



Note technique sur la révision du PLU d'Artannes-sur-Indre

Dossier suivi par : M. Raphaël Sicot
Port. : 07 70 26 53 51
Mail : r.sicot@scot-agglotours.fr

Annexe à la délibération du 26 septembre 2025

Contexte

La commune d'Artannes-sur-Indre a arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil municipal en date du 7 juillet 2025. Elle a saisi le SMAT pour avis par un courriel du 15 juillet 2025, le SMAT ayant 3 mois pour formuler un avis après délibération en Comité syndical.

Le PADD prévoit les orientations suivantes :

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

- Conforter la vitalité de la commune
- Le centre bourg, cœur de la vitalité artannaise
- Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logement

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

- Préserver la vallée de l'Indre
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine
- Soutenir le développement touristique
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

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

- Renforcer la trame verte et bleue
- Développer la nature en ville

- Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient
- Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue
- Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie
- Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle de la commune et en lien avec le territoire à plus grande échelle

Orientation 4 : En préservant le caractère rural du territoire

- Soutenir l'activité agricole
- Permettre d'habiter en milieu rural

Orientation 5 : Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur la commune
- Viser un développement en trois temps

I) Un projet urbain respectant le principe de sobriété foncière, avec une précision à apporter sur la consommation réalisée depuis 2021

Entre 2011 et 2020, la commune a consommé environ **12 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le nouveau PLU priorise l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes existantes, conformément au principe de **sobriété foncière**. À l'horizon 2030, la consommation d'espace projetée s'élève à 6ha, soit **-50%** par rapport à la décennie précédente, ce qui répond à l'objectif de zéro artificialisation nette fixé par la loi Climat et Résilience. L'extension urbaine principale sera la tranche 3 de la ZAC du Clos Bruneau (environ 3,5 ha pour 60 à 70 logements).

Le PLU d'Artannes-sur-Indre n'indique cependant pas clairement la consommation d'espaces réalisée depuis 2021 dans son bilan. Les jurisprudences récentes mènent à penser que le juge a renforcé son contrôle sur les objectifs de consommation d'espaces, à la lumière de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (TA Strasbourg, 24 juillet 2025, n° 2404936). Il est donc important pour la sécurité juridique du document de comparer la période de référence 2011-2020 avec la période 2021-2030, en faisant apparaître dans le bilan les espaces consommés depuis 2021.

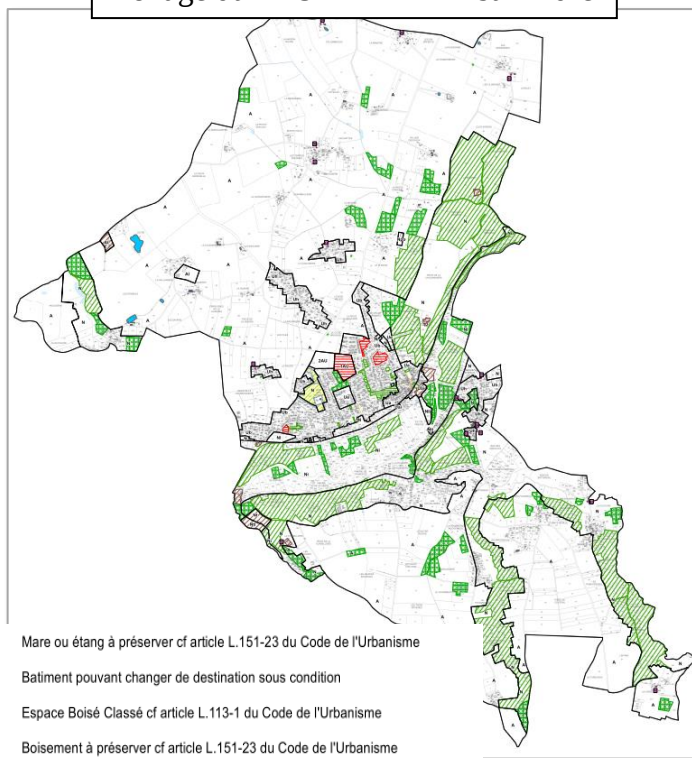
Recommandation d'adaptation du PLU

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

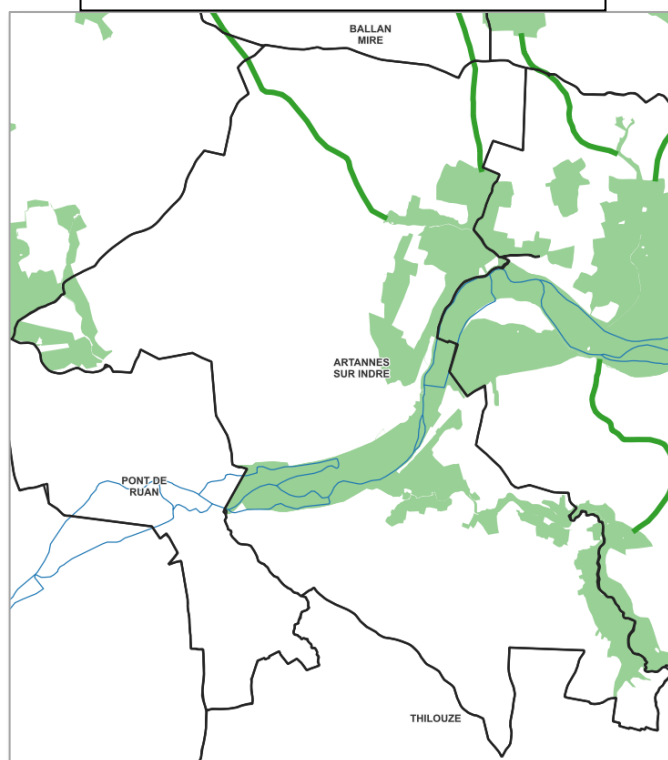
- II) Une trame verte et bleue affinée mais ne faisant pas figurer les corridors écologiques

Le PLU intègre la **trame verte et bleue** du SCoT dans un rapport de compatibilité, en affinant la carte à l'échelle communale. Des espaces supplémentaires au sud de la commune sont préservés par rapport au SCoT de 2013. Ces secteurs sont classés en **zone N ou A** au PLU, ce qui garantit leur vocation naturelle ou agricole. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique sur la trame verte et bleue figure également au PLU.

Zonage du PLU d'Artannes-sur-Indre



Trame verte et bleue du SCoT 2013



En revanche, le zonage et l'OAP trame verte et bleue ne semblent pas faire clairement apparaître de corridors écologiques reliant les réservoirs de biodiversité. Par exemple, la trame verte et bleue du SCoT propose des corridors indicatifs au nord de la commune, se prolongeant vers Ballan-Miré.

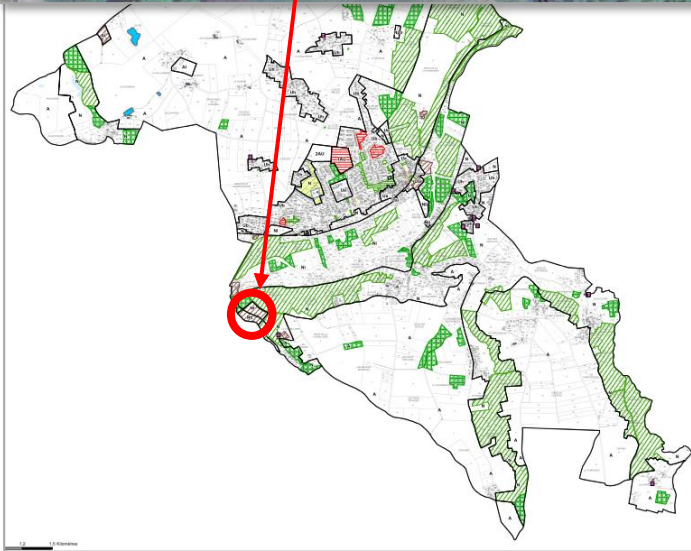
Recommandation d'adaptation du PLU

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

III) Un projet résilient face au risque inondation, avec un secteur de développement du château de Méré à préciser

Les secteurs à urbaniser du PLU ont été choisis hors des zones inondables et les espaces d'expansion des crues sont préservés de toute nouvelle construction. Le PLU intègre les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Un secteur de développement de 1,7 hectares se situe cependant en zone inondable d'aléa fort (jusqu'à 2,5m de hauteur d'eau en cas de forte inondation). Il s'agit du domaine de Méré (Château du XVIIIème siècle), classé au PLU en partie en zone Nti, qui autorise donc le développement à vocation touristique et d'hébergement dans une zone fortement inondable.



Plusieurs points pourraient constituer une fragilité juridique pour le PLU :

1. **Le secteur a une taille importante par rapport aux constructions existantes** : La taille du secteur en zone inondable s'élève à 1,7ha, ce qui est un périmètre important par rapport aux constructions présentes (environ 850m²). Aucune précision n'est apportée sur le projet envisagé.
2. **Le PLU comporte peu de justifications et aucune mesure spécifique sur ce secteur** : Cet espace est un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée, article L151-13 du Code de l'Urbanisme). Par principe, la taille d'un STECAL doit être le plus limité possible autour du projet envisagé, car il s'agit d'une exception à l'inconstructibilité des zones A ou N. De plus, il doit généralement comporter des mesures pour limiter l'impact des aménagements, soit par son règlement, soit par une OAP sectorielle.
3. **Le PLU comporte déjà un secteur permettant au château de se développer hors zone inondable** : Un STECAL est destiné à assurer la pérennité d'une activité économique. Or, il existe déjà une zone « Nt » de plus de 2ha autour du Château, constructible hors zone inondable. Il est donc conseillé d'apporter des justifications sur la nécessité d'ajouter à cet espace 1,7ha en zone inondable.

4. **Ce secteur n'existait pas dans le précédent PLU**, il y a donc un risque que cela puisse être considéré comme une aggravation du danger d'inondation en cas de contentieux. Par exemple, le développement d'importants espaces de parkings ou de constructions même légères, peuvent aggraver le danger et ralentir le retour à la normale en cas d'inondation.
5. **Le SCOT en vigueur comporte plusieurs prescriptions destinées à limiter l'exposition au risque d'inondations**. Elles sont situées dans le DOO pages 42-43 et 85-86, notamment :

• **Réduire au maximum l'impact du risque pour toute intervention conçue dans le tissu urbain inondable.**

L'adoption d'un urbanisme résilient devra permettre aux bâtiments et aux réseaux d'être le moins touchés possible par l'inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais après la crise (ex : logement ou pièce hors d'eau, adaptation des fonctions et des usages des pieds d'immeubles situés sous le niveau des plus hautes eaux connues, adaptation des matériaux et des réseaux, limitation de l'imperméabilisation des sols, ou tout autre principe constructif répondant à cet objectif).

• **Conserver les champs d'expansion des crues et veiller à l'entretien du lit majeur**

Les champs d'expansion des crues sont des terres permettant aux eaux de s'étendre lors du débordement d'un cours d'eau. Ils assurent un stockage temporaire de l'eau et retardent son écoulement lorsque les débits sont importants. Les collectivités sont incitées à notamment favoriser l'activité agricole sur ces terres afin de permettre l'entretien du lit majeur du cours d'eau.

• **Limiter l'imperméabilisation des sols en zone inondable**

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée par :

- l'aménagement et le traitement de l'espace public (choix des matériaux)
- la gestion circonstanciée des emprises au sol, en fonction de la vulnérabilité et des enjeux urbains

Recommandation d'adaptation du PLU

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

Conclusion

Il est proposé aux élus du Comité syndical d'émettre un avis favorable sur le PLU révisé d'Artannes-sur-Indre, assorti des recommandations proposées ci-dessus.