



Commune de

ARTANNES-SUR-INDRE

Plan Local d'Urbanisme



2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 2 mars 2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Artannes-sur-Indre,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 07-07-2025
APPROUVÉ LE : 02-03-2026

Dossier 22043715

09/02/2026

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

ARTANNES-SUR-INDRE

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	09/02/2026	Révision du Plan Local d'Urbanisme

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. CONFORTER TOUT EN MAITRISANT LA VITALITE DE LA COMMUNE	5
1.1 Conforter la vitalité de la commune	6
1.2 Le centre bourg, cœur de la vitalité artannaise	7
1.3 Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements	7
1.3.1 Accueillir une nouvelle population	7
1.3.2 Diversifier et qualifier l'offre en logements.....	7
ORIENTATION 2. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE	9
2.1 Préserver la Vallée de l'Indre	10
2.2 Préserver et mettre en valeur le patrimoine.....	10
2.3 Soutenir le développement touristique	11
2.4 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant	12
ORIENTATION 3. S'ORIENTER VERS UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RESILIENT.....	13
3.1 Renforcer la trame verte et bleue	14
3.2 Développer la nature en ville	14
3.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient.....	14
3.4 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue.....	15
3.5 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie	15
3.6 Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle de la commune et en lien avec le territoire à plus grande échelle	16
ORIENTATION 4. EN PRESERVANT LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE	18
4.1 Soutenir l'activité agricole.....	19
4.2 Permettre d'habiter en milieu rural.....	20
ORIENTATION 5. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	21
5.1 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur la commune	22
5.2 Viser un développement en trois temps	22

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 5 février 2024. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est articulé autour de **5 orientations**

Ces 5 orientations sont déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU d'Artannes-sur-Indre.

Ce projet d'aménagement intègre la réflexion du développement de la commune à différentes échelles : du bourg, échelle locale de proximité, à celle de la Vallée de l'Indre en passant par une réflexion sur les connexions avec polarités voisines.

Le territoire communal se trouve ainsi à la croisée de plusieurs dynamiques dont il se doit de répondre tout en assurant la résilience des fonctionnalités face au risque d'inondation.

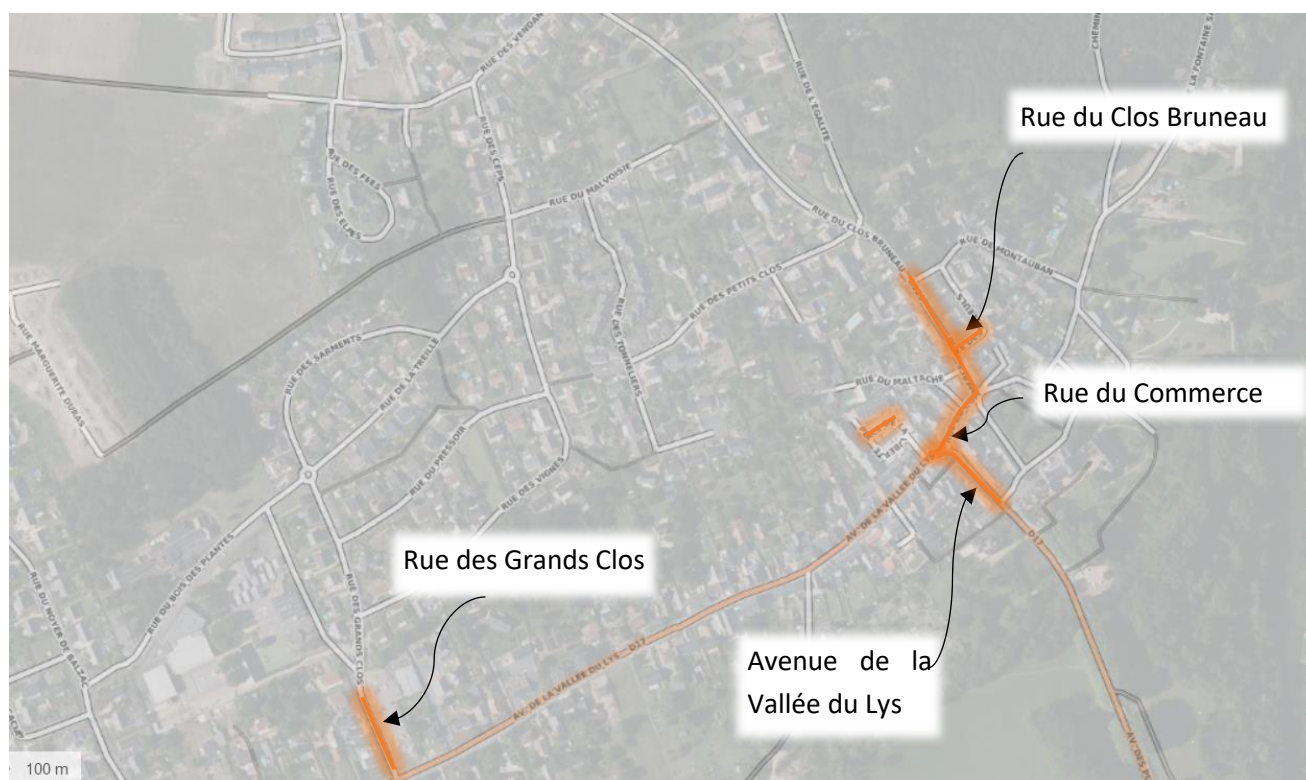
Ainsi dans ce Plan Local d'Urbanisme les élus souhaitent « **Conforter et maîtriser la vitalité communale, tout en préservant et en valorisant son cadre de vie. Le territoire doit s'orienter vers un développement durable et résilient pour les années à venir, tout en préservant les espaces agricoles et en modérant la consommation d'espace et l'étalement urbain** ».

Orientation 1. CONFORTER TOUT EN MAITRISANT LA VITALITE DE LA COMMUNE

La commune de Artannes-sur-Indre présente une dynamique marquée sur le territoire, en lien avec une population relativement jeune, des associations dynamiques, et un ensemble de commerces et services actifs, ainsi qu'un accès à la santé se présentant comme un réel atout. Les élus souhaitent encourager et soutenir cette dynamique, tout en évitant le risque d'orienter la commune vers une commune dortoir.

- Conforter les commerces et services du centre bourg, et privilégier leur implantation au cœur de ce dernier et ceux notamment sur :

- La Rue du Clos Bruneau,
- La Rue du Commerce,
- La rue des Grands Clos,
- La Place des Tilleuls,
- La Place de la Liberté,
- Le début de l'Avenue de la Vallée du Lys.



Cette carte n'a qu'une valeur illustrative

- Maintenir et développer les équipements dans l'enveloppe urbaine qui constitue le bourg d'Artannes-sur-Indre. Cela inclut notamment de permettre le développement d'équipement en lien avec le projet d'équilibre de la population, c'est-à-dire les équipements liés à la petite enfance, dont la commune est déficitaire, et les équipements de soins aux personnes âgées.
- Orienter le développement démographique et des logements de la commune dans le centre bourg ou en extension de ce dernier. Cela implique de prioriser la densification du centre bourg, tout en permettant son extension par le biais d'opérations maîtrisées et offrant de réelles connexions avec le bourg. Les hameaux les plus conséquents, et les plus proches du centre bourg

pourront compléter l'offre de logements, avec la création de quelques habitations en densification.

1.2 Le centre bourg, cœur de la vitalité artannaise

- Permettre une réflexion à long terme concernant l'aménagement du bourg pour renforcer sa centralité et son rôle de cœur de vie ;
- S'autoriser à requalifier le centre bourg et sa configuration et faciliter l'accessibilité du centre-bourg ;
- Réorganiser le stationnement et anticiper sa mutualisation ;
- Permettre lorsque cela est envisageable de désimperméabiliser les espaces de stationnement, en vue de leur végétalisation et une meilleure gestion des eaux pluviales
- Favoriser les perméabilités piétonnes convergentes vers le centre bourg, afin de rallier à la fois les zones d'habitation, mais aussi les zones de loisirs et de tourisme vers le centre bourg.

1.3 Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements

1.3.1 Accueillir une nouvelle population

- Encadrer et maîtriser le développement démographique de la commune : tendre vers une population de l'ordre de 3 100 habitants d'ici 2035 (soit environ + 400 habitants) selon un rythme de croissance de l'ordre de 0,90% par an ;
- Tenir compte du vieillissement de la population en répondant à ses besoins ;
- Modérer le vieillissement de la population ;
- Tenir compte du phénomène de desserrement des ménages qui risque de s'accroître dans les années à venir pour s'approcher de celui de l'Agglo Tourangelle.

1.3.2 Diversifier et qualifier l'offre en logements

- Offrir des opportunités d'habiter Artannes-sur-Indre différentes :
 - Densifier le centre bourg : permettre à la fois les opérations isolées, et l'optimisation du foncier en maîtrisant les typologies d'habitats ;

- Densifier les hameaux : permettre de vivre la ruralité sous des formes classiques d'habitat avec des terrains plus généreux qu'en centre-bourg ;
- Permettre le changement de destination de l'existant en secteur naturel et agricole : une mesure pouvant répondre à une certaine économie de la construction et une recherche patrimoniale ;
- Offrir des formes d'habitats maîtrisées dans les secteurs d'extension urbaine de la ZAC.

 Maitriser le développement des logements :

- Objectifs de production d'environ 60 logements dans la ZAC d'ici 2029 ;
- Objectifs de production d'environ 60 logements en densification du centre bourg ;
- 4 à 5 changements de destination plausibles en secteur naturel et agricole.

 Permettre la diversification des logements et répondre aux parcours résidentiels ;

 Impulser l'offre locative et répondre à la demande de logements sociaux ;

 Tenir compte du phénomène de desserrement des ménages qui va engendrer la nécessité de produire plus de logements : encadrer et planifier une offre de logements à plus long terme pour pallier à une éventuelle décroissance. Cela se traduit par la possibilité de créer une cinquantaine de logements à plus long terme dans la continuité de la ZAC.

Orientation 2. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

Située en bordure de l'Indre, Artannes-sur-Indre, se caractérise comme une ville agréable à vivre, notamment par son patrimoine et son cadre de vie. Les élus souhaitent pérenniser cette situation.

2.1 Préserver la Vallée de l'Indre

- Préserver les zones humides lorsqu'elles sont identifiées ;
- Préserver les paysages associés à la Vallée de l'Indre ;
- Permettre le développement des exploitations agricoles, en particulier l'élevage qui permet le maintien des prairies humides caractéristiques de la vallée de l'Indre ;
- Prendre en compte le risque d'inondation, encadré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).



2.2 Préserver et mettre en valeur le patrimoine

- Préserver les éléments forts de patrimoine : L'église, le Château des Archevêques ;
- Préserver et permettre le développement des éléments patrimoniaux non protégés, tels que les Moulins de Balzac et de Potard ;
- Préserver le patrimoine vert ;
- Préserver le petit patrimoine ;
- Préserver le patrimoine urbain existant : la configuration de certaines rues, telle que la Rue des Douves ;

- Préserver l'appellation des rues rappelant l'histoire d'Artannes-sur-Indre ;
- Intégrer au PLU le Plan Délimité des Abords des Monuments Historiques.



Illustrations de la Rue des Douves

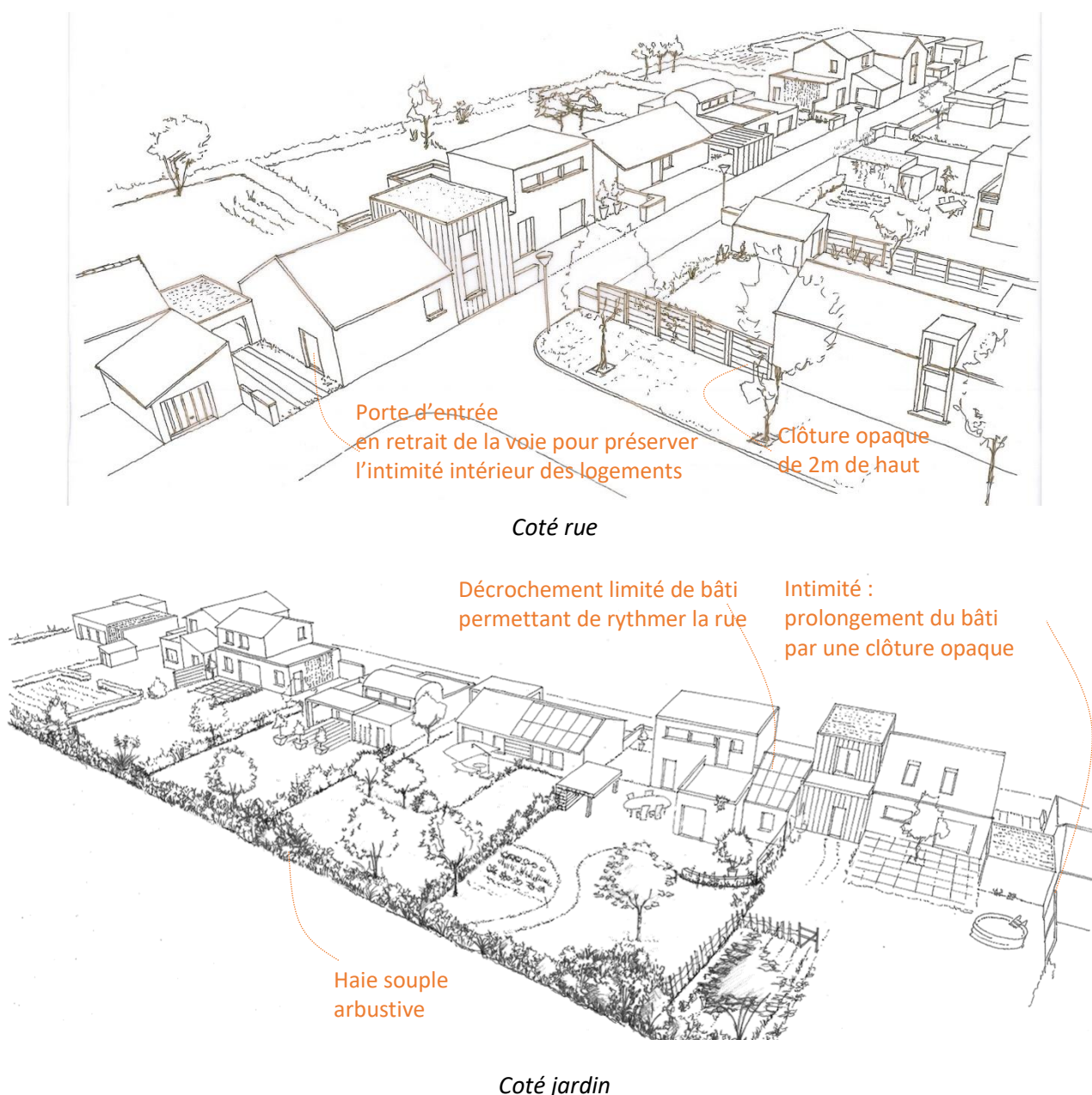
2.3 Soutenir le développement touristique

- Permettre le changement des destinations dans les secteurs naturels et agricoles, et notamment vers des hébergements touristiques ;
- Identifier les secteurs patrimoniaux pouvant renforcer l'offre touristique et en permettre le développement :
 - Le Château de Loché ;
 - Le Château de Méré ;
 - Le Manoir de l'Alouette ;
 - Le Grand Moulin d'Artannes ;
 - Le Moulin de Potard ;
 - Le Château de la Mothe ;
 - Le Château des Archevêques.
- Assurer une perméabilité piétonne et vélo entre les différents secteurs touristiques ;
- Renforcer l'offre de loisirs de la commune, notamment en soutenant l'activité du centre équestre du Cottage
- Permettre l'aménagement de cheminements touristiques et préserver les itinéraires existants.

2.4 Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant

- Conserver des poumons verts au cœur du bourg ;
- Favoriser la nature en ville : permettre une densification de l'existant tout en tenant compte des questions de résilience urbaine (préservation d'espaces de pleine terres, préservation et plantation d'arbres de haut jet, préservation de la nature ordinaire...) ;
- Encadrer la densification pour favoriser une gestion économe du foncier et un paysage urbain qualitatif ;
- Créer des formes urbaines denses et qualitatives, préservant l'intimité de chacun, et répondant aux objectifs bioclimatiques.

Illustrations de formes urbaines denses, préservant l'intimité de chacun (réalisation : Auddicé)



Orientation 3. S'ORIENTER VERS UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RESILIENT

La commune de Artannes-sur-Indre souhaite porter un projet de développement durable, incluant la résilience du territoire, la valorisation de son patrimoine vert et en visant l'équilibre dans le développement de cette commune rurale aux portes de l'Agglomération Tourangelle.

3.1 Renforcer la trame verte et bleue

- Préserver la vallée de l'Indre, réservoir principal de biodiversité sur le territoire communal ;
- Préserver les Espaces Naturels sensibles ;
- Maintenir l'élevage sur le territoire afin de permettre la pérennité des prairies présentes dans la vallée de l'Indre ;
- Protéger les cours d'eau majeurs ;
- Inventorier et préserver les zones humides inventoriées ;
- Préserver les haies bocagères à enjeux ;
- Préserver les boisements d'intérêt ;
- S'investir dans la réponse à la trame noire ;
- Limiter le développement des éléments fragmentant.

3.2 Développer la nature en ville

- Limiter l'imperméabilisation des espaces dans le bourg ;
- Imposer la plantation de végétaux (haies, arbres de haute tige...), notamment dans le cadre d'aménagement de quartier et/ou d'espaces publics, dans le bourg pour favoriser la biodiversité et limiter les îlots de chaleur ;
- Préserver les éléments naturels existants tout en les intégrant à la vie artannaise et au tissu urbain : permettre le rôle récréatif et les aménagements piétons ;
- Végétaliser les espaces publics ;
- Préserver les éléments de biodiversité urbain et en favoriser le développement.

3.3 Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient

- Prendre en compte le risque d'inondation dans le choix des zones à urbaniser ;
- Préserver les champs d'extension des crues des nouvelles constructions ;
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe notamment dans le centre bourg ;
- Informer les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles ;

- Prendre en compte le risque feux de forêt dans les projets de développement ;
- Assurer une destination adaptée au risque de pollution des sols

3.4 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

- Permettre le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables tout en préservant le patrimoine et les paysages urbains ;
- Encadrer l'insertion paysagère des dispositifs liés aux énergies renouvelables, et les rendre compatibles avec les enjeux de patrimoine ;
- Encourager la mise en place de dispositifs renouvelables sur les sites d'exploitations agricoles ;
- Permettre et encadrer le développement des projets d'énergie renouvelables ;
- Encourager et encadrer le développement des projets agrivoltaïques.

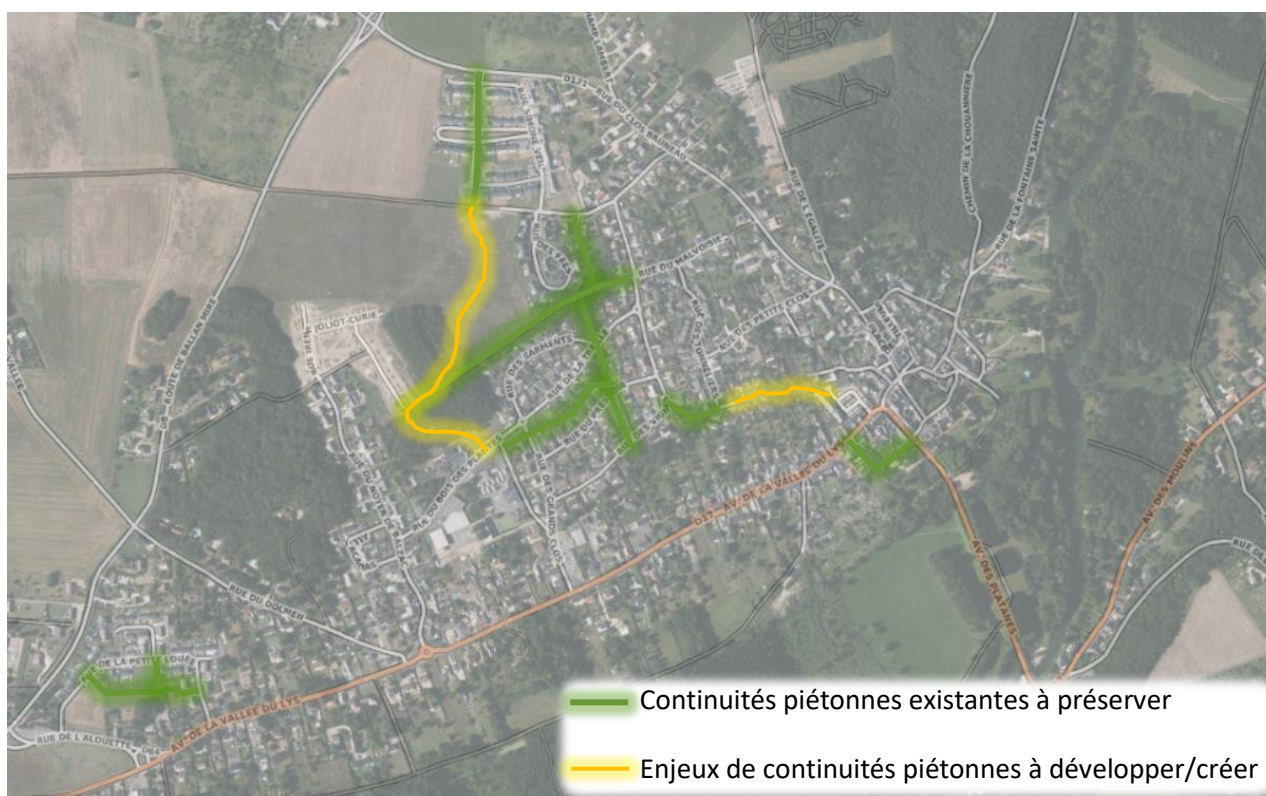
3.5 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie

- Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement/communication numérique) pour le choix des sites à urbaniser : freiner l'étalement pour limiter les extensions des réseaux ;
- Prévoir des points d'apport volontaire pour faciliter le ramassage des déchets et pour la qualité paysagère des futurs quartiers ;
- Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement / activité...) ;
- Encourager à l'équipement des habitations en dispositif de récupération des eaux de pluie ;
- Prendre en compte les enjeux de gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets, en optimisant l'existant, et en favorisant des aménagements à l'air libre, intégrés aux opérations, et destinés à augmenter l'infiltration des eaux dans les sols et la réalimentation des nappes.

3.6 Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle de la commune et en lien avec le territoire à plus grande échelle

A l'échelle du centre-bourg :

- Renforcer la perméabilité piétonne du centre bourg : il s'agit des mobilités inter-quartiers vers les espaces de vie du centre bourg, mais aussi les mobilités entre le centre-bourg et l'Indre et sa Vallée ;
- Préserver les voies douces déjà existantes et les intégrer dans le développement des nouveaux quartiers ;
- Relier la Zac du Clos Bruneau à la dynamique du centre bourg, et s'ouvrir à des nouvelles possibilités telle que la mise en place d'un pédibus vers le groupe scolaire ;
- Permettre un traitement du nœud routier principal, le carrefour entre l'Avenue de la Vallée du Lys et la Rue du Commerce. Le traitement devra viser la pacification du carrefour et redonner une place au piéton ;
- Développer des continuités piétonnes/cyclables dans les nouveaux aménagements et les connecter aux réseaux existants ;
- Se donner la possibilité de réfléchir et mettre en œuvre des liaisons à plus grande échelle.



A l'échelle du territoire communal :

- Permettre la réalisation de la voie douce reliant Artannes-sur-Indre à Monts : donner une seconde chance au projet en profitant notamment de la réfection de la RD17 ;
- Développer la liaison piétonne entre la Baudinière et le centre-bourg.
- S'inscrire dans le schéma de Mobilité portée par la CCTVI



↔ Enjeux de liaisons douces

Orientation 4. EN PRESERVANT LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE

La commune d'Artannes-sur-Indre garde une activité économique agricole encore présente sur le territoire. La préservation de l'agriculture est essentielle dans cette commune rurale, aux portes de l'Agglomération Tourangelle. L'agriculture doit s'inscrire comme une entité communale.

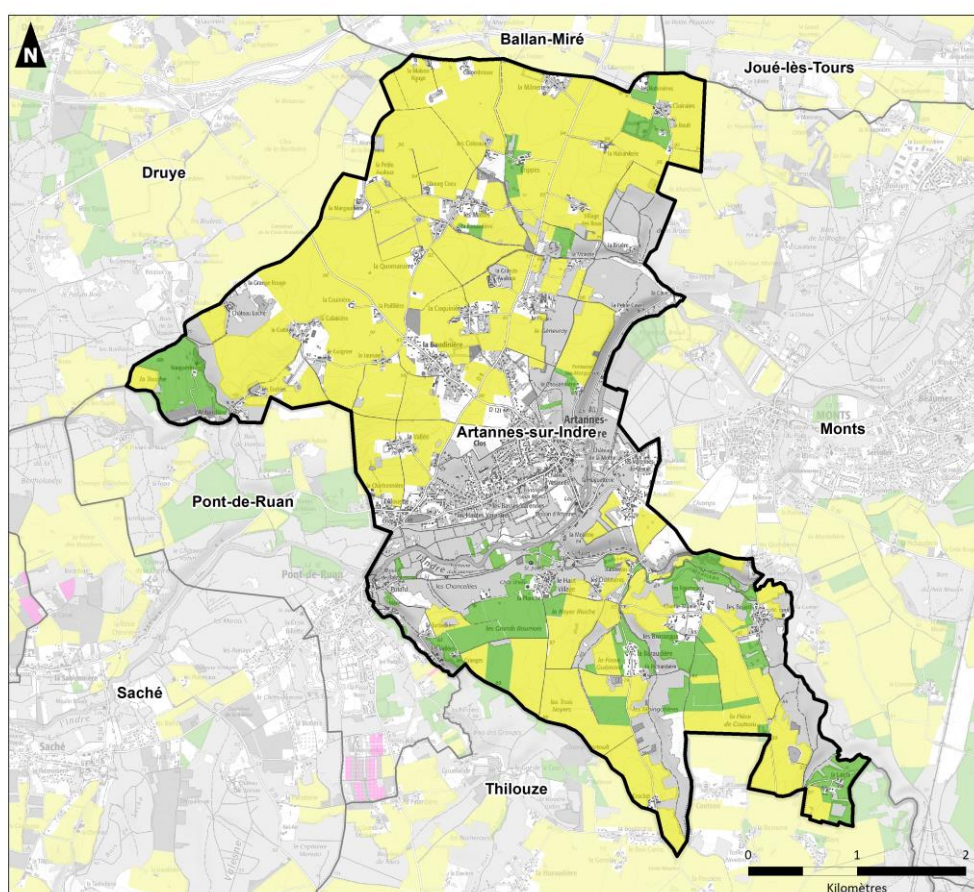
4.1 Soutenir l'activité agricole

- Préserver les terres agricoles, socles de l'activité agricole ;
- Préserver les prairies de la Vallée de l'Indre en réponse à l'activité d'élevage encore présente sur le territoire ;
- Permettre la diversification de l'activité agricole via le changement de destination ;
- Permettre le développement et l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ;
- Encadrer l'évolution du bâti dans les zones agricoles.



Commune d'Artannes-sur-Indre (37)
Plan Local d'Urbanisme

Occupation du sol agricole - 2019



Sources : IGN - ASP - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

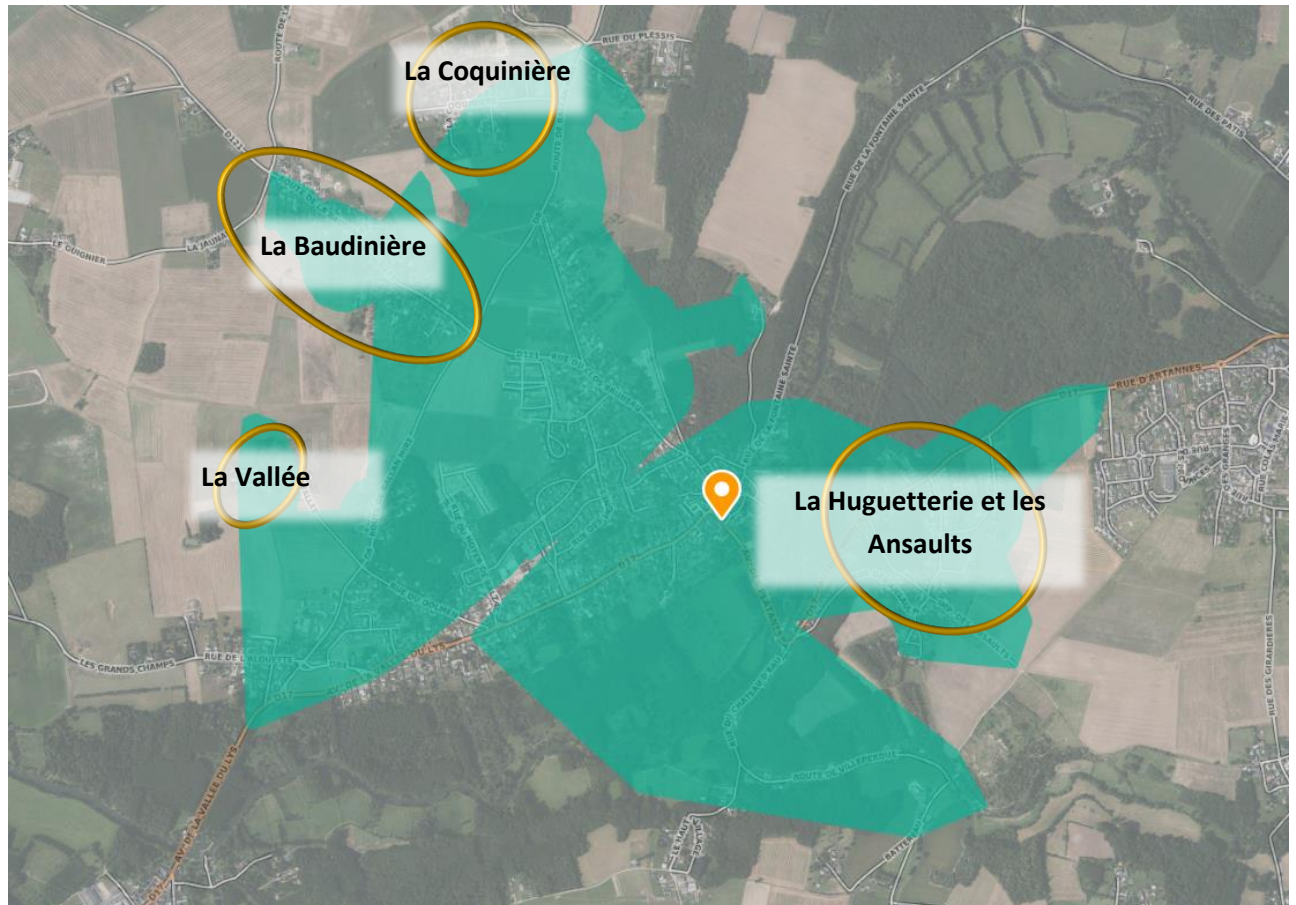
- Commune d'Artannes-sur-Indre
- Limite communale

Types d'occupation du sol agricole en 2019 :

- Grandes cultures
- Cultures spécialisées
- Prairies
- Gel et autres

Illustration du type de cultures sur le territoire communal

- Permettre l'optimisation foncière des hameaux ruraux les plus proches du centre bourg
 - La Baudinière ;
 - La Coquinière ;
 - La Huguetterie et les Ansaults ;
 - La Vallée



- Permettre l'évolution de l'existant et le changement de destination ;
- Traiter les franges urbagricoles (franges entre les espaces urbains et agricoles)

Orientation 5. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune d'Artannes-sur-Indre est une commune rurale polarisée par la Métropole Tourangelle. Sa proximité avec la Métropole engage de nouvelles réflexions quant à la préservation des terres communales. La commune souhaite rester rurale et tend donc à maîtriser son étalement urbain .

5.1 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur la commune

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela il est recherché une densité minimum de 15 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation en extension de l'urbanisation.

5.2 Viser un développement en trois temps

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate, et permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.
- Permettre une extension urbaine dans le cadre de la ZAC de 4 ha d'ici 2029, pour le volet résidentiel et équipements,
- Anticiper une évolution du desserrement des ménages et de la fin de concession de la ZAC à plus long terme, en permettant une éventuelle nouvelle extension de l'urbanisation de l'ordre de 4 ha pour le volet résidentiel. Ce dernier temps de développement est optionnel, et devra répondre à une réalité de l'évolution de la population et ne pourra se faire qu'après une modification du PLU, et ce dans les 6 ans après l'approbation du PLU.