

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Commune d'Artannes-sur-Indre

Enquête publique relative à la création du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques sur la commune d'Artannes-sur-Indre.

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

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

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Table des matières

I Présentation du projet :.....	1
II Objet de l'enquête publique unique :.....	2
III Historique :.....	2
IV Projet de révision du PLU :.....	2
V L'enquête publique unique :.....	4
VI Avis des personnes publiques consultées :.....	6
VII Observations du public :.....	8
VIII Conclusions :.....	8
IX Avis du commissaire enquêteur :.....	13

Dans le cadre de l'enquête publique unique prescrite par arrêté municipal du 25 septembre 2025 N° EP-2025-01 signé par Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre, les conclusions et avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme font l'objet du présent document.

Un document distinct supporte les conclusions et avis du commissaire enquêteur sur le projet de création du Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques de la commune d'Artannes-sur-Indre.

I Présentation du projet :

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

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

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

Le 21 décembre 2021, le conseil municipal d'Artannes-sur-Indre a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de l'ensemble de la commune. En cours de procédure, un projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques a également été initié par la municipalité le 24 mai 2023 en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. La présente enquête publique unique porte sur ces deux projets, en application de l'article L.621-31 du Code du patrimoine.

II Objet de l'enquête publique unique :

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

III Historique :

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme adopté le 13 avril 2007. Ce PLU a fait l'objet de deux révisions approuvées par le conseil municipal les 12 novembre 2013 et 11 décembre 2017.

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

Lors de la réunion du conseil municipal du 7 juillet 2025, les élus ont arrêté le projet de PLU qui a été présenté au public dans le cadre de cette enquête.

IV Projet de révision du PLU :

L'équipe municipale de la commune d'Artannes-sur-Indre a décidé d'engager la révision du Plan Local d'Urbanisme dès 2021. Le précédent PLU datait de 2007 et avait fait l'objet de deux révisions.

La délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 6 décembre 2021 précisait les objectifs de cette révision, pour assurer un développement urbanistique maîtrisé, intégrant les enjeux du développement durable, à savoir :

- Évolution maîtrisée de la population
- Améliorer l'organisation et la qualité urbaine
- Veiller à un développement durable du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable déclinait ces objectifs en cinq orientations :

1. Conforter tout en maîtrisant la vitalité de la commune
2. Préserver et valoriser le cadre de vie de la commune
3. Orientation vers un développement durable et résilient
4. Préserver le caractère rural du territoire
5. Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Dans cet esprit, quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et trois thématiques étaient présentées :

OAP sectorielles : trois opérations de densification et une opération d'extension à court terme.

OAP thématiques : Continuités écologiques, densification du tissu urbain et modalités d'installation des panneaux photovoltaïques.

Le règlement proposait quatre zones possibles (Urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) en fonction des vocations. Divers secteurs étaient définis en fonction des correspondances au tissu urbain. La zone à urbaniser était constituée par l'extension de la ZAC du Clos Bruneau. La zone agricole a été définie en fonction des caractéristiques du potentiel agronomique et de la présence de bâtiments agricoles. La zone naturelle est dédiée aux ensembles naturels de la commune.

La révision du PLU conduisait à une réduction des surfaces à urbaniser au profit des zones naturelles et agricoles.

	<i>Surfaces avant révision du PLU en ha</i>		<i>Surfaces après révision du PLU en ha</i>	
<i>Zone U</i>	133,37	6,3%	126	6%
<i>Zone AU</i>	14,69	0,7%	4	0,2 %
<i>Zone 2AU</i>	23,01	1,1%	4	0,2 %
<i>Zone A</i>	1 382,22	65,2%	1382	65%
<i>Zone N</i>	565,23	26,7%	602	28%
TOTAL:	2118	100%	2118	100%

<i>Eléments identifiés au PLU</i>	<i>Surfaces avant révision du PLU en ha</i>	<i>Surfaces après révision du PLU en ha</i>
-----------------------------------	---	---

Le bilan de l'étude environnementale au regard de la révision du PLU était globalement favorable, ne nécessitant pas de mesures de compensation après application des mesures d'évitement et de réduction :

L'évaluation environnementale présentait une commune aux forts enjeux environnementaux, liés à la richesse du patrimoine naturel, à la présence de la Vallée de l'Indre, et aux contraintes fortes liées au risque inondation. La commune était concernée par plusieurs zonages de protection, dont une ZNIEFF de type I, et par des continuités écologiques majeures soumises à des freins aux déplacements des espèces que représentent le bourg et les axes routiers majeurs.

L'impact principal du PLU demeure la consommation d'espace, qualifiée de forte, mais atténuée par les efforts significatifs de réduction (-50 % par rapport à la période précédente, mais sans la prise en compte de la période 2021-2024), de densification, de diversification de l'offre de logements et de protection renforcée des espaces naturels et agricoles.

L'étude environnementale a permis d'identifier les enjeux et de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées. Le PLU renforce la protection des zones humides, des cours d'eau, des haies et des boisements, et s'appuie sur une OAP dédiée aux continuités écologiques. À l'issue de ces mesures, les impacts résiduels sur la biodiversité et les continuités écologiques sont jugés faibles.

Les incidences sur les ressources en eau, le paysage, le patrimoine bâti, les risques naturels et technologiques, ainsi que sur le climat et l'énergie, sont globalement qualifiées de faibles, le projet ayant intégré des prescriptions réglementaires et opérationnelles adaptées. Les réseaux d'assainissement (rappel de réserves de l'État sur ce point) et d'eau potable présentent un enjeu de vigilance, avec une incidence qualifiée de forte à modérée, nécessitant une attention particulière lors de la mise en œuvre des projets.

Enfin, la question de la mobilité reste un point sensible : malgré la volonté de favoriser la proximité et les modes doux, la dépendance à la voiture demeure élevée, générant une incidence modérée liée à l'augmentation des flux.

Le projet de PLU traduit un équilibre globalement satisfaisant entre développement communal et prise en compte de l'environnement, avec des impacts majoritairement faibles ou modérés, sous réserve du respect strict des mesures prévues et d'une vigilance particulière sur la consommation foncière, les réseaux et les mobilités.

V L'enquête publique unique :

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

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

Le commissaire enquêteur confirme le respect de la procédure de l'enquête publique unique concernant le présent dossier. Aucun manquement notable n'a été remarqué et aucun incident n'est venu entacher le déroulement de l'enquête.

Déroulement de l'enquête publique :

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

Le dossier de projet de révision du PLU était présenté sur support papier, disponible au siège de l'enquête, et sur support informatique, sur le site de la commune et sur un ordinateur dédié en salle du conseil. Le contenu de ce dossier était particulièrement clair, concis mais précis, et accessible à un public non initié. Le résumé non technique, comportant 50 pages, était adapté permettant une prise en compte des enjeux majeurs de la révision et de l'étude environnementale.

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

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

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

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

La procédure concernant les annonces et affichages légaux a été respectée et contrôlée par le commissaire enquêteur.

Le public a pu s'exprimer en présentiel pendant les permanences. Deux registres d'enquête, dont un spécifique à la procédure de présentation du projet de révision du PLU, ont été mis à disposition du public pour le recueil des observations, de même qu'une adresse électronique dédiée et la possibilité d'adresser des courriers au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Clôture de l'enquête publique :

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

Les deux registres, dont celui dédié à la présentation du projet de PLU, ont été pris en charge par le commissaire enquêteur pour remise ultérieure en mairie. Le dossier d'enquête a été remis à disposition de la municipalité.

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

Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse :

Le Procès-Verbal de synthèse a été remis en mains propres et commenté au porteur de projet le 17 décembre 2025. Le mémoire en réponse a été transmis par voie dématérialisée au commissaire enquêteur le 26 décembre 2025.

Le procès verbal de synthèse a également été transmis par voie dématérialisée à Mme l'Architecte des Bâtiments de France le 17 décembre 2025. Des échanges préalables ont permis d'obtenir les commentaires de cette institution sur des sujets autres qu'en lien direct avec le PDA, notamment sur le projet de parc photovoltaïque ou la configuration des toitures.

Analyse comptable des visites, observations et contributions :

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

La participation du public a été importante, avec des entretiens régulièrement longs et complexes. Il en résultait 42 personnes reçues en permanence, et quatre personnes sur rendez-vous avant ou après les permanences. Quatre entretiens téléphoniques avec de potentiels déposants ont été réalisés par le commissaire enquêteur. Le public rencontré en présentiel ou par téléphone a pu s'exprimer librement sur l'ensemble des sujets et en toute confidentialité.

Compte tenu de l'attente en permanence, les personnes reçues, à quelques exceptions près, ont été invitées à déposer par courriels, courriers ou dépôts de documents sur les registres à disposition. Tout en considérant que l'origine géographique des déposants est déclarative, il semblerait que la totalité des contributions ait été déposée par des propriétaires et/ou habitants de la commune d'Artannes-sur-Indre.

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

Deux contributions ont été reçues hors délais et n'ont pas été prises en compte.

Une contribution a été modérée : l'auteur, averti de cette mesure, a demandé à retirer sa première contribution pour la remplacer. Cette dernière n'a pas été modérée (N° mail 5).

Orientation des avis :

Lors de l'enquête publique, la majorité des observations recueillies portaient sur des préoccupations ponctuelles, liées soit à des parcelles privées, soit à certaines orientations spécifiques du projet de révision du PLU. À l'exception d'une contribution émanant d'un ancien élu, qui a formulé une opposition argumentée et globale à la révision proposée, aucune autre observation n'a exprimé de rejet général du projet.

VI Avis des personnes publiques consultées :

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

L'ensemble des Personnes Publiques Associées a émis un avis favorable au projet de révision du PLU arrêté par le conseil de la commune d'Artannes-sur-Indre. La MRAe n'a pas apporté de commentaire. Le porteur de projet a présenté un mémoire en réponse aux questions des PPA et a apporté des corrections nombreuses et adaptées au projet de révision du PLU.

Afin de simplifier la lecture de ces conclusions, seuls les avis avec réserves seront abordés.

Avis favorable de l'État avec réserves :

Le 1^{er} octobre 2025, la Direction Départementale des Territoires sous couvert de Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire a émis un avis favorable au projet arrêté de révision du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre sous réserves de la prise en compte de prescriptions. Les réserves en question se présentaient comme suit :

- Le nombre de logements construits entre 2021 et 2024 n'apparaît pas dans le scénario de développement. Cette demande est également reprise par le SCOT de l'agglomération tourangelle.
- La consommation d'ENAF entre 2021 et 2024 n'a pas fait l'objet d'une analyse dans le cadre du projet de PLU.
- Les secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL ne sont pas justifiés au regard d'un projet réaliste. Cette demande est également reprise par le SCOT de l'agglomération tourangelle, notamment concernant le STECAL du Château de Méré.
- La station d'épuration de Saché « la Châtaigneraie » est non conforme. Sans programme de travaux, l'État pourrait s'opposer à tous les permis d'aménager générant une extension de l'urbanisation du la stration.

Dans le mémoire en réponse aux PPA, le porteur de projet apportait des réponses aux réserves de l'État d'une manière précise. Cependant, plusieurs points sont sujets à questionnement :

- La consommation d'ENAF et le nombre de logements construits entre 2021 et 2024 sont bien indiqués. Toutefois, il semblerait qu'aucun ajustement n'ait été réalisé concernant les surfaces disponibles à la construction, notamment en extension. De même, les impacts sur le nombre de logements nécessaires au suivi du projet de révision du PLU n'ont pas été abordés.
- Concernant les STECAL, sur les quatre projets, trois sont annulés et le quatrième est réduit à la zone non inondable.
- Enfin, la CCTVI aurait engagé l'élaboration d'une schéma d'assainissement intercommunal en octobre 2025, sans aucune visibilité quant aux échéances et à l'engagement d'éventuels travaux.

Avis du CNPF avec réserves :

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

- Le recours au classement en EBC ne doit pas être systématique mais justifié et ciblé, en application de l'art R.421-23-2 du Code de l'urbanisme. Cette demande a été reprise par la CDPENAF.
- Le CNPF demande à ce que l'accès et la desserte des boisements soient assurés par une inscription de ces dispositions dans le PADD.

Le porteur de projet a expliqué que le classement en EBC répondait au principe de précaution, n'ayant pas les moyens humains et financiers de procéder à un inventaire écologique permettant de justifier et cibler le classement des parcelles en question.

En revanche, s'agissant des accès et des dessertes, le porteur de projet ne semble pas avoir apporté de réponse.

VII Observations du public :

L'enquête publique a généré 43 observations dont 39 concernant le projet de révision du PLU.

Les sujets abordés ont été regroupés selon les thèmes suivants :

- Calendrier de la procédure jugé trop long et inadapté (proximité des élections municipales)
- Absence de prise en compte d'un projet de centrale photovoltaïque au sol
- OAP estimées peu détaillées et documentées
- Contestations de reclassements en zones agricoles ou naturelles
- Limitation de l'étalement urbain et extension de la ZAC
- Demandes de reclassement en zone constructible
- Changement de destination incomplet ou contesté
- Classement des espaces boisés protégés
- Propositions diverses (rachat de terrain par la commune, modification de zonage, etc)
- Assainissement collectif

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet a apporté des commentaires à l'ensemble des sujets présentés dans le cadre du PV de synthèse.

VIII Conclusions :

Les éléments de conclusions présentés ci-dessous constituent une base de la réflexion conduisant à l'avis du commissaire enquêteur sur la présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Artannes-sur-Indre.

Procédure d'enquête :

Malgré les demandes répétées du commissaire enquêteur et sa désignation précoce, le projet de révision du PLU n'a pas été présenté au commissaire enquêteur, en contradiction avec les dispositions du Code de l'environnement (art L 123-13). Ce manquement n'a pas eu de répercussions sur le déroulement et la conduite de l'enquête, mais a généré un travail de recherche et de prise en compte du dossier supplémentaire, qui aurait pu être évité par une réunion de présentation du projet.

La procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté de Madame le Maire d'Artannes-sur-Indre signé en date du 25 septembre 2025 sous le n° EP-2025-01. Cette enquête, relative à la présentation au public du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et du projet de création d'un PDA, a été menée régulièrement et sans incident.

Le dossier présenté au public était complet et accessible à un public non averti. Les modalités d'information du public par voie d'annonces et d'affichages légaux ont été respectées.

La participation du public a été conséquente en présentiel avec 42 personnes reçues en permanences et 39 contributions déposées concernant le PLU par les moyens mis à disposition du public (registres, courriels et courriers).

Une synthèse des observations a été remise au porteur de projet qui a déposé un mémoire comportant des commentaires et réponses à l'intégralité des propositions et des questions qui lui ont été soumises. Le commissaire enquêteur a considéré le contenu de ce mémoire adapté et argumenté, répondant aux préoccupations exprimées par le public et les institutionnels.

Le commissaire enquêteur considère que les règles de la procédure d'enquête publique ont été respectées, assurant une information du public satisfaisante.

Projet en accord avec les documents cadres supérieurs :

Le rapport de présentation identifie et confirme la compatibilité aux documents de planification s'imposant au PLU, à savoir le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Égalité des Territoires (SRADDET) du Centre Val de Loire, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelles et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

De même, la révision du PLU doit prendre en compte le Plan climat-air-énergie territorial Touraine-Vallée-de-l'Indre et le Plan de gestion des risques Inondation.

Le SCoT s'est exprimé émettant un avis favorable assorti de trois recommandations auxquelles le porteur de projet a répondu favorablement.

Le risque inondation a été pris en compte par le porteur de projet qui a exclu les zones inondables des secteurs à urbaniser ou à densifier. Cette compatibilité peut être illustrée par l'autorisation des installations de production d'ENR, la résilience du territoire prise en compte par le PADD et une OAP dédiée à la Trame Verte et Bleue, ou la mise en avant des liaisons douces et de la réduction des déplacements motorisés.

Le commissaire enquêteur, après examen du dossier et analyse des critères relevés par les études, considère que le projet de révision du PLU d'Artannes-sur-Indre est conforme aux documents cadres supérieurs.

Le règlement et les OAP sont en accord avec les orientations du PADD :

À ce stade de l'enquête, il apparaît que les Orientations d'Aménagement et de Programmation du projet de révision du PLU sont globalement cohérentes et conformes aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les OAP traduisent de manière opérationnelle les objectifs du PADD en matière de développement maîtrisé, de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain, en privilégiant une urbanisation en continuité du bourg existant, à l'image de l'extension de la ZAC du Clos Bruneau. Elles prennent également en compte les orientations relatives à la diversification de l'offre de logements, à la

préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi qu'à la prise en compte des risques présents sur le territoire, en particulier le risque inondation.

De même, les OAP déclinent les orientations du PADD par l'intégration d'aménagements favorables à la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, des paysages et du cadre de vie, notamment au sein du site de la Vallée de l'Indre.

Si certaines OAP pourraient être utilement précisées (intégration du projet de centrale photovoltaïque notamment), ces éléments n'affectent pas la cohérence du projet ni sa compatibilité avec les orientations du PADD. Elles constituent un cadre suffisamment clair pour encadrer les projets futurs tout en permettant les adaptations nécessaires lors de leur mise en œuvre.

Ainsi, le commissaire enquêteur considère que la cohérence des OAP avec le PADD est établie, déclinant les objectifs de développement durable, de protection de l'environnement et de qualité du cadre de vie portés le projet de révision du PLU.

Prise en compte des réserves de l'État :

La DDT 37 a émis une réserve sur le positionnement du projet de PDA placé en annexe du projet de PLU alors qu'il s'agit d'une procédure distincte dont le dossier doit être présenté de manière indépendante. Le porteur de projet a procédé aux rectifications nécessaires afin de se conformer à la demande de l'État et présenter un dossier conforme.

Cette situation illustre la volonté du porteur de projet de se conformer aux recommandations et réserves des PPA.

Information du public :

Quelques contributions ont évoqué une insuffisance de communication et d'information du public sur le projet de révision du PLU.

Le porteur de projet a fait remarquer qu'une concertation préalable s'était déroulée sur plusieurs années, avec des informations sur le site internet de la commune et une communication sur les réseaux sociaux, deux réunions publiques et une exposition permanente dans les locaux de la mairie. Le public s'était exprimé lors de cette concertation, avec les moyens mis à sa disposition permettant le recueil de trente-sept observations.

Quelques échanges avec les élus faisaient état d'entretiens personnalisés avec les administrés sur des sujets en relation avec les modifications du PLU. Plusieurs contributions mentionnaient l'existence de ces rencontres, même si les résultats attendus n'étaient pas à la hauteur des espérances des administrés.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur estime que l'information du public a été assurée conformément aux règles de la procédure d'enquête, comme en atteste notamment la participation significative du public aux permanences.

Prise en compte des doléances du public dans le respect des orientations du PLU :

Le porteur de projet s'est conformé aux dispositions de la Loi ALUR et de la Loi Climat et Résilience qui ont pour objectif, entre autres, de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces. Ces dispositions se traduisent par une réduction de la progression des surfaces constructibles et une définition plus stricte de la Partie Actuellement Urbanisée.

Les modalités entourant la définition de cette PAU ne sont pas clairement explicitées. Il aurait été souhaitable, pour une meilleure acceptabilité du projet de révision, que ces dispositions soient communiquées, alors même que cette demande avait expressément été formulée à l'oral et à l'écrit par le commissaire enquêteur face à des zonages parfois surprenants.

Autre constatation de nature à desservir le projet, les réponses apportées aux contributeurs prennent fréquemment la forme de formulations identiques, de type « copier-coller », notamment en réponse aux demandes de reclassement de parcelles rendues inconstructibles dans le cadre de la révision du PLU.

Si l'argumentaire est adapté, le commissaire enquêteur estime que, dans le contexte d'une commune de taille modeste comptant environ 2 700 habitants, cette pratique peu pédagogique serait à éviter. Elle ne paraît pas pleinement appropriée à des situations individuelles impliquant une perte de valeur patrimoniale, lesquelles auraient justifié des réponses plus personnalisées, au-delà de la seule référence à l'application stricte des dispositions législatives en vigueur.

A l'inverse, le porteur de projet a donné suite à certaines doléances du public. Il est possible de relever le reclassement en zone agricole de la ferme des Ansaults initialement prévue en zone naturelle.

Le commissaire enquêteur ne peut que recommander au porteur de projet d'adapter ses futures réponses et, le cas échéant, réexaminer le classement de certains « fond de jardin » dont l'intérêt paraît très limité, en dehors de considérations purement statistiques. (Cf hameau de la Baudinière et de la Pièce Boucard)

Protection des espaces boisés :

Relevée par deux contributions, et mis en avant par les PPA dont l'État, la multiplication des classements de boisements en Espace Boisé Classé a été contesté, notamment en raison de l'absence de ciblage et de justification de cette protection. Une contributrice mentionnait notamment une ancienne parcelle agricole ayant accueilli des gravats, laissée en friche depuis des années et néanmoins classée en EBC.

Le porteur de projet indiquait qu'il ne disposait pas des moyens humains et matériels pour engager des études précises sur chaque parcelle concernée, et qu'en application d'un principe de précaution, ce classement EBC avait été retenu.

À l'inverse, le « bois des plantes » (EBC) situé au nord-ouest de la commune au sein d'une zone urbanisée, avait été reclassé en espace boisé à protéger. L'indivision propriétaire avait contesté cette nouvelle classification qui ne lui permettait pas de bénéficier des dispositions de l'art L.113-3 du Code de l'urbanisme, permettant de céder le bois à la commune en obtenant 10 % de la surface constructible.

Le porteur de projet a indiqué que le choix des élus tendait à préserver ce « poumon vert » en tant que boisement à préserver en limite de zone urbaine. Le classement en EBP permettrait également de faciliter l'entretien et la gestion de cet espace où l'urbanisation est proscrite.

Le commissaire enquêteur constate que le projet de PLU met en œuvre des dispositions visant à réduire la consommation d'espace, à limiter l'étalement urbain et à préserver le cadre de vie et la biodiversité. Toutefois, à l'instar du reclassement du Bois des Plantes d'espace boisé classé (EBC)

en espace boisé à protéger (EBP), intervenu vraisemblablement sans étude préalable spécifique, il apparaît que certains autres boisements maintenus ou classés en EBC auraient pu, dès l'élaboration du projet, faire l'objet d'un classement en EBP.

Dans cette perspective, le commissaire enquêteur recommande d'éviter tout classement systématique en EBC et de privilégier, lorsque les enjeux le permettent, le recours au classement en EBP, moins contraignant en matière d'entretien et de gestion, tout en assurant un niveau de protection adapté aux caractéristiques et aux fonctions écologiques de ces espaces.

Prise en compte du PDA dans le projet de révision du PLU :

Le Plan Délimité des Abords est appelé à constituer une servitude d'utilité publique venant s'inscrire dans la liste des servitudes existantes. Dans cette perspective, le porteur de projet a anticipé son intégration en reprenant certaines prescriptions du PDA au sein du règlement d'urbanisme, voire du PADD. C'est ainsi le cas des obligations relatives aux toitures à deux pans ou de la végétalisation des entrées de bourg.

Cette anticipation et cette intégration partielle d'une future servitude traduisent une prise en compte globale et cohérente des incidences du projet, favorable à la réalisation de la révision du PLU.

Réserves des PPA :

L'ensemble des Personnes Publiques Associées a émis un avis favorable au projet de révision du PLU présenté par la commune. Des réserves étaient émises par l'État et le Centre National de la Propriété Forestière dont une partie est susceptible d'être levée par des propositions du porteur de projet.

Ce faisant la municipalité modifie sensiblement le contenu du projet de révision par rapport à la phase de présentation au public :

- Classement en EBC par défaut.
- Suppression de trois STECAL sur quatre et modification substantielle de la quatrième.
- Absence de modification des surfaces ouvertes à la construction après la prise en compte des espaces consommés sur la période 2021-2024.
- Absence de réponse à la demande de protection des dessertes permettant l'accès aux secteurs boisés. (CNPf)
- La DDT a soumis les autorisations d'aménagement à la réalisation de travaux sur la STEP de la commune qui n'est plus aux normes. Le porteur de projet a indiqué qu'un schéma d'assainissement intercommunal avait été initié courant octobre 2025, mais aucune échéance n'a été indiquée quant à la réalisation des travaux. Cette situation est susceptible de remettre en question l'OAP d'extension de la ZAC du Clos Bruneau.

Cependant, sur l'ensemble des dépositions recueillies pendant l'enquête, une contribution (ancien élu) avait soulevé la problématique de la STEP, et deux contributions avaient sollicité la modification de classement de leurs parcelles en EBC, et dans des objectifs différents de ceux évoqués par les PPA.

Le commissaire enquêteur considère que les rectifications et les décisions proposées par le porteur de projet ne modifient pas de manière significative le projet de révision du PLU de la commune. Les orientations du PADD sont maintenues en intégralité et la réalisation de l'OAP est seulement

susceptible d'être retardé par des éléments dont la compétence a été transférée à l'intercommunalité. Enfin, le règlement n'est pas impacté.

Le commissaire enquêteur recommande également de prendre en compte la seconde réserve du CNPF concernant les accessibilités et la circulation sur les parcelles forestières mentionnées dans son avis, et de procéder aux rectifications des surfaces proposées à la construction comportant la prise en compte des surfaces construites sur la période 2021-2024.

Acceptabilité sociale :

Peu d'observations ont exprimé une opposition structurée au projet de révision du PLU. Une seule contribution, émanant d'un ancien élu de la commune, a développé un argumentaire étayé portant une critique d'ensemble du projet. Les autres observations recueillies relèvent majoritairement de préoccupations individuelles, essentiellement liées à des reclassements de parcelles devenues non constructibles ou à des demandes de constructibilité non retenues dans le cadre du projet. Aucune de ces contributions ne remet toutefois en cause les orientations générales du projet de révision du PLU.

Par ailleurs, le nombre limité de contributions, associé à une participation globalement modérée à l'enquête publique, doit être analysé à la lumière des modalités d'information et de concertation mises en œuvre par la commune. Le public a en effet été informé de manière régulière et continue, tant dans le cadre de l'enquête publique que tout au long de la phase de concertation engagée dès 2021. Ces éléments traduisent une appropriation progressive du projet par la population et une compréhension globale de ses objectifs et de ses contraintes.

En outre, l'absence d'avis défavorable émis par les Personnes Publiques Associées, qu'il s'agisse des communes voisines, de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre ou des différentes institutions consultées, constitue un élément supplémentaire venant conforter cette analyse.

Au regard de l'ensemble de ces considérations, le commissaire enquêteur considère que le projet de révision du PLU de la commune d'Artannes-sur-Indre bénéficie d'une acceptabilité sociale satisfaisante, les réserves exprimées relevant principalement d'intérêts particuliers et ne remettant pas en cause les choix de la collectivité.

IX Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur, au regard des éléments énoncés dans les conclusions précédentes, émet un **avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme** de la commune d'Artannes-sur-Indre.

TOURS, le 8 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Hugues ROL

