

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de périmètres délimités des abords (PDA) de 3 monuments historiques de la commune de Coteaux-sur-Loire

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Conclusions et avis

Table des matières

Le cadre général du projet mis à l'enquête.....	4
Le projet.....	5
1. Objectifs Généraux du PLU.....	5
2. Axes Stratégiques et Objectifs Clés.....	5
Axe 1 : Conforter la Qualité de Vie Rurale.....	5
Axe 2 : Équipements, Commerces et Services.....	5
Axe 3 : Environnement et Richesses Naturelles.....	5
Axe 4 : Patrimoine et Identité Territoriale.....	5
Axe 5 : Mobilités et Intermodalité.....	6
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	6
OAP thématiques :.....	6
OAP sectorielles (60 logements prévus) :	6
4. Zonage et Règlement.....	6
Objectifs Chiffrés de Modération de la Consommation d'Espace.....	6
6. Indicateurs de Suivi.....	7
Compatibilité avec les Documents Supérieurs.....	7
Perspective et Enjeux Futurs.....	7
Bilan des surfaces.....	8
Déroulement et organisation de l'enquête.....	8
Publicité.....	8
Comptabilité des observations et déroulement.....	9
Conclusion et avis :.....	10
Je constate que :.....	10
Sur le fond je remarque les éléments suivants:.....	10
Cohérence avec les enjeux territoriaux.....	10
Cohérence avec les documents supre-communaux.....	10
Adaptation aux spécificités locales.....	10
Équilibre entre développement et préservation.....	10
Réponse aux besoins des habitants.....	11
Diversité de l'offre de logement et mixité fonctionnelle:.....	11
Accessibilité et mobilités douces :.....	11
Maintien et développement des emplois locaux.....	11
Equipements publics.....	11
Transition écologique et résilience.....	11
Mise en valeur des continuités écologiques.....	11
Prévention des risques naturels et nuisances.....	11
Sobriété énergétique.....	11
Simplicité et lisibilité des documents.....	12
Avis.....	12

Le cadre général du projet mis à l'enquête

La commune de Coteaux-sur-Loire est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2017 par fusion des communes de Saint-Patrice, Ingrandes-de-Touraine et Saint-Michel-sur-Loire. Elle se situe à l'Ouest de l'Indre-et-Loire et elle est incluse dans l'aire d'attraction de Tours, située à environ 45 kilomètres de la commune.

Cette commune compte en 2021 une population de 1879 habitants et fait partie de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire qui regroupe 8 communes sur 758 km².

C'est par délibération en date du 5 Septembre 2022 que la Commune de Coteaux-sur-Loire prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU assorti de 2 périmètres délimités des abords (PDA) concernant 3 monuments historiques sis sur la commune.

Les objectifs affichés étaient :

- Avoir un seul PLU sur le territoire de la commune de Coteaux-sur-Loire,
- Unifier les différents règlements pour que tous les habitants soient soumis à la même réglementation,
- Anticiper l'arrivée d'une nouvelle population suite à la création d'un échangeur autoroutier (A85) sur la commune de Coteaux-sur-Loire,
- Accueillir une population nouvelle dans le but de favoriser le renouvellement de la population, Conserver l'identité rurale de la commune en préservant une agriculture de proximité et notamment l'activité viticole,
- Protéger et améliorer le patrimoine paysager (en lien avec le Val de Loire qui est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000),
- Maîtriser le développement des activités artisanales et commerciales,
- Prendre en compte les différentes nouvelles dispositions législatives en vigueur, notamment la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 (loi MAP dont l'objectif est de limiter la réduction des espaces agricoles ou à vocation agricole), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 11 septembre 2014 et la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (LCR),
- Mettre en compatibilité le PLU avec l'évolution du contexte supra-communal c'est-à-dire avec le Schéma de Cohérence Territorial du Nord-Ouest de la Touraine validé récemment, le PPRi Loire Val d'Authion validé le 09 juillet 2020 et le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Analyser le territoire de la Commune et les perspectives d'évolution de ce dernier,
- Faire évoluer le document face aux besoins futurs, pour être en accord avec les réalités économiques, sociales, urbaines et environnementales,
- Définir un projet pour la décennie à venir,
- Préserver les activités existantes, notamment les activités agricoles, et maintenir ou renforcer le potentiel existant pour de nouvelles activités,
- Garantir une offre immobilière suffisante pour les habitants et répondre au parcours résidentiel des habitants du territoire,
- Développer le tourisme.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 4/12

A partir d'un diagnostic de l'état initial un PADD a été élaboré en cohérence avec le SRADDET le SCOT et les documents intégrés dans le SCOT

Le projet

1. Objectifs Généraux du PLU

Le PLU de Coteaux-sur-Loire, dont le projet a été arrêté en juillet 2025, fixe les orientations d'aménagement et de développement durable pour la période 2025-2036. Il s'articule autour de 5 axes principaux et d'objectifs chiffrés pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

2. Axes Stratégiques et Objectifs Clés

Axe 1 : Conforter la Qualité de Vie Rurale

Croissance démographique raisonnée : Objectif de +121 habitants d'ici 2036 (soit 2 000 habitants), avec une production de 8 logements/an.

Densification qualitative des bourgs : Priorité à la densification des dents creuses et à la réhabilitation des logements vacants.

Encadrement de l'habitat dispersé : Limitation stricte des extensions urbaines en dehors des bourgs et hameaux densifiables.

Diversification de l'offre en logements : Mixité sociale et générationnelle, avec une attention particulière aux logements adaptés aux seniors et aux jeunes ménages.

Conservation de l'identité bâtie : Respect des formes architecturales traditionnelles et des matériaux locaux.

Axe 2 : Équipements, Commerces et Services

Rationalisation des équipements publics : Regroupement scolaire envisagé sur le site du stade de Saint-Michel, reconversion des anciennes écoles en logements ou équipements.

Développement des emplois locaux : Maintien des activités artisanales et commerciales dans les bourgs, sans création de zones d'activité dédiées.

Anticipation des besoins liés au futur échangeur autoroutier : Aménagement d'une aire de covoiturage et d'une aire de repos le long de la D71.

Axe 3 : Environnement et Richesses Naturelles

Préservation de la trame verte et bleue : Protection des zones humides, cours d'eau, mares, et boisements (1 514 ha de forêts protégées).

Protection des zones naturelles : Limitation stricte des constructions en zones Natura 2000 et ZNIEFF.

Lutte contre les risques naturels : Prise en compte des zones inondables, des cavités souterraines, et du risque incendie.

Développement des énergies renouvelables : Encadrement des installations pour éviter les atteintes au patrimoine et au paysage (notamment dans le Val de Loire UNESCO).

Axe 4 : Patrimoine et Identité Territoriale

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 5/12

Protection des espaces viticoles : Classement des secteurs AOC en zone agricole, interdiction de toute urbanisation.

Valorisation du patrimoine bâti : Identification et préservation des éléments remarquables (châteaux, églises, murs anciens, haies).

Encadrement de l'activité sylvicole : Limitation des défrichements et des coupes rases dans les zones sensibles.

Développement touristique : Intégration de la commune dans les circuits pédestres et cyclables (Loire à vélo), valorisation du château de Rochecotte.

Axe 5 : Mobilités et Intermodalité

Sécurisation des axes routiers (RD35, RD952) : Amélioration des entrées/sorties de bourgs et des connexions viaires.

Développement des liaisons douces : Création de pistes cyclables et pédestres entre les bourgs et vers les communes voisines (Langeais, Restigné).

Valorisation de la gare ferroviaire : Promotion de l'intermodalité (vélo, covoiturage, transports en commun) pour faciliter les déplacements vers Tours.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU comprend 6 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques :

OAP thématiques :

Mise en valeur des continuités écologiques : Préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.

Paysage – Val de Loire UNESCO : Protection des paysages et du patrimoine ligérien.

OAP sectorielles (60 logements prévus) :

Rue de Fontenay I et II (Ingrandes) : Densification douce (10-15 log/ha).

Rue de la Marche (Ingrandes) : Intégration paysagère et préservation des jardins arborés.

La Galéchère (Ingrandes) : Extension urbaine maîtrisée (15 log/ha).

Le Champ au Moine (Saint-Michel) : Projet phare avec 33 logements (18 log/ha).

4. Zonage et Règlement

Zones urbaines (U) :

Ua : Bourgs anciens et hameaux densifiables (mixité habitat/commerce).

Ub : Extensions pavillonnaires (densité variable).

Ue : Équipements publics (gare, stade, cimetières).

Zone à urbaniser (1AU) : 2 secteurs (La Galéchère, Le Champ au Moine) pour 39 logements.

Zones agricoles (A) : Protection des terres agricoles et viticoles (AOC).

Zones naturelles (N) : Préservation des espaces boisés, zones humides, et trame bleue (530 ha de zones humides protégées).

Objectifs Chiffrés de Modération de la Consommation d'Espace

Consommation maximale d'ENAF : 3,6 ha sur 2025-2036 (soit 0,33 ha/an), dont :

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 6/12

Habitat : 3,2 ha (0,87 ha en densification, 2,31 ha en extension).

Équipements : 0 ha (projets sur terrains déjà artificialisés).

Tourisme : 0,4 ha (STECAL du château de Rochecotte).

Densité minimale : 15 log/ha en extension et dans les OAP (sauf exceptions).

Compatibilité avec le SCOT : Respect des objectifs de réduction de l'artificialisation (-50 % d'ici 2031).

6. Indicateurs de Suivi

Des indicateurs sont définis pour évaluer dans les domaines suivants:

- Démographie : Nombre d'habitants, logements vacants, logements sociaux.
- Environnement : Surfaces de zones humides préservées, linéaire de haies protégées.
- Mobilités : Linéaire de liaisons douces créées, nombre de bornes de recharge électriques.
- Patrimoine : Nombre d'éléments patrimoniaux préservés, projets touristiques réalisés.

Recommandation : le nombre d'indicateurs est d'environ 55, il faudrait envisager des regroupements par axe et par unité de mesure homogène.

Compatibilité avec les Documents Supérieurs

Le PLU est compatible avec :

SRADDET Centre-Val de Loire : Respect des objectifs de densité et de préservation des continuités écologiques.

SCOT du Pays Loire Nature : Alignement sur les objectifs de renouvellement urbain (55 % des logements en densification).

SDAGE Loire-Bretagne : Protection des cours d'eau et des zones humides.

PCAET : Promotion des énergies renouvelables et réduction des émissions de GES.

Perspective et Enjeux Futurs

Le PLU de Coteaux-sur-Loire vise à concilier développement maîtrisé, préservation du patrimoine naturel et bâti, et adaptation aux enjeux climatiques. Les défis majeurs incluent :

- Lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification des bourgs.
- Valoriser le potentiel touristique (château de Rochecotte, Loire à vélo).
- Sécuriser les mobilités en développant les alternatives à la voiture.
- Préserver les ressources naturelles (eau, sols, biodiversité).

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 7/12

Bilan des surfaces

	Surfaces avant élaboration en ha des 3 anciens PLU		Surfaces après élaboration du PLU en ha	
Zone U	115,8	2,60 %	102,2	2,30 %
Zone AU	5,1	0,10 %	2,4	0,10 %
Zone 2AU	3,7	0,10 %	/	/
Zone A	1346,1	30,40 %	1594,2	36,10 %
Secteur AH	10,5	0,20 %	/	/
Secteur AD	0,5	0,00 %	/	/
Secteur Ae	4,7	0,10 %	/	/
Secteur Ap	148,8	3,40 %	/	/
Zone N	2508,2	56,60 %	2715,1	61,40 %
Secteur Nh	49,3	1,10 %	/	/
Secteur NHi	2,6	0,10 %	/	/
Secteur NHp	2,9	0,10 %	/	/
Secteur NHpi	1,2	0,00 %	/	/
Secteur NHr	0,6	0,00 %	/	/
Secteur Ni	213,5	4,80 %	/	/
Secteur Nl	11,9	0,30 %	/	/
Secteur Nt	1,8	0,00 %	4,1	0,10 %
Secteur NY	4	0,10 %	/	/
Secteur NYi	0,1	0,00 %	/	/
Secteur Nc	/	/	0,4	0,00 %
Secteur Ne	/	/	1,7	0,00 %
TOTAL	4431*	100,00 %	4420*	100,00 %

* Les zonages des PLU avant élaboration ont été élaborés sur un référentiel cadastral et une projection cartographique différents de l'actuel cadastre, c'est pourquoi la surface totale de la commune peut différer entre les deux données cartographiques comparées.

Déroulement et organisation de l'enquête

Cette enquête publique est organisée par le Maire de la commune de Coteaux-sur-Loire et a fait l'objet de l'arrêté A2025-158

La désignation du commissaire enquêteur , intervient par décision du Président du Tribunal Administratif d'Orléans, n°E25000158/45 du 15/09/2025,

Publicité

L'avis a été publié dans les 2 journaux suivants : La Nouvelle République et La Nouvelle République Dimanche

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 8/12

	1ère Parution	2ème parution
La Nouvelle République	16/10/2025	05/11/2025
La Nouvelle République Dimanche	19/10/2025	09/11/2022

Cet avis a été en outre publié sur le site internet de la commune et sur l'application « Panneau Pocket ».

Un affichage a été réalisé à la mairie et dans les 2 autres pôles d'urbanisation (les anciennes mairies de Saint-Michel-sur-Loire et d'Ingrandes-de-Touraine)

Des affiches ont été également apposée au voisinage des 3 monuments historiques concernés par les PDA, ces affiches ont eu également un rôle complémentaire l'affiche concernant Rochecotte permettait d'aviser tous les usagers de la gare .

Un affichage complémentaire a été effectué vers le 12 novembre sur les 2 feux de signalisation routière de la D35 aux abords du quartier d'Ingrandes de Touraine.

Au total il y a eu 7 points d'affichage

Comptabilité des observations et déroulement

Pendant l'enquête il y a eu 4 permanences

Date	Observations ou visites
Lundi 3 Novembre 9h à 12h	2
Vendredi 14 Novembre 17h à 20h	4 dont une visite sans observation
Mercredi 26 Novembre 14h à 17h	3
Jeudi 4 Décembre 14h à 17h	5 dont une visite sans observation

Support	Nbre
Registre	14
Courrier postal	0
Courriel	1
Autre ¹	1
Total	16

La participation peut sembler modeste , il faut toutefois noter que cette enquête a été précédée d'une concertation avec 2 réunions publiques : la première s'est déroulée le 22 septembre 2023 et a réuni une quarantaine de personnes , la deuxième, plus récente, s'est déroulée le 23 mai 2025 et a réuni une

1 Rencontre avec le propriétaire du Vieux Chateau

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 9/12

cinquantaine de personnes. Une trentaine de demandes ont été déposées , il a été répondu à 23 d'entre elles , les autres demandes manquant de précisons n'ont pas pu être traitées.

Conclusion et avis :

Je constate que :

- La publicité dans les journaux , l'affichage dans 7 points sur la commune, l'affichage sur le site internet et l'application « Panneau Pocket », le dossier mis à disposition du public ont permis l'information du public.
- Les jours et heures de permanence étaient adaptées aux différentes situations (une des permanences s'est déroulée de 17h à 20h) .
- Les réponses aux questions et observations étaient adaptées

Sur le fond je remarque les éléments suivants:

Cohérence avec les enjeux territoriaux

Cohérence avec les documents supre-communaux

- Le PLU est en cohérence avec les enjeux territoriaux notamment avec les 12 orientations du SCOT et les règles du SRADDET concernant les documents d'urbanisme. Cette cohérence est confirmée dans ses grandes lignes par les services de la Direction Départementale de Territoires.

Adaptation aux spécificités locales

- L'élaboration du PLU est associée à l'élaboration de 2 périmètres délimités des abords et une OAP thématique Paysage-Val de Loire UNESCO renforce les dispositions du règlement pour notamment
 - Conserver l'identité bâtie de la commune ;
 - Préserver les composantes de la trame verte et bleue ;
 - Préserver les espaces viticoles plantés classés ;
 - Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale.

Équilibre entre développement et préservation

- Sur le plan des projections démographiques la commune fait preuve de prudence et de réalisme, le PADD envisage l'accueil de 121 nouveaux habitants d'ici 2036 , sur 4 scenarios proposés la commune a fait un choix médian, qui sans être trop ambitieux permet de faire face à l'augmentation susceptible d'être induite par le futur demi-diffuseur de Coteaux-sur-Loire
- La construction de 86 logements pour faire face à cette évolution est répartie ainsi : 47 logements sont produits en renouvellement urbain (soit 55%) et 39 sont produits en extension urbaine à travers 2 OAP .
- J'ai noté à ce sujet que la réalisation de ces 2 OAP était séquencée et assortie de conditions afin d'éviter un étalement urbain.
- Les OAP intègrent la construction de logements sociaux diversifiant ainsi l'offre de logements

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 10/12

Réponse aux besoins des habitants

Diversité de l'offre de logement et mixité fonctionnelle:

- Les OAP intègrent la construction de logements sociaux et des petits collectifs diversifiant ainsi l'offre de logements.
- Le PLU identifie 4 hameaux densifiables , et permet aussi la création de nouveaux logements grâce aux changement de destination identifiés sur le plan de zonage.
- Le règlement écrit favorise la mixité fonctionnelle dans les bourgs

Accessibilité et mobilités douces :

- La construction de nouveaux logements se fait au sein ou en continuité directe des centre-bourgs, limitant ainsi les besoins de mobilité. Par ailleurs les OAP traitent des déplacements doux vers les services et commerces.
- Pour favoriser le covoiturage le PLU prévoit une aire dédiée.

Maintien et développement des emplois locaux

- Le règlement en favorisant la mixité fonctionnelle entend maintenir et développer un maillage d'artisans isolés sur l'ensemble de son territoire. Il n'est pas prévu de créer une zone d'activités, dès lors que ces artisanales ou économiques soient compatibles de par leur nature ou leur taille avec ce type d'implantation. Dans le cas contraire, elles auraient vocation à s'implanter dans une zone artisanale communautaire.

Equipements publics

Suite à la fusion des 3 communes, les regroupements de services déjà faits ou à venir, conduisent à envisager des reconversions de bâtiments publics. Par ailleurs, l'étude d'un regroupement des 3 écoles dans un seul groupe scolaire permettra une pérennisation des moyens dans un contexte de baisse des effectifs scolaires et de menaces de fermeture de classes.

Transition écologique et résilience

Mise en valeur des continuités écologiques

- Une des 2 OAP thématiques est ainsi dénommée , elle définit les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue.

Prévention des risques naturels et nuisances

- Le règlement intègre les risques retrait-gonflement des argiles, les mouvements de terrain, la zone inondable et les cavités connues.

Sobriété énergétique

- Le règlement recommande l'utilisation de matériaux biosourcés et l'utilisation de systèmes d'énergies renouvelables .

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PLU	page 11/12

Simplicité et lisibilité des documents

- Le règlement écrit présente dans ses premières pages un mode d'emploi du document ainsi qu'un lexique, il est assez aisément de s'y retrouver.

Avis

Compte tenu de ce qui précède je conclue que :

- les conditions de publicité et de déroulement de l'enquête étaient satisfaisantes.
- le PLU est réaliste, évolutif et va dans le sens d'une urbanisation contenue, économique en consommation de terres agricoles et d'espace naturels. Il répond aux besoins des habitants en maintenant des équipements publics et des commerces.
- compte tenu des contraintes de risques d'inondation, de la présence de terrains sous-cavés limitant les possibilités de constructions, le projet réussit néanmoins à conjuguer une adaptation à l'évolution démographique avec une grande sobriété dans l'extension de l'enveloppe urbaine.
- les réponses favorables à 2 demandes complémentaires (inscriptions d'un bâtiment supplémentaire à la liste des changements de destination et augmentation de la capacité de l'aire de covoitage) sont justifiées.

C'est pourquoi je donne un avis favorable à ce projet de PLU

Tours le 28 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Pascal HAVARD