques – open source

4 Méthodologie retenue :

- Synthèse de la documentation par le cabinet de conseil engagé par la commune.
- Prospection de terrain en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France et le cabinet de conseil, pour aboutir à une première proposition de périmètre.
- Rencontres avec les élus, les techniciens, l'ABF et le cabinet de conseils, pour élaborer un projet de périmètre.
- Rédaction des notices de présentation par le cabinet de conseils et validation par l'ABF.
- Présentation du projet aux élus et validation par l'ABF (4/7/25).
- Arrêt du projet validé par le conseil municipal le 7 juillet 2025.

5 Etat initial de la commune :

La commune d'Artannes-sur-Indre s'inscrit dans un contexte paysager fortement structuré par la vallée de l'Indre, qui traverse le territoire d'Ouest en Est. Le cours d'eau façonne le paysage communal par un fond de vallée densément végétalisé. Cette végétation joue un rôle de masque visuel, limitant les perspectives lointaines en cohérence avec les paysages historiques.

Le bourg s'est développé en bordure de l'Indre, au pied d'un coteau, selon une implantation linéaire suivant la courbe du cours d'eau. Le tissu bâti laisse apparaître des fenêtres paysagères offrant des vues vers les hauteurs environnantes. Au sud de l'Indre, le paysage est marqué par un plateau entaillé par plusieurs vallées, tandis qu'au nord s'étend un plateau agricole dominant la vallée.

La commune bénéficie par ailleurs d'une trame végétale structurante, constituée de boisements, de lisières arborées, d'alignements d'arbres et d'espaces verts accompagnant le bourg et les hameaux. Ces éléments participent pleinement à la qualité du cadre de vie et à l'identité paysagère communale, notamment le long des axes structurants et des cheminements doux.

Sur le plan historique, Artannes-sur-Indre présente une occupation humaine ancienne, attestée dès la Préhistoire, puis marquée par une structuration médiévale autour du château et de l'église. Le château des Archevêques, dont l'édifice actuel date principalement du XVe siècle, constitue un élément majeur du patrimoine communal, aux côtés de l'église Saint-Maurice. Le développement urbain est resté longtemps concentré dans la vallée, avant de s'accélérer au cours de la seconde moitié du XXe siècle, principalement sur la rive nord de l'Indre, avec l'apparition de lotissements pavillonnaires.

Les monuments historiques s'inscrivent dans un environnement bâti et paysager dense et végétalisé, ce qui limite leur perception dans le grand paysage. Les vues lointaines sont rares, en raison de la topographie, du végétal dense et de l'urbanisation. Les monuments sont essentiellement perceptibles depuis leurs abords immédiats, avec des covisibilités ponctuelles limitées au bourg ancien. Le clocher de l'église Saint-Maurice est visible depuis plusieurs points du bourg, au contraire des tours du château.

Enfin, le cœur de bourg et ses faubourgs présentent un patrimoine bâti et paysager riche et diversifié, comprenant notamment moulins, lavoirs, manoirs, châteaux, édifices publics, anciens fours à chaux, alignements bâties traditionnels et éléments de petit patrimoine. Les entrées de bourg se distinguent par une présence végétale marquée, assurant une transition qualitative entre les paysages ruraux et le tissu urbain.

Cette synthèse met en évidence un territoire où les paysages, le patrimoine bâti et la végétation forment un ensemble cohérent et identitaire, constituant un enjeu majeur de préservation et de valorisation dans le cadre de la révision du PLU.

6 Enjeux et mise en valeur

L'analyse patrimoniale et paysagère vise à établir une vision globale des paysages autour des monuments historiques. L'objectif du PDA est de garantir la qualité des perspectives et des mises en scène les plus significatives sur le plan patrimonial en évitant une évolution non maîtrisée du bâti et de son environnement de manière à préserver un écrin autour des monuments classés et du patrimoine de la commune.

L'étude met en évidence la forte valeur patrimoniale du bourg d'Artannes-sur-Indre. Les monuments historiques dialoguent principalement à l'échelle du tissu urbain ancien, avec des enjeux identifiés à la fois paysagers, notamment en lien avec les entrées de bourg et les panoramas, et architecturaux et urbains, liés à la qualité du bâti environnant.

À l'inverse, certaines zones urbanisées récentes, ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, sont exclues du périmètre. Ces choix tiennent compte des spécificités locales et visent à préserver les secteurs les plus sensibles, sans étendre de manière excessive le champ des contraintes réglementaires.

Dans cet esprit, le projet de PDA a défini les objectifs suivants, repris dans le plan arrêté :

- Préservation des entrées de bourg permettant une approche progressive vers le centre ancien et les perspectives sur le clocher de l'église : intégrations de la rue du clos Bruneau (clôtures végétalisées), de l'OAP Malvoisie (futurs bâtiments et paysages), parcelles bordant la vallée du Lys (architecture et paysages), rue de la Fontaine Sainte et avenue des Moulins (clôtures),
- Maîtrise de la qualité des bâtiments et du paysage pour la mise en valeur du patrimoine : inclusions de la rue de Château d'eau et des anciens fours à chaux.
- Arrêt du périmètre aux limites du site inscrit « Vallée de l'Indre »
- Exclusion de la zone pavillonnaire à l'ouest du bourg ancien.

7 Arrêt du projet de PDA

Par courrier du 4 juillet 2025, l'UDAP Indre-et-Loire a émis un avis favorable au projet de PDA.

Le projet de PDA a été arrêté par délibération du conseil municipal de la commune d'Artannes-sur-Indre le 7 juillet 2025.

8 Consultation des propriétaires :

La consultation des propriétaires est rendue obligatoire dans la procédure de création d'un PDA en application de l'article L621-31 du Code du patrimoine. Les modalités de consultation sont présentées au paragraphe III-B du présent rapport.

F Dossier d'enquête publique :

Une première ébauche du dossier a été communiquée au commissaire enquêteur par le secrétariat de la mairie d'Artannes-sur-Indre le 19 août 2025, complétée le 30 septembre 2025 et le 2 octobre 2025 par la transmission du projet arrêté de PLU et PDA.

Le dossier complet a été communiqué par voie dématérialisée au commissaire enquêteur le 4 novembre 2025. Un dossier incomplet comportant des documents de travail non finalisés, datant parfois de plusieurs années, avait été communiqué au CE courant août 2025. Puis le 16 octobre

2025, les projets de PLU et PDA arrêtés en conseil municipal ont été récupérés en présentiel par le commissaire enquêteur.

Après vérifications de la conformité des différentes versions sur supports papiers et dématérialisées, le dossier physique complet a été paraphé par le commissaire enquêteur de même que le registre d'enquête. Ces documents ont été déposés en Mairie d'Artannes-sur-Indre.

Une version numérique a été mise en ligne sur le site internet de la mairie d'Artannes-sur-Indre (<https://artannes.fr/>) où un ordinateur a également été mis à disposition du public. Une adresse internet dédiée a été mise à disposition du public par la mairie pour le dépôt des contributions et observations en ligne.

Le dossier présenté par la Mairie d'Artannes-sur-Indre a été principalement élaboré par le bureau d'études Auddicé, agence Val de Loire à Saumur. Cet ensemble de document est réparti en deux dossiers principaux pour les PLU et PDA.

La présentation matérielle de ces documents était de qualité et le contenu du résumé non technique accessible à un public non averti. De nombreux plans, annexes et documents techniques étaient ces documents afin d'en justifier le contenu et répondre aux attentes d'un public avisé ou désireux de procéder à des recherches approfondies.

Liste des documents présentés en enquête publique :

- Arrêté municipal d'ouverture et avis d'enquête publique
- Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU
- Délibération du conseil municipal de prescription du PLU
- Délibération du conseil municipal sur le débat du PADD
- Copies des annonces légales
- PLU :
 - Liste des pièces
 - Rapport de présentation en trois tomes
 - Résumé non technique
 - PADD
 - Orientations d'aménagement et de programmation
 - Règlements écrits et graphiques
 - Annexes
 - Avis des personnes publiques associées
- PDA :
 - Projet de PDA
 - Plan du projet de PDA
 - Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PDA

II ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

A Désignation du commissaire enquêteur

Faisant suite à la lettre de Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre enregistrée le 30 juillet 2025 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur, par décision du 5 août 2025 sous le N° E25-138/45, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Mr Hugues ROL en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique unique concernant *la révision du PLU et la création d'un PDA aux monuments historiques sur la commune précitée.*

Mr Pierre TONNELLE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

B Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Le 25 septembre 2025, Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre a signé l'arrêté N° EP-2025-01 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la création du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques sur la commune d'Artannes-sur-Indre.

C Préparation de l'enquête concernant la révision du PLU

Notification de la décision de nomination au commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a été avisé par messagerie électronique de sa désignation par le Président du Tribunal Administratif à Orléans le 7 août 2025.

Echanges préparatoires :

Diverses correspondances se sont déroulées sur la période du 7 août 2025 au 10 novembre 2025 entre le secrétariat général de la commune et le commissaire enquêteur, permettant de préciser les éléments d'enquête suivants :

- La Mairie d'Artannes-sur-Indre a été désignée comme siège de l'enquête publique.
- Cinq permanences ont été expressément sollicitées par la mairie, prévoyant une importante affluence du public.
- Les modalités de dépôt des contributions : registre papier, adresse internet dédiée et courrier. Le recours à un registre matérialisé a été écartée par la mairie pour des raisons économiques,
- L'arrêté et l'avis définitifs ont été communiqués au commissaire enquêteur après transmission au bureau du contrôle de la légalité.
- Les emplacements des affichages sur site ont été déterminés et assurés par la mairie.

Réunions préparatoires :

Visites des sites : Le commissaire enquêteur s'est rendu à la Mairie d'Artannes-sur-Indre le 2 octobre 2025 pour récupérer les projets de PLU et de PDA arrêtés suite à diverses difficultés informatiques. Il a procédé à une visite des lieux et notamment des groupements de parcelles objet de l'étude environnementale et des OAP. Un repérage des abords des monuments historiques de la commune a également été réalisé à cette occasion.

Entretiens avec des représentants de la Mairie :

- le 10 novembre à 13h30 à 14h00, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie Madame la secrétaire générale afin de finaliser l'organisation de l'enquête.
- Le 12 novembre 2025, de 08h30 à 9h00, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré monsieur le premier adjoint de la commune en charge de l'urbanisme et Madame la secrétaire générale de mairie. Cette brève réunion a tenu lieu de présentation du projet. Un point sur l'organisation de l'enquête et un rappel des principales missions du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique ont été réalisés.

Présentation du projet :

Le projet n'a pas été présenté au commissaire enquêteur malgré les nombreuses demandes et relances par téléphone, courriel et en présentiel depuis sa désignation le 5 août 2025, que ce soit par la municipalité ou le cabinet d'études.

D Préparation de l'enquête concernant la création du PDA

Le 16 octobre 2025, de 16h30 à 18h30, le commissaire enquêteur a rencontré Madame Pauline PONTISSO, architecte des Bâtiments de France en poste à l'UDAP 37, au siège de ce service. Etait également présente son adjointe en charge des Entretiens Monuments Historiques, urbanisme, autorisations en espaces protégés et contrôles.

Une présentation du projet de Périmètre Délimité aux Abords des Monuments Historiques a été réalisée avec une présentation sur les objectifs développés dans ce plan, et plus généralement sur les intérêts des PDA au regard de l'ancienne délimitation des 500 m.

L'Architecte des Bâtiments de France a rappelé le rendu d'un avis favorable rendu sur le projet de PDA, décision confirmée par courrier adressé à Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre en date du 4 juillet 2025.

A cette occasion, il a été confirmé que la demande de création d'un PDA avait été initiée par la commune. Rappelons qu'aucune délibération de la commune n'a prescrit la création d'un PDA. Le seul document communiqué par la municipalité a été un courrier en retour du cabinet d'études Auddicé Val-de-Loire, en date du 24 mai 2023, répondant favorablement à une demande de consultation sur la création d'un PDA.

E Mesures de publicité :

Affichage de l'avis d'enquête publique :

- Affichage sur le site internet de la commune.
- Affichage en mairie d'Artannes-sur-Indre, place de l'église, et aux trois entrées de bourg (Avenue du Lys, rue du clos Bruneau et avenue des Moulins)

Le commissaire enquêteur a vérifié la présence de l'affichage des avis d'enquête. Ces avis d'enquête ont été installés et affichés sur panneaux réglementaires quinze jours avant l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. La vérification de la présence de ces avis a été réalisée à l'issue de chaque permanence. Aucun manquement n'a été constaté.

Publication légale :

Selon l'arrêté d'ouverture d'enquête de Mme le Maire d'Artannes-sur-Indre, l'avis d'enquête devait être publié dans les annonces légales de deux journaux à diffusion départementale dans les quinze jours précédant l'ouverture d'enquête et rappelé dans les huit premiers jours suivant l'ouverture de cette enquête :

Dans les faits, et en raison d'incidents techniques indépendants des opérateurs et du porteur de projet, l'avis d'enquête a finalement été publié en temps et heure en accord avec les prescriptions légales et notamment l'arrêté de M. le Préfet d'Indre-et-Loire du 27 décembre 2024 listant les services de presse et presse en ligne habilités pour l'année 2025, dans les conditions suivantes :

- le 29 octobre 2025, soit quinze jours avant le début d'enquête sur les éditions internet de La Nouvelle République et Ouest France (en lieu et place de Terres de Touraine), inscrits sur la liste des journaux d'annonces légales de la Préfecture d'Indre-et-Loire pour l'année 2025.

- Le 17 novembre 2025 sur l'édition Indre-et-Loire de la Nouvelle République sur Terres de Touraine, inscrits sur la liste des journaux d'annonces légales de la Préfecture d'Indre-et-Loire pour l'année 2025.

Les copies de ces publications ont été intégrées au dossier d'enquête et présentées au public.

III DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

L'enquête publique unique s'est déroulée du 12 novembre 2025 à 09h00 au 12 décembre 2025 à 18h00, sans incident et en accord avec les prescriptions de l'arrêté signé par Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre.

A Permanences :

Cinq permanences se sont tenues dans le cadre du déroulement de l'enquête, au siège de l'enquête en Mairie d'Artannes-sur-Indre :

- le 12 novembre 2025 de 9h à 12h,
- le 17 novembre 2025 de 9h à 12h,
- le 28 novembre 2025 de 14h à 18h,
- le 04 décembre 2025 de 9h à 12h,
- le 12 décembre 2025 de 14h à 18h.

Aucun incident à signaler concernant le déroulement de ces permanences. Les locaux mis à disposition étaient appropriés, permettant la consultation du dossier et les entretiens avec le commissaire enquêteur en toute confidentialité.

B Avis aux propriétaires des monuments historiques dans le cadre du PDA :

La consultation des propriétaires est rendue obligatoire dans la procédure de création d'un PDA en application de l'article L621-31 du Code du patrimoine.

- Eglise paroissiale Saint-Maurice : Madame le Maire de la commune d'Artannes-sur-Indre a été consultée par message électronique adressé à Monsieur le premier adjoint et à Madame la secrétaire générale en date du 2 décembre 2025.
- Château des Archevêques : le propriétaire de ce monument historique a été contacté par téléphone le 1^{er} décembre 2025 pour l'informer du projet de création d'un PDA sur la commune soumis à enquête publique. Cette consultation a été confirmée par message électronique.

Ces deux propriétaires des monuments historiques de la commune n'ont pas apporté d'observation.

C Analyse comptable des visites, observations et contributions :

Le 12 novembre 2025, jour de l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a constaté que les deux registres des observations avaient été ouverts par Madame le Maire et mis à disposition du public. Un essai a été réalisé afin de vérifier la validité de l'adresse électronique mise à disposition du public.

Les modalités de mise en ligne du dossier ne permettaient pas le calcul du nombre de visites du site et de consultation des documents. Il n'a pas été tenu de comptabilité sur la consultation du dossier hors permanence. Cependant, les informations recueillies auprès de l'accueil et les documents retrouvés dans les registres permettaient d'identifier trois ou quatre visites hors permanence sur l'ensemble de la période d'enquête.

La participation du public a été dense, avec des entretiens régulièrement longs et complexes. Il en résultait 42 personnes reçues en permanence, 04 personnes sur rendez-vous avant ou après les permanences.

Le public rencontré en présentiel ou par téléphone a pu s'exprimer librement sur l'ensemble des sujets et en toute confidentialité.

Vu l'attente en permanence, les personnes reçues, à quelques exceptions près, ont été invitées à déposer par courriels, courriers ou dépôts de documents sur les registres à disposition.

Les contributions déposées se répartissaient comme suit :

Mode de participation	Nombre de contributions	Concernant la révision du PLU	Concernant la création du PDA
Registre papier	30	27	03
Messagerie électronique	13	12	01
Courrier	00	00	00
Doublons (non comptabilisés)	04	01	01
Totaux	43	39	04

Contributions hors délais :

Une contribution a été reçue hors délais sur l'adresse de messagerie mise à disposition le 15 décembre 2025. Le contenu n'étant pas exploitable (absence de contenu), cette observation n'a pas été prise en compte.

Une seconde contribution a été reçue hors délais, mais après la remise du PV de synthèse, expliquant qu'elle n'a pas été comptabilisée dans ce document. Son contenu n'a pas été pris en compte d'une manière spécifique, mais le sujet abordé (alignement) a été évoqué dans de nombreuses observations.

Entretiens lors des permanences :

Au total, 42 personnes se sont présentées lors des cinq permanences, réparties comme suit :

Dates des permanences	Nombre de personnes	Sujets abordés	
		PLU	PDA
12 novembre 2025	5	5	0
17 novembre 2025	9	7	2
28 novembre 2025	9	9	0
04 décembre 2025	6	6	2
12 décembre 2025	13	10	3
Totaux	42	37	7

Personnes reçues hors permanences :

Deux personnes présentes à la troisième permanence n'ont pas souhaité prolonger leur attente en raison de l'affluence. Sur proposition du commissaire enquêteur, elles ont été reçues à 8h30 en Mairie le jeudi 4 décembre 2025, avant l'ouverture de la 4^{ème} permanence.

Quatre personnes ont été contactées à leur demande par téléphone : les 3 et 4 décembre 2025. Deux d'entre elles ont été reçues à leur demande le 12 décembre 2025 à 13h30, en anticipation de l'ouverture de la dernière permanence.

Modération des contributions :

Une seule contribution a été modérée : la contribution Mail 05 présentait à l'origine et à plusieurs reprises, des propos attribués au commissaire enquêteur évoquant des prises de position sur le dossier, critiquant son contenu et le déroulement de la procédure. Cette contribution a donc été modérée afin de retirer ces mentions à ce stade de la procédure. Le déposant a été informé de cette décision et a souhaité remplacer la déposition d'origine par celle figurant dans le dossier.

Le commissaire enquêteur délivrera ses conclusions et avis sur les projets de révision de PLU et de création de PDA à la fin de l'enquête en accord avec la procédure de l'enquête publique.

Origine géographique des contributions :

Tout en considérant que l'origine géographique des contributions est déclarative, il semblerait que la totalité des contributions a été déposée par des propriétaires et/ou habitants de la commune d'Artannes-sur-Indre.

Orientation des avis :

Bien que le nombre d'observations favorables ou défavorables ne conditionne pas systématiquement l'avis du commissaire enquêteur, l'enquête publique n'étant pas un référendum ou un vote, la répartition des avis exprimés est représentative de la participation du public et illustre l'importance de l'intérêt pour le projet.

A l'exception du déposant « Mail05 » dont les observations feront l'objet d'un paragraphe dédié, aucune personne ne s'est prononcée sans ambiguïté sur le projet de PLU. Cette situation est typique des enquêtes publiques sur des PLU qui regroupent principalement des contributions à objectifs privés, concernant majoritairement des reclassements de parcelles en relation avec la constructibilité et le zonage des terrains.

Concernant la création du PDA, la présidente de l'association des amis du patrimoine artannais et un des adhérents ont émis clairement un avis favorable sur ce projet.

D Clôture de l'enquête :

Le 12 décembre 2025 à 18h00, à l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos les deux registres d'enquête.

Le registre a été pris en charge par le commissaire enquêteur pour remise ultérieure en mairie et le dossier d'enquête a été remis à disposition de la municipalité.

L'utilisation de ces registres s'est déroulée sans incident, dans le respect des règles de bienséance.

E Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse :

Le **Procès-Verbal de synthèse** à été remis en mains propres et commenté au porteur de projet le **17 décembre 2025**.

Le **mémoire en réponse** a été transmis par voie dématérialisée au commissaire enquêteur le **26 décembre 2025**.

Le procès verbal de synthèse a également été transmis par voie dématérialisée à Mme l'Architecte des Bâtiments de France le 17 décembre 2025. Des échanges préalables ont permis d'obtenir les commentaires de cette institution avant la remise du mémoire en réponse du porteur de projet. Ces éléments sont placés dans ce PV et clairement identifiés par des caractères et des intitulés spécifiques.

IV SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES – Réponses du MAO

Le 2 décembre 2025, un mémoire en réponse suite à la consultation des PPA, de la MRAE et de la CDPENAF a été remis par le cabinet d'études Auddicé. Ce document a été transmis au commissaire enquêteur le lendemain.

A Absence d'avis MRAe :

Suite à la saisine de l'autorité environnementale par la Mairie d'Artannes-sur-Indre pour avis sur le dossier relatif à la révision du PLU de la commune, la mission régionale de l'autorité environnementale a rendu le 17 octobre 2025 une absence d'avis sur le projet.

B Avis favorable de l'État avec réserves:

1 Les réserves :

Le 1 er octobre 2025, Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire a émis un avis favorable au projet arrêté de révision du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre, sous réserves de la prise en compte des prescriptions suivantes :

Développement démographique :

Le nombre de logements construits sur la période 2021-2025 n'apparaît pas dans le scénario d'évolution démographique de la commune sur 2025-2035, alors qu'un impact est inévitable sur les projections.

[Réponse du porteur de projet](#) : « 61 nouveaux logements ont été créés entre 2021 et 2025 – chiffres à affiner selon instruction avec la commune »

Calcul de la réduction de la consommation des espaces naturel, agricoles et forestiers :

La consommation d'ENAF sur la période 2021-2025 n'a pas fait l'objet d'une analyse dans le projet de PLU. Seule la période antérieure à 2021 a été prise en compte.

Cette omission est susceptible de remettre en cause l'objectif de réduction 50 % de la consommation de ces espaces présentée sur la période 2025-35.

[Réponse du porteur de projet](#) : Un calcul sur la base des autorisations d'urbanisme a été réalisé présentant une consommation d'ENAF sur 2021-2024 de l'ordre de 4ha. Un ajustement dans le dossier à 11,2ha a été proposé.

Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités :

L'État rappelait que les STECAL devaient être impérativement justifiés au regard d'un projet réaliste.

Les projets envisagés sont « *insuffisamment détaillés et le règlement écrit est imprécis quant aux destinations et sous-destinations autorisées sur ces secteurs, et particulièrement en zones At et Ai.* »

En l'absence de justification, ces projets devront être réduits aux contours du bâti existant avec respect des distances permettant son évolution.

Ces réserves concernent plus particulièrement les STECAL de l'écurie du Lys et du château de Méré (voir avis SCoT) consommatrices d'espaces contrairement à ce qui est présenté dans le PLU. [Réponse du porteur de projet : L'ensemble des STECAL n'est pas maintenu à l'exception du NT de Méré qui est réduit \(exclusion du secteur NTi\). Le rapport de présentation sera corrigé en conséquence.](#)

Compatibilité avec le PPRI :

De plus, la compatibilité des projets en zone Nti avec le le PPRI n'est pas démontrée (cf Château de Méré).

[Réponse du porteur de projet : voir ci-avant.](#)

Assainissement non conforme :

La station d'épuration de Saché « La châtaigneraie » est non conforme depuis 2024, et l'État indiquait que « *sans programme de travaux, l'État pourrait dénoncer tous les permis d'aménager générant une extension de l'urbanisation sur la station* ».

[Réponse du porteur de projet : « Plan de travaux en cours à la CCTVi ? L'ouverture de la zone 2 AU est conditionnée à une procédure de modification du PLU. Cette procédure permettra de faire le point sur l'état de santé de la station et le développement de la ne pourra se faire que si les capacités et la qualité d'assainissement sont démontrées. Schéma d'assainissement en cours depuis début octobre 2025 par la CCTVi »](#)

Emplacement du dossier de PDA :

L'État relevait que le dossier de PDA était annexé au dossier de PLU et sollicitait sa présentation en tant qu'enquête distincte. Cette réorganisation du dossier a été réalisée antérieurement à l'enquête unique, le dossier présenté au commissaire enquêteur et au public était conforme à cette demande.

[Réponse du porteur de projet : cette correction a été apportée au dossier.](#)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet a apporté des réponse précises et adaptées aux réserves présentées par la Direction Départementale des Territoires :

Le dossier de création de PDA a été dissocié de la révision du PLU.

Les STECAL ont été supprimées ou modifiées pour tenir compte notamment des risques d'inondation.

Sur la période 2021-2024, les chiffrages de consommation d'espaces ont été actualisés de même que le nombre de logements créés.

Un étude concernant le schéma d'assainissement a été initiée en octobre 2025. Il sera mentionné plus avant dans le présent rapport que la réalisation des OAP d'extension sera conditionnée par la mise en conformité de cet assainissement.

2 Annexe :

Une annexe au courrier de l'État, détaillant l'analyse du dossier a été jointe au courrier d'avis. Elle présente les éléments suivants :

Les risques

Risque inondation :

Tome 1, diagnostic :

- Le PPRI n'est pas intégré notamment en ce qui concerne l'activité sylvicole en zone inondable et les interdictions de peupleraies (2.2.5).

Réponse du porteur de projet : proposition de compléter le règlement par l'interdiction de plantation de peupleraies.

- Etat initial de l'environnement (3.4) : La description du risque aurait été utilement complétée par l'intégration de photographies de la crue de 2016. Le règlement de la zone A1 a été omis.

Réponse du porteur de projet : le chapitre lié au risque inondation sera complété dans le rapport de présentation.

Tome 3, Volet justifications et évaluation environnementale :

- Partie 1.1.3.3, objectif 3 : L'étude de l'adaptation des réseaux n'est pas présentée et les travaux prescrits par le PPRI sur les constructions existantes ne sont pas abordés.

Réponse du porteur de projet : rappel de l'annexe du PPRI au PLU

- Partie 1.4, règlement : pas de rappel de la raison des sous-secteurs « i ».

Réponse du porteur de projet : proposition de complément du règlement en conséquence.

Règlement écrit :

Les rappels concernant les dispositions réglementaires des zones « i » au regard du PPRI ne figurent pas systématiquement, notamment dans les règlements des zones Ni, les emprises au sol, et les clôtures des zones du PPRI, ou l'annexe relative aux bâtiments susceptibles de prétendre au changement de destination.

Réponse du porteur de projet : proposition de complément du règlement en conséquence.

Règlement graphique :

La zone A1 du PPRI n'a pas été prise en compte.

Réponse du porteur de projet : proposition de complément du règlement en conséquence.

Servitudes d'utilité publique :

L'État relevait que la liste des SUP ne figurait pas dans le dossier arrêté. Ces documents ont été joints en annexe du PLU dans le dossier d'enquête publique.

Risques mouvements de terrain cf cavités et coteaux :

l'existence de risques d'éboulements en zones UA, UB et sur le secteur « les vallées » a disparu sans justification.

Réponse du porteur de projet : proposition de complément du règlement en conséquences.

Risques retrait gonflement des argiles :

Aucune mention dans les annexes du règlement.

Réponse du porteur de projet : les annexes seront modifiées pour répondre à cette recommandation.

Risque technologique :

Rapport de présentation, Tome 1, diagnostic, section 3.4.2.3 :

les trois ICPE agricoles mentionnées ne sont pas recensées dans les bases de la DDT et sur Géorisque.

Réponse du porteur de projet : « LA PC, dans ses annexes en pages 224-225 présente une ICPE. Le rapport de présentation sera corrigé. L'annexe Géorisques sera ajoutée au dossier. »

Nuisances sonores et infrastructures de transport :

Un arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 confirmait l'exposition du nord de la commune aux nuisances sonores de l'autoroute A89. Ce document a été intégré au dossier numéroté 5.5.

Risque feu de forêt :

Le risque de feu de forêt n'est pas identifié dans le tome 1 du rapport de présentation alors que des hameaux sont situés à proximité immédiate de zones boisées classées en priorité 2. Une mesure de recul de 25 m par rapport à la lisère de forêt serait adaptée.

Réponse du porteur de projet : proposition favorable de complément du règlement.

Indicateur d'évaluation :

PADD – orientation 3 – objectif 3, « prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient » : l'État considère que l'indicateur de l'unité de mesure est à revoir en raison d'une absence de signification.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet a apporté des réponses adaptées, répondant aux remarques des services de la DDT 37. Le dossier a été complété avant l'enquête publique concernant la majorité des recommandations.

Environnement :

- Rappel de l'inscription dans le règlement de la compensation des zones humides impactées par des aménagements autorisés par le PLU :

Réponse du porteur de projet : « Un chapitre sur les zones humides sera ajouté au règlement écrit et précisera les dispositions réglementaires en cohérence avec le SDAGE. Il est proposé d'ajouter les données ZH de la SEPANT à la carte d'informations sur les sols. »

- Trame verte et bleue : L'Indre est un des trois axes prioritaires du département pour la restauration des continuités écologiques. Deux obstacles à ces continuités sont présents sur la commune et devraient faire l'objet d'une restauration.

Réponse du porteur de projet : « Ces éléments seront précisés dans l'OAP TVB. Le PLU n'est pas un outil efficace vis-à-vis des ouvrages faisant obstacle aux continuités hydrauliques. »

- Assainissement : en raison d'une station de collecte des eaux usées non conforme, la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement est devenue indispensable, et l'État se réserve le droit de refuser tout permis d'aménager utilisant le réseau de la station de Saché « la Chataigneraie »

Réponse du porteur de projet : la collectivité a pris en compte cette remarque, qui figure également dans les réserves de la DDT. Une étude de schéma d'assainissement a été engagée par le CCTVI en octobre 2025, et la municipalité a précisé que la réalisation de la ZAC du clos Bruneau, entre autres, serait conditionnée à la conformité de l'assainissement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet a apporté des réponses claires et adaptées sur la complétude du règlement écrit concernant les zones humides et le SDAGE LOIRE BRETAGNE.

Il considérait que le PLU n'était pas adapté à la gestion des continuités hydrauliques.

La problématique de l'assainissement a été abordée dans les réserves exprimées par la DDT.

Habitat :

La proposition du PLU à une croissance annuelle de 0,9 % d'habitants est cohérente au regard des statistiques sur les dernières années.

- Le PADD ne présente pas le scénario de développement développé uniquement dans le tome 3-justifications.

Réponse du porteur de projet : « les indicateurs pourront être revus dans le rapport de présentation tome 3 »

- Sur les 130 logements projetés d'ici 2035, 60 seront réalisés en densification. Le reste sera réparti en 5 changements de destination et la troisième tranche de la ZAC du clos Bruneau. Cependant, le nombre de logements créés sur la période 2021-25 n'apparaît pas, occultant l'impact possible sur le scénario de développement. Un complément du PLU sur ce point est à réaliser.

Réponse du porteur de projet : la création de nouveaux logements sur cette période a été mentionnée dans les réponses aux réserves en début de chapitre.

Pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Aménagement Urbanisme :

Consommation d'ENAF :

- Les STECAL des écuries du Lys et du Domaine de Méré devraient être inscrite dans le calcul de consommation foncière : [ce STECAL a été supprimé](#).
- La ZAC du clos Bruneau créée en 2010 ne rentre pas dans le calcul de la consommation foncière : [pas de réponse du porteur de projet](#)
- L'extension de cette ZAC doit être comptabilisée dans la consommation foncière : [pas de réponse du porteur de projet](#)
- Les consommations foncières entre 2021 et 2025 ne sont pas indiquées ou prises en compte.
[Réponse apportée dans les réserves](#)

Création de 4 STECAL :

La création de STECAL sur les secteurs du château de Loché et le Manoir de la vallée du lys n'est pas consommatrices d'espace, au contraire des secteurs des écuries du Lys et du domaine de Méré. Si l'extension des écuries du Lys est consacrée à une activité d'élevage, un STECAL n'est pas nécessaire en raison de l'extension d'une activité agricole.

Pour l'ensemble des STECAL, les projets sont insuffisamment détaillés et le règlement écrit est imprécis.

[Réponse du porteur de projet : suite à ces remarques de la DDT, la municipalité a décidé de supprimer l'ensemble des STECAL à l'exception de la zone NT de Méré.](#)

OAP sectorielles :

Quatre OAP sectorielles sont prévues : Malvoisie, rue du Clos Bruneau, le petite Louée et la 3° tranche de la ZAC du clos Bruneau.

L'État relevait que les documents graphiques devaient être plus précis sur les composantes existantes, afin de préciser les objectifs. Des schémas d'intention et des exemples d'installation auraient été utiles à la compréhension et à la visualisation des projets. La composante sobriété énergétique devra également être intégrée aux OAP.

[Réponse du porteur de projet : la collectivité ne souhaite pas préciser plus avant ces opérations, étant des outils de planification et non des outils opérationnels.](#)

Incohérence sur les annexes et extensions en zones A et N :

Page 68 du règlement écrit : le schéma et le contenu du texte ne sont pas en accord sur la distance entre les annexes et le bâtiment d'habitation. Même situation pour la zone N (5.2.1.5) et le schéma page 83.

[Réponse du porteur de projet : la distance retenue sera de 20m et sera corrigée dans le règlement écrit.](#)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Visiblement, le porteur de projet a oublié certaines réponses notamment en ce qui concerne le calcul de la consommation foncière sur les ZAC et la période 2021-2024. Cependant, ce sujet a été abordé dans les réponses aux réserves de la DDT, avec la mise à jour de la consommation foncière sur la période 2021-2024.

Développement durable :

Selon la DDT, le PADD prend en compte les orientations du SRADDET CVL en matière d'habitat, consommation d'espace, transports, qualité de l'air et protection des ENAF. Il est également conforme au PCAET de la CCTVI en exprimant une orientation des actions sur l'amélioration de la qualité de l'air et la renaturation des espaces urbains.

Cependant, aucune action concrète n'est engagée par cette planification qui reste généraliste, notamment en matière de production d'énergie renouvelable. Une analyse du potentiel de production des ENr sur le territoire n'est pas présentée.

Réponse du porteur de projet : propositions de l'annexe de la délibération sur les ZAER, d'un complément du règlement écrit, ou d'une intégration dans les OAP. Le porteur de projet mentionnait que le projet de centrale photovoltaïque au LD « les champs de Perroux » avait fait l'objet d'une dépôt de permis de construire en juillet 2025.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet apporte une réponse adaptée à la demande de précisions de la DDT. Il aurait été judicieux cependant de localiser le projet de centrale photovoltaïque dans le règlement graphique, afin de valoriser un projet dans le cadre des ZAER et des dispositions réglementaires de développement des ENr.

Patrimoine :

- Le dossier de PLU doit être dissocié de celui du PDA. Cette correction a été réalisée par le porteur de projet.

- Le repérage du patrimoine ancien singulier n'a pas été réalisé, compromettant l'encadrement des évolutions architecturales de la commune, notamment en ce qui concerne le bâti ancien destiné au changement de destination.

Réponse du porteur de projet : l'arrêt du projet a été reculé afin de procéder à cet inventaire, complété par l'initiative de la création d'un PDA.

- Les OAP sectorielles manquent d'illustration et d'exemples afin d'en matérialiser l'organisation future :

Réponse du porteur de projet : la collectivité ne souhaite pas préciser plus avant ces opérations, celles-ci étant des outils de planification et non des outils opérationnels.

Toiture à deux pans « minima » :

Les mentions sur les toitures à deux pans sont adaptées mais les toitures à 4 pans ne sont pas représentatives des constructions du secteur. Or, aucune mention ne vient étayer cette évidence.

L’OAP du Clos Bruneau est située en entrée de bourg. Cette sensibilité n’est pas accompagnée d’une mention sur les toitures et les indications sur les apparences extérieures des constructions ne sont pas précisées en dehors des hauteurs maximales autorisées.

Le porteur de projet n’apporte pas de réponse au sujet de la configuration de ces toitures à ce stade de l’enquête. Cependant, il apportera un commentaire favorable dans le mémoire en réponse proposant d’introduire l’obligation de cette configuration de toiture à deux pans dans le règlement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le document de réponse du MOA aux PPA est relativement complet, mais comporte de multiples mentions laissant penser à un document de travail sommairement finalisé (réflexions personnelles, tâches à réaliser, quelques remarques ne sont pas traitées, questionnements, etc).

Cependant, le contenu des réponses apportées, et les rectifications nombreuses et efficaces réalisées avant le début de l’enquête démontrent une réelle volonté de se conformer aux recommandations de l’État.

Les mentions sur les toitures à deux pans et les apparences extérieures des constructions peuvent être facilement intégrées au règlement du PLU après enquête publique.

C Avis du Conseil Départemental :

Le 10 octobre 2025, le conseil départemental d’Indre-et-Loire a rendu un avis favorable au projet de révision du PLU, assorti de trois demandes et observations :

Recours aux services du STA :

Dans le cadre des liaisons douces et de la sécurisation des voies de circulation, le conseil départemental invite la municipalité à se rapprocher du Service Territorial d’Aménagement. Certaines OAP sont en lien avec des voies départementales où ce service serait en mesure d’apporter son expertise, des recommandations techniques ou des conseils, sur la faisabilité en fonction des besoins.

Réponse du porteur de projet : « La commune est parfaitement consciente de ces éléments. Rappelons qu’un projet de voie active vers l’Indre n’a pu aboutir en raison de l’insécurité que cela présentait au carrefour de l’Avenue de la Vallée du Lys. C’est pourquoi le PADD se donne tout de même pour ambition une réflexion à long terme concernant l’aménagement du bourg, dont fait partie ce carrefour, son accessibilité et le développement d’une perméabilité piétonne et vélo »

Classement de l’Espace Naturel Sensible « La petite prairie » en zone Ni :

Le conseil recommande de renommer l’espace naturel sensible (ENS) indiqué « Val de l’Indre à Artannes » (Tome 2 du rapport de présentation, chapitre I.I.I, synthèse du contexte écologique, page 5) en ENS « La petite prairie » comme il est identifié dans l’arrêté préfectoral de sa création. Les aménagements de cette zone devraient être réduits et un classement en zone Ni (zone naturelle soumise au risque inondation) de l’intégralité de ces parcelles serait plus adapté.

Réponse du porteur de projet : « Les parcelles ENS sont actuellement classées en zone Ni ou Nli. Les élus vérifieront la bonne cohérence entre le règlement de la zone Nli et les recommandations du Département. Si besoin, le règlement de la zone Nli pourra être modifié. »

Complément du rapport de présentation concernant les inventaires des zones humides :

Le Conseil Départemental faisait remarquer que le dossier ne faisait référence pour l'inventaire des zones humides, qu'au SDAGE Loire-Bretagne. Il serait souhaitable que le rapport de présentation soit complété par des références à deux autres inventaires plus précis, en l'occurrence celui du Syndicat d'aménagement du Val de l'Indre et l'inventaire départemental des zones humides.

Réponse du porteur de projet : « Un chapitre sur les zones humides sera ajouté au règlement écrit et précisera les dispositions réglementaires en cohérence avec le SDAGE. Il est proposé d'ajouter les données ZH de la SEPANT à la carte informations sur les sols. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les réponses de la commune sur les sujets évoqués par le Conseil Départemental sur les routes et les liaisons douces, le classement de l'ENS La Petite Prairie et les zones humides au regard du SDAGE LOIRE BRETAGNE semblent répondre aux recommandations évoquées.

D Avis du SCoT de l'agglomération tourangelle :

Par courrier du 26 septembre 2025, le Comité syndical du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre avec les recommandations suivantes :

Précision à apporter sur le principe de sobriété foncière :

Le PLU n'indique pas la consommation d'espaces depuis 2021, ce qui pourrait fragiliser juridiquement un document considéré comme respectueux du principe de sobriété foncière.

Recommandation d'adaptation du PLU

- 1) Pour améliorer la compréhension des objectifs du PLU, il est conseillé d'afficher clairement la consommation d'espaces déjà réalisée depuis 2021, pour la période 2021-2030 prévue par la loi Climat et Résilience.

Réponse du porteur de projet : Un ajustement à 11,2 ha a été proposé pour quantifier la consommation d'espace sur cette période (cf réserve DDT).

Préciser les corridors écologiques :

L'OAP verte et bleue du PLU ne reproduit pas exactement les trames vertes et bleues du SCoT. Il semblerait utile de faire figurer ces éléments sur les éléments graphiques

Recommandation d'adaptation du PLU

- 2) Dans le règlement et l'OAP trame verte et bleue, ajouter des corridors écologiques reliant les réservoirs de biodiversité.

Réponse du porteur de projet : « les élus souhaitent répondre favorablement à cette demande. Ainsi l'OAP TVB pourra affiner les orientations relatives à la préservation des corridors écologiques. »

Château de Meré en zone inondable :

Les secteurs à urbaniser du PLU ont été choisis en dehors des zones soumises au PPRI, à l'exception d'un secteur de développement de 1,7 ha autour du Château de Meré. L'impact est conséquent avec une hauteur d'eau pouvant atteindre 2,5 m. Cette zone a nouvellement été classée en Nti, susceptible d'accueillir un développement d'activité et d'hébergement touristiques.

Aucune précision n'est apportée sur ce STECAL et la surface concernée n'est pas justifiée. Cette classification est en contradiction avec le SCOT qui préconise de réduire le risque inondation en milieu urbain, conserver les champs d'expansion des crues et limiter l'imperméabilité en zone inondable.

Il est à noter qu'il existe une zone non inondable de 2 ha autour du château susceptible d'accueillir les activités projetées, actuellement classée en Nt, secteur naturel à vocation tourisme.

Recommandation d'adaptation du PLU

- 3) Dans le secteur Nti – Château de Méré : pour renforcer la sécurité juridique du document et ne pas aggraver le risque d'inondations et l'impact environnemental, il est recommandé de limiter la taille du secteur Nti, d'ajouter des justifications supplémentaires sur le projet envisagé, et de spécifier des mesures destinées à encadrer les aménagements

[Réponse du porteur de projet](#) : Il est proposé de supprimer le secteur Nti du Château de Méré, évitant le développement du projet en zone inondable.

Le commissaire enquêteur considère que les recommandations du SCOT de l'agglomération tourangelle ont été prises en compte par le porteur de projet. Les ajustements apportés permettent de sécuriser juridiquement le document au regard du principe de sobriété foncière, d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques en cohérence avec le SCOT, et de supprimer toute perspective de développement en zone inondable sensible.

E Avis de la Communauté de Commune Touraine Val de l'Indre :

Le 25 septembre 2025, le conseil communautaire de la CCTVI a rendu un avis favorable sans recommandation ou réserves sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Artannes-sur-Indre.

Le scénario envisagé pour la réduction de l'étalement urbain comportant le développement de l'urbanisation dans le bourg et les hameaux proches, associé au changement de destination et aux OAP notamment de densification, sont en cohérence avec la Loi Climat et résilience.

Le projet est conforme au projet de révision du SCOT de l'agglomération tourangelle qui présente la commune comme un pôle de proximité avec un taux minimal de croissance de 0,3 % et une densité de 15 logements à l'hectare.

Les objectifs du PADD sont en accord avec le projet de territoire et le PCAET de la CCTVI.

Le commissaire enquêteur constate que la CCTVI a confirmé la compatibilité du projet de PLU au documents cadres supérieurs.

F Avis de la CDPENAF :

Le 18 septembre 2025, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre au regard du Code rural et de la pêche, assorti d'une observation :

Réduction du nombre de secteurs classés en EBC :

Selon cette commission, la surface d'espaces boisés classés (EBC) serait trop importante et elle recommande de limiter ces espaces en ne classant pas les secteurs soumis à un Plan de Gestion, et assurer la conformité du projet avec la doctrine départementale applicable aux EBC.

[Voir la réponse du porteur de projet dans le paragraphe suivant \(avis du CNPF\)](#)

La commission émet un avis favorable sans observation au regard du Code de l'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur rappelle que la commune a évoqué une absence de moyen pour identifier avec précision les EBC. En application du principe de précaution, ce classement apparaît le plus adapté.

G Avis du CNPF :

Le Centre national de la Propriété forestière pour l'Île-de-France et le Centre Val de Loire a répondu le 7 octobre 2025 à la demande d'avis sur le projet de révision du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre. L'avis est réputé favorable, mais soumis à deux réserves :

Classement en EBC :

Le recours à ce classement ne doit pas être systématique mais justifié et ciblé en application de l'art R 421-23-2 du Code de l'urbanisme.

Réponse du porteur de projet :

Le cabinet d'études considère que le PLU apporte des prescriptions justifiées sur les essences plantées en accord avec le PADD, par le classement en EBC de certaines parcelles.

Le rapport de présentation présente la méthodologie générale de la préservation des espaces forestiers et boisés. Cependant, la collectivité n'a pas les moyens humains et financiers de procéder à une étude des boisements permettant de justifier leur intérêt et leur vulnérabilité écologique.

D'autre part, les plans de gestion ne sont pas forcément connus de la commune. Le classement en EBC est donc privilégié afin de préserver un éventuel enjeu écologique des espaces concernés.

Enfin, le recours à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, permettant de préserver le patrimoine paysager et écologique, est justifié dans le cadre de la préservation des boisements qui participent à la richesse écologique du territoire et aux fonctionnalités des continuités écologiques.

Accès et dessertes par les voies publiques et privées :

Rappel de la nécessité de favoriser les dessertes forestières pour les activités sylvicoles mais également pour la défense incendie. Le libre accès à ces zones par des véhicules de forts tonnages est indispensable.

[Le porteur de projet n'apporte pas de commentaire à cette réserve.](#)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le classement EBC semble avoir été retenu par la commune par défaut en raison d'un manque de moyen pour identifier précisément les secteurs concernés, en application du principe de précaution. L'absence de réponse aux réserves sur les accès aux véhicules de forts tonnages semble avoir été oublié.

H Chambre d'agriculture

La Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire rappelait que les clôtures agricoles et forestières n'étaient pas soumises aux règles d'urbanisme et sollicitait l'inscription du rappel de cette mention dans le règlement.

[Le porteur de projet indiquait que cette recommandation serait prise en compte dans le règlement écrit.](#)

Pas de commentaire du commissaire enquêteur.

I Avis du SDIS 37 :

Le service départemental d'incendie et de secours d'Indre-et-Loire a communiqué ses recommandations par courrier du 21 août 2025 sans émettre d'avis :

Il préconise la réalisation de voiries adaptées à l'importance des habitations à secourir, dans le respect de l'art R 111-5 du C. de l'urbanisme. Les dispositifs susceptibles d'entraver la progression des secours doivent être équipés de serrures déverrouillables par les SP. La défense incendie extérieure doit être réalisée en application de l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie.

[Réponse du porteur de projet : proposition de complément du règlement en conséquences.](#)

Pas de commentaire du commissaire enquêteur.

J Avis de la commune de DRUYE :

La commune de DRUYE a émis un avis favorable sans commentaire.

Pas de commentaire du commissaire enquêteur.

K Courrier de l'Inao :

Par courrier du 12 aout 2025, l'institut national de l'origine et de la qualité ne s'est pas prononcé en raison de l'absence d'incidence sur les AOC et IGP.

Pas de commentaire du commissaire enquêteur.

L Courrier de la commune de Pont-de-Ruan :

Par courrier du 18 septembre 2025, Mr le Maire de la commune de Pont-de-Ruan considérait que le projet de PLU était conforme à la réglementation en vigueur et ne souhaitait pas apporter d'observation.

Pas de commentaire du commissaire enquêteur.

V Analyse des observations

L'enquête publique a généré 43 observations. Le nombre de contributions étant limité, le contenu des observations a été synthétisé en partie, et les réponses du porteur de projet ont été reprises en intégralité dans le mémoire en réponse.

Le **Procès-Verbal de synthèse** à été remis en mains propres et commenté au porteur de projet le **17 décembre 2025**.

Le **mémoire en réponse** a été transmis par voie dématérialisée au commissaire enquêteur le **26 décembre 2025**.

En accord avec le commissaire enquêteur et le porteur de projet, un exemplaire du PV de synthèse a été remis à Mme le Maire sur support dématérialisé. Il a été convenu que le contenu du mémoire en réponse serait transcrit en caractères de **couleur bleue** dans la structure du PV de synthèse à la suite des questions posées.

Toujours pour des raisons pratiques évidentes, le commissaire enquêteur a placé les commentaires de Mme l'Architecte de Bâtiments de France dans ce mémoire en réponse en caractères de **couleur verte** à la suite de commentaires du porteur de projet.

L'analyse de ces réponses a fait l'objet d'une nouvelle synthèse dans le présent rapport, prenant en compte les propositions et observations du public, les réponses du porteur de projet, les commentaires de l'UDAP 37 et présente les commentaires du commissaire enquêteur sur le contenu de ces éléments.

Une copie du procès-verbal de synthèse signé des deux parties et une édition du mémoire en réponse sont placées en annexes du présent rapport sur documents distincts.

A Propositions et observations exprimées par le public :

1 **Contributeurs institutionnels :**

Aucune participation d'institution ou de collectivité n'a été identifiée.

2 **Contributions associatives :**

Deux associations ont participé à l'enquête publique :

- L'association BioDiv'Artannes concernant un espace boisé à protéger au lieu-dit les Champs Perroux.

- L'association des amis du patrimoine artannais dont la présidente et plusieurs membres ont été reçus en permanences, a été à l'origine de deux contributions :

Plutôt favorable au projet de PDA, ces personnes sollicitaient l'installation d'une rampe pour personnes à mobilité réduite autorisant l'accès à l'intérieur de l'église St-Maurice. Bien que cette demande ne soit pas du ressort d'un PLU ou d'un PDA, la mairie et l'UDAP 37 ont indiqué leur intérêt pour cette proposition.

Autre préoccupation exprimée notamment par la présidente de l'association, un projet de centrale photovoltaïque au sol envisagé au lieu-dit les champs Perroux, sur les communes d'Artannes-sur-Indre et de Monts. Il est à noter qu'aucune mention de ce projet ne figurait dans le projet de PLU présenté au public.

B Mémoire en réponse – synthèse et commentaires :

1 Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques :

Le projet de création d'un périmètre délimité aux abords des monuments historiques a été abordé par les PPA, notamment en ce qui concerne la dissociation de l'enquête avec celle du PLU et l'inventaire du petit patrimoine. Une rectification a été mise en place avant la présentation au public.

L'installation d'une rampe d'accès PMR autorisant l'accès à l'église St-Maurice a été sollicité par le public associatif notamment. Le porteur de projet a répondu que cet équipement avait été refusé en 2024 par l'UDAP et par la préfecture en 2021.

Cependant, Madame l'Architecte des Bâtiment de France ayant participé à l'élaboration du PDA a émis un avis favorable à ce projet dans ses commentaires sur les observations du public, dans le respect de la compatibilité de cette installation avec la préservation du patrimoine.

Le commissaire enquêteur ne peut que mettre en avant la possibilité offerte par l'UDAP.

Le commissaire enquêteur avait sollicité le porteur de projet sur l'adéquation des illustrations proposées dans le dossier sur les OAP du Clos Bruneau et Malvoisie, inscrites dans le périmètre du futur PDA. Ces illustrations ne semblaient pas correspondre aux principes du PDA qui proposait des clôtures végétalisées pour préserver les entrées de bourg alors que les illustrations représentaient des bâtiments d'habitation en R+1+ combles en bordure de route.

Le porteur de projet a répondu sommairement que l'UDAP avait été invitée aux réunions des PPA et avait donné son avis sur le projet.

Dans ses commentaires sur le sujet, Mme l'Architecte des Bâtiments de France a rappelé son avis sur le projet de PLU avec notamment la problématique des toitures à minima à deux pans. Selon cette personne publique, l'OAP du clos Bruneau ne répondait pas aux exigences « d'intégration des constructions avec des toitures à deux pans », et relevait que la hauteur des bâtiments n'était pas clairement précisée.

Le commissaire enquêteur rappelle que la problématique des toitures à deux pans maximum a été évoquée dans le mémoire en réponse aux PPA par la DDT. A cette occasion, la mairie avait répondu : « Les élus précisent que l'OAP sera modifiée pour préciser que les constructions devront présenter un gabarit de type R+1+combles maxi et une toiture 2 pans. » (page 7 du mémoire en réponse aux PPA)

Il ressort de ces échanges que la collectivité a pris en compte les demandes concernant la gabarit des bâtiments et la configuration des toitures. Le recueil d'un avis favorable de l'UDAP étant

systématique pour l'engagement des constructions sur ces secteurs ne peut que préserver la qualité architecturale et paysagère du site.

Une observation d'un ancien élu de la commune indiquait que le projet de PDA ne semblait pas prendre en compte les spécificités de la commune et manquait d'exemples pratiques et des illustrations auraient utilement complété ce document.

Le porteur de projet et l'UDAP ont répondu de manière similaire en indiquant que le projet de PDA avait été élaboré conjointement avec la commune, l'ABF et le cabinet d'études, à l'initiative de la collectivité. La commune a choisi ses enjeux et a adopté le projet.

Le commissaire enquêteur ne peut donc que constater que les enjeux du PDA ont bien été choisis par la municipalité en place et approuvés par l'UDAP.

2 Calendrier du PLU :

Un contributeur considérait que la mise à l'enquête publique de la révision générale du PLU avant les élections de mars 2026 n'était pas judicieuse car se serait à l'équipe municipale élue de mettre en place ce plan sans forcément l'avoir choisi en fonction des résultats des élections.

La commune indiquait que le calendrier n'avait pas été décidé en fonction des élections.

Le commissaire enquêteur considère la réponse de la collectivité adaptée.

3 Contenu du dossier

Un contributeur évoquait l'absence de reprise dans le tome 3 du rapport de présentation de certains constats figurant au diagnostic (tome 1), et, d'autre part, sur la prise en compte jugée insuffisante de plusieurs éléments écologiques et patrimoniaux.

Le porteur de projet rappelle la structure réglementaire du rapport de présentation et précise que le tome 3 a pour objet la justification des choix retenus. S'agissant des éléments environnementaux, il indique que l'alignement d'arbres concerné relève du domaine départemental et n'a pas vocation à être protégé, pour faciliter l'entretien en bordure de route. La protection des mares sera renforcée et corrigée par l'ajout de dispositions réglementaires, incluant celle située aux Fourneaux, et que l'absence de mesures spécifiques concernant les haies, sources et fontaines résulte d'un défaut de diagnostic. Ces éléments auront la possibilité d'être pris en compte dans le cadre de l'OAP Trame verte et bleue.

4 Projet de parc photovoltaïque

Le projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit les champs Perroux n'apparaît pas dans le dossier alors qu'un permis de construire a été déposé par la commune en juillet 2025. Aucun zonage spécifique n'est prévu, l'emplacement prévu étant en zone naturelle sans autre précision. Cette situation est relevée par plusieurs dépositions dont celle de la DDT (page 6 du mémoire en réponse aux PPA), s'inquiétant de ce projet et des conséquences sur l'environnement, et de l'absence de valorisation d'un tel projet.

Le porteur de projet a confirmé l'existence du projet et a programmé son intégration au règlement graphique. Il précisait qu'une enquête publique comportant une étude environnementale serait diligentée.

L'UDAP a été consultée et a relevé l'absence de covisibilité avec les MH, et recommandant des installations au sol associées à des masquages végétalisés.

Le commissaire enquêteur considère la réponse du porteur de projet appropriée et circonstanciée. Il constate cependant que le porteur de projet ne s'explique pas sur l'absence de ce projet dans le PLU.

5 OAP

Les observations portent principalement sur le manque d'information et de concertation des propriétaires concernés par certaines OAP, les obligations jugées excessives et restrictives, leur compatibilité avec le cadre pavillonnaire existant, les enjeux de densité, de sécurité et de maîtrise foncière, ainsi que l'absence de bilan des OAP du PLU en cours.

Le porteur de projet indique que les OAP sont des outils de planification sans contrainte foncière, n'imposant ni vente ni obligation de réalisation, et que les projets éventuels devront seulement être compatibles avec leurs orientations.

Il justifie les choix de densité par les objectifs de sobriété foncière, découlant des prescriptions du SCoT et de la loi Climat et Résilience, et par la nécessité de diversifier l'offre de logements. Il précise les impacts attendus de l'OAP du Clos Bruneau (environ 13 logements et une trentaine d'habitants), indique que les réseaux font l'objet d'études spécifiques, et souligne l'absence d'obligation d'acquisition foncière par la commune.

Enfin, il rappelle que le bilan de l'ancien PLU figure au tome 1 du rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur considère les réponses apportées appropriées et circonstanciées, en conformité avec les indications des documents cadres supérieurs.

6 Assainissement collectif

Les limites des capacités de la station d'épuration principale de la commune, située sur le territoire voisin de Pont-de-Ruan, ont été relevées par la DDT et la contribution d'un ancien élu de la commune. La DDT allait même jusqu'à conditionner l'acceptation des autorisations d'aménagement à la remise en conformité de cette STEP.

Le porteur de projet a rappelé que la compétence en la matière avait été transférée à la CCTVI qui avait engagé dès octobre 2025, l'élaboration d'un schéma d'assainissement intercommunal.

Le porteur de projet précisait spécifiquement : « l'obtention des autorisations d'urbanisme sur la commune sera conditionnée aux capacités des STEP et des travaux engagés sur le réseau d'assainissement. »

Le commissaire enquêteur constate que la commune a pris en compte les réserves de la DDT sur les réseaux d'assainissement dans la conduite des opérations d'aménagement. Cependant, aucune échéance n'a été présentée (élaboration du schéma et travaux de remise aux normes de la STEP), susceptible de remettre en cause la réalisation de l'OAP d'extension de la ZAC du Clos Bruneau (60 logements à échéance 2029).

7 **Reclassement en zone agricole**

De nombreuses contributions ont évoqué un reclassement en zone agricole des « fonds de jardins », sans explication argumentée, alors que ces terrains n’ont aucune vocation à être cultivés ou utilisés par des exploitations agricoles.

Le porteur de projet a fait références aux obligations de la Loi ALUR en matière de densification du tissu urbain, de réductions de consommation d’espace et d’étalement urbain. La définition de la Partie Actuellement Urbanisée en est un des outils, afin de limiter le développement non organisé de la commune.

Le commissaire enquêteur prend en compte les explications de la commune sur les obligations liées à la réduction de la consommation d’espaces et de l’étalement urbain. Cependant, alors que la demande avait été faite à plusieurs reprises à l’oral et rappelée à l’écrit, il regrette l’absence de présentation de la méthodologie employée. Les dispositions qui ont conduit à la partition des parcelles de particuliers et au classement en zone agricole de jardins d’agrément n’est justifié que par des généralités législatives. La réponse n’apporte pas de précision par exemple sur la distance retenue par rapport au habitations, ou au choix de reclassement en zone A ou parfois N, alors que certaines parcelles sont clairement positionnées sur des dents creuses dans des hameaux retenus pour la densification. L’hypothèse de choix purement statistiques pour obtenir des résultats favorables à la législation ne peut être écartée.

8 **Reclassement en zone naturelle**

Les contributions ont évoqué le reclassement de plusieurs parcelles constructibles ou agricoles en zone naturelle, perçu par les déposants comme injustifié. Ces décisions engendrent une perte de valeur foncière et une remise en cause de projets ou d’usages existants.

En réponse, le porteur de projet se réfère aux dispositions des Lois ALUR et Climat et Résilience, rappelant l’obligation de prioriser la densification du tissu urbain et de limiter l’extension de l’urbanisation au-delà de la PAU. Il justifie les classements en zone N par la situation des parcelles en extension de hameaux, l’absence de continuité bâtie, leur caractère boisé ou leur appartenance à des ensembles naturels.

Concernant le site des Ansaults, la commune écarte toute urbanisation, et propose une évolution vers un retour au classement en zone A afin de préserver une vocation agricole du site.

Enfin, il précise que les possibilités d’évolution du bâti existant sont équivalentes en zones agricole et naturelle, répondant ainsi à la dernière observation formulée.

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments apportés par le porteur de projet, lesquels apparaissent cohérents et proportionnés au regard des objectifs poursuivis par la révision du PLU. Le classement en zone naturelle de parcelles assimilables à des fonds de jardin ou dépourvues de caractère urbanisé est jugé plus pertinent et plus adapté qu’un classement en zone agricole. De la même manière, le maintien de la ferme des Ansaults en zone agricole s’inscrit dans une logique cohérente de préservation de la vocation du site.

9 Limitation de l'étalement urbain

Les contributeurs ont remis en cause la création et la localisation de la zone 2AU, considérée comme injustifiée, allant à l'encontre des dispositions de la Loi ZAN. Ils relevaient également l'absence d'actualisation de la consommation foncière, ainsi et l'absence de recours à un terrain propriété de la commune au nord de la ZAC. Des interrogations sont également formulées quant à l'équité de traitement entre propriétaires, certains terrains ayant été reclasés en zone agricole tandis que l'un d'entre eux est maintenu en 2AU.

En réponse, le porteur de projet indiquait que la troisième tranche de la ZAC du Clos Bruneau (1AU) constituait le seul secteur d'extension à court terme, sa concession arrivant à échéance en 2029. Afin d'anticiper le développement à long terme hors densification, les élus ont souhaité maintenir une zone 2AU, dont l'ouverture reste conditionnée à une procédure ultérieure de modification du PLU nécessitant une justification de cette démarche. Les élus indiquaient que les choix ont été justifiés par des critères agricoles et techniques, visant à limiter l'impact sur les exploitations, tout en optimisant les réseaux existants de la ZAC.

Enfin, le porteur de projet précise que les terrains communaux situés au Nord de la ZAC ne répondraient pas aux objectifs d'intérêt général en raison de leur situation et de contraintes de continuité urbaine.

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments apportés par la commune, lesquels apparaissent étayés et proportionnés. Le positionnement du secteur classé en zone 2AU permettrait une mutualisation des réseaux existants, tout en assurant une continuité fonctionnelle avec la zone 1AU destinée, entre autres, à l'accueil d'équipements publics, et à proximité du centre-bourg.

10 Reclassement en zone constructible

Les contributions regroupées dans ce sujet portaient sur des demandes de reclassement en zone constructible de parcelles potentiellement classées en zones naturelle ou agricole. Situées en périphérie du bourg ou à proximité de hameaux, elles sont présentées par les contributeurs comme des « dents creuses » sans intérêt agricole. Les requérants estiment que ces terrains pourraient entrer dans le cadre de la densification des hameaux ou à une optimisation foncière conforme aux orientations du PADD.

Comme mentionné à plusieurs reprises, le porteur de projet rappelait les dispositions législatives, priorisant la densification et la limitation stricte de l'extension urbaine. Il justifiait le maintien des classements en zones N ou A par l'existence de coupures urbaines, l'absence de continuité bâtie suffisante, la situation des parcelles hors des hameaux structurés ou leur inscription dans des ensembles naturels ou agricoles à préserver. Il rappelait les objectifs de recentrage sur le centre-bourg, du comblement des dents creuses et la densification limitée des hameaux les plus proches, excluant tout mitage du territoire.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses du porteur de projet sont claires, argumentées et conformes aux dispositions des lois ALUR et Climat et Résilience. La stratégie consistant à recentrer le développement sur le centre-bourg, à encadrer strictement la densification des hameaux et à limiter l'extension de l'urbanisation apparaît cohérente avec les objectifs du PLU.

11 Changement de destination

Deux contribution ont proposé des changement des destination sur des bâtiments (hangars et annexes) de constructions contemporaines.

Le porteur de projet a relevé que ces locaux relevaient d'un usage agricole sans intérêt architectural et ne correspondaient pas aux critères du PLU sur les changements de destination.

Le commissaire enquêteur considère la réponse des élus appropriée et argumentée.

12 Espaces boisés protégés et classés

Trois contributions ont considéré le reclassement du Bois des Plantes d'Espace Boisé Classé en Espace Boisé Protégé, suscitant des interrogations quant aux intentions de la commune et au classement juridique de cet espace. Les propriétaires mentionnaient également des difficultés de gestion de ces boisements et proposaient des hypothèses variables de valorisation du foncier.

Le porteur de projet précisait que ce reclassement visait exclusivement à ajuster le niveau de protection afin de faciliter l'entretien, tout en interdisant toute nouvelle construction. Les élus réaffirmaient leur volonté de préserver les boisements en frange urbaine, considérés comme des continuités écologiques et des éléments structurants du paysage communal. Enfin, ils confirmaient le maintien ou le renforcement de protections similaires sur d'autres secteurs boisés de la commune.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées par le porteur de projet sont claires, juridiquement fondées et cohérentes avec les orientations du PADD dans le cadre législatif en vigueur. Ces choix de classement et de protection des boisements concernés indiquaient une volonté de préservation des continuités écologiques et des paysages, tout en permettant une gestion adaptée des espaces naturels.

Le présent rapport d'enquête est clos ce jour et remis à Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre avec les deux registres d'enquête et leur contenu.

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur sont rédigées sur deux documents distincts concernant le projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme et le projet de création d'un Périmètre Délimités des Abords des monuments historiques sur la commune d'Artannes-sur-Indre.

TOURS, le 8 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Hugues ROL



