

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Commune d'Artannes-sur-Indre

Enquête publique unique relative à la présentation au public des projets de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et de création d'un Périmètre 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.

MEMOIRE EN RÉPONSE (repris sur l'architecture du PV de synthèse)

Communication des observations et propositions écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique réalisée du 12 novembre 2025 au 12 décembre 2025.

Table des matières

Préambule :.....	1
Objets de l'enquête publique unique :.....	1
Déroulement de l'enquête :.....	1
Climat de l'enquête :.....	2
Fréquentation du public et analyse comptable des observations :.....	3
Consultation des propriétaires des monuments historiques :.....	5
Propositions et questions :.....	6
Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques :.....	6
Associations :.....	9
Contribution de M. l'ancien maire de la commune :.....	10
Questions de particuliers :.....	20
Calendrier de la proposition de projet de PLU :.....	20
Contenu du dossier :.....	21
Projet de parc photovoltaïque :.....	22
OAP :.....	23
Reclassements en zone agricole :.....	24
Reclassement en zone N :.....	31
Limitation de l'étalement urbain et extension de la ZAC du clos Bruneau.....	33
Demande de reclassement en zone constructible :.....	34
Changement de destination :.....	37
Espaces boisés classés et protégés :.....	38
Proposition de rachat par la commune :.....	39
Confirmation de constructibilité :.....	40
Divers :.....	41
Questions du commissaire enquêteur :.....	42

Préambule :

Le Procès-Verbal de synthèse est une procédure obligatoire instituée par l'article R 123-18 du Code de l'environnement. L'objectif est de permettre au porteur de projet de disposer d'une connaissance aussi complète que possible des préoccupations et suggestions exprimées par le public au cours de l'enquête.

Ce document est remis au porteur de projet dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête et la réception des registres et documents annexés, en l'occurrence avant le 20 décembre 2025. Le porteur de projet dispose d'un délai de quinze jours à réception du Procès-Verbal de synthèse pour produire ses observations.

Dans le cadre de la création du périmètre délimité aux abords des monuments historiques, ce procès verbal sera également transmis à Mme PONTISSO, architecte des bâtiments de France en poste à l'UDAP 37 en ce qui concerne les questions en rapport avec le PDA. Son avis est sollicité à titre consultatif sans obligation temporelle liée à la procédure. Cette communication ne dispense pas la commune de répondre aux questions concernant ce PDA si elle le souhaite.

I Objets de l'enquête publique unique :

Cette enquête a pour objet la présentation au public des projets de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et de création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques sur la commune d'Artannes-sur-Indre.

La présente enquête publique a été ordonnée par l'Arrêté de Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre en date du 25 septembre 2025 sous le numéro EP-2025-01.

II Déroulement de l'enquête :

La procédure d'information du public et d'affichage légal a été respectée.

Le public a pu consulter le dossier complet et conforme en présentation papier au sein de la mairie d'Artannes-sur-Indre, siège de l'enquête. Un dossier identique était également disponible sur support informatique au siège de l'enquête aux heures d'ouvertures de la mairie. Le dossier était également en ligne sur le site de la commune pendant toute la durée de l'enquête (<https://artannes.fr/>).

Le public a eu la possibilité de déposer des observations et propositions sur deux registres d'enquête physiques mis à disposition en mairie d'Artannes-sur-Indre (PLU et PDA) et sur une adresse de messagerie électronique dédiée : enquete-publique@mairie.artannes.fr

La possibilité de déposer par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête a également été proposée au public.

L'enquête s'est déroulée du 12 novembre 2025 à 09h00 au 12 décembre 2025 à 18h, soit une durée de 31 jours consécutifs.

Cinq permanences se sont tenues au siège de l'enquête en Mairie d'Artannes-sur-Indre :

- le mercredi 12 novembre 2025 de 9h à 12h,

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

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

Une personne aurait souhaité pouvoir consulter le dossier sur support informatique pendant l'attente de réception lors des permanences. Le poste dédié était positionné dans la salle du conseil : la configuration des lieux et notamment de l'accueil aurait difficilement permis de mettre à disposition un support informatique susceptible d'être consulté en toute confidentialité, sachant que d'autres supports en ligne étaient disponibles, et la salle du conseil régulièrement disponible aux heures d'ouvertures de la mairie.

Les deux registres d'enquête ont été ouverts par Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre le 12 novembre 2025 et clôturés par le commissaire enquêteur le 12 décembre 2025 à 18h.

III Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incident et conformément à la procédure, dans le respect des modalités déterminées par l'arrêté municipal. La salle du conseil mise à disposition permettait des entretiens en toute confidentialité et une consultation aisée du dossier sur support informatique et papier. La consultation des plans a été grandement facilitée par la présence d'un support adapté.

Plusieurs contributeurs ont signalé des difficultés à localiser les documents relatifs à la révision du PLU et à la création du PDA sur le site internet de la commune. Les documents étaient accessibles uniquement en bas de page d'accueil, sans indication visible ou mise en avant lors de l'ouverture du site. Certains usagers se sont orientés vers la rubrique de l'ancien PLU, où les documents du projet n'étaient pas disponibles.

Il à noter qu'une part importante des personnes reçues en permanences s'étaient préalablement exprimées lors du bilan de concertation.

Les projets de PDA et de PLU n'ont pas été présentés au commissaire enquêteur par le porteur de projet malgré plusieurs demandes et des délais largement suffisants (désignation au 5 août 2025 pour un début d'enquête au 12 novembre 2025).

IV Fréquentation du public et analyse comptable des observations :

La participation du public a été normale mais avec des entretiens longs et complexes. Il en résultait 43 personnes reçues en permanence et 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 mail, courrier ou dépôt 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.

Répartition des contributions PLU et PDA :

39 contributions ont été déposées pour le PLU et 04 pour le PDA.

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

Entretiens et 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 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. 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.

V Consultation des propriétaires des monuments historiques :

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.

Il est à noter que la commune s'est préalablement exprimée sur le sujet par l'adoption du projet par délibération du 7 juillet 2025.

VI Propositions et questions :

Émanant des contributions du public recueillies, diverses propositions et questions ont été listées dans ce chapitre. Le porteur de projet est invité à se prononcer sur ces éléments d'enquête dans les quinze jours suivants la réception du présent.

Pour des raisons pratiques, les observations ont été numérotées en fonction des moyens mis à disposition pour les déposer. Ainsi, contributions déposées sur le registre papier concernant le PLU seront intitulées « RP.. » suivies d'un chiffre correspondant à l'ordre chronologique d'inscription sur le registre. Dans le même esprit, les contributions sur le registre du PDA seront intitulées « RPDA... », celles déposées sur la messagerie électronique « Mail... ».

1 Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques :

Sept personnes se sont présentées en permanence afin d'obtenir des précisions et renseignements sur le projet de PDA. Un doublon de contribution (registre papier et mail) a été déposé par un même foyer artannais.

- Observation de la présidente de l'association des amis du patrimoine Artannais : (personnes reçues en permanence sans dépôt de contribution)

Mme la Présidente de l'association a considéré que le projet de PDA allait dans le sens attendu de son association. Elle considérait que le projet allait dans le sens d'une préservation de l'environnement des deux monuments historiques et du maintien du caractère ancien du bourg historique.

Réponse du porteur de projet (si souhaité) :

Commentaires de l'Architecte des bâtiments de France (si nécessaire) :

L'objectif du PDA était en effet d'intégrer les dimensions urbaine et paysagère faisant écrin aux deux MH et qui font la singularité d'Artannes-sur-Indre.

- Observation Mail 04 et RPDA 01 : deux observations identiques du même contributeur apportant un commentaire favorable sur la proposition de PDA. Ce document évoquait un projet de rampe accessible aux handicapés afin de permettre l'accès à l'église Saint-Maurice :

La modification du périmètre de protection autour de l'église ma semble acceptable, dès lors que le nouveau tracé épouse des limites parcellaires.

La législation n'étant pas modifiée quant à la notion de protection elle-même , l'architecte des bâtiments de France ne pourra interdire à la commune de mettre en place un dispositif spécifique pour permettre aux personnes handicapées d'accéder en toute sécurité à l'église .

Evoquant exactement le même sujet, deux autres observations ont été déposées sur le registre lors de la permanence de clôture (RPDA 02 et 03). Il était fait mention que cette demande d'accès accessible aux personnes à mobilité réduite avait été sollicité sans réponse à ce jour auprès de la mairie.

Réponse du porteur de projet :

L'Adjointe au Maire déléguée au Patrimoine avait apporté une réponse, le 26 avril 2024, à Madame la Présidente de l'association des Amis du Patrimoine Artannais, détaillant le retour de l'UDAP émettant un avis défavorable « au motif de l'importance et de son caractère massif ; ce projet de rampe aurait détérioré l'intégrité et la qualité patrimoniale de l'édifice ».

De même, Madame la Préfète, en réunion de sous-commission d'accessibilité du 05 août 2021, a donné un avis favorable à la demande de dérogation autorisant à ne pas réaliser de rampe.

Commentaires de l'Architecte des bâtiments de France :

Le tracé d'un PDA s'appuie majoritairement sur les limites parcellaires afin d'en faciliter la gestion.

La mise en place du PDA n'a pas d'impact sur l'accessibilité de l'édifice aux PMR.

L'architecte des bâtiments de France n'interdit pas la mise en place d'un dispositif de type « rampe » ; seule la compatibilité de l'ouvrage avec l'architecture de l'édifice peut amener à permettre une dérogation au titre de la préservation du patrimoine. Dans le cas d'Artannes-sur-Indre, il n'apparaît aucune contre indication quant à la mise en place d'un accès PMR sur le côté de l'église rue des Douves. Ce projet est conditionné à une réflexion globale sur l'aménagement des espaces publics.

- Question N°1 du Commissaire enquêteur : en tant que servitude, les dispositions propres au PDA vont s'imposer au PLU. En particulier, le PDA a été étendu le long de la rue du clos Bruneau afin de « Préserver les perspectives sur le clocher de l'église » et « préserver la qualité de l'entrée de bourg (traitement des clôtures) »

Les deux OAP « Malvoisie » et « Clos Bruneau » ont entre autres pour objectif la construction de bâtiments en R+1+combles ou des logements collectifs en bordure de la rue du Clos Bruneau. Au regard des illustrations présentées dans le dossier, et de l'absence de précisions sur ces OAP, L'UDAP 37 a-t-elle été informée de ces projets qui seront réalisés en partie dans le périmètre délimité aux abords, et donc seront soumis à l'accord cette autorité ?



Exemples de bâtiments à vocation d'habitat en R+1+combles

Illustration extraite du dossier

Réponse du porteur de projet :

Ces OAP ont été portées à la connaissance de l'UDAP 37, et notamment de l'Architecte des Bâtiments de France. L'UDAP 37 est une Personne Publique Associée. Ainsi elle a été conviée à chaque réunion PPA, au sein desquelles ont pu être présentées les OAP projetées, et elle a été également invitée à émettre un avis sur le projet à la suite de son arrêt.

Commentaires de l'Architecte des bâtiments de France :

Dans son avis du 18 septembre 2025 sur le PLU arrêté, l'architecte des bâtiments de France a évoqué le contenu des OAP selon les termes suivants :

« Dans les objectifs d'aménagement des OAP sectorielles, le volume des constructions n'est pas toujours mentionné. Quand il l'est, il est indiqué que les constructions doivent « avoir un volume principal couvert par une toiture à minima à deux pans » : cet objectif est tout à fait louable. Il serait toutefois opportun de supprimer « à minima », les toitures à 4 pans n'étant pas un dispositif à reconduire dans les nouvelles constructions. Par ailleurs, il serait souhaitable d'avoir des constructions qui reprennent les para-mètres locaux de l'architecture traditionnelle (voir ci-dessus : Garantir des formes architecturales respectueuses de votre territoire et du cadre de vie).

L'OAP du Clos Bruneau ne présente pas cette exigence d'intégration de constructions avec des toitures à deux pans. C'est regrettable. Vu la sensibilité de ce secteur, en entrée nord du bourg, cet objectif devrait être ajouté. Par ailleurs, ce secteur n'indique pas clairement que les constructions seront en R+1+C (maximum). Cette information devrait être précisée. »

Une attention particulière sera portée sur la capacité du projet à s'intégrer, par son échelle, sur ces deux sites. Les bâtiments proposés devront articuler objectif de densité et contexte bâti et paysager environnant.

- Observation Mail 05 : Il s'agit d'une contribution de l'ancien Maire de la commune qui considérait que le projet de Périmètre Délimité aux Abords des monuments historiques était une initiative intéressante mais visiblement conduite par le cabinet d'études sans prise en compte des véritables enjeux locaux. Le contenu de cette contribution se présentait comme suit :

« *Manquent notamment : une cartographie du zonage du PDA (ou alors je ne l'ai pas trouvée) ; une cartographie explicite des covisibilités ; une présentation claire des contraintes nouvelles pour les habitants ; une justification de la plus-value réelle du PDA. L'absence de pédagogie rend difficile l'appropriation du dispositif par les habitants. Une note spécifique explicative, comprenant exemples de cas concrets, photographies et simulations, serait utile pour permettre au public d'apprécier pleinement les implications du PDA.»*

Réponse du porteur de projet :

Le PDA est co-construit avec l'Architecte des Bâtiments de France qui doit valider son périmètre avant enquête publique. Des séances de travail sur le terrain en présence de l'ABF, du bureau d'études Auddicé et des élus ont été organisées afin de définir le contour de ce PDA.

Les covisibilités sont abordées en pages 23 à 27 du rapport de présentation du PDA. Le plan du PDA proposé est présenté en page 33 du rapport de présentation du PDA.

La mise en place d'un PDA permet une meilleure appréhension des enjeux en matière de préservation des monuments historiques. Il met fin au périmètre géométrique des 500m autour des monuments pour définir un périmètre sur la base des covisibilités. Ainsi, il est certain que dans ce périmètre PDA, il y a des enjeux de covisibilités avec les monuments historiques. Chaque autorisation d'urbanisme devra alors faire l'objet d'une consultation auprès de l'ABF qui rendra un avis conforme sur le projet.

Commentaires de l'Architecte des bâtiments de France :

Le PDA a été élaboré conjointement entre la municipalité, le bureau d'études et l'architecte des bâtiments de France. Il appartient à la municipalité de faire état des enjeux locaux. Le périmètre proposé est issu d'une appropriation par les parties prenantes, notamment la commune. Pour rappel, l'étude d'un PDA a été diligentée par la commune, conformément à l'article L621-31 du code du patrimoine.

Le PDA présente un dossier en deux parties : un plan avec sa cartographie et un rapport de présentation avec ses illustrations et ses analyses qui permettent d'expliquer les choix qui ont mené à l'établissement du périmètre. La covisibilité n'est plus le seul critère dans l'élaboration d'un PDA, même si elle est étudiée. Ce sont bien les enjeux locaux qui guident le tracé du nouveau périmètre. Une page dédiée à la justification dans le rapport de présentation exprime clairement les choix de délimitation du tracé.

Enfin, ce dossier est consultable par le public. En compléments, il revient au porteur de projet, s'il le souhaite, de partager ses objectifs et éventuelles implications.

2 Associations :

Deux associations ont contribué à l'enquête publique :

La contribution de l'association BioDiv'Artannes sera traitée dans le paragraphe VII.4.x, espaces boisés classés et protégés.

Les amis du patrimoine Artannais :

Mme la Présidente de l'association « Les amis du patrimoine des Artannais » s'est présentée à la permanence du 4 décembre concernant un projet photovoltaïque au sol au lieu-dit les « Champs Perroux ». Cette contributrice souhaitait obtenir des précisions sur la réalisation de ce projet, notamment en termes de covisibilité et d'impacts environnementaux.

Il est noté que ce projet n'est pas évoqué dans les documents d'enquête.

Réponse du porteur de projet : (Il est proposé au porteur de projet d'apporter sa réponse dans le paragraphe VII.4.i, avec indication dans le présent paragraphe)

La commune a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables. Cette dernière précise que les zones identifiées pour le développement des énergies, et notamment le photovoltaïque au sol, seront amendées en annexe au document d'urbanisme.

Le règlement de la zone N, qui concerne le lieu dit « Les Champs Perroux », autorise les nouvelles constructions et installations d'intérêt public et général, comme le sont les dispositifs d'énergie renouvelables.

Un permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol a été déposé le 18 juillet 2025, après l'arrêt de projet du PLU, sur le secteur « Les Champs Perroux ». Ce dernier a reçu un avis favorable du conseil municipal le 13 octobre 2025, en réponse à la demande de la Préfecture.

Pour autant, selon le Code de l'Environnement, le Permis de Construire doit présenter une étude d'impact qui doit elle-même faire l'objet d'une enquête publique. Cette étude d'impact a notamment pour objectif d'identifier les enjeux et d'évaluer les impacts du projet dans une philosophie « Eviter, Réduire Compenser ». Les élus invitent la population à prendre connaissance de cette étude d'impact dans le cadre de l'enquête publique. Pour l'heure l'étude d'impact n'a pas encore été soumise à l'enquête publique.

Les élus souhaitent ajouter au règlement écrit en zone A et N que « les projets photovoltaïques au sol, dès lors qu'ils sont possibles, devront présenter :

- Une bonne insertion paysagère,

- Une compatibilité avec les activités agricoles en zone A
- Et une réversibilité à l'issue de l'exploitation.

3 Contribution de M. l'ancien maire de la commune :

Le 9 décembre 2025, M. l'ancien Maire de la commune a déposé une contribution sur l'adresse électronique dédiée. Une première contribution avait été déposée par cette même personne le 5 décembre, mais avait été modérée à la demande du commissaire enquêteur et remplacée à la demande de ce contributeur.

Au vu de l'argumentaire complexe et circonstancié développé dans ces observations, le commissaire enquêteur a fait le choix de reprendre chaque thème développé pour le proposer à l'analyse en réponse au porteur de projet.

La contribution se présente comme suit :

Concertation : portée limitée, procédure longue et gouvernance peu lisible

« La procédure de révision du PLU, engagée en décembre 2021, a connu une longue interruption entre 2022 et 2025 avant de reprendre soudainement en 2025. Ce calendrier interroge : un document qui engage l'aménagement communal sur près d'une décennie est soumis à enquête publique et à décision municipale à quelques mois des élections, alors même qu'une nouvelle équipe pourrait être amenée à en assumer l'application ou la révision. Cette temporalité, parfaitement légale, soulève toutefois des questions de lisibilité démocratique et de cohérence dans la conduite du projet.

Le bilan de concertation apparaît très succinct au regard d'une procédure étalée sur plusieurs années. L'absence d'évolution notable du projet à l'issue des échanges avec la population questionne :

- la portée réelle de la participation citoyenne ;
 - o la réunion publique n'a mobilisé qu'un public restreint ;
 - o l'information diffusée (affichage, site Internet) reste peu attractive et peu pédagogique (seulement 37 contributions) ;
 - o la mise en ligne des pièces, bien que conforme, demeure difficilement identifiable et peu valorisée ;
- les raisons de la durée importante de la procédure ;
- l'adéquation avec les standards contemporains de concertation (ANCT, CEREMA, PUCA), alors même que le législateur renforce l'exigence d'implication du public dans les politiques d'aménagement.

Ce niveau de concertation est en retrait des bonnes pratiques recommandées (démarches itératives, ateliers, supports pédagogiques, restitutions intermédiaires). Le bilan de concertation,

particulièrement bref, ne permet ni de comprendre comment les observations ont été prises en compte, ni d'identifier d'éventuels ajustements du projet.

Ces éléments nourrissent l'impression d'un PLU davantage « porté » par un cabinet d'études (AUDDICE Urbanisme) que réellement approprié par la commune.

Au total, la démarche donne le sentiment d'une « conformité minimale » plutôt que d'une co-construction locale du PLU avec la population, alors que la qualité de la concertation conditionne l'acceptabilité du projet et la solidité de ses choix d'aménagement.

Pourquoi ce choix méthodologique ? Une clarification de la part de la commune apparaît nécessaire pour comprendre les fondements de cette approche très limitée en matière de participation citoyenne et de pilotage du projet. »

Réponse du porteur de projet :

Le lancement de l'étude a été réalisé en avril 2022. Ainsi l'arrêt de projet a été délibéré en juin 2025 soit 3 ans après le lancement de la procédure, ce qui est un délai assez « classique » d'une procédure de révision du PLU en tenant compte des nombreuses réunions avec les différentes parties prenantes de cette procédure, à savoir :

- Les élus,
- Les techniciens de la communauté de communes,
- Les personnes publiques associées ;
- La population.

Pendant ces trois 3 ans de travaux, la population a été concertée :

- Deux réunions publiques ont été réalisées : la première le 19 octobre 2023, et la seconde le 16 septembre 2024 ;
- Des panneaux d'exposition en mairie ont permis à la population de s'informer sur la procédure ;
- Des communications sur les grandes étapes du PLU sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal ;
- La mise en place d'un registre de concertation mis à disposition du public en mairie, et la possibilité d'adresser ses remarques à Madame le Maire par courrier ou courriel.

Le bilan de concertation fait état des participations de la population et apporte une réponse à chaque contribution.

Trajectoire démographique, consommation foncière et ZAN

« Le scénario démographique retenu (+0,87 %/an, environ 130 logements à horizon 2035, le 3^e scénario le plus fort sur quatre) est proposé, mais la cohérence avec la loi ZAN ne me semble pas démontrée.

Le dossier ne présente pas clairement :

- la consommation foncière passée, actualisée jusqu'aux dernières années constructibles (2021 à maintenant) ;*
- la répartition entre renouvellement urbain, densification interne et extensions (notamment 1AU et 2AU) ;*
- la justification précise de la 2AU au regard de la trajectoire ZAN et pourquoi ces parcelles et pas aussi celles qui longent les tranches 1 et 3 de la ZAC actuelle ;*
- un inventaire exhaustif des dents creuses ;*
- une stratégie foncière ou un dispositif d'accompagnement des propriétaires pour anticiper l'avenir.*

Une synthèse consolidée consommation passée / consommation future / potentiel interne apparaît nécessaire.

Et quel sera l'impact sur les services publics locaux de ce scénario : école, gymnases, salle des fêtes, stationnement, mais aussi réseau d'assainissement ? Une projection de la charge supplémentaire sur les équipements publics, exprimée en équivalents-habitants et rapportée aux capacités résiduelles, serait nécessaire pour apprécier la soutenabilité du scénario retenu. »

Réponse du porteur de projet :

Les PPA ont précisé des attentes de clarification en matière de consommation d'espace. Les élus informent que ces précisions seront apportées à l'issue de l'enquête publique, permettant une vision plus claire du bilan de la consommation d'espace.

Le rapport de présentation tome 1 du PLU présente en pages 166 à 177 l'étude de densification du tissu urbain. Cette étude permet notamment de visualiser les dents creuses recensées et d'estimer la capacité de production de logements au sein du tissu urbain existant.

La page 14 du rapport de présentation tome 3 du PLU précise la répartition de la production de logements en densification et en extension. Pour l'heure l'objectif de production de logements au sein de la zone 2AU n'est pas défini. Il appartient aux élus de suivre le bilan du PLU et d'estimer le besoin ou non d'ouvrir à long terme la zone 2AU. En cas d'ouverture de cette dernière, le besoin devra être démontré, et une OAP ainsi qu'une programmation urbaine devront être réalisées.

Les incidences sur les équipements publics et réseaux sont présentées en pages 168 à 172 du rapport de présentation tome 3 du PLU.

OAP

« Les OAP présentent plusieurs fragilités :

- Même si les ratios de construction semblent en phase avec le SCOT, il existe selon moi une contradiction entre densités projetées et continuités écologiques (ex. Malvoisie) ;
- la projection de l'OAP Clos Bruneau n'est pas chiffrée en termes d'impact de population, si oui merci de le préciser ;
- l'absence d'évaluation des OAP du précédent PLU ne permet aucun retour d'expérience local (par exemple connexion piétonne entre la place de la Liberté et l'impasse des Tonnelliers ?)

(Remarque évoquée lors du RDV : Il y avait aussi eu une réflexion au sein du conseil municipal de l'époque (2014/2020) concernant la maison Écotière située au 1 rue de la Fontaine Sainte et l'intérêt pour la mairie de récupérer le jardin attenant à la place de l'Eglise (achat de l'ensemble, division et revente de la maison de maître avec un jardin réduit pour récupérer un parc à côté de l'Eglise et de la Mairie). Y a-t-il eu une OAP sur ce terrain, pourquoi la mairie n'a pas fait valoir son droit de préemption sur ce terrain ?)

Un bilan des anciennes OAP, de leur abandon éventuel, aurait dû éclairer les choix actuels et justifier les périmètres retenus.

Le Code de l'urbanisme, comme la jurisprudence récente, considère le bilan du PLU antérieur comme un élément essentiel d'appréciation de la cohérence de la révision : son absence fragilise la justification des nouveaux choix.

Le degré de précision de certaines OAP (viaires, gabarits, ouvrants, stationnement) paraît excessif et risque d'imposer une densité supérieure à ce que produirait naturellement le marché.

Est-ce que la mairie envisage d'acquérir les parcelles de ces nouvelles OAP ?

Si oui, cela sous-entendrait une volonté d'urbanisation forte de ces zones, et donc une augmentation sensible de la population, possiblement contradictoire avec la loi ZAN. Quel intérêt économique pour la mairie ?

En l'absence de maîtrise foncière ou d'étude de faisabilité, ces OAP très prescriptives pourraient être considérées comme insuffisamment justifiées au regard du principe de proportionnalité des règles (CE, jurisprudence constante). »

Réponse du porteur de projet :

L'OAP du Clos Bruneau représente une surface de l'ordre de 0,8ha et permettra environ 13 nouveaux logements. En considérant la projection en matière de desserrement des ménages de l'ordre de 2,30 personnes par ménage, on peut attendre environ une trentaine de nouveaux habitants sur ce secteur.

L'ancien document d'urbanisme présente effectivement une liaison piétonne entre la Rue des Tonnelliers et la place de la Liberté. Une partie du foncier a été acquise par la collectivité, mais le reste du foncier nécessaire reste dans le domaine privé. Il n'y a pas eu d'accord pour acquérir ces terrains.

La collectivité n'a pas souhaité conditionner la réalisation de l'OAP à la réalisation de cette continuité piétonne au regard de l'importance du projet permettant notamment la réalisation de la maison médicale, projet d'intérêt général.

Pour autant la liaison piétonne reste d'intérêt et pourra être réalisée dès lors qu'une opportunité foncière se présentera.

Les OAP sont des outils qui permettent d'anticiper le développement d'un secteur en précisant les principales orientations à respecter dans le cas d'un aménagement. Les élus ont cherché le juste équilibre dans le contenu des OAP leur permettant de sécuriser les projets d'aménagement à venir, tout en laissant place à l'ingénierie de projet.

L'OAP ne génère aucune obligation d'achat des parcelles par la collectivité. L'OAP ne génère pas non plus d'obligation de faire ou de certitude de faisabilité. C'est d'ailleurs pour cela qu'un taux de rétention est appliqué au foncier encore disponible notamment dans le tissu urbain.

En matière de densité, la commune répond aux obligations du SCOT et de la Loi Climat et Résilience. La réduction de la consommation d'espace passe notamment dans l'augmentation de l'intensité urbaine. La densité précisée dans les OAP n'est pas incohérente avec la densité observée sur la commune notamment résultante de nombreuses divisions parcellaires présentant des constructions dites de second rideau.

Le rapport de présentation tome 1 du PLU présente un bilan de l'ancien PLU en pages 156 à 160.

Concernant la maison « Ecotière », une demande concernant la réalisation du projet a été faite auprès de Cavités 37. En décembre 2020, une étude a été rendue à la Commune et a mis en évidence plusieurs cavités sous le terrain, mettant en péril les travaux projetés, et justifiant ainsi sa préservation dans le projet de révision du PLU.

Patrimoine et périmètre délimité des abords (PDA) : questionnements repris dans la rubrique précédente spécifique au PDA.

Centre-bourg, commerces et PLH

« *Le PADD évoque la revitalisation du centre-bourg, mais les traductions concrètes restent limitées. Sont absents ou peu lisibles :* »

- *un diagnostic de vacance commerciale (alors que la situation est critique actuellement, avec plusieurs commerces ou bâtiments liés à des commerces en vente) ;*
- *une stratégie foncière ou une politique de préemption ciblée ;*
- *une véritable déclinaison locale du PLH (typologies, mixité, équilibre entre neuf et réhabilitation).*

Quelle réponse apportez-vous sur ces sujets dans le PLU actuel ? »

Réponse du porteur de projet :

La commune d'Artannes sur Indre n'est pas couverte par un PLH. Ainsi les élus tendent à répondre aux besoins identifiés sur le territoire communal via ce projet de PLU. Ce dernier propose un encadrement des typologies de logements, notamment via la mise en place des OAP sectorielles.

En réponse à la vacance commerciale, les élus ont opté pour la mise en place d'un outil de protection du linéaire commercial dans les règlements graphiques et écrits du PLU, limitant fortement le changement de destination des commerces et services.

Dans le cadre de ce nouveau projet de PLU les élus ne souhaitent pas modifier les règles en matière de droit de préemption urbain. Ainsi une nouvelle délibération sera prise en parallèle de l'approbation du PLU pour reconduire les droits en matière de préemption urbaine.

Réseaux, équipements publics et capacité d'accueil

« *Les partenaires institutionnels ont souligné la fragilité de certains réseaux, en particulier l'assainissement.*

Le dossier n'établit pas clairement :

- *la capacité résiduelle des équipements (STEP, eau potable, voirie, stationnement, écoles) ;*
- *le phasage nécessaire pour éviter d'urbaniser avant la mise à niveau des infrastructures ;*
- *les marges de manœuvre de la commune d'ici 2035. Ce point conditionne pourtant la légalité et la faisabilité des ouvertures à l'urbanisation.*

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme impose que le PLU garantisse la capacité d'accueil des réseaux : une démonstration technique est donc indispensable. »

Réponse du porteur de projet :

Le projet de PLU présente une notice sanitaire dans ses annexes. Cette dernière présente à la fois les capacités, l'état fonctionnel de la STEP et une estimation des charges en lien avec le projet de PLU.

Pour rappel l'assainissement collectif est devenu une compétence intercommunale. La communauté de commune s'est lancée dans la réalisation d'un schéma d'assainissement intercommunal en octobre 2025. Ce schéma permettra à la suite de programmer les travaux nécessaires en matière d'assainissement. L'obtention des autorisations d'urbanisme sur la commune sera conditionnée aux capacités des STEP et des travaux engagés sur le réseau d'assainissement.

Classement du Bois des Plantes : enjeux du reclassement et incertitudes sur les intentions communales

« *Le projet de PLU prévoit de faire évoluer le statut du Bois des Plantes, actuellement classé en Espace Boisé Classé (EBC), vers un Espace Boisé Protégé (EBP).*

Ce changement de classement, moins contraignant juridiquement, pourrait ouvrir des possibilités d'évolution partielle du site, sous réserve d'interprétation réglementaire.

Plusieurs propriétaires ont sollicité la possibilité de mobiliser la disposition permettant jusqu'à 10 % de constructibilité, telle que prévue pour certains boisements, mais il n'est pas établi que cette faculté demeure applicable dans le nouveau classement retenu ;

Ce point soulève plusieurs enjeux :

- sécurité juridique : le passage d'EBC à EBP nécessite de préciser clairement le régime applicable, notamment concernant la constructibilité, les obligations de gestion et les éventuelles servitudes environnementales ;
- enjeux environnementaux : le bois semble accueillir une biodiversité potentielle non négligeable (présence possible d'espèces protégées), ce qui impose une analyse écologique fine en cas de projet d'évolution (public ou privé) ;
- usage futur du site : les propriétaires signalent des difficultés d'entretien, ainsi que des usages informels (promenade, dépôts sauvages) par les riverains.

Quelles sont les intentions réelles de la mairie pour ce secteur ?

Le PLU ne précise pas clairement :

- si la commune envisage une stratégie d'acquisition totale ou partielle du bois ;
- si elle souhaite maintenir strictement son statut naturel ou ouvrir la voie à des aménagements limités ;
- si elle souhaite favoriser une opération permettant aux propriétaires de valoriser une petite partie du foncier (10 %), en contrepartie d'un transfert éventuel des espaces naturels restants ;
- ou si le reclassement vise uniquement à simplifier la gestion réglementaire sans projet opérationnel identifié. En l'absence de position exprimée, le reclassement du Bois des Plantes apparaît davantage comme un ajustement technique que comme un choix d'aménagement intégré.

Une clarification municipale est donc attendue pour comprendre :

- la finalité du reclassement ;
- la vision communale pour ce secteur ;
- et les conséquences pratiques pour les propriétaires comme pour les habitants. »

Réponse du porteur de projet :

Le Bois des Plantes est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier répond à une protection de type « boisements à préserver en limite de zone urbaine ». Le règlement écrit précise très clairement les dispositions réglementaires relatives à cet espace. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Globalement les boisements de la commune sont protégés à différents degrés. Les élus ont souhaité affermir la protection des boisements les plus menacés : les boisements dont la surface est inférieure au seuil de défrichement départemental (0,5 ha pour la commune d'Artannes-sur-Indre). Les boisements déjà encadrés soit par un plan de gestion connu, soit par le seuil de défrichement sont préservés de façon moins stricte au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il faut retenir que le déclassement de l'EBC en EBP sur cet espace facilite les travaux d'entretien et de gestion.

Ce boisement se présente comme un poumon vert enclavé dans le tissu urbain. Les élus, soucieux de sa préservation, ont souhaité ici une protection ajustée pour éviter la disparition du boisement au profit de l'urbanisation. Il s'agit d'une barrière naturelle entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels. Il est essentiel de préserver ce boisement en frange urbaine.

Nouvelles pratiques constructives et adaptation climatique

« Le PLU intègre encore très partiellement les enjeux liés aux transitions constructives et climatiques. L'entretien a mis en évidence plusieurs dimensions insuffisamment prises en compte :

- adaptation aux fortes chaleurs : inertie thermique des bâtiments, orientation, choix de matériaux capables de maintenir la fraîcheur ;
- évolution prévisible des normes environnementales (RT/RE), qui tendront vers des modèles constructifs moins énergivores et plus résilients ;
- usage de matériaux locaux et sobres (paille, terre crue, filières biosourcées), pertinents dans un contexte de sobriété environnementale et d'économie circulaire ;
- gestion de l'eau : solutions de rétention et de réutilisation des eaux pluviales, particulièrement adaptées aux terrains argileux du territoire.

Que comptez-vous intégrer dans ce PLU pour accompagner les nouvelles demandes de permis de construire ? »

Réponse du porteur de projet :

Conscients des enjeux liés à la transition climatique, les élus ont fait les choix suivants dans le projet de PLU :

- Intégration d'un coefficient de pleine terre au sein du règlement écrit ;
- Préservation des espaces de respiration dans le tissu urbain et en frange urbaine ;
- Définition règlementaire d'un parc urbain à conforter au sein du tissu urbain ;
- Dispositions règlementaires liées à la gestion des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation des sols, gestion à ciel ouvert des eaux pluviales...).

Le PLU ne peut règlementairement pas disposer des matériaux dans le règlement écrit. En revanche, les matériaux dits « biosourcés » ne sont pas interdits. En accord avec les remarques des services de l'Etat, les élus souhaitent renforcer les objectifs en matière d'urbanisme durable et résilient eu sein des OAP.

Projet photovoltaïque

« Je n'ai pas trouvé où apparaissait ce dossier (pourtant passé en conseil municipal et accepté) dans le projet de PLU, ni quel zonage est prévu pour la zone d'implantation des panneaux. »

Réponse du porteur de projet :

La commune a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables. Cette dernière précise que les zones identifiées pour le développement des énergies, et notamment le photovoltaïque au sol, seront intégrées au document d'urbanisme.

Le règlement de la zone N, qui concerne le lieu-dit « Les Champs Perroux », autorise les nouvelles constructions et installations d'intérêt public et général, comme le sont les dispositifs d'énergies renouvelables.

Un permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol a été déposé le 18 juillet 2025, après l'arrêt de projet du PLU, sur le secteur « Les Champs Perroux ». Ce dernier a reçu un avis favorable du conseil municipal.

Zone 2AU

« La création et le positionnement de la zone 2AU soulèvent plusieurs interrogations majeures, tant sur le plan de la cohérence urbanistique que sur celui de la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière. Le dossier ne démontre pas clairement la nécessité d'ouvrir une nouvelle zone 2AU, alors même que la trajectoire ZAN exige une forte maîtrise de l'extension urbaine.

La consommation foncière passée n'ayant pas été actualisée (années 2021–2023 manquantes), la marge réellement disponible reste incertaine. Une ouverture supplémentaire en 2AU apparaît donc difficile à apprécier et pourrait fragiliser l'équilibre global du PLU.

La localisation retenue ne semble pas tenir compte :

- des trames urbaines en cours de structuration (ZAC en trois tranches) ;
- des capacités de réseaux, déjà contraintes dans plusieurs secteurs ;
- des logiques de continuité urbaine.

Pourquoi ce zonage 2AU et non un zonage le long des trois tranches de la ZAC ?

Est-ce que certains Artannais ont plus de réseau que d'autres ?

Enfin, la commune dispose d'un foncier communal significatif (environ 18 000 m²), bien situé en continuité directe du bourg.

Or ce foncier n'est ni mobilisé ni même mentionné dans les orientations du PLU, tandis qu'une 2AU est projetée sur des terrains privés, nécessitant des acquisitions potentiellement coûteuses et aléatoires.

Cette incohérence pose une question simple : pourquoi ouvrir à l'urbanisation une zone privée, alors qu'un foncier communal plus pertinent, plus proche et maîtrisable reste inexploré ? »

Réponse du porteur de projet :

La troisième tranche de la ZAC est le seul secteur d'extension urbaine projeté à court terme dans le projet de PLU. Or, celle-ci présente une fin de concession à l'horizon 2029. Considérant l'absence de maîtrise foncière des terrains en densification urbaine, les élus ont souhaité sécuriser l'avenir de la commune en définissant une zone d'urbanisation à long terme. La zone 2AU ne peut s'ouvrir que via une procédure de modification du PLU. Cette procédure devra à la fois démontrer le besoin de mobiliser ce foncier, mais aussi démontrer sa compatibilité avec les objectifs de consommation d'espace en lien avec la législation en vigueur au moment de la procédure de modification. Sa mobilisation reste donc incertaine et des garde-fous sont posés quant à son évolution.

Sa définition réside dans la combinaison de plusieurs critères, et notamment le critère agricole. Une projection a été étudiée en frange ouest de la ZAC actuelle. Cependant, cette dernière engendrait des difficultés quant à la gestion agricole des parcelles restantes entre la frange urbaine et la D8. De plus, cette forme impactait deux exploitants agricoles, alors qu'elle n'en impacte qu'un seul dans la forme retenue dans le PLU. La définition de la zone 2AU telle qu'elle a été retenue permet d'optimiser les réseaux de la ZAC existante.

Effectivement la commune est propriétaire de terrains sur l'ancienne zone 2AU nord. Cependant ces terrains ne répondaient pas aux objectifs de développement de la commune et à l'intérêt général. En effet, ces terrains se présentent comme une extension détachée du centre bourg avec un obstacle physique que représente la Rue du Clos Bruneau. Les terrains sud se positionnent en extension de la ZAC existante permettant de valoriser les réseaux réalisés dans les 3 premières tranches.

Conclusion — Cohérence d'ensemble et soutenabilité à long terme

« *Le document apparaît comme juridiquement structuré (c'est le minimum), bien que manquant de relief et d'appropriation locale, fruit d'un portage trop fort du cabinet en charge des documents. Il présente pour moi plusieurs fragilités stratégiques :*

- *insuffisante démonstration de la compatibilité ZAN. La loi ZAN n'est pas qu'une loi : elle préfigure une évolution profonde des droits à construire liée aux enjeux environnementaux, qui s'appliqueront également à Artannes ;*
- *concentration du développement sur quelques secteurs sans vision équilibrée, voire en densifiant trop fortement et sans anticiper les impacts de ces aménagements sur les bâtiments, services ou réseaux ;*
- *faible prise en compte des transitions majeures (démographie, climat, énergie, innovations constructives).*

Une consolidation globale, en relation avec les habitants, du projet paraît nécessaire pour sécuriser la trajectoire du PLU.

Sans une vision stratégique intégrée, le PLU risque de devenir un document administratif conforme mais peu opérant, et surtout inadapté aux transformations qui marqueront les quinze prochaines années, alors qu'il devrait traduire la vision politique de la mairie pour les années à venir (y en a-t-il une, d'ailleurs ?).

Pourrait-on obtenir le coût global de cette démarche de révision de PLU engagée par la commune depuis 2021, tant sur la phase cabinet d'études d'urbanisme que sur le coût lié à la mission d'enquête publique ?

Enfin, comment ce document peut-il, sans véritable vision, représenter l'ambition d'Artannes alors qu'à l'échelle intercommunale se discute la création d'un PLUi ?

Quelle articulation est-il prévue avec cette démarche intercommunale ? »

Réponse du porteur de projet :

Le projet de révision générale du PLU d'Artannes-sur-Indre cherche l'équilibre dans le projet de territoire. En effet ce document tend à la compatibilité avec les documents supra-communaux, et à la conformité législative, dont fait partie la Loi Climat et Résilience, tout en recherchant l'expression de la politique communale d'aménagement.

Suite aux avis des PPA, certaines précisions et ajustements seront apportés au dossier, notamment en matière de consommation d'espace. Le bilan passé et projeté dans le cadre du PLU sera plus clairement mis en évidence.

Ce PLU se veut plus modéré en matière de consommation d'espace, notamment via une évolution au sein du bourg et des entités urbaines les plus proches du bourg. Il est aussi plus protecteur en

matière de nature et d'agriculture, en conditionnant les évolutions de l'habitat existant, en préservant les terres et les exploitations agricoles, et en préservant autant que possible les continuités écologiques.

Cette révision s'est faite en concertation avec la population qui a été associée au projet jusqu'à son arrêt, puis consultée dans le cadre de l'enquête publique.

Pour l'heure la compétence planification est toujours communale.

4 Questions de particuliers :

Les thématiques développées par les contributions de particuliers étaient orientées autour des thèmes suivants :

VI.A.4.i Calendrier de la proposition de projet de PLU :

- Observation RP 27 : Ce contributeur artannais considérait que la présentation d'un projet de PLU juste avant les élections municipales imposerait à la future municipalité, quelle qu'elle soit, un projet qui serait susceptible d'avoir été élaboré par des tiers. Une présentation à l'issue des élections aurait été plus adaptée selon cet habitant de la commune, qui regrettait une information sur ce projet inférieure à la hauteur des enjeux.

Réponse du porteur de projet :

La révision générale du PLU d'Artannes-sur-Indre a été prescrite en 2022, bien avant les élections. Cependant, un projet de PLU est un travail de longue haleine, se composant de plusieurs phases techniques, puis de plusieurs phases administratives dont les délais règlementaires sont incompressibles.

En parallèle de cette révision, les élus ont mis en place une concertation durant la phase technique (de la prescription du projet jusqu'à son arrêt). La concertation a permis aux administrés de s'intéresser au projet et d'émettre leurs remarques sous plusieurs formes :

- Participation au registre de concertation,
- Exposition en mairie,
- 2 réunions publiques,
- Articles dans le bulletin municipal,
- Informations sur le site internet de la commune.

VI.A.4.ii Contenu du dossier :

- Observation Mail 08 : Cet administré de la commune considère que si le Tome Un du rapport de présentation relevait les points faibles de la commune (sous représentation des jeunes actifs, faible présence de haie), le Tome Trois n'abordait pas ces sujets.

Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation est une pièce réglementaire du dossier de PLU. Il se compose de 4 tomes :

-1 : diagnostic et état initial de l'environnement ;

-2 : volet biodiversité

-3 : justifications des choix retenus

-4 : résumé non technique du projet.

Ainsi l'objectif du tome 1 est de dresser le diagnostic de la commune, s'intéressant notamment au diagnostic social économique et démographique. Il s'agit du socle du projet de territoire. En revanche, le tome 3 s'attache à présenter la justification des choix retenus dans le cadre de la révision du PLU.

- Observation Mail 08 : toujours selon ce contributeur, divers éléments écologiques remarquables ne sont pas pris en compte par le dossier : l'alignement d'arbres entre le Grand Moulin et le bourg, une mare en contrebas du LD Les Fourneaux (ZT25 et ZT26), aucune mesure concernant les haies et les fontaines et sources ne sont pas représentées ou prise en compte dans le patrimoine.

Réponse du porteur de projet :

L'alignement d'arbres entre le Grand Moulin et le bourg est propriété du département. Aussi ces arbres ne sont pas protégés pour en faciliter l'entretien, notamment en raison de leur localisation en bordure d'un axe routier.

Le projet de PLU présente une préservation des mares et étangs au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cependant les règlement écrit omet de préciser les dispositions réglementaires. Cette erreur matérielle sera corrigée par l'ajout des dispositions réglementaires visant à interdire le comblement et l'assèchement des mares et plans d'eau. De plus, la protection sera étendue sur la mare en contrebas des Fourneaux.

Effectivement, concernant les haies, les sources et les fontaines, le PLU ne présente pas de mesure réglementaire en raison de l'absence de diagnostic permettant de justifier une préservation réglementaire. En revanche, l'OAP Trame Verte et Bleue pourra motiver des prescriptions visant à préserver les haies, les sources et les fontaines dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

VI.A.4.iii Projet de parc photovoltaïque :

Quatre contributeurs et Mme la Présidente de l'association des amis du patrimoine Artannais ont évoqué un projet de parc photovoltaïque au sol au lieu-dit « Les Champs Perroux », à l'est de la commune en zone naturelle dans le projet de PLU.

Ce projet visiblement avancé, car des contributeurs ont évoqué les premières interventions des cabinets d'études et un permis de construire en instruction, n'est pas mentionné dans le projet de PLU. Selon la contribution Mail05, il aurait été adopté en conseil municipal. Les rubriques dédiées aux énergies renouvelables restent muettes sur le sujet à l'exception du photovoltaïque en toiture. Enfin, les zones potentielles d'implantation d'ENr ne sont pas indiquées sur le règlement graphique.

Il serait souhaitable que le porteur de projet apporte des précisions sur ce projet de parc photovoltaïque, notamment au regard de la Loi Industrie Verte. Des dispositions spécifiques à ce type d'installation en zone naturelle relèvent à priori de l'agrivoltaïsme et non d'un parc au sol sur terrain dégradé, en fonction de la date de dépôt du dossier.

Réponse du porteur de projet :

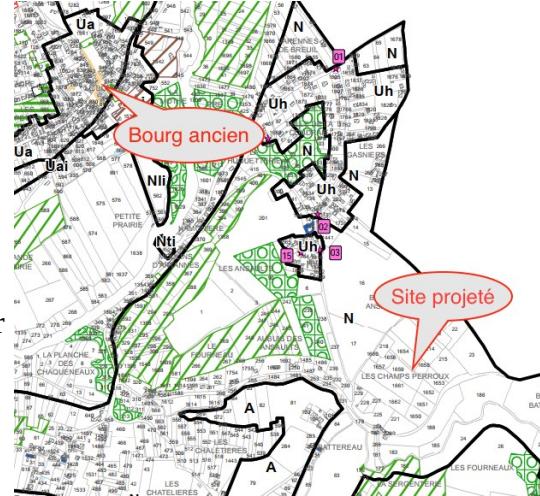
La commune a délibéré sur ses zones d'accélération des énergies renouvelables. Cette dernière précise que les zones identifiées pour le développement des énergies, et notamment le photovoltaïque au sol, seront intégrées au document d'urbanisme.

Le règlement de la zone N, qui concerne le lieu dit « Les Champs Perroux », autorise les nouvelles constructions et installations d'intérêt public et général, comme le sont les dispositifs d'énergie renouvelables.

Un permis de construire pour une centrale photovoltaïque au sol a été déposé le 18 juillet 2025, après l'arrêt de projet du PLU, sur le secteur « Les Champs Perroux ». Ce dernier a reçu un avis favorable du conseil municipal.

Pour autant, selon le Code de l'Environnement, le Permis de Construire doit présenter une étude d'impact qui doit elle-même faire l'objet d'une enquête publique. Cette étude d'impact a notamment pour objectif d'identifier les enjeux et d'évaluer les impacts du projet dans une philosophie « Eviter, Réduire Compenser ». L'étude d'impact est terminée mais n'a pas encore été soumise à l'enquête publique. Les élus invitent la population à prendre connaissance de cette étude d'impact dans le cadre de l'enquête publique qui est portée et organisée par la Préfecture.

Le projet en instruction est bien un projet de parc photovoltaïque au sol sans lien avec l'agriculture. Il ne s'agit pas d'un projet agrivoltaïque.



Commentaires de l'UDAP 37 : En raison des spécificités de la commune et au vu du site potentiel d'implantation du parc photovoltaïque, les commentaires de l'Architecte des bâtiments de France sont également sollicités :

l'UDAP se prononce sur l'impact paysager d'un tel dispositif, notamment de sa covisibilité dans le grand paysage et à proximité du PDA. Dans le cas présent, la géographie du zone d'implantation projetée, ainsi que son couvert végétal existant, pourrait permettre une intégration mesurée du projet. Cette bonne intégration sera conditionnée à la fois par la hauteur des dispositifs et les compensations paysagères à prévoir. Une implantation au sol, et non des trackers hauts, serait plus indiquée. Le service de l'État compétent en la matière donnera un avis sur ce projet.

- Observation Mail 08 : Cet habitant de la commune souhaiterait que la bande boisée en bordure du chemin jouxtant le projet de parc photovoltaïque au LB Les Champs Perroux soit requalifiée en espace boisé classé ((F221, F225, F1650, F1651, F1652, F1653, F215 et ZT23) :

Réponse du porteur de projet :

Les élus souhaitent répondre favorablement à cette remarque. Ainsi les parcelles citées ci-dessus seront préservées au titre des espaces boisés à préserver (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

VI.A.4.iv OAP :

- Observation RP 23 : L'héritier de la maison située au 1 bis rue Malvoisie a indiqué ne pas avoir été informé de l'**OAP MALVOISIE** qui concernerait directement la maison de feu son père. Cette habitation serait actuellement en vente, et cet héritier souhaiterait obtenir des précisions sur le devenir de cette habitation dans le cadre de l'OAP.

Le commissaire enquêteur considère que le plan présenté dans le dossier est très succinct et ne présente pas la maîtrise foncière du secteur, la consultation des propriétaires concernés ou le devenir des habitations présentes sur le site.

Réponse du porteur de projet :

L'OAP est un outil de planification urbaine, permettant d'encadrer le devenir d'un espace urbain. Il ne présente aucune obligation ou aucun droit spécifique en matière de foncier. Cet outil a vocation à encadrer l'évolution du site, sans le rendre obligatoire. Ainsi l'OAP n'impose ni la vente, ni l'obligation de faire. En revanche, en cas de projet d'évolution sur ce site, le projet devra être compatible avec l'OAP.

Le PLU doit être réalisé dans l'intérêt général. Ainsi les propriétaires ne sont pas directement approchés, au même titre que l'ensemble des habitants de la commune. Les évolutions en lien avec la révision du PLU ont été exposées en réunion publique notamment. De plus, l'enquête publique a pour vocation de présenter le projet à la population, et de permettre à ces derniers de s'exprimer.

Ainsi l'OAP n'empêche pas la vente de la maison. Seulement, en cas d'évolution de cette maison, le projet d'évolution ne devra pas présenter d'incompatibilité majeure avec l'OAP.

- Observation Mail 12 : Cette administrée de la commune propriétaire d'une parcelle sur le secteur de l'**OAP du Clos Bruneau** considère ce projet inadapté à ce secteur pavillonnaire. Il porterait atteinte au ~~a~~ cadre de vie des habitants et à la liberté d'aménagement des parcelles avec l'implantation d'un habitat collectif imposé, induirait des problèmes de sécurité en relation avec la sécurité routière, et ne serait pas justifié par les objectifs évoqués (vitalité de la commune et diversification de l'offre de logements). Cette personne propose de réduire la densité envisagée, d'adapter le réseau routier, d'assouplir les prescriptions urbanistiques afin de respecter les droits des propriétaires.

Réponse du porteur de projet :

La densité est l'une des réponses à l'objectif de réduction de la consommation d'espace. De plus, le SCOT impose un objectif minimal de densité sur la commune. Réduire la densité ici signifierait l'augmenter ailleurs pour permettre de respecter l'objectif moyen de densité.

La diversification de l'offre en logement est un enjeu fort de la commune pour les années à venir. En effet, tenant compte du desserrement des ménages, mais aussi de la baisse de la natalité, et des migrations, l'offre actuelle de logements est trop monospécifique pour répondre aux besoins de la population.

Le projet d'aménagement du secteur du Clos Bruneau fait l'objet d'une étude spécifique, permettant notamment de dimensionner les réseaux en fonction des besoins.

VI.A.4.v Reclassements en zone agricole :

Les modifications de classification de zones auparavant constructibles en fond de jardin reclassées en zones agricoles ou naturelles ont été relevées et contestées par nombre de contributeurs. Ces personnes mentionnaient des obligations d'achats initiaux de parcelles de grandes dimensions en raison notamment de l'assainissement, également justifiés par la possibilité de revendre à la construction une partie de ces terrains lors de leur retraite, et compléter ainsi des revenus souvent modestes. L'incompréhension de ces choix, l'absence de communication des réponses aux questions posées lors du bilan de concertation, voire la critique de l'argumentation apportée par la commune considérée inadaptée, a conditionné ces personnes à déposer pendant l'enquête publique.

Régulièrement, ces parcelles retirées de la constructibilité sont reclassées en zone agricole. Le règlement concernant les zones agricoles est rédigé comme suit : « *La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :*

- *Terrains cultivés ou non,*
- *Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière. »*

Il semblerait que les parcelles considérées ne soient pas en accord avec cette définition, notamment en raison de l'absence de développement d'activité agricole préalable ou envisagée. L'intérêt de ces modifications ne semble pas évident aux contributeurs qui soulevaient régulièrement à l'oral l'hypothèse de calculs purement statistiques.

C'est le cas des contributions suivantes identifiées comme suit :

Le porteur de projet sera invité à répondre au cas par cas aux préoccupations de ces habitants de la commune et d'une manière plus générale sur la méthodologie et les justifications ayant conduit à ces reclassifications de parcelles en zone agricole.

- Observation RP 01 : cette observation concerne la parcelle 97 sur le secteur « La pièce Boucard ». Une surface à l'ouest de la parcelle a été classée en zone agricole dans le projet de PLU. La probabilité d'une utilisation de cette surface en zone agricole est discutable, de faible superficie et occupée historiquement par un jardin d'agrément. Il est à noter que la parcelle au nord de celle de cette contributrice est traitée dans le projet de PLU à l'identique.



Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T, expliquant ainsi l'évolution de la limite de la zone U sur le secteur de la Baudinière. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

De nombreuses divisions parcellaires se sont réalisées ces dernières années en accord avec le PLU.

Ce développement non organisé de la commune ne permet pas de maîtriser la consommation d'espace, ni l'évolution sur les réseaux, notamment les réseaux viaires et l'assainissement.

Aussi ces terrains sont reclassés en zone agricole, puisqu'ils n'ont plus vocation à être constructibles. En revanche, en zone A, les évolutions des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Comme cela a été précisé en réunion publique, le droit de l'urbanisme évolue, et les dispositions législatives actuelles peuvent remettre en question des principes actés lors de la dernière élaboration du PLU.

- Observation RP 04 : Ce contributeur constatait que la parcelle ZR-0035 sur le LD la Quomaruère était reclassée de NH à zone agricole A. Cette décision serait en contradiction avec des autorisations d'urbanisme délivrées et la nature du secteur. Il évoquait notamment un permis de construire sur une parcelle voisine accordé au mois de septembre 2025 et un sursis à statuer qui lui aurait été opposé dans le même temps, faits susceptibles de constituer une atteinte à l'égalité de traitement des administrés.

Réponse du porteur de projet :

Un PC a été accordé en mai 2025, pour un projet de démolition et de reconstruction d'une annexe à l'habitation. Ce projet n'est pas incompatible avec le PADD et plus globalement avec les règles du projet de révision générale du PLU. Effectivement en zone agricole les évolutions modérées de l'existant sont autorisées sous condition.

En revanche, dès lors qu'un projet est présenté, pendant la révision générale du PLU, après le débat de PADD et avec des éléments réglementaires suffisamment avancés, ce dernier doit recevoir un sursis à statuer s'il va à l'encontre des orientations du projet de révision.

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

Aussi le secteur de la Quomaruère est reclassé en zone agricole en raison de son éloignement du centre bourg. En revanche, en zone A, les évolutions des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Comme cela a été précisé en réunion publique, le droit de l'urbanisme évolue, et les dispositions législatives actuelles peuvent remettre en question des principes actés lors de la dernière élaboration du PLU.

- Observation RP 05 : cette observation concerne la parcelle UH 154 au 26, route de la Baudinière. Une partie de la surface au sud de la maison d'habitation a été classée en zone agricole alors qu'il s'agit d'un jardin d'agrément dont la conversion en terrain agricole semble peu probable. La réduction de la surface constructible générerait selon les propriétaires une perte de valeur de leur bien immobilier, qui selon eux n'est pas justifiée.

Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T, expliquant ainsi l'évolution de la limite de la zone U sur le secteur de la Baudinière. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

De nombreuses divisions parcellaires se sont réalisées ces dernières années en accord avec le PLU. Ce développement non organisé de la commune ne permet pas de maîtriser la consommation d'espace, ni l'évolution sur les réseaux, notamment les réseaux viaires et l'assainissement.

Aussi ces terrains sont reclasés en zone agricole, puisqu'ils n'ont plus vocation à être constructibles. En revanche, en zone A, les évolutions des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Comme cela a été précisé en réunion publique, le droit de l'urbanisme évolue, et les dispositions législatives actuelles peuvent remettre en question des principes actés lors de la dernière élaboration du PLU.

- Observation RP 11 : Cette observation concerne la parcelle 123 située route de la Baudinière. La surface agricole située au sud du terrain a été agrandie vers le nord réduisant d'autant la constructibilité du terrain. Le contributeur précisait que deux parcelles voisines (424 et 403) restaient constructibles dans le projet de révision de PLU (Uh).

Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T, expliquant ainsi l'évolution de la limite de la zone U sur le secteur de la Baudinière. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de

l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

De nombreuses divisions parcellaires se sont réalisées ces dernières années en accord avec le PLU. Ce développement non organisé de la commune ne permet pas de maîtriser la consommation d'espace, ni l'évolution sur les réseaux, notamment les réseaux viaires et l'assainissement.

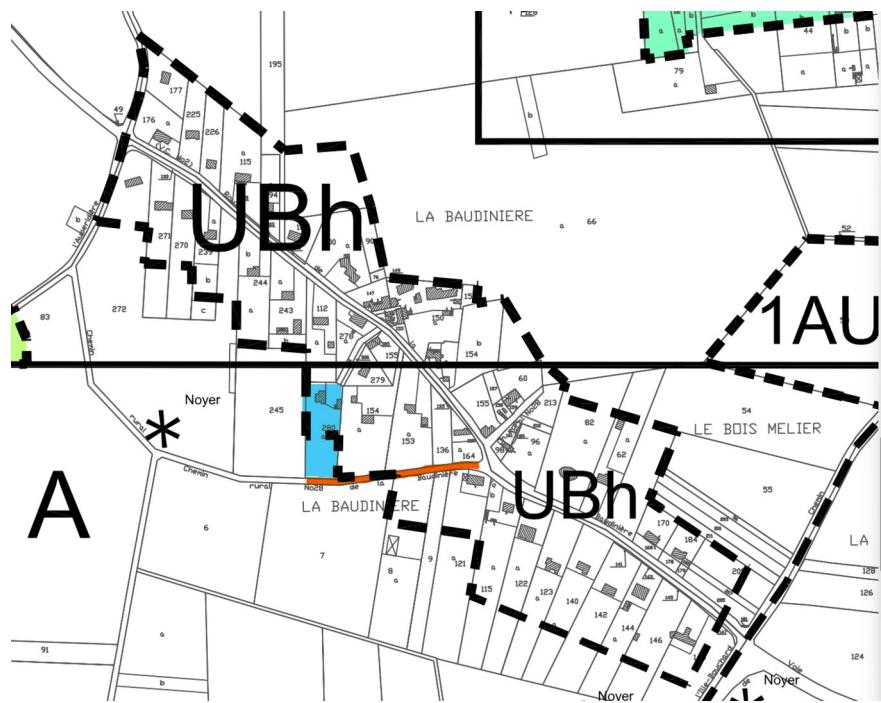
Les parcelles voisines, 424 et 403 étaient construites (toujours en second rideau) avant le débat sur le PADD. L'ancien document d'urbanisme permettant leur construction, il n'était plus possible de s'opposer à la construction de ces dernières qui faisaient donc parties du tissu urbanisé. En revanche leur fond de jardin reste inconstructible, au même titre que la parcelle 123.

Aussi ces terrains sont reclasés en zone agricole, puisqu'ils n'ont plus vocation à être constructibles. En revanche, en zone A, les évolutions des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Comme cela a été précisé en réunion publique, le droit de l'urbanisme évolue, et les dispositions législatives actuelles peuvent remettre en question des principes actés lors de la dernière élaboration du PLU.

- Observation Mail 01 : les propriétaires de la parcelle N°280 située dans le hameau de la Baudinière contestent le classement en zone agricole d'une partie de son terrain. Les parcelles voisines conservent leur constructibilité en totalité, un accès routier indépendant est possible au sud de la parcelle et les réseaux à minima d'eau potable seraient présents. Selon ce contributeurs, leur participation à la concertation préalable n'apparaîtrait pas dans les documents publiés.

Un schéma est joint à la contribution :



Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T, expliquant ainsi l'évolution de la limite de la zone U sur le secteur de la Baudinière. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

De nombreuses divisions parcellaires se sont réalisées ces dernières années en accord avec le PLU. Ce développement non organisé de la commune ne permet pas de maîtriser la consommation d'espace, ni l'évolution sur les réseaux, notamment les réseaux viaires et l'assainissement.

Aussi ces terrains sont reclasés en zone agricole, puisqu'ils n'ont plus vocation à être constructibles. En revanche, en zone A, les évolutions des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Comme cela a été précisé en réunion publique, le droit de l'urbanisme évolue, et les dispositions législatives actuelles peuvent remettre en question des principes actés lors de la dernière élaboration du PLU.

- Observation RP 25 : Parcelle 40, lieu-dit la Coquinière. La représentante de la propriétaire de la parcelle concernée contestait le classement en zone agricole dans le projet de PLU, apportant une dépréciation importante des biens initialement constructibles. Elle propose de maintenir la constructibilité sur la partie en bord de route du hameau avec un report partiel de la constructibilité sur la parcelle voisine (402), propriété de cette même personne.



Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

La constructibilité de cette parcelle reviendrait à étendre le hameau.

Aussi ces terrains sont reclasés en zone agricole, puisqu'ils n'ont plus vocation à être constructibles. En revanche, en zone A, les évolutions des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Comme cela a été précisé en réunion publique, le droit de l'urbanisme évolue, et les dispositions législatives actuelles peuvent remettre en question des principes actés lors de la dernière élaboration du PLU.

VI.A.4.vi Reclassement en zone N :

- Observation RP 10 : Cet habitant de la commune intervenait au nom de sa mère âgée concernant deux groupes de parcelles situées route de Monts qui étaient reclassées en zone naturelle sur le projet de PLU. Cette situation entraînerait selon ce contributeur une inconstructibilité de ces terrains, et une perte financière non négligeable sur des parcelles acquises en leur temps au prix fort.

Parcelles OF 1678 et 1681 : cet administré sollicite un classement identique à celui actuellement en vigueur, à savoir préserver une zone de constructibilité à 75 mètres de la route.

Parcelle OF 56 : Le propriétaire considère le reclassement en zone naturelle injustifié, notamment en raison de la présence de deux habitations de chaque côté du terrain concerné.

Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

Les terrains OF 1678 et 1681 se situent en extension du hameau de la Huguettarie.

La parcelle OF56 correspond à une parcelle entièrement boisée sans continuité bâtie, justifiant son classement en zone naturelle.

- Observation Mail 02 : Cette contribution concerne le reclassement en zone naturelle d'une ferme et de ses terres au LD Les Ansaults. L'indivision conteste cette décision, qui classe ses parcelles (ZT 266, 268, 14, 18, 19, 60) en zone naturelle (N), alors qu'elles sont actuellement en zone agricole (A). Ces parcelles, d'une superficie de 2,7 ha, supportent trois hangars et une maison d'habitation.

Lors de la concertation, l'indivision avait demandé le reclassement partiel en zone constructible (UB) pour deux parcelles (ZT 266 p1 et p2) et une diversification des usages des hangars, en raison de l'arrêt de l'activité agricole familiale. Cette demande n'a pas été prise en compte, le classement restant en zone naturelle dans le projet de révision. La valeur des biens concernés est largement dévaluée, notamment pour une éventuelle reprise en espace agricole, et l'usage des hangars ne peut être modifiée.

Selon les contributeurs, ce nouveau classement est incohérent avec les documents supérieurs (SCOT) qui identifient ces terrains comme agricoles, sachant que cette nouvelle classification ne serait pas justifiée ou motivée.

Le demandes de l'indivision se présentent comme suit :

- Maintien en zone agricole (A) pour préserver la vocation du site. La nature agricole de ces terrains serait confirmée par les documents de rangs supérieurs, en contradiction avec les projets de PLU.
- Constructibilité pour les parcelles ZT 266 p1 et p2 (voir le plan ci-après), en continuité avec l'urbanisation existante, notamment celle de Monts qui n'apparaît pas sur le règlement optique mais confirme le principe de « dent creuse ».
- De nouveaux usages pour les hangars (artisanat léger, transformation agricole), afin de valoriser le patrimoine tout en respectant l'environnement. Le classement en zone naturelle semblerait compromettre toute possibilité d'évolution des ces structures.

Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

Ces parcelles présentent une coupure urbaine avec le tissu urbanisé des Ansaults. Leur urbanisation reviendrait à étendre le hameau.

Les parcelles ont été classées en zone N considérant qu'elles faisaient partie de la vallée hydrographique.

Cependant, les élus souhaitent répondre favorablement à l'évolution du site en zone agricole, considérant que la fin de l'activité agricole est récente (moins de 5 ans) et qu'éventuellement ce site pourrait être repris par un exploitant agricole.

- Observation RP 16 : Cette administrée du haut village sollicite le maintien en Zone A d'un terrain reclassé en zone N dans le projet de PLU. (parcelle 34, section 2M).

Réponse du porteur de projet :

Les élus ne comprennent pas vraiment cette demande et souhaitent rappeler que les conditions d'évolution de l'existant sont les mêmes en zone A qu'en zone N.

VI.A.4.vii Limitation de l'étalement urbain et extension de la ZAC du clos Bruneau

Une possibilité d'extension de la ZAC du Clos Bruneau à long terme (2AU) a été maintenue par les élus dans le projet de PLU. La zone 2AU destinée initialement à cet aménagement a largement été réduite comme indiqué dans les schémas ci-dessous :



PLU actuel



Projet de révision

- Observations RP 02 ET 07 : Ces deux contributions de la même personne concernent trois parcelles qui étaient prévue en zones à urbaniser dans le PLU actuel, en extension à long terme de la ZAC du Clos Bruneau (ZE122, ZE132 et ZE13). Ces parcelles de plusieurs hectares ont été reclassées en zone agricole dans le projet de PLU. Dans un même temps, le classement en 2AU des parcelles 218 et 245 à proximité immédiate de ses biens était conservé.

Selon ce contributeur, il aurait été judicieux de répartir les nouvelles zones 2AU sur les différents propriétaires. Il considère être le seul à subir un préjudice important de par la reclassification de ses terres. L'hypothèse d'une rupture de l'égalité de traitement des administrés est également soulevée par cette situation.

Réponse du porteur de projet :

La zone 2AU de l'ancien document d'urbanisme ne pouvait être maintenue en l'état car elle ne répond pas aux besoins de développement de la commune et présente une consommation d'espace au-delà du seuil maximal fixé par la Loi Climat et Résilience.

La troisième tranche de la ZAC est le seul secteur d'extension urbaine projeté à court terme dans le projet de PLU. Or, celle-ci présente une fin de concession à l'horizon 2029. Considérant l'absence de maîtrise foncière des terrains en densification urbaine, les élus ont souhaité sécuriser l'avenir de la commune en définissant une zone d'urbanisation à long terme. La zone 2AU ne peut s'ouvrir que via une procédure de modification du PLU. Cette procédure devra à la fois démontrer le besoin de mobiliser ce foncier, mais aussi démontrer sa compatibilité avec les objectifs de consommation d'espace en lien avec la législation en vigueur au moment de la procédure de modification. Sa mobilisation reste donc incertaine et des garde-fous sont posés quant à son évolution.

Sa définition réside dans la combinaison de plusieurs critères, et notamment le critère agricole. Une projection a été étudiée en frange ouest de la ZAC actuelle. Cependant, cette dernière engendrait des difficultés quant à la gestion agricole des parcelles restantes entre la frange urbaine et la D8. De plus, cette forme impactait deux exploitants agricoles, alors qu'elle n'en impacte qu'un seul dans la forme retenue dans le PLU. La définition de la zone 2AU telle qu'elle a été retenue permet d'optimiser les réseaux de la ZAC existante.

VI.A.4.viii Demande de reclassement en zone constructible :

Des parcelles vides de construction en bordure de bourg classées en zone N ou A n'accueillant plus d'exploitation agricole depuis plusieurs années, sans intérêt pour les agriculteurs, sont destinées inévitablement à la friche.

Des surfaces sont susceptibles d'être identifiées en « dents creuses » et ont été reclassées en zone N, malgré les entretiens préparatoires réalisés en mairie (Mail 02). Selon les contributions, ces parcelles répondaient à la notion densification des hameaux. Cependant, leur emplacement en limite communale ne les auraient pas identifiées comme telle.

Il est à noter que le paragraphe 4.2 du PADD identifie nommément le hameau de la Huguettarie et des Ansaults comme des zones « permettant d'habiter en milieu rural » avec une possibilité d'optimisation foncière. C'est également le cas de la contribution RP 12.

Autre exemple, les parcelles de la contribution Mail 02 sont caractéristiques de l'appellation « dent creuse » mais uniquement lorsque l'on prend en compte une vision intercommunale de la situation. Selon les déposants, il est étonnant d'avoir écarté cette possibilité, offerte dans le cadre de la concertation, au profit d'un développement de la ZAC du clos Bruneau.

Finalement, suite à la concertation, il a été répondu défavorablement à ces personnes.

Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

Ces parcelles présentent une coupure urbaine avec le tissu urbanisé des Ansaults. Leur urbanisation reviendrait à étendre le hameau.

Les parcelles ont été classées en zone N considérant qu'elles faisaient partie de la vallée hydrographique.

Cependant, les élus souhaitent répondre favorablement à l'évolution du site en zone agricole, considérant que la fin de l'activité agricole est récente (moins de 5 ans) et qu'éventuellement ce site pourrait être repris par un exploitant agricole.

- Observation RP 03 : Cette habitante de la commune est propriétaire de la parcelle ZN 83 située au Ld La Jaunaie. Ancien pré à mouton, actuellement en prairie, elle sollicite le classement de cette parcelle en zone constructible. Les agriculteurs ne sont pas intéressé par la parcelle, dans le prolongement du hameau, qui ferait régulièrement l'objet de tentative d'intrusion par des gens du voyage.

Réponse du porteur de projet :

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

Les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en étendre l'extension. De façon générale, l'extension des hameaux est proscrite.

La parcelle concernée ne se situe pas dans un hameau (seulement 4 habitations). Elle correspond à un champ agricole qui jouxte une habitation diffuse. Ce secteur ne peut donc pas être retenu comme zone constructible, ne répondant à aucun critère du projet porté par la commune à savoir :

- Reconcentrer le développement sur le centre bourg pour faciliter les mobilités actives ;
- Permettre la densification du tissu urbain du centre bourg ;
- Anticiper le développement de la commune via une zone d'extension urbaine en continuité du tissu urbain du bourg ;
- Permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg.

- Observation RP 12 : Cet habitant de la commune, intervenant pour sa mère âgée, sollicite le reclassement en zone constructible de la parcelle N°6 en zone constructible (Ub ou Uh) au lieu-dit Les Ansaults. Ce terrain est en limite de zone constructible à la sortie sud du hameau.

Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

Ces parcelles présentent une coupure urbaine avec le tissu urbanisé des Ansaults. Leur urbanisation reviendrait à étendre le hameau.

- Observation Mail 09 et RP 20 : cette observation concerne la parcelle ZR 127 située au LD la Baudinière identifiée en zone agricole dans le projet de PLU. La propriétaire sollicite une constructibilité partielle en bord de route argumentant l'emplacement judicieux de la parcelle dans la continuité du bourg avec le hameau de la Baudinière, et la présence de l'ensemble des réseaux. Selon cette administrée, cette proposition est compatible avec la limitation de l'étalement urbain et de consommation d'espaces, susceptible de correspondre à l'objectif de densification du PLU.

Réponse du porteur de projet :

La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

- Observation RP 21, Mail 10 : (doublons) Cette contributrice sollicite la révision du classement d'une partie de la parcelle ZR 83 du Hameau Le Guignier en zone constructible. Elle considère que ce terrain, situé en continuité du hameau, proposant l'ensemble des réseaux, permettrait de développer le hameau sans porter atteinte aux paysages.

Réponse du porteur de projet :

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement La Loi ALUR de 2014 rend obligatoire l'étude de densification du tissu urbain dans les documents d'urbanisme. Pour réaliser cette étude il est nécessaire de définir les contours de la Partie Actuellement Urbanisée. La PAU se dessine alors en conséquence de l'urbanisation constatée (les constructions) à un moment T. Toute urbanisation/construction en dehors de cette PAU représente une extension de l'urbanisation. Cette même Loi ALUR, complétée par la Loi Climat et Résilience de 2021, dispose aux PLU de prioriser le développement de la commune en densification de l'existant avant d'envisager l'extension urbaine.

Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Dans le cadre de ce projet de révision du PLU, les élus ont souhaité reconcentrer le développement de la commune en son centre bourg, tout en permettant le comblement des dents creuses des tissus urbains les plus proches du centre bourg. Ainsi, les élus ont souhaité permettre la densification exceptionnelle des hameaux les plus proches du centre bourg sans en permettre l'extension pour se conformer aux lois préalablement citées.

Cela permet notamment de répondre à des questions de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de réduction des déplacements de véhicules, qui pèsent sur le bilan carbone de la commune, mais aussi à des problématiques en matière de réseau.

VI.A.4.ix Changement de destination :

Des propriétaires de bâtiments inscrits sur la liste des possibles changement de destination n'ont pas été informés de cette classification, ni même contactés au cours l'élaboration du PLU.

Une habitante de la commune située sur la parcelle 34 du lieu dit « le Haut village » indiquait avoir pris attaché avec le personnel du cabinet d'études lors de l'inventaire des bâtiments susceptibles d'être proposé à un changement de destination. Elle dispose d'un local annexe qu'elle souhaiterait transformer en habitation distincte qui n'a pas été retenu dans les objectifs de changement de destination. (personne reçue en permanence sans dépôt de contribution)

Réponse du porteur de projet :

Le bâtiment en question n'a pas été retenu en raison de sa proximité avec l'exploitation agricole située au sud (moins de 100m). Le code de l'urbanisme rappelle que le changement de destination

ne doit pas nuire à l'activité agricole. Or une proximité de moins de 100 m de l'exploitation agricole pourrait complexifier les usages et pratiques agricoles. Il s'agit d'un des critères d'analyse utilisés pour le recensement des bâtiments en zones A et N qui pourraient prétendre à un changement de destination.

Cependant, si les bâtiments en question sont considérés comme des annexes à l'habitation, alors ils détiennent la même destination que la construction principale.

- Observation RP 21, Mail 10 : Cette contribution (doublon registre et mail) concerne les parcelles ZR 83 et 147 au hameau Le Guignier. La propriétaire sollicite un changement de destination des hangars situés sur ce terrain pour un usage d'habitation.

Réponse du porteur de projet :

Les bâtiments en question s'apparentent à des bâtiments agricoles. L'état des bâtiments ne présente pas d'opportunité d'évoluer sans travaux conséquents, notamment en matière de toiture et de façades. Un intérêt architectural doit être apprécié pour que le changement de destination puisse être pris en considération. Ainsi, ils n'ont pas été retenus pour évoluer vers une ou des habitations.

VI.A.4.x Espaces boisés classés et protégés :

Le Bois des plantes : quatre contributions dont un doublons registre-mail ont évoqué ce sujet : les propriétaire des lieux (RP06, RP22 et mail 11) et le contributeur Mail 05 (traité au § VII.3).

L'objectif initial des propriétaires des lieux était d'allouer l'ensemble des parcelles leur appartenant dans ce bois à l'urbanisation.

Ils évoquaient de nombreuses difficultés dont l'âge avancé des propriétaires et trouver des forestiers acceptant de réaliser les travaux d'entretien.

Une proposition alternative des « consorts » serait de proposer à la commune la cession gracieuse du « bois des plantes » à l'exception d'une zone de 10 % de la surface cédée susceptible d'être offerte à l'urbanisation, en application des dispositions de l'article L113-3 du Code de l'Urbanisme.

Selon toute vraisemblance, le reclassement de ces parcelles en espace boisé classé à espace boisé à protéger pourrait remettre en cause ce projet. Si le reclassement en espace bois à protéger en zone naturelle le permettait, la proposition précédente serait maintenue.

Une troisième proposition serait de proposer à l'urbanisation 10 % de la surface des terrains concernés (4 à 6 maisons), tout en maintenant les espaces boisés « à protéger ».

L'argumentaire de cette administrée repose sur l'ancienne constructibilité de ces espaces, l'existence de l'accès direct aux réseaux qui traversent ce bois, la proximité immédiate du bourg, le bois étant enclavé dans un espace urbain, et la « possibilité de concevoir une urbanisation exemplaire, boisée et discrète, intégrée au paysage ».

Réponse du porteur de projet :

Le Bois des Plantes est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier répond à une protection de type « boisements à préserver en limite de zone urbaine ». Le règlement écrit précise très clairement les dispositions réglementaires relatives à cet espace. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Globalement les boisements de la commune sont protégés à différents degrés. Les élus ont souhaité affermir la protection des boisements les plus menacés : les boisements dont la surface est inférieure au seuil de défrichement départemental (0,5 ha pour la commune d'Artannes sur Indre). Les boisements déjà encadrés soit par un plan de gestion connu, soit par le seuil de défrichement sont préservés de façon moins stricte au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il faut retenir que le déclassement de l'EBC en EBP sur cet espace facilite les travaux d'entretien et de gestion.

Ce boisement se présente comme un poumon vert enclavé dans le tissu urbain. Les élus, soucieux de sa préservation, ont souhaité ici une protection ajustée pour éviter la disparition du boisement au profit de l'urbanisation. Il s'agit d'une barrière naturelle entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels. Il est essentiel de préserver ce boisement en frange urbaine.

Observation RP14 : L'association BioDiv'Artannes déposait une observation le 8 décembre 2025 concernant la préservation des bois au sud est du lieu dit les Champs Perroux et d'une manière plus générale la préservation des paysages de la commune, des bois et des haies. Les parcelles étaient indiquées mais sans précision de localisation sur les secteurs de la commune. Il semblerait cependant que le LD les Champs Perroux soit au moins en partie concerné. (221, 225, 1650, 1651, 1652 et 1653)

Réponse du porteur de projet :

Les élus souhaitent répondre favorablement à cette remarque. Ainsi les parcelles citées ci-dessus seront préservées au titre des espaces boisés à préserver (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

- Observation RP 17 : Cette contribution concerne des parcelles agricoles reclassées en EBC dans le projet de PLU au LD La Molubée (ZD 42, 64, 65 et 66). Il s'agit d'anciennes terres agricoles laissées en friche, et les contributrices considèrent qu'un classement en EBC ne permettrait plus un usage agricole de ces terrains, participant à la réduction globale de la surface cultivable. Elles sollicitent donc le maintien en zone agricole sans qualification d'EBC .

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles concernées par cette demande sont des parcelles actuellement boisées. Elles bénéficient donc d'une préservation au titre des Espaces Boisés Classés, leur surface étant inférieure à 0,5 ha. Les élus ne souhaitent pas lever cette préservation au risque de voir disparaître ces boisements qui participent au patrimoine de la commune et aux continuités écologiques.

VI.A.4.xi Proposition de rachat par la commune :

Terrain sur le secteur de « l'alouette » :

- Observation RP 08 : troisième observation de cet habitant de la commune qui propose, en compensation de la perte de constructibilité de ses parcelles en extension de la ZAC du Clos Bruneau (RP 07 et 02), la réactualisation d'un projet de la commune qui souhaitait racheter deux parcelles lui appartenant au Ld l'Alouette (ZN 47 et 48).

Réponse du porteur de projet :

Les élus ne souhaitent pas faire l'acquisition de ces parcelles n'ayant aucun projet de développement sur ce secteur.

VI.A.4.xii Confirmation de constructibilité :

- Observation RP 09 : cet habitant de la commune souhaite confirmer la constructibilité de ses parcelles situées dans le bourg ancien (856, 644 et 645), et notamment la possibilité de réaliser un accès depuis la route située au sud de ses terrains.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles étant en partie en zone Ua, le projet peut être envisageable sous réserve que l'accès ne présente pas de caractère dangereux. La commune peut refuser le permis de construire si le caractère dangereux est considéré.

- Observation Mail 03 : Ces administrés de la commune demeurant au Hameau Les Mattés souhaitaient connaître la possibilité de construire un abri à véhicule et une piscine sur leur terrain, avec un classement intégral du hameau en zone agricole.

Réponse du porteur de projet :

Les évolutions de l'existant en zone agricole sont possibles sous conditions. Le règlement de la zone A dispose que les annexes à l'habitation ne doivent pas dépasser 40m² d'emprise au sol (excepté les piscines) et ne peuvent s'implanter à plus de 20 m de la construction principale.

Les autres dispositions réglementaires, notamment en ce qui concerne les réseaux et les aspects extérieurs, devront être respectées.

- Observation Mail 06 : cet habitant de la commune au 2, route de la Baudinière souhaite connaître la constructibilité de ses terrains et dans la négative, les démarches à engager pour obtenir ces autorisations. A la comparaison de l'ancien PLU et du projet, il semblerait que les limites de constructibilité n'ont pas changé. A préciser par le porteur de projet :

Réponse du porteur de projet :

Les droits à construire sur ce terrain sont sensiblement les mêmes que l'ancien document d'urbanisme.

- Observations RP 15 et 18 : Cette personne a déposé une contribution sur le registre papier dédié au PLU le 11 décembre 2025 (hors permanence). Le courrier associé a été classé en RP 18.

La déposante indiquait qu'il s'agissait d'une remise d'un courrier adressé à la mairie dans le cadre de la concertation en octobre 2025.

Cette demande sollicite des informations sur l'aménagement d'une grange en habitation en zone N du PLU cadastrée ZD49.

Réponse du porteur de projet :

Le bâtiment en question s'apparente à une ruine. L'état du bâtiment ne présente pas d'opportunité d'évoluer sans travaux conséquents, et notamment en matière de toiture. Ainsi il n'a pas été retenu pour évoluer vers une habitation.

- Observation RP 26 : Ces habitants de la Vallée du Lys (N°73, parcelles 660 et 658) souhaitaient connaître la constructibilité d'une partie de leur terrain en zone UB concernées par un espace de continuité écologique. Ils souhaitaient également savoir si l'implantation d'un chemin carrossable serait possible sur cette partie de leurs parcelles.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles sont couvertes par une protection des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Pour ces secteurs, le règlement écrit interdit toute évolution pouvant s'affirmer comme un obstacle aux continuités écologiques.

VI.A.4.xiii Divers :

- Observation RP 13 : Les parcelles N° E 859 et 860, située rue de la Vallée du Lys seraient classées respectivement en UA et UB dans le projet de PLU. Les propriétaires de ces deux parcelles contiguës sollicitent le classement de ces deux terrains en UA, d'autant que le règlement en matière de constructibilité serait identique.

Réponse du porteur de projet :

Les élus ne s'opposent pas à cette requête. Cependant, ils souhaitent rappeler que la parcelle 860 est concernée par une protection des éléments de continuité écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et que de fait sa constructibilité est réduite.

- Observation Mail 07 : cet administré relève une incohérence entre le règlement écrit et la règle schématique : « *La page 68 du règlement écrit concerne la distance d'implantation maximale des dépendances en zone A. Il existe une discordance entre la règle écrite qui prévoit 30 mètres et la règle schématique qui prévoit 20 mètres. Ma demande est donc la suivante : Je souhaite que la règle soit de 30 mètres.* »

Réponse du porteur de projet :

Conformément aux avis PPA et aux avis de la CDPENAF, cette erreur matérielle va être corrigée dans le dossier d'approbation. En revanche, c'est la distance de 20 m qui est retenue conformément au procès-verbal de synthèse de la CDPENAF.

- Observation RP 16 : Cette contribution d'une habitante du village sollicite la partition d'une parcelle supportant une maison habitée et une maison non occupée, (N° 26, Haut Village, parcelle G 34).

Réponse du porteur de projet :

Le bâtiment en question n'a pas été retenu en raison de sa proximité avec l'exploitation agricole située au sud (moins de 100m). Le code de l'urbanisme rappelle que le changement de destination ne doit pas nuire à l'activité agricole. Or une proximité de moins de 100 m de l'exploitation agricole pourrait complexifier les usages et pratiques agricoles. Il s'agit d'un des critères d'analyse utilisé pour le recensement des bâtiments en zones A et N qui pourraient prétendre à un changement de destination.

Cependant, si les bâtiments en question sont considérés comme des annexes à l'habitation, alors ils détiennent la même destination que la construction principale.

- Observation RP 19 : Ces habitants situés au 58 rue de la Fontaine Sainte ont constaté que leur maison d'habitation était en zone inondable alors que la hauteur de la construction au regard de son environnement ne justifiait pas ce classement. Cette classification relève du PPRI, mais ces contributeurs souhaiteraient obtenir des précisions sur l'origine de ce classement.

Réponse du porteur de projet :

Le Plan de Prévention du Risque Inondation est une servitude d'utilité publique. Les SUP s'imposent au document d'urbanisme. Le PPRI est réalisé par la Préfecture.

5 Questions du commissaire enquêteur :

Question N°1 du CE : Zac excentrée

Le PADD privilégie le développement à court et long terme de la ZAC du clos Bruneau, pour un total d'environ 110 logements résidentiel, en continuité des lotissements existants. Le développement commercial et de services est fléché sur le centre bourg. Cette situation n'est-elle pas susceptible de créer des zones de lotissement isolées et sans services de proximité, avec une obligation de déplacement en centre bourg avec augmentation du trafic routier au sein de la commune ?

Réponse du porteur de projet :

Les 2 premières tranches de la ZAC présentent des chemins de mobilités actives permettant d'arriver dans le centre bourg, et ainsi aux équipements et aux services. La troisième tranche est couverte par une OAP qui programme aussi des chemins pour les mobilités piétonnes. La ZAC est notamment très proche des équipements scolaires qui sont facilement accessibles à pied.

Rappelons que les extensions du centre bourg ne peuvent se réaliser qu'au Nord de la commune, la partie sud étant exposée au risque d'inondation.

Question N°2 du CE : Assainissement collectif

Déjà évoqué par la DDT et par la contribution Mail 05, la compatibilité de l'assainissement collectif avec les projections d'augmentation de la population et des OAP extension et densification n'est pas clairement présentée dans le dossier d'enquête. Les réponses apportées par le porteur de projet dans le cadre de la réponse aux PPA ne semble pas très étayée d'autant que la DDT a émis une réserve sur ce point de nature à refuser tout projet d'aménagement sans mise à niveau de l'assainissement :

Reprise de la réponse du porteur de projet dans le cadre de la réponse aux personnes publiques associées : « *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* »

Réponse du porteur de projet :

Le projet de PLU présente une notice sanitaire dans ses annexes. Cette dernière présente à la fois les capacités, l'état fonctionnel de la STEP et une estimation des charges en lien avec le projet de PLU.

Pour rappel l'assainissement collectif est devenu une compétence intercommunale. La communauté de commune s'est lancée dans la réalisation d'un schéma d'assainissement intercommunal en octobre 2025. Ce schéma permettra à la suite de programmer les travaux nécessaires en matière d'assainissement. L'obtention des autorisations d'urbanisme sur la commune sera conditionnée aux capacités des STEP et des travaux engagés sur le réseau d'assainissement.

Question N° 3 du CE : Concernant la ferme des Ansaults, un changement de destination des bâtiments agricoles, dans le cadre du soutien et de la diversification de l'activité agricole n'est-il pas retenu ? (hangar agricole à convertir en hivernage de véhicules de loisirs)

Réponse du porteur de projet :

Les demandeurs ont souligné le caractère agricole du secteur et ont demandé la préservation de cette zone agricole.

Les élus souhaitent répondre favorablement à l'évolution du site en zone agricole, considérant que la fin de l'activité agricole est récente (moins de 5 ans) et qu'éventuellement ce site pourrait être repris par un exploitant agricole. Une proximité de moins de 100 m de l'exploitation agricole pourrait complexifier les usages et pratiques agricoles. Il s'agit d'un des critères d'analyse utilisés pour le recensement des bâtiments en zones A et N qui pourraient prétendre à un changement de destination.

Permettre le changement de destination des bâtiments sur le site de l'exploitation agricole en cessation d'activité pourrait nuire à la reprise du site.

Fin du mémoire en réponse