

# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coteaux-sur-Loire



## Réunion publique sur le PLU

*Présentée par Auddice*

**22 septembre 2023**

# Plan de la présentation

- 1. Qu'est ce qu'un PLU ?**
- 2. Le contexte environnemental**
- 3. Le PADD**
- 4. La suite de la procédure**
- 5. La concertation**

---

# 1. Qu'est-ce qu'un PLU?

---

# Qu'est ce que le PLU

Un document qui préserve la qualité de vie

## Un Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) : qu'est-ce que c'est ?

- Un document dont la vocation est de définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.
- Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- Il expose clairement le projet global d'urbanisme appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- 3 grands objectifs : planifier, encadrer et protéger

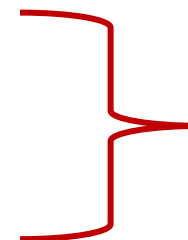
# Qu'est ce que le PLU

Un document composé de plusieurs pièces



## Un PLU est composé de plusieurs pièces :

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement (graphique et écrit)



Pièces opposables  
aux autorisations  
d'urbanisme

**Le PADD fixe les grands orientations et objectifs d'aménagement pour la commune. C'est l'objet de la présentation d'aujourd'hui.**

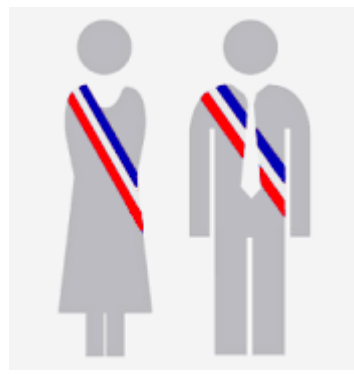
# Les jeux d'acteurs / La gouvernance



*Bureaux d'études*

**Conseillent, proposent, animent, rédigent le dossier**

**Impulsent, portent un projet, décident**



*Elus*

**Participent au projet**



*Acteurs économiques*

*Habitants*



**Participent au projet**

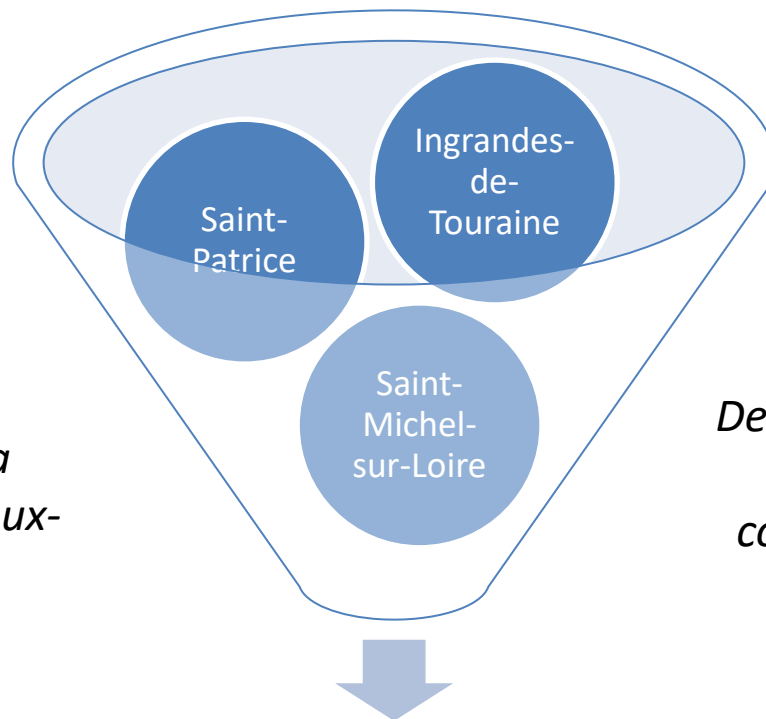
*Personnes Publiques Associées*



**Portent et vérifient la cohérence des politiques supra-communales**

## Pourquoi élaborer un nouveau PLU?

*En 2017, trois communes fusionnent pour devenir la commune nouvelle de Coteaux-sur-Loire*



*Depuis la fusion, les 3 PLU des 3 anciennes communes continuent d'encadrer le droit des sols sur la commune nouvelle*

**Coteaux-sur-Loire**

*Ainsi, afin d'unifier les règles d'urbanisme s'appliquant sur la commune et de prendre en compte les évolutions législatives récentes, les élus de Coteaux-sur-Loire ont décidé par délibération en date du 5 septembre 2022 de prescrire l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle, qui remplacera les 3 PLU actuels*

---

## 2. Le contexte environnementale

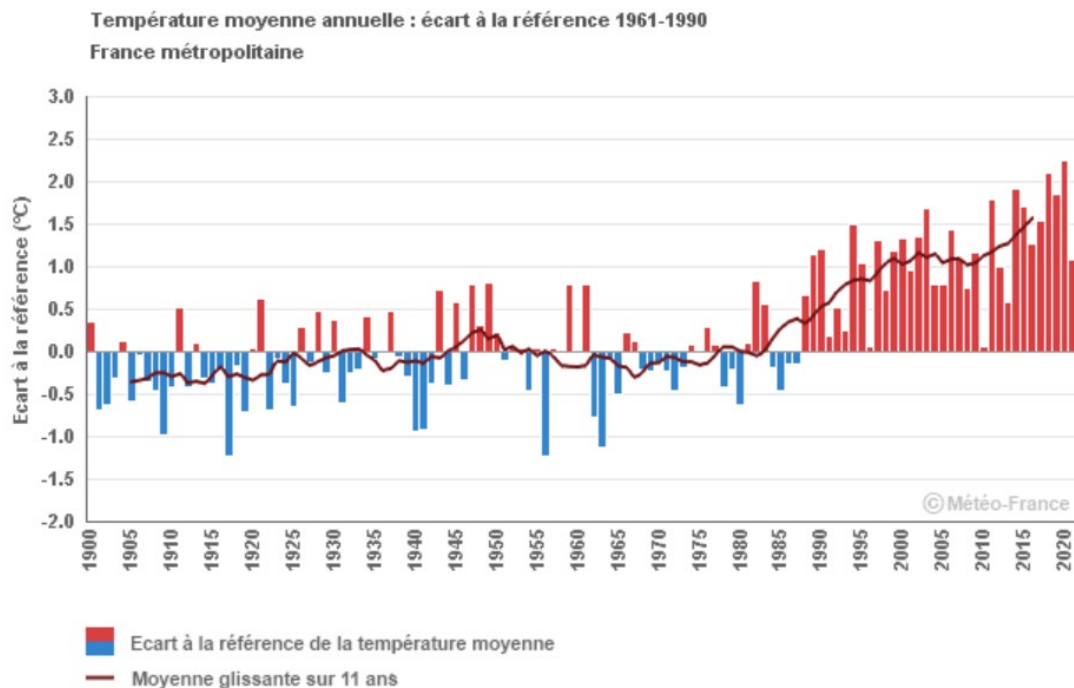
---



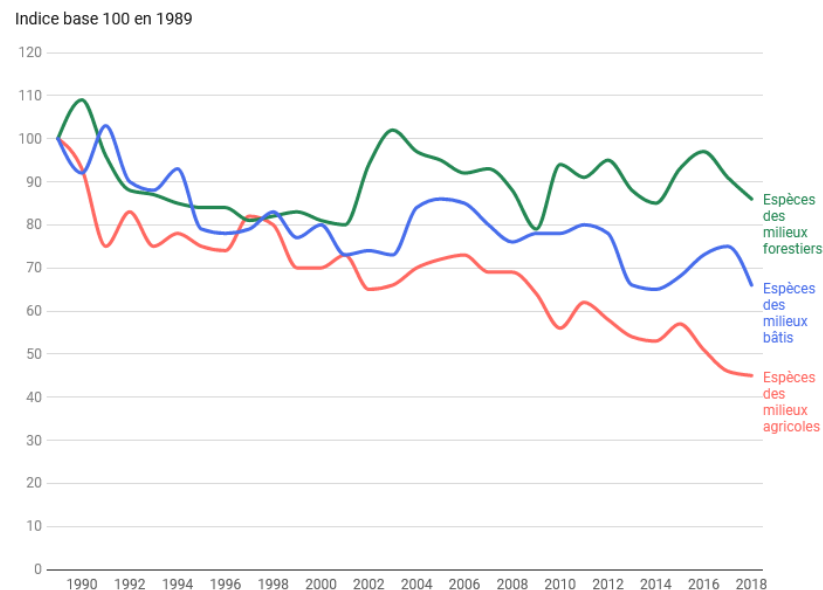
# Faire face au réchauffement climat et à la perte de biodiversité

## Des statistiques alarmantes

### Evolution des température en France métropolitaine



### Évolution de l'abondance des populations d'oiseaux communs spécialistes en France métropolitaine (1989-2018)

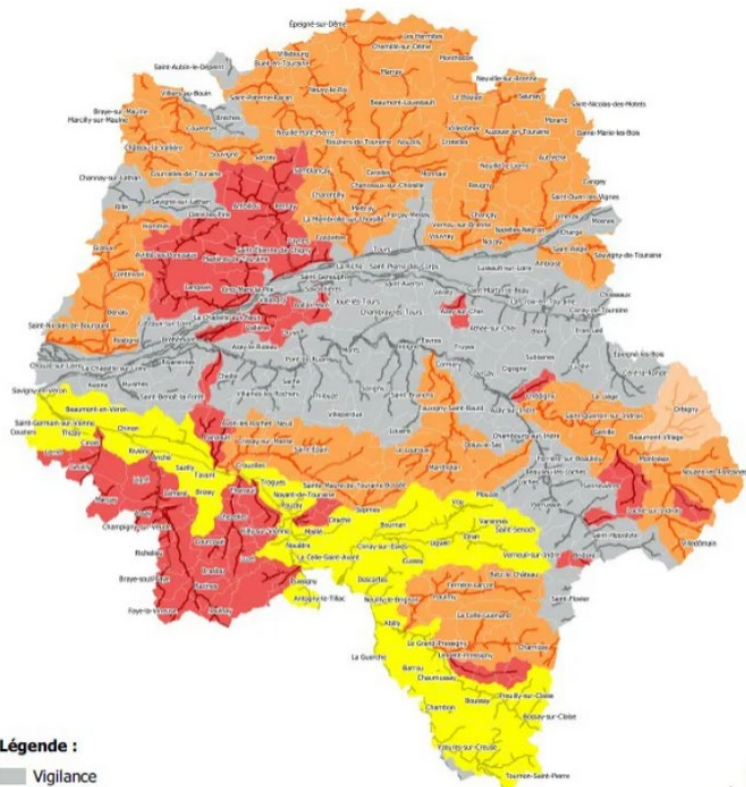


Note : les oiseaux communs « spécialistes » correspondent aux espèces communes des milieux agricoles, forestiers et bâtis  
Graphique: Vie-publique.fr / DILA - Source: Vigie Nature, CESCO - UMS Patrinat, décembre 2017 - [Récupérer les données](#)

# Faire face au réchauffement climat et à la perte de biodiversité

## Qui trouvent désormais échos dans notre quotidien

carte des classements des cours d'eau d'Indre-et-Loire le 4 août 2023



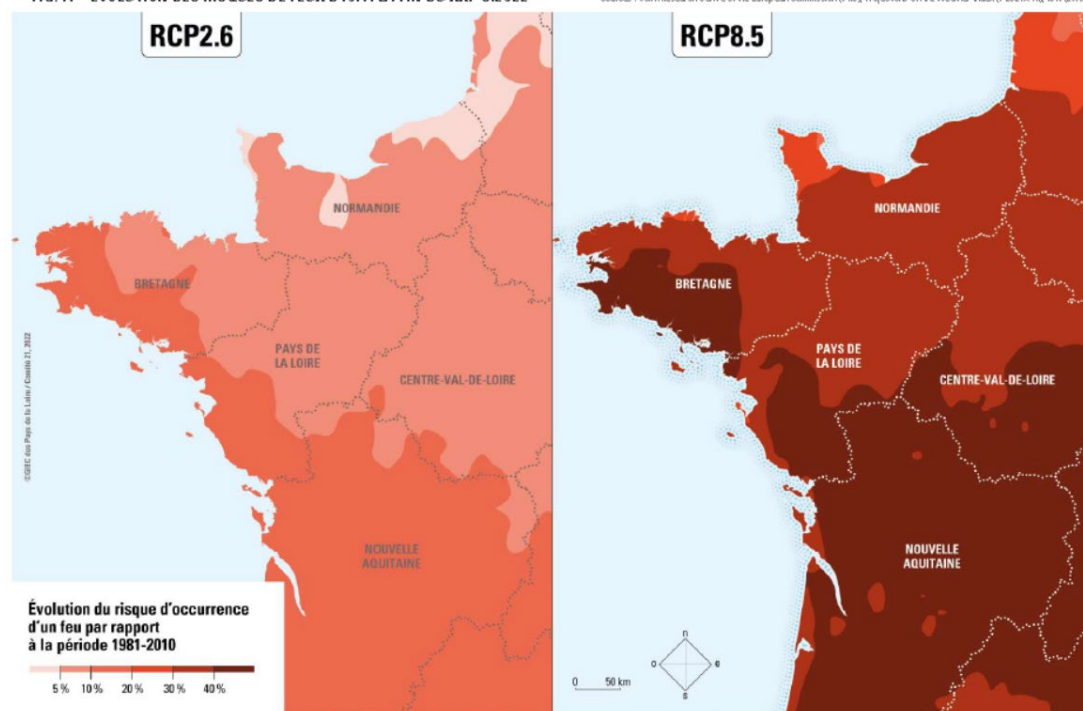
- Légende :**
- Vigilance
  - Alerte
  - Alerte renforcée par anticipation
  - Alerte renforcée
  - Crise

Copyright INDRERO  
 Sources : DDT, Indre-et-Loire  
 Copie par : DDT Indre-et-Loire

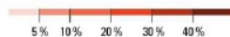
Extrait du rapport du GIEC Pays de la Loire (à droite scénario optimiste, à gauche scénario pessimiste)

FIG. 17 • ÉVOLUTION DES RISQUES DE FEUX D'ICI À LA FIN DU XXI<sup>E</sup> SIÈCLE

Sources : Joint Research Centre of the European Commission (JRC), Projections of the Weather Index (PESETA 10), KN 2019.



Évolution du risque d'occurrence d'un feu par rapport à la période 1981-2010

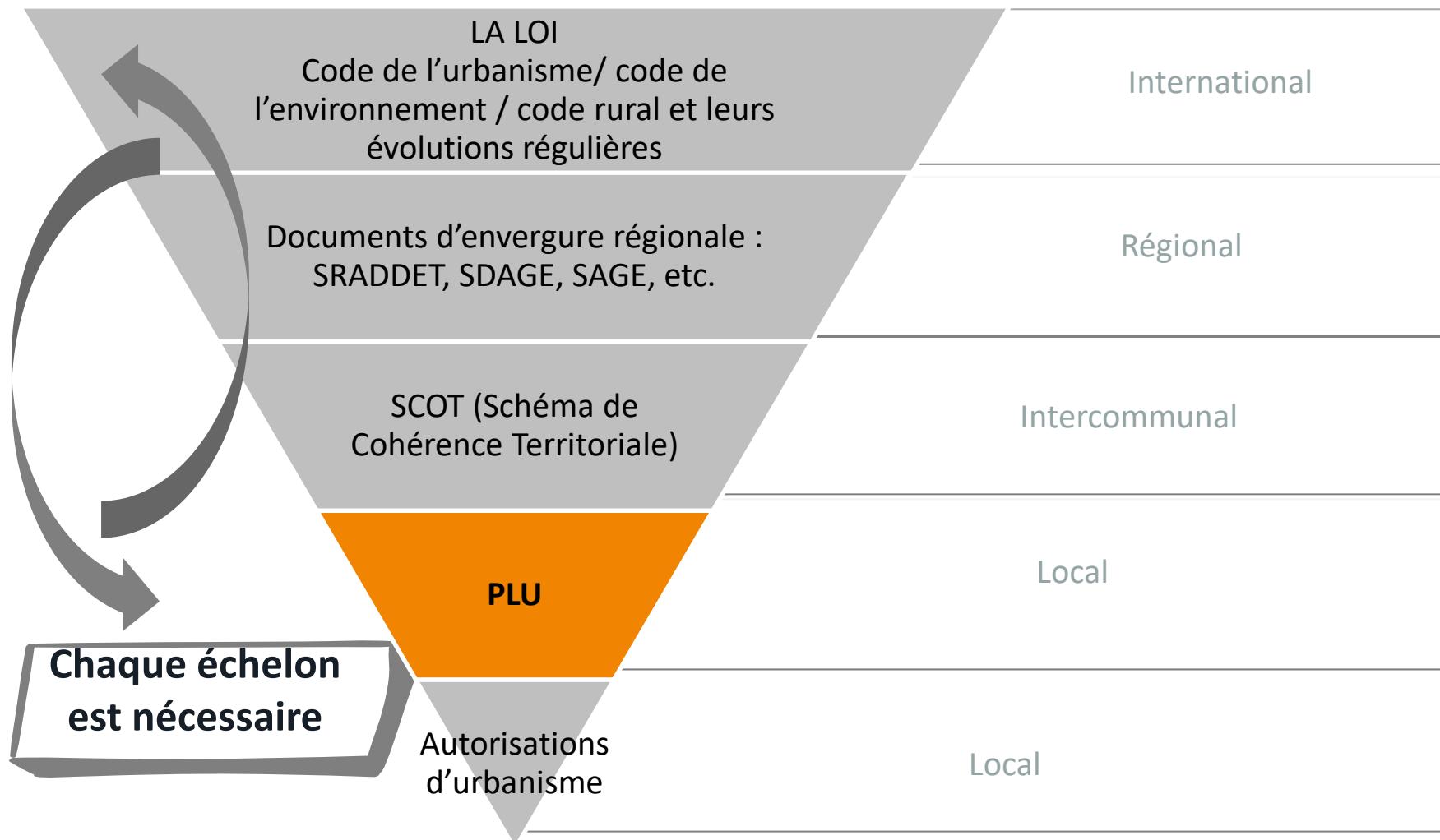


# La loi Climat et Résilience

- Pour répondre à ces deux enjeux, en août 2021, la loi Climat et Résilience est venue fixer de nouveaux objectifs de respect de l'environnement pour conserver l'habitabilité du territoire français.
- Afin de limiter les effets négatifs de l'artificialisation, la loi a mis en place une série de mesures et d'outils pour atteindre un objectif de « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050. La loi impose dans un premier temps de diviser par deux entre 2021 et 2031 le rythme de consommation foncière observée entre 2011 et 2021.
- La loi fixe également des objectifs de préservation des espaces naturels, des haies, des zones humides, des cours d'eau...
- Concrètement cela se traduit dans les documents d'urbanisme par une forte réduction des secteurs dits « constructibles » et un renforcement de la protection du patrimoine naturel (zones humides, haies, cours d'eau...)



# L'imbrication du PLU et des documents cadres



# Présentation du SCOT

## Un SCOT intégrateur en vigueur

Un SCOT en vigueur : **SCOT du Nord-Ouest de la Touraine**, approuvé en 2021 et qui fixe des objectifs propre à chaque territoire.

Exemple d'objectifs inscrits dans le SCOT applicables à Coteaux-sur-Loire :

- une densité minimale de 15 logements/ha dans les nouveaux projets d'aménagement
- A minima 20 à 25% des nouveaux logements en renouvellement urbain
- protéger les composantes de la biodiversité au sein des espaces urbanisés
- Toute altération du potentiel viticole (terrains classés en zone d'appellation) doit relever de l'exception (à définir localement)



---

## 3. Le PADD

*Axe 1 : Conforter la qualité  
de vie rurale du territoire*

---

## Conforter la qualité de vie rurale du territoire

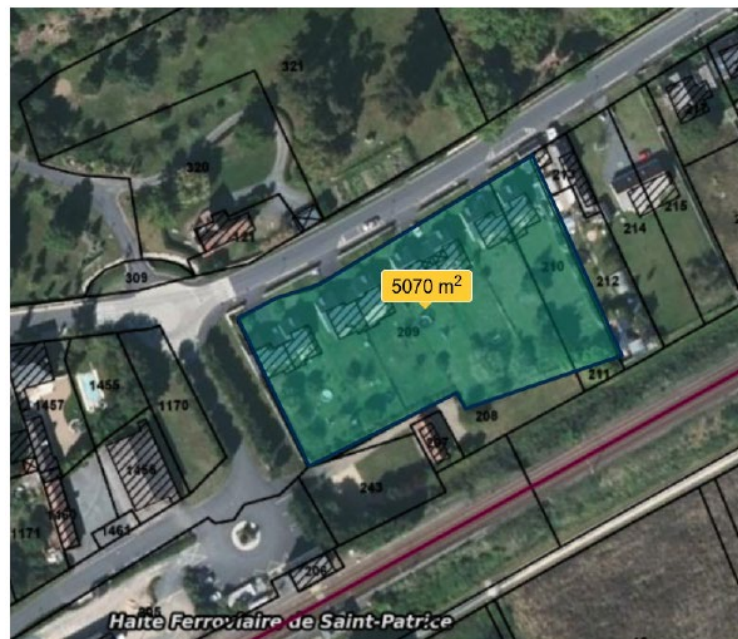
### ○ Projeter une croissance démographique raisonnée de la population : atteindre environ 2000 habitants en 2035

Scénario retenu – Taux de croissance de 0,4%/an soit environ 2 004 habitants à l’horizon 2035 – scénario retenu

> le besoin en logements est de 7 logements/an soit sur la période 2023-2035 un besoin d’environ 81 logements.

### ○ Concevoir une densification qualitative des trois bourgs principaux

Afin de répondre aux obligations règlementaires, de rapprocher les futurs habitants des équipements et services et conserver des formes bâties compatibles avec le milieu rural, les élus affirment leur volonté de privilégier l’urbanisation des trois bourgs principaux avec une **densité moyenne de 15 log/ha**.



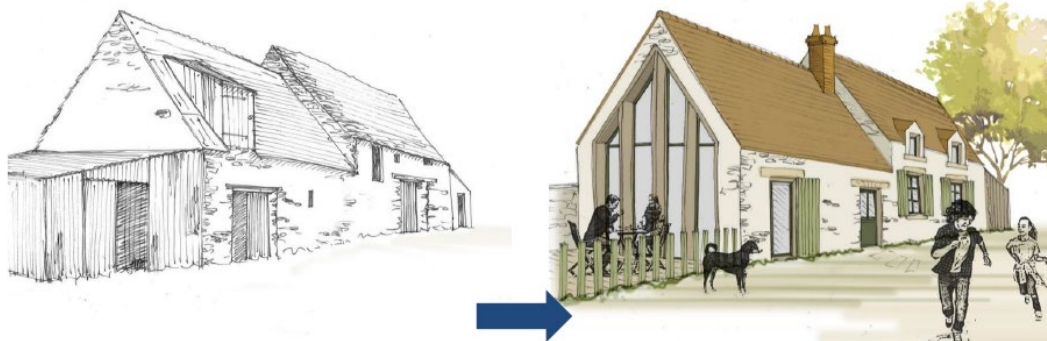
*Exemple de densité de 15,8 log/ha rue Dorothee de Dino*

## Conforter la qualité de vie rurale du territoire

🕒 **Encadrer l'habitat dispersé**, en interdisant les extensions de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts et en permettant la densification des hameaux. En dehors des hameaux urbanisables, l'évolution des constructions existantes sera toutefois permise. Le PLU permettra également, sous conditions, l'évolution du bâti agricole délaissé via l'outil du changement de destination.

Les changements de destination concernent la valorisation des bâtiments inventoriés pour :

- De l'hébergement touristique ;
- Le développement de l'artisanat ;
- La création ou l'extension de logements,



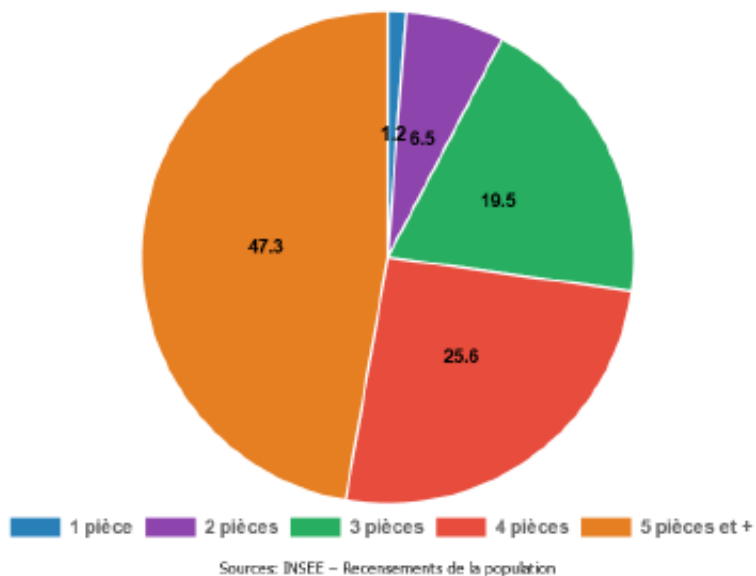
***Illustration du changement de destination***



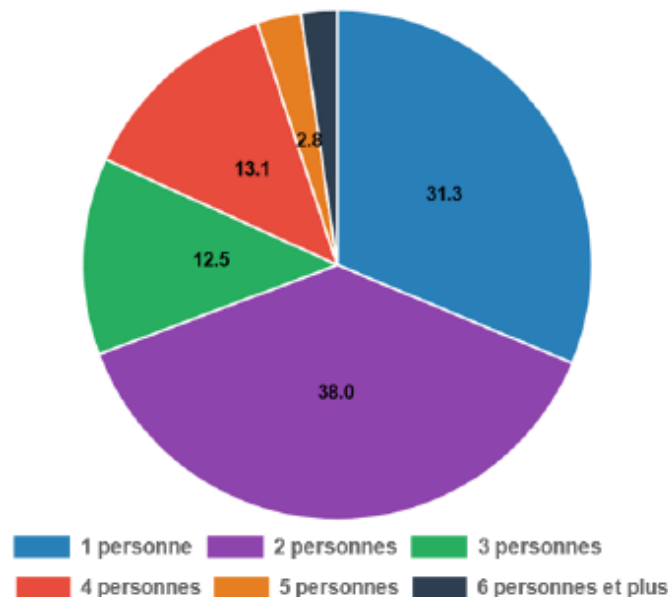
# Conforter la qualité de vie rurale du territoire

**Diversifier l'offre en habitat afin de répondre au parcours résidentiel des ménages :** Encourager les logements locatifs et les logements aidés dans une optique de mixité sociale et générationnelle et proposer des logements adaptés aux seniors, aux jeunes ménages et aux familles

Nombre de pièces des logements sur la commune en 2019 - Coteaux-sur-Loire



Taille des ménages sur la commune en 2019 - Coteaux-sur-Loire



Les résidences principales sont majoritairement de grande taille : 73% comptent 4 pièces et plus mais dans le même temps, les ménages de 1 à 2 personnes représentent 69,3% des ménages de Coteaux-sur-Loire.

## Conforter la qualité de vie rurale du territoire

🕒 **Conserver l'identité bâtie de la commune**, en favorisant l'utilisation de matériaux de construction et/ou de teintes respectueuses des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien ou encore en veillant à l'intégration paysagère des futurs quartiers d'habitation.

Coteaux-sur-Loire est une commune ligérienne et rurale qui possède une identité bâtie typique de la Touraine. Cette identité bâtie est aussi bien représentée à travers l'organisation du bâti que l'architecture traditionnelles des constructions anciennes.



*L'habitat ancien est de volumétrie R+C à R+2+C. Il est groupé et aligné sur la rue. Les façades sont en moellons calcaires et en tuffeau. La toiture est en ardoise.*

🕒 **Anticiper les enjeux liés au réchauffement climatique dans les formes urbaines**

Comme toutes les régions de France, le Centre-Val-de-Loire est confronté à l'emballement climatique dont les effets sont de plus en plus perceptibles dans le quotidien et les modes de vie. Le PLU doit donc permettre d'adapter l'aménagement du territoire aux conséquences du réchauffement climatique, notamment en recommandant des pratiques durables

---

# Le PADD

*Axe 2 : Penser l'offre en  
équipements, commerces et  
services en fonction de la  
stratégie de la commune nouvelle*

---

# Penser l'offre en équipements, commerces et services en fonction de la stratégie de la commune nouvelle

## 🕒 Rationnaliser l'offre en équipements et services publics sur le territoire

La commune de Coteaux-sur-Loire est née en 2017 de la fusion des trois anciennes communes, qui disposaient chacune d'équipements et de services propres. Cette fusion est l'occasion pour la commune d'analyser l'offre et le besoin en équipements afin d'en mutualiser certains. Ainsi, les mairies, les ateliers techniques municipaux ont d'ores et déjà fait l'objet de regroupements, ce qui pose la question de la reconversion des édifices publics qui ne seront plus utilisés. De plus, le PLU est l'occasion pour les élus de regrouper les effectifs des trois écoles existantes **au sein d'un groupe scolaire unique**, dans un souci de **maîtrise des coûts** mais aussi et surtout de **pérennisation des effectifs et des moyens** dans un contexte de baisse des effectifs scolaires constatées sur les trois écoles et de menaces de fermetures de classes.

🕒 **Accompagner le développement urbain en cohérence avec la localisation et la capacité des équipements et réseaux** : les futures zones d'extension urbaine seront situées à proximité des réseaux existants. Le projet démographique sera compatible avec les capacités des réseaux publics.

# Penser l'offre en équipements, commerces et services en fonction de la stratégie de la commune nouvelle

## 🕒 Maintenir et développer les emplois locaux

La commune de Coteaux-sur-Loire souhaite autoriser et encadrer le développement des activités artisanales existantes en zone urbaine, et favoriser la pérennité des commerces de proximité existants.

## 🕒 Anticiper les besoins en équipements liés au futur échangeur autoroutier

La création du futur demi-diffuseur de Restigné sur l'A85, localisé au Sud du bourg d'Ingrandes-de-Touraine, va amener à la génération de flux nouveaux sur le territoire. Dès lors, les élus souhaitent permettre la création d'une aire de camping-car ainsi que l'aménagement d'une aire de covoiturage multimodale, avec bornes électriques et un garage à vélo.



---

# Le PADD






*Axe 3 : Construire un projet de territoire en fonction des contraintes et des richesses environnementales*

---

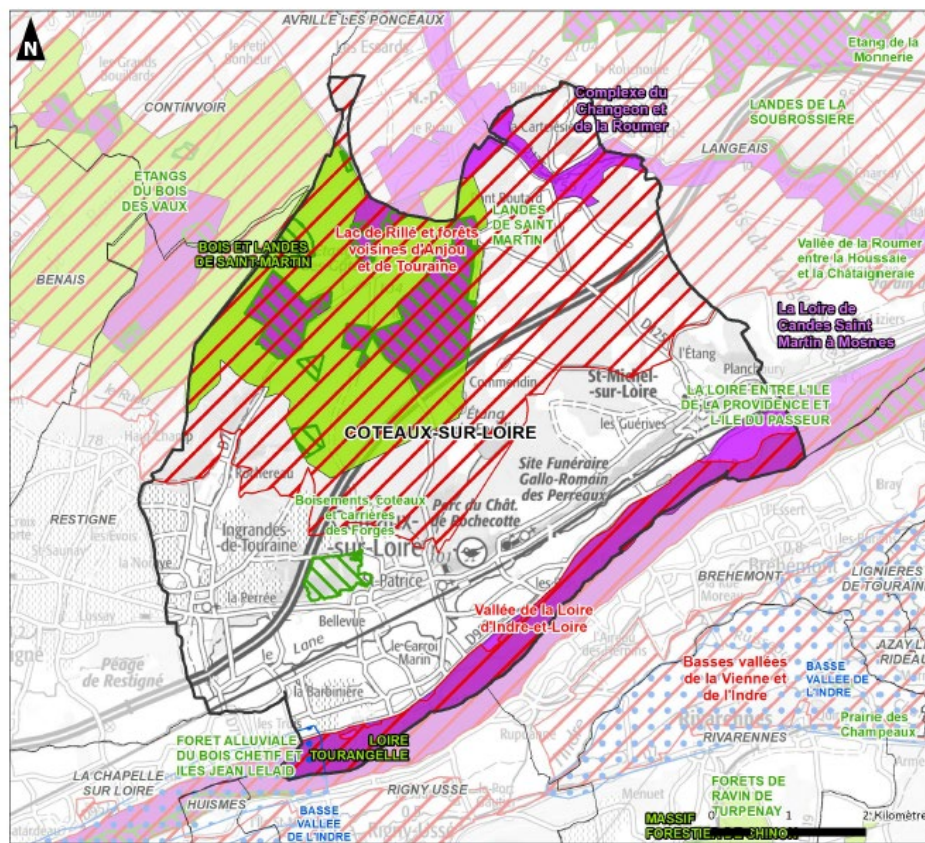
# Construire un projet de territoire en fonction des contraintes et des richesses environnementales

○ Préserver les composantes de la trame bleue (préservation des zones humides, des cours d'eau, des fossés et des plans d'eau)

○ Protéger les zones naturelles reconnues des pressions humaines : préserver de l'urbanisation les zones NATURA 2000, les Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, les ruisseaux et vallées, les ripisylves, les landes, les haies les tallus.

-  Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
-  Zone de Protection Spéciale
-  Zone Spéciale de Conservation
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

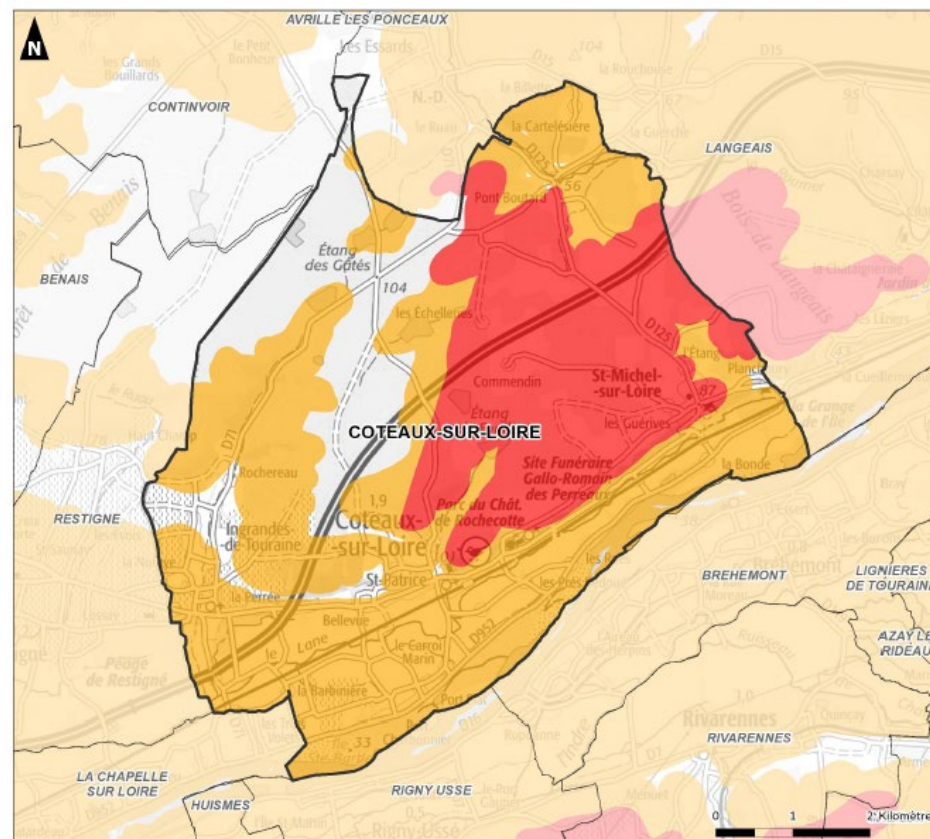
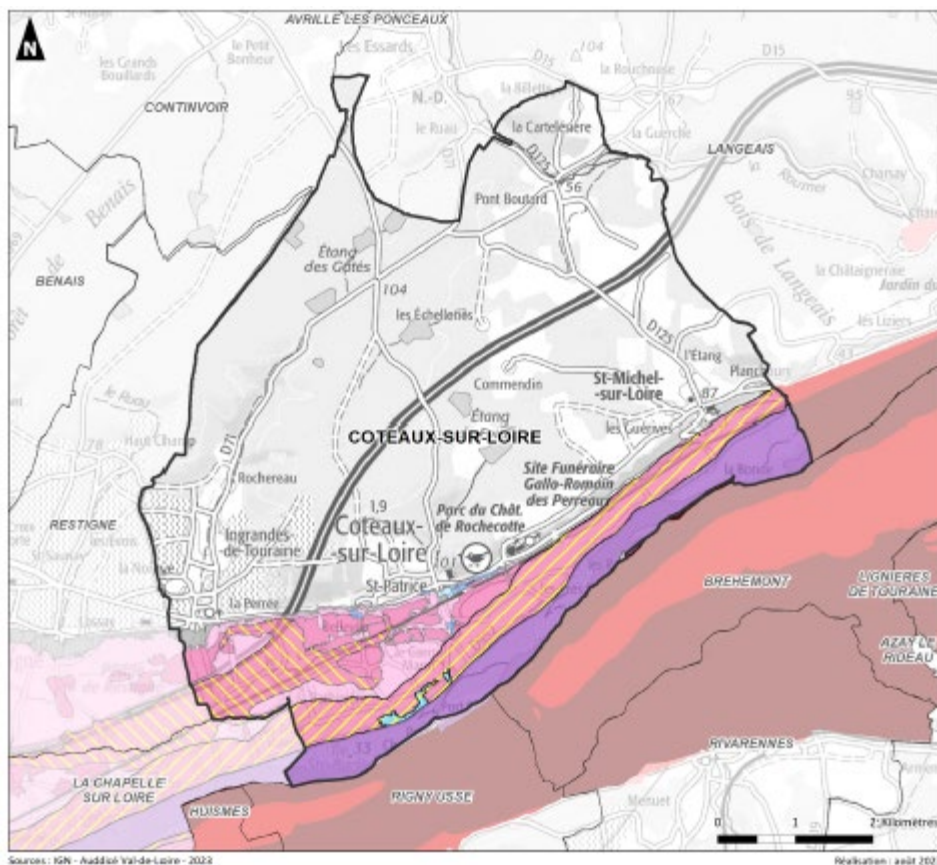


Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire - 2023

Réalisation : août 2023

# Construire un projet de territoire en fonction des contraintes et des richesses environnementales

🔄 **Limiter la vulnérabilité des activités humaines aux risques naturels** : risque cavités sur les secteurs de coteaux, risque inondation dans la vallée de la Loire, risque d'incendie de forêt dans le massif forestier bourguellois.





## Construire un projet de territoire en fonction des contraintes et des richesses environnementales

🕒 **Concilier le développement des énergies renouvelables et la protection des espaces naturels, agricoles et des paysages**, en permettant tout en encadrant le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments existants et en priorité sur des espaces pollués ou artificialisés.

La transition énergétique des territoires est un impératif dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Pour y parvenir, la loi prévoit une augmentation de la production d'énergies renouvelables dans les territoires. Dans le même temps, les enjeux patrimoniaux et paysagers présents sur la commune notamment vis-à-vis du Val de Loire UNESCO et des milieux naturels **imposent de cadrer le développement des énergies renouvelables sur le territoire**. Les élus souhaitent donc ainsi encourager le développement des énergies renouvelables sur le territoire, qu'elles soient domestiques ou de plus grande ampleur, tout en mettant en place un certain nombre de prescriptions dans le règlement pour éviter les atteintes au patrimoine naturel et paysager.

# Construire un projet de territoire en fonction des contraintes et des richesses environnementales

🕒 **Intégrer la nature en ville dans les futurs projets d'aménagement**, en favorisant la perméabilité du tissu urbain à la faune et à la flore et en préservant les continuités écologiques urbaines (haies, arbres...). L'intégration de la nature dans les zones urbaines passe également par la recherche d'un équilibre entre densification et maintien d'espaces de pleine terre.

**Exemples d'aménagements permettant de rendre perméables les clôtures à la petite faune**

*Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret*



*Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité*



**Ampoule Sodium basse pression**





---

# Le PADD

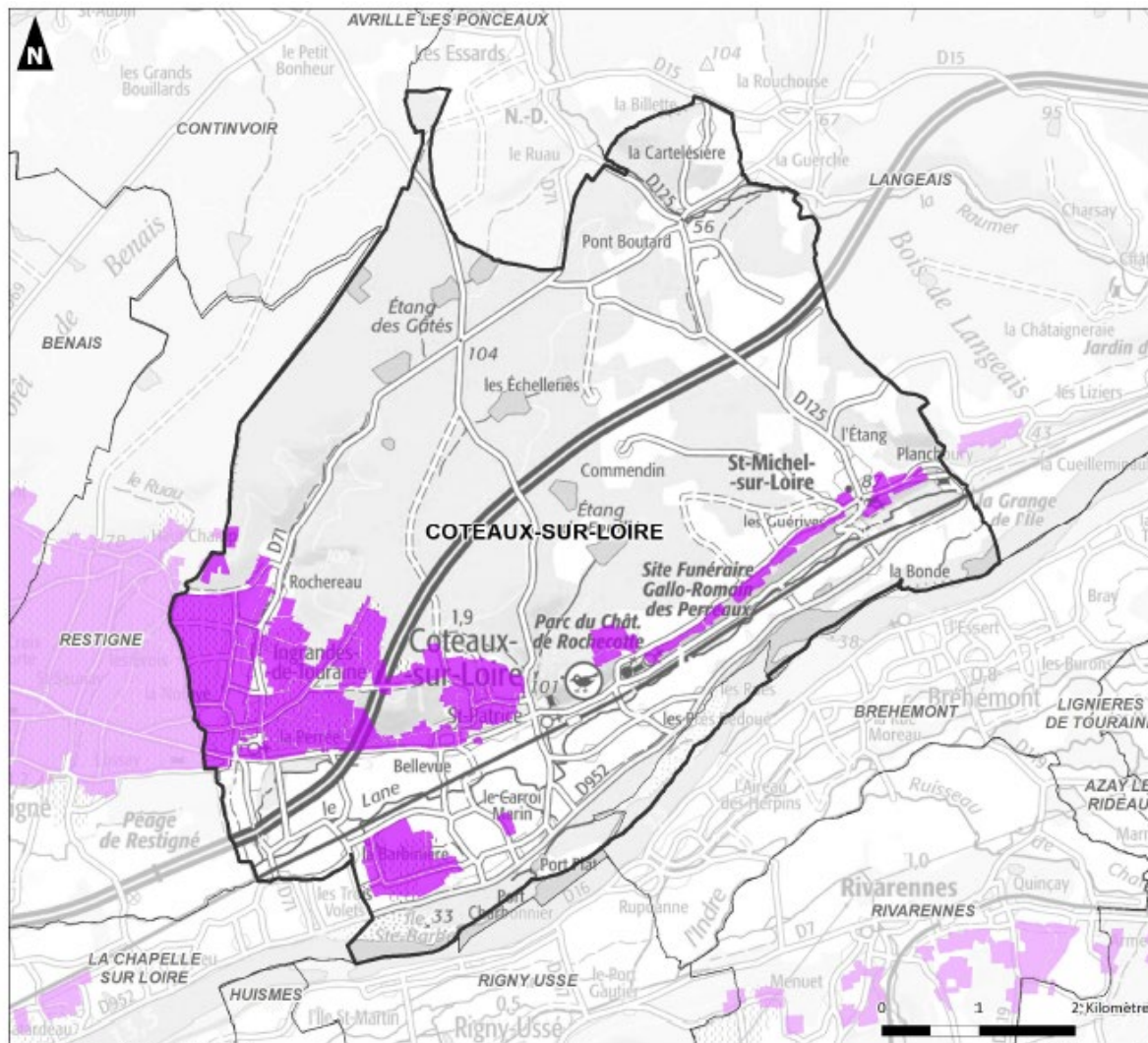
*Axe 4 : Protéger et mettre en valeur l'identité de la commune nouvelle, riche de son terroir et de son identité ligérienne*

---

## Protéger et mettre en valeur l'identité de la commune nouvelle, riche à la fois de son terroir et de son identité ligérienne

-  Réduire la pression foncière exercée sur les espaces agricoles
-  Préserver les espaces viticoles plantés classés
-  Encourager les activités de diversification de l'activité agricole
-  Encadrer l'activité sylvicole sur le territoire

 Parcelles en AOC viticoles



Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire - 2023

Réalisation : mars 2023

## Protéger et mettre en valeur l'identité de la commune nouvelle, riche à la fois de son terroir et de son identité ligérienne

🕒 **Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale**, en permettant la réhabilitation du patrimoine bâti rural délaissé via l'outil du changement de destination, en identifiant et préservant les édifices remarquables ainsi que le patrimoine vernaculaire de la commune ainsi que les principaux cônes de vue en direction de la Loire et du grand paysage



Figure 147. Vue depuis la table d'orientation d'Ingrandes-de-Touraine



## Protéger et mettre en valeur l'identité de la commune nouvelle, riche à la fois de son terroir et de son identité ligérienne

🕒 **Inscrire le territoire dans les circuits touristiques ligériens**, en prolongeant les circuits pédestres et cyclistes sur la commune en capitalisant sur la présence à proximité de la Loire à vélo, en permettant le développement des activités d'hébergements touristiques sur le territoire, en mettant en valeur le patrimoine ligérien par l'aménagement de sentiers touristiques et de belvédères et en promouvant l'activité agrotouristique en s'appuyant sur la route des vins de Touraine "Rive droite"



---

# Le PADD

## *Axe 5 : Anticiper l'évolution des mobilités sur le territoire*

## Anticiper l'évolution des mobilités sur le territoire

- Sécuriser les flux sur la RD35 et RD952, véritables colonnes vertébrales de la commune,
- Améliorer les conditions de déplacements non motorisé entre les polarités de la commune
- Développer les liaisons douces vers les autres communes pôle voisines
- Tirer profit de la présence de la gare ferroviaire en proposant notamment des possibilités d'intermodalités
- Prendre en compte l'impact du futur échangeur autoroutier dans les mobilités quotidiennes

*Ralentisseurs en entrée des centres-bourgs de Saint-Patrice et Saint-Michel-sur-Loire*



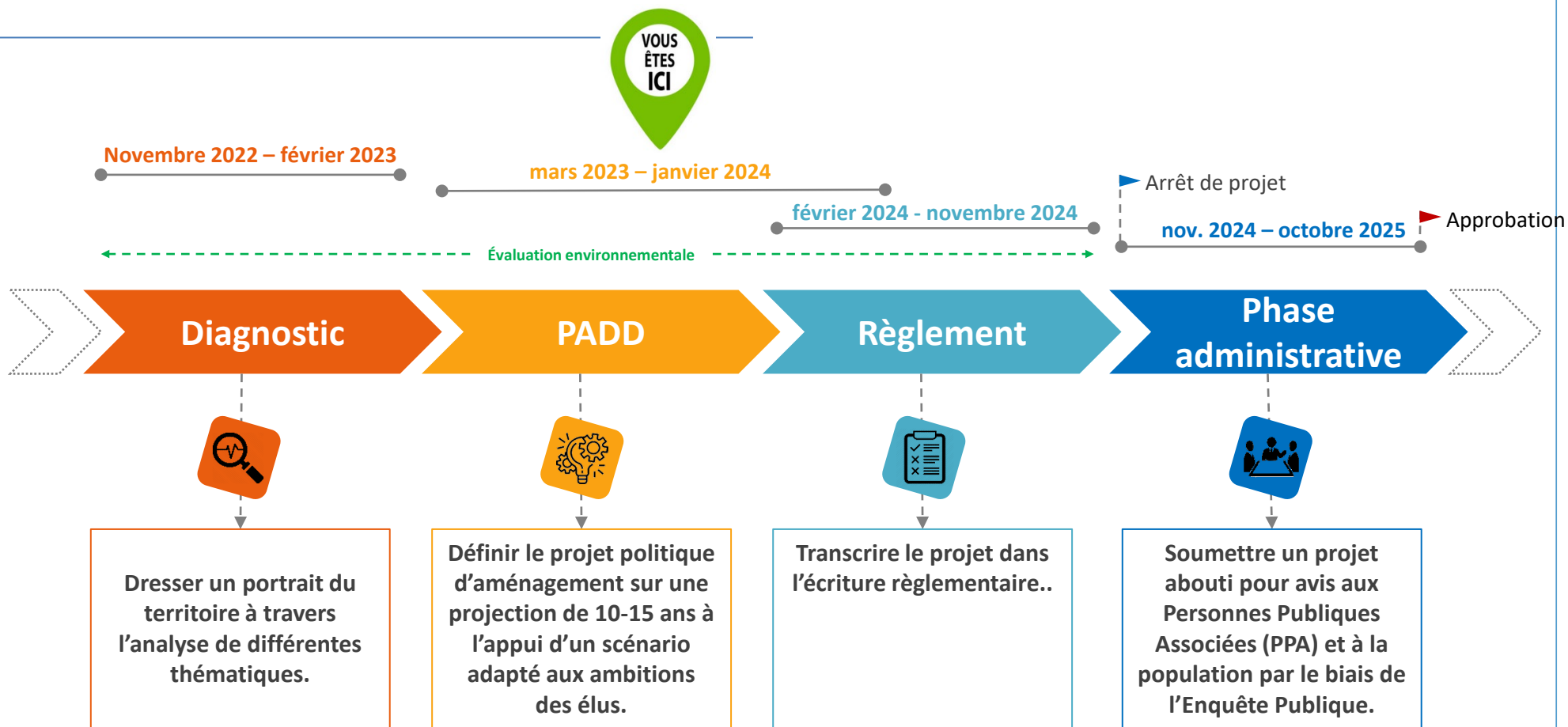


---

# 4. Suite de la procédure

---

# Le calendrier prévisionnel de la procédure



Le diagnostic se compose d'une analyse socio-économique et d'un état initial de l'environnement. Le PLU s'est attaché à analyser finement deux thématiques : le **foncier** et l'activité **l'agricole**.

Des OAP (**O**rientations **d'**Aménagement et de **P**rogrammation) compléteront les prescriptions réglementaires.

---

# 5. La concertation

---

# La concertation

## Qu'est-ce que la concertation?

La concertation est un outil de participation du public mise en place dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle suppose essentiellement de :

- ✓ **Préciser les objectifs poursuivis** dans le cadre du projet ou document envisagé,
- ✓ **Déterminer des modalités de concertation** comportant une durée suffisante et des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet ou document,
- ✓ Faire en sorte que ces modalités permettent à la fois au public **d'accéder aux informations** relatives au projet ou document et aux avis rendus sur celui-ci, et de **formuler des observations et propositions**,
- ✓ **D'enregistrer et de conserver ces observations** et propositions,
- ✓ Et **d'arrêter le bilan de cette concertation**.



**La réunion publique de ce soir s'inscrit dans cette démarche de concertation avec le public**



# La concertation

## Comment participer?

- 🕒 Un cahier de concertation, disponible en mairie aux horaires d'ouverture
- 📧 La possibilité d'adresser ses demandes par courrier à la mairie
- 🗓 La réunion publique d'aujourd'hui
- 🌐 Informations sur le site internet communal
- 📄 Une exposition permanente en mairie sous forme de roll-up

Commune de  
**COTEAUX-SUR-LOIRE**  
Plan Local d'Urbanisme



Cahier de concertation



# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coteaux-sur-Loire



## Réunion publique sur le PLU

*Merci pour votre attention*

**22 septembre 2023**