

Dossier
E 25000158/45

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

Rapport

Table des matières

I Généralités.....	5
I.1 Le cadre général du projet,.....	5
I.2 Objet de l'enquête,.....	6
I.3 le cadre juridique de l'enquête publique,.....	6
II Le projet.....	6
II.1 Le PLU.....	6
II.1.a Le PADD.....	7
II.1.b Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	9
II.1.c Règlement du PLU.....	11
II.1.d Compatibilité avec les documents supérieurs :.....	13
II.1.e Evaluation environnementale et diagnostic écologique.....	13
II.1.f Indicateurs d'évaluation.....	13
II.2 Les PDA.....	14
II.2.a Généralités.....	14
II.2.b PDA le Vieux Chateau (Quartier Saint-Michel-sur-Loire).....	15
II.2.c PDA Saint Patrice.....	18
III Composition du dossier.....	21
IV Organisation de l'enquête.....	22
IV.1 Réunions et déplacements préparatoires.....	22
IV.2 Publicité et affichage.....	22
V Déroulement de l'enquête.....	23
V.1 Bilan de la concertation précédant l'enquête.....	23
V.2 Les permanences :.....	23
V.3 Comptabilité des observations.....	23
V.4 Clôture de l'enquête.....	23
VI Observations des PPA.....	24
VII Analyse des observations.....	24
VII.1 Changement de destination.....	24
VII.2 Demandes concernant les zonages.....	26
VII.3 Les constructions en zone inondable.....	30
VII.4 Les énergies renouvelables.....	30
VII.5 Les espaces viticoles à l'abandon.....	31
VII.6 Le paysage et les cônes de vue.....	32
VII.7 L'aire de covoiturage près du demi diffuseur.....	32
VII.8 OAP La Galéchère.....	33
VII.9 Périmètre délimité des abords.....	33
VII.10 Questions du commissaire enquêteur.....	34

I Généralités

I.1 Le cadre général du projet,

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.

Coteaux-sur-Loire est située au croisement de 3 entités paysagères distinctes : le Val de Loire au Sud, le Croissant boisé Gâtine du Nord-Ouest au Nord et la Confluence Loire-Vienne à l'Ouest du territoire.

Ces trois communes, qui ont fait l'objet de la fusion, disposaient chacune de leur propres documents d'urbanisme. Par la délibération 2022-69, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme été prescrite afin de disposer d'un document unique pour la commune nouvelle et de définir les Plans Délimités des Abords (PDA) pour 3 monuments historique situés 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,

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 5/36

- Garantir une offre immobilière suffisante pour les habitants et répondre au parcours résidentiel des habitants du territoire,
- Développer le tourisme.

I.2 Objet de l'enquête,

La présente enquête est une enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la définition de Périmètres Délimités de Abords pour 3 monuments historiques.

I.3 le cadre juridique de l'enquête publique,

La procédure d'enquête publique

Code de l'Environnement
notamment les articles

- L.123-1 à L.123-19
- R.123-1 à R.123-27

L'élaboration du PLU

Code de l'Urbanisme
notamment les articles :

- L.151-1 à L153-60
- R.151-1 à R.153-22

Les périmètres délimités des abords

Code du Patrimoine
notamment les articles :

- L.621-31
- R.621-92 à R621-95

Code de l'Urbanisme

- R 132-2

II Le projet

Le projet comporte 2 volets , le PLU et les PDA

II.1 Le PLU

Un rapport de présentation en 4 volumes aborde les thèmes suivants :

- le diagnostic de l'état initial et de l'environnement en intégrant un diagnostic économique.
- une justification des choix retenus les analysant au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les 3 documents analysés ci-après en sont la traduction :

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 6/36

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) explicité dans les justifications de choix
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- le règlement

II.1.a Le PADD

Axe 1 : Conforter la qualité de vie rurale d'un territoire ligérien

Projeter une croissance démographique raisonnée

Objectif : Accueillir 121 habitants supplémentaires d'ici 2036 (soit 2 000 habitants), avec un besoin de 8 logements/an.

Scénarios étudiés : 4 scénarios démographiques (SC 1 à SC 4), retenus SC 1 (0,42%/an, 8 log/an).

Justification : Équilibre entre attractivité, cadre de vie, et lutte contre la consommation des terres agricoles.

Concevoir une densification qualitative des trois bourgs principaux

Priorités : Densification des dents creuses, réhabilitation des bâtiments vacants, limitation de l'étalement urbain.

Ainsi, ce sont par exemples 6 logements qui sont anticipés dans le diagnostic foncier pour l'éventuelle reconversion des bâtiments de l'école actuelle de Saint-Patrice en logements, ou encore 8 logements potentiels sur le bâtiment dit de la fondation Girollet sur Saint-Patrice, avant prise en compte des taux de rétention foncière.

Encadrer l'habitat dispersé

Règles : Urbanisation interdite hors hameaux densifiables ;

4 hameaux sont identifiés pour une densification modérée.

- le hameau de la Croix Blanche
- le hameau des Maurifières
- le hameau de la Perrée

Le règlement de PLU permet également le changement de destination de plusieurs bâtiments en zone agricole et naturelle afin de favoriser la valorisation du patrimoine et la création de logements.

Diversifier l'offre en habitat afin de répondre au parcours résidentiel des ménages et aux évolutions socio démographiques

Objectif : Répondre aux besoins des ménages (vieillesse, jeunes couples) et favoriser la mixité sociale en proposant une typologie variée de logements.

Pour y répondre le PLU met en place une réglementation permettant la mixité sociale et fonctionnelle, les OAP sectorielles intègrent elles aussi ces objectifs de diversification.

Conserver l'identité bâtie de la commune

Mesures : Respect des matériaux traditionnels, intégration paysagère, architecture ligérienne.

Anticiper les enjeux climatiques

Actions : Matériaux bas-carbone, gestion des eaux pluviales, végétalisation, énergies renouvelables.

Axe 2 : Penser l'offre en équipements, commerces et services

Rationaliser l'offre en équipements publics

Projet de regroupement scolaire

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 7/36

Pour la création d'un groupe scolaire unique, motivé par la baisse des effectifs et la menace de fermetures de classes. Deux scénarios sont envisagés :

- L'agrandissement de l'école de Saint-Michel, intégrant la réutilisation de bâtiments adjacents.
- La construction d'un nouveau groupe scolaire sur le site de l'actuel stade de football de Saint-Michel.

Ces deux zones sont sanctuarisées dans le PLU pour préserver leur vocation d'équipement public.

La reconversion des anciennes écoles

- L'école d'Ingrandes, difficile à réhabiliter en logements, pourrait accueillir des activités associatives ou économiques.
- L'école de Saint-Patrice, plus adaptable, pourrait être transformée en petits logements (T2-T3), notamment pour seniors.

Le PLU ne fixe pas de destination stricte pour ces sites, afin de permettre une adaptation future selon les projets.

Accompagner le développement urbain

89% des constructions projetées se situent dans les bourgs principaux, à proximité des commerces, services et équipements.

Maintenir et développer les emplois locaux

Le règlement a été adapté pour permettre le maintien et l'implantation d'activités compatibles avec les différents lieux dits et avec l'habitat dans les zones urbaines, sans création de zones d'activités. Si l'activité artisanale ou économique n'est pas compatible en raison de sa taille ou de son activité propre, elle aura vocation à s'implanter dans une zone artisanale ou communautaire.

Anticiper les besoins liés au futur échangeur autoroutier

Équipements : Aire de repos et de covoiturage, bornes électriques.

Axe 3 : Construire un projet de territoire respectueux de l'environnement

Préserver la trame verte et bleue

Protection : Zones humides, cours d'eau, mares, haies, et boisements.

Cette protection est intégrée dans le règlement et les OAP

Protéger les zones naturelles

Le territoire est riche de zones naturelles : plusieurs zones ZNIEFF et Natura 2000. Ces éléments de patrimoine naturel sont identifiés et préservés dans le règlement du PLU et des OAP sectorielles.

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

Limiter la vulnérabilité aux risques naturels

Risques : Incendies, cavités, inondations, retrait-gonflement des argiles.

Le règlement permettra aux pétitionnaires d'être avertis des risques présents.

Concilier énergies renouvelables et protection des paysages

Encadrement : Développement des énergies renouvelables sur les secteurs artificialisés, interdiction dans les réservoirs de biodiversité.

Intégrer la nature en ville

Objectifs : Perméabilité écologique, végétalisation, interconnexions entre espaces urbains et ruraux.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 8/36

Axe 4 : Protéger et mettre en valeur les identités du territoire

Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

Actions : Arrêt du mitage, limitation des extensions urbaines, protection des terres AOC.

Préserver les espaces viticoles

Protection : Interdiction d'urbanisation dans les secteurs AOC plantés.

Encourager la diversification agricole

Soutien : Projets touristiques et de transformation liés à l'activité agricole.

Encadrer l'activité sylvicole

Règles : Préservation des forêts et des corridors écologiques.

La forêt occupe 55 % du territoire, les pratiques sylvicoles seront encadrées.

Protéger le patrimoine local

Outils : Changement de destination des bâtiments patrimoniaux, création de Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Inscrire le territoire dans les circuits touristiques

Développement : Liaisons pédestres et cyclables, valorisation du château de Rochecotte.

Axe 5 : Anticiper l'évolution des mobilités

Sécuriser les axes routiers (RD35, RD952)

Aménagements : Qualifier les entrées/sorties de bourgs, améliorer la visibilité.

Améliorer les déplacements non motorisés

Projets : Réseau de cheminements doux entre les bourgs, liaisons vers les communes voisines.

Développer les liaisons douces

Objectifs : Connexions vers Restigné et Langeais.

Valoriser la gare ferroviaire

Actions : Accès aisé, intermodalité, cadencement des arrêts.

Prendre en compte l'impact du futur échangeur autoroutier

Adaptations : Requalification de la voirie, bornes électriques, aire de covoiturage.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière

Nombre de logements dans la partie urbanisée 42 ,

Nombre de logements en extension urbaine 39 sur 2,6 ha soit une densité de 15 logts/ha

Viser une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestier d'environ, 3,6 ha sur période (2025-2036).

La consommation foncière projetée est d'environ 3,2 ha pour le volet résidentiel se répartissant entre 2,31 ha en extension du tissu urbain et 0,87 ha en densification.

II.1.b Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP thématiques

Mise en valeur des continuités écologiques :

Protection de la trame verte et bleue.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 9/36

Le but de cette OAP est de préserver et mettre en valeur la trame verte et la trame bleue.

Elle répond en cela aux orientations du PADD :

- Anticiper les enjeux liés au réchauffement climatique dans les formes urbaines
- Conserver l'identité bâtie de la commune
- Préserver les composantes de la trame verte et bleue
- Protéger les ressources naturelles reconnues des pressions humaines
- Limiter la vulnérabilité des activités humaines aux risques majeurs
- Concilier le développement des énergies renouvelables et la protection des espaces naturels, agricoles et des paysages
- Intégrer la nature en ville dans les projets d'aménagement
- Réduire la pression foncière exercée sur les espaces agricoles
- Préserver les espaces viticoles plantés classés
- Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale

Paysage – Val de Loire UNESCO :

La commune de Coteaux sur Loire est inscrite dans le périmètre du site culturel Val de Loire figurant sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cette OAP constitue un outil traduisant les engagements de la commune et traduit les grandes orientations de la V.U.E. (Valeur Universelle Exceptionnelle).

Elle répond également aux orientations suivantes du PADD

- Conserver l'identité bâtie de la commune ;
- Préserver les composantes de la trame verte et bleue ;
- Concilier le développement des énergies renouvelables et la protection des espaces naturels, agricoles et des paysages ;
- Réduire la pression foncière exercée sur les espaces agricoles ;
- Préserver les espaces viticoles plantés classés ;
- Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 10/36

Les OAP sectorielles (6 sites)

OAP	Superficie (en ha)	Superficie à vocation d'habitat (en ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (en log/ha)
OAP en densification				
OAP Rue de Fontenay I	0,31	0,31	2	10
OAP Rue de Fontenay II	0,40	0,40	6	15
OAP Rue de la Marche	0,29	0,29	4	15
OAP Rue de l'Ouche d'Or	0,54	Environ 0,3 ha par application des règles graphiques de l'OAP	8	15
OAP en extension urbaine				
OAP La Galéchère	0,63	Environ 0,4 ha par évitement du secteur sous-cavés et des enjeux environnementaux	7	15
OAP Le Champ au Moine	1,84	1,84	33	18
TOTAL	4,01	3,54	60	17

Sur les 6 OAP, 4 proposent une densité brute minimale de 15 logements par ha.

Une seule OAP, Rue de Fontenay 1, propose une densité plus faible afin de concilier l'urbanisation de la zone avec le maintien au possible de la trame arborée existante, écologiquement sensible, en revanche, l'OAP du Champ au Moine, qui est un secteur stratégique d'urbanisation enclavé dans le tissu urbain, se voit attribuer un objectif de densité supérieur à 18 log/ha.

II.1.c Règlement du PLU

Le zonage

Zones urbaines 3 types :

Ua	zone urbaine ancienne
Ub	zone urbaine à dominante pavillonnaire
Ue	zone urbaine à vocation principale d'équipement

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 11/36

Zone à urbaniser

1AU	Extensions encadrées par des OAP.
-----	-----------------------------------

Zone agricole (A)

Zones naturelles

N : zone naturelles

Dans cette zone sont définies 3 natures de STECAL

Nc	secteur naturel à vocation de création d'une aire de covoiturage
Ne	secteur naturel à vocation d'équipement public
Nt	secteur naturel à vocation touristique

Règles par zone

Elles concernent les thèmes suivants : volumétrie, implantation, matériaux, performances énergétiques, gestion des eaux pluviales.

Espaces particuliers : OAP, zones inondables, cavités, patrimoine bâti, haies, boisements, zones humides.

Évolution des surfaces

Comparaison avant/après PLU : Réduction des zones urbaines et à urbaniser, augmentation des zones agricoles et naturelles

	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 NI	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 %
TOTAL1	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.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 12/36

II.1.d Compatibilité avec les documents supérieurs :

Le SRADDET

Le SRADDET Centre Val de Loire est organisé autour de 4 orientations composées de plusieurs objectifs qui se déclinent en plusieurs règles. Le SRADDET fait explicitement référence aux documents d'urbanisme pour 10 règles auxquelles le PLU répond.

Le SCOT

Le territoire de la commune de Coteaux-sur-Loire est couvert par le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine qui a été approuvé le 22/03/2022 par le Syndicat Mixte Pays Loire Nature Touraine.

Ce SCOT intègre :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET) de la Région Centre-Val-de-Loire, approuvé le 19 décembre 2019 ;
- **Le Plan Climat Energie Territorial des Communautés de Communes** Touraine Ouest Val de Loire et Gâtine Choixille - Pays de Racan, approuvé en juin 2022 ;
- **Le SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Authion, approuvé le 22 décembre 2017 ;
- **Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation** (PGRI) du bassin Loire Bretagne adopté le 15 mars 2022 ;
- **Le schéma départemental des carrières d'Indre-et-Loire** approuvé le 28 avril 2002

Par ailleurs, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire, approuvé le 18 décembre 2014 est décliné dans le SCOT

II.1.e Evaluation environnementale et diagnostic écologique

Une évaluation environnementale et un diagnostic écologique concluant à des impacts nuls faibles ou modérés sauf pour points suivants où il y a des impacts forts :

Sur la consommation d'espaces agricoles notamment de parcelles classées en AOC :

l'OAP Fontenay II

l'OAP rue de la Marche

l'OAP rue de l'Ouche d'Or

Sur les paysages

Le STECAL Nt sur le domaine du château de Rochecotte en raison de sa proximité avec un monument historique.

Sur les réseaux :

L'OAP Fontenay I qui n'est pas à proximité immédiate des réseaux

II.1.f Indicateurs d'évaluation

Le rapport de présentation précise les indicateurs de suivis pour évaluer l'atteinte des objectifs fixés, ces indicateurs font références aux sources et acteurs sollicités pour leur mesure. Ils concernent les domaines suivants : démographie, logements, équipements, patrimoine, environnement, mobilités, consommation foncière.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 13/36

II.2 Les PDA

II.2.a Généralités

Le contexte juridique

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) ont été instaurés par la loi LCAP de juillet 2016 pour protéger les immeubles ou ensembles d'immeubles qui contribuent à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique. Ils remplacent ou complètent le périmètre de 500 mètres autour des monuments, offrant une protection plus précise et adaptée aux enjeux locaux.

Deux types de protection existent :

- PDA : périmètre défini sur mesure, pouvant concerner plusieurs monuments, proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou l'autorité compétente en matière de PLU.
- Périmètre de 500 m : protection automatique dans un rayon de 500 mètres autour du monument, basée sur la visibilité ou la covisibilité avec celui-ci.

Avantages des PDA :

- Réduction des dossiers traités par l'ABF, en ciblant les secteurs à forts enjeux patrimoniaux.
- Sécurité juridique accrue pour les décisions d'urbanisme.
- Mutualisation des procédures avec l'élaboration d'un PLU, permettant une enquête publique unique.

Procédure de création ou modification d'un PDA :

- Proposition par l'autorité compétente en matière de PLU.
- Soumission pour accord à l'ABF et à l'autorité compétente.
- Enquête publique conjointe avec le PLU.
- Soumission du projet au préfet de département, puis accord final de l'ABF et de l'autorité compétente.
- Arrêté de création par le préfet de région, suivi de la publicité légale.

En cas de désaccord, la décision revient à l'autorité administrative (avec avis de la Commission Régionale du Patrimoine) ou au Conseil d'État (si le périmètre dépasse 500 m).

Objectifs principaux :

- Définir un périmètre concerté, adapté aux enjeux paysagers et urbains.
- Clarifier les règles pour les porteurs de projet et les habitants.
- Conditionner les autorisations d'urbanisme à l'accord de l'ABF pour les travaux modifiant l'aspect extérieur des immeubles.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 14/36

II.2.b PDA le Vieux Chateau (Quartier Saint-Michel-sur-Loire)

Présentation

Le Château de Saint-Michel, construit au XVe siècle, domine la rive droite de la Loire depuis un éperon rocheux, offrant une vue stratégique sur la vallée. Surnommé le Vieux Château (par opposition au proche Château de Planchoury), il a appartenu à des figures historiques comme Yolande d'Aragon (reine de Naples), puis à Jean IV de Bueil, avant d'être vendu à la famille d'Espinay, puis à Charles d'Albert, duc de Luynes.

Au XXe siècle, le sénateur Germain y ajoute une aile est néogothique et modifie partiellement l'édifice. Aujourd'hui, il ne reste que peu d'éléments d'origine : le châtelet d'entrée (XVe siècle) avec son escalier en vis, une grange, la base d'une tour de défense, et une partie du mur d'enceinte d'origine, partiellement effondré après la tempête de 1999. Un couloir souterrain mène à une salle voûtée d'usage inconnu.

Le château est désormais une propriété privée.

Type de protection	Inscription partielle par arrêté du 18/04/1973
Parties protégées	Façades et toitures du châtelet
Localisation	2 route de Langeais (cad. F 51), Saint-Michel-sur-Loire

Enjeux patrimoniaux : contexte et justifications

Le diagnostic du "Vieux Château" (Monument Historique) à Coteaux-sur-Loire met en lumière la nécessité de préserver la qualité des perspectives et mises en scène du monument, menacées par des aménagements ou constructions non maîtrisés. L'objectif n'est pas de conserver toutes les vues, mais de protéger les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui valorisent le monument.

Contexte du Périmètre Délimité des Abords (PDA)

L'analyse patrimoniale et paysagère confirme la haute valeur du patrimoine local et justifie une politique de préservation.

Enjeux principaux :

- Paysager : qualité des entrées de bourg et silhouette du bourg visible depuis la vallée de la Loire.
- Architectural et urbain : qualité du bâti environnant, insertion des nouvelles constructions et préservation du patrimoine.

Objectifs du PDA

Le périmètre doit être délimité de façon cohérente pour :

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 15/36

- Protéger les secteurs bâtis ou non bâtis qui forment l'écrin du monument, en évitant les interventions non maîtrisées.
- Préserver les abords immédiats ou éloignés qui, par leurs qualités architecturales, urbaines ou paysagères, valorisent le monument (centre ancien, espaces verts, panoramas sur la Loire, etc.).
- Inclure les parties anciennes liées à la topographie et au cadre bâti du monument, en s'appuyant sur le cadastre napoléonien.
- Exclure les zones urbanisées récentes sans intérêt patrimonial particulier, tout en maintenant une logique de continuité urbaine ou paysagère avec le monument

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 16/36

Coteaux-sur-Loire (37) Proposition PDA du "Vieux Château"




Inclusion de l'entrée de bourg par la D125 (nord)
Intérêts :
- Entrée de bourg dans la perspective de la route des Essards
Objectifs :
- Préserver la qualité d'entrée de bourg et la vue sur la silhouette urbaine


Exclusion des extensions pavillonnaires récentes

Inclusion de l'entrée de bourg par la D125 (est)
Intérêts :
- Entrée de bourg ouverte
- Présence du mur d'enceinte du château de Planchoury
Objectifs :
- Préserver la qualité d'entrée de bourg
- Préserver les perspectives sur la silhouette urbaine

Exclusion des parcelles boisées

Inclusion de l'entrée de bourg sud
Intérêts :
- Vue sur la silhouette du bourg et du pied de coteau
Objectifs :
- Préservation de l'axe de découverte de l'écrin du Monument Historique

 Proposition de tracé de PDA
 Périmètre de protection actuel du Monument Historique
 Monument Historique

 **1:5 000**
 Réalisation : auddicé Val de Loire, juillet 2025
 Source de fond de carte : Cadastre DGFIP 2024 - Atlas des Patrimoines

0 125 250 500 Mètres

II.2.c PDA Saint Patrice

Ce PDA concerne 2 monuments historiques : l'ancienne église de Saint Patrice et le château de Rochecotte

L'ancienne église de Saint Patrice

Origine et histoire

L'église romane de Saint-Patrice, ancienne église paroissiale, servit plus tard de bergerie. Fondée avant 1032 par Archambault autour d'un prieuré dépendant de l'abbaye de Noyers, elle est à l'origine du bourg de Saint-Patrice. Elle domine la Loire, mais son emplacement boisé la rend discrète.

Évolution architecturale

L'édifice a été agrandi à plusieurs reprises :

- Nef romane (partie la plus ancienne) : rectangulaire (14,72 m x 8,10 m), en petit appareil irrégulier, avec quatre fenêtres ébrasées.
- Chœur carré (début XIIe siècle) : en moyen appareil, avec une porte murée et une baie par mur gouttereau.
- Clocher-porche (XIIIe siècle) : à l'ouest, transformé en réservoir d'eau pour le château.
- Agrandissement du chœur (XVe siècle) : financé par Louis XI.

Découvertes et transformations

En 1968, des traces de peintures murales (Saint-Georges et le dragon) furent découvertes, mais les enduits, trop abîmés, ont été retirés. Au XIXe siècle, l'église fut vendue pour financer une nouvelle église néo-gothique (1849). Un château et une chapelle (de l'Épine miraculeuse) furent construits à proximité.

Type de protection	Inscription par arrêté du 22/05/1948
Parties protégées	En totalité
Localisation	Parc du château de Chabrol (cad. D 41), Saint-Patrice

Le château de Rochecotte

Le château de Rochecotte est situé sur la rive droite de la vallée de la Loire, en position dominante sur le bourg de Saint-Patrice. Construit à l'emplacement d'une ancienne forteresse du XVe siècle (dont il ne reste aucune trace), il a probablement été reconstruit au XVIIIe siècle, puis profondément transformé par la duchesse de Dino après 1825.

Architecture :

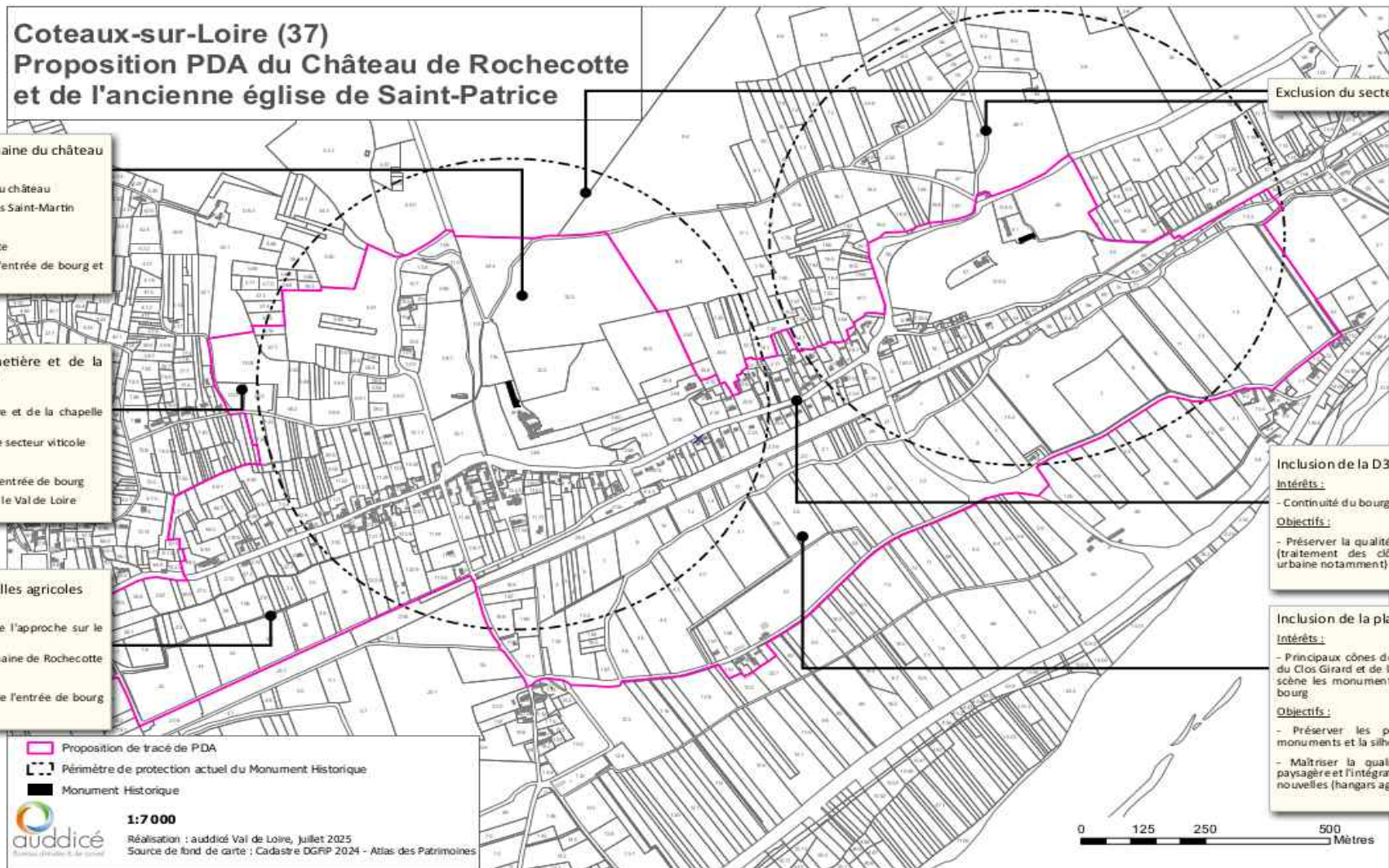
- Le château se compose d'un corps central encadré par deux pavillons carrés.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 18/36

- La façade principale présente deux portiques superposés à colonnes, surmontés d'un fronton triangulaire orné des armoiries de Talleyrand, soutenues par deux aigles.
- À l'est du pavillon sud, une aile en retour d'équerre abrite une terrasse sur laquelle se dresse la chapelle, construite en 1840 à l'emplacement de l'ancienne chambre de Talleyrand.
- La chapelle, de style néoclassique, arbore un portique et un fronton triangulaire, décoré de trois bas-reliefs (Couronnement de la Vierge, un baptême, et la communion d'une bergère).
- Les communs, situés au nord, forment un long bâtiment.

Type de protection	Inscription partielle par arrêté du 22/05/1948
Parties protégées	Bâtiments des communs
Localisation	Château de Rochecotte (cad. C 324), Saint-Patrice

L'objectif du PDA n'est pas en soit de préserver l'ensemble des vues offertes depuis et sur le monument, mais bien de préserver la qualité des perspectives ou mises en scène des monuments qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles, soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants, tout en protégeant les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui créent un écrin valorisant autour des monuments.



Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire

Enquête publique
E25000158/45

RAPPORT

page 20/36

III Composition du dossier

Le dossier d'enquête d'enquête publique est composé des pièces mentionnées à [l'article R123-8 du code de l'environnement](#)

1) L'arrêté d'ouverture de l'enquête

2) Une notice de présentation présentant les 2 branches de l'enquête PLU et PDA ainsi que les textes régissant l'enquête publique.

3) Le dossier de PLU tel qu'arrêté et présenté aux PPA complété par les avis des PPA et de la MRAE

[Art L151-2 du code de l'urbanisme](#)

1° Un rapport de présentation ;

01.1 : Tome 1 – Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

01.2 : Tome 2 – Justifications des choix

01.3 : Tome 3 - Evaluation Environnementale

01.3 : Tome 4 – Diagnostic écologique

01.4 : Tome 5 – Résumé non technique

2° Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3° Les orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Le règlement ; (règlement écrit et plans de zonage)

5° Des annexes.(elles incluent tout ou partie des des document mentionnés aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme)

Le bilan de la concertation (art L 103-6 du code de l'urbanisme) « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article [L.103-3](#) en arrête le bilan.

Les délibérations

Les avis des PPA et une décision de non-avis de la MRAE

Le mémoire en réponse aux PPA

3) Pour le PDA les 2 dossiers PDA

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 21/36

IV Organisation de l'enquête

IV.1 Réunions et déplacements préparatoires

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

Le 23 septembre 2025 j'ai rencontré le Maire de Coteaux-sur-Loire avec l'adjoint à l'urbanisme chargé du suivi du dossier. Au cours de cette réunion, le calendrier de l'enquête et les mesures de publicité ont été arrêtées.

Le 15 octobre je me suis rendu à l'UDAP 37 pour rencontrer l'ABF qui m'a présenté les PDA et leurs enjeux.

Le 31 octobre j'ai procédé, la mairie de Coteaux-sur-Loire à la cotation et au paraphe du registre ainsi qu'au paraphe du dossier

IV.2 Publicité et affichage

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

	1ère Parution	2ème parution
La Nouvelle République	16/10/2025	05/11/2025
La Nouvelle République Dimanche	19/10/2025	09/11/202

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 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.

Par ailleurs conformément au dispositions de l'article R 621-93 paragraphe IV du Code du Patrimoine j'ai procédé à la consultation des propriétaires des monuments historiques concernés par les PDA.

Cette consultation a consisté en l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception pour le château de Rochecotte et l'ancienne église de Saint Patrice, en ce qui concerne le vieux château de Saint Michel une lettre a été remise en mains propres contre décharge au propriétaire.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 22/36

V Dérroulement de l'enquête

V.1 Bilan de la concertation précédant l'enquête

Il est à 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 s'est déroulée le 23 mai 2025 et a réuni une cinquantaine de personnes. Une trentaine de requêtes ont été déposées, il a été répondu à 23 d'entre elles, les autres requêtes manquant de précisions n'ont pas pu être traitées.

V.2 Les permanences :

Les 4 permanences ont toutes eu lieu en mairie de Coteaux-sur-Loire aux jours et heures suivants :

- Lundi 3 Novembre 9h00 à 12h 00
- Vendredi 14 Novembre 17h00 à 20h00
- Mercredi 26 Novembre 14h00 à 17h00
- Jeudi 4 Décembre 14h00 à 17h00

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

V.3 Comptabilité des observations

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

V.4 Clôture de l'enquête

Le 4 décembre à 17 h j'ai procédé à la clôture du registre. J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse que j'ai remis et commenté le 11 décembre au maire de Coteaux-sur-Loire, j'ai reçu la réponse aux observations le 19 décembre.

1 Rencontre avec le propriétaire du Vieux Château

VI Observations des PPA

Organisme	Date de l'avis	État de l'avis
Etat	06/10/2025	Avis favorable sous réserves
CDPENAF	10/10/2025	Avis favorable
CNPF	08/10/2025	Avis favorable sous réserves
SNCF	09/09/2025	Pas d'avis – liste de remarques et recommandations
Syndicat des Mobilités de Touraine	23/09/2025	Pas de remarques
INAO	12/08/2025	Pas de remarques
Chambre d'Agriculture	09/10/2025	Avis favorable sous réserves
Département	17/10/2025	Avis favorable – quelques observations
Commune de Benais	28/07/2025	La commune ne souhaite pas émettre d'avis
Commune de la Chapelle-sur-Loire	24/07/2025	La commune ne souhaite pas émettre d'avis
Commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil	18/07/2025	La commune ne souhaite pas émettre d avis
MRAe	31/10/2025	Non avis
SDIS	07/10/2025	Prescriptions à intégrer

Ces observations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse qui a été mis à disposition du public dans les mêmes conditions que le reste du dossier d'enquête.

VII Analyse des observations

Dans ce qui suit les observations sont numérotées ainsi:

N° numéro de l'observation de 1 à 16

Support de l'observation:

R registre papier

C courriel

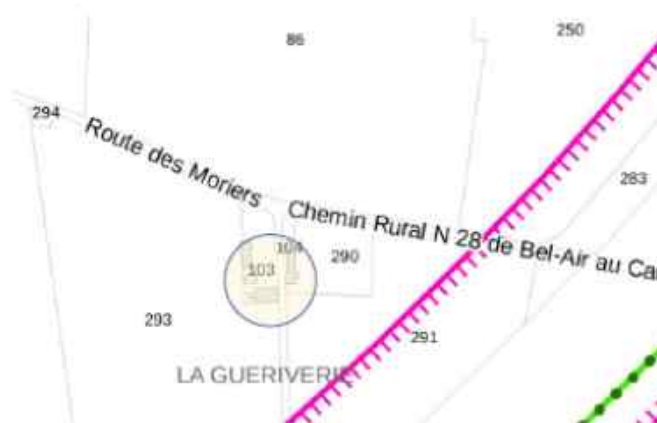
VII.1 Changement de destination

N°1 R 1 Monsieur Gilles Colin et Mme Béatrice Landais (quartier Saint-Michel-sur-Loire) Parcelle 103

Ces personnes demandent le changement de destination d'un bâtiment qui était à usage agricole.Ce bâtiment est du siècle dernier et s'apparente à du patrimoine agricole bâti .Ce changement de destination aurait pour vocation de transformer ce bâtiment, qui ne peut plus avoir d'usage agricole, en gîte. Il ne figure pas sur liste des changements de destination

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 24/36

Localisation parcelle D 103 route des Moriers en zone A quartier de quartier Saint-Michel-sur-Loire sur Loire.



Question : Est-il possible de rajouter ce bâtiment à la liste des changements de destination?

Réponse L'identification des bâtiments pouvant changer de destination a été établie sur les critères suivants :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels)
- Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état)
- Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole, avec une exception pour les gîtes ruraux
- Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connus (en zone PPRI, le règlement du PPRI s'applique)
- L'identification de bâtiment pour changement de destination ne devra pas être susceptible d'engendrer la création de zones de non traitement
- Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie
- Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté

Le bâtiment semble répondre aux critères. Le bâtiment photographié localisé sur la parcelle OD 0103 sera ajouté aux changements de destinations autorisés. Les destinations pouvant correspondre à un projet touristique et qui seront donc autorisées sont les suivantes : logement et hébergement hôtelier et touristique..

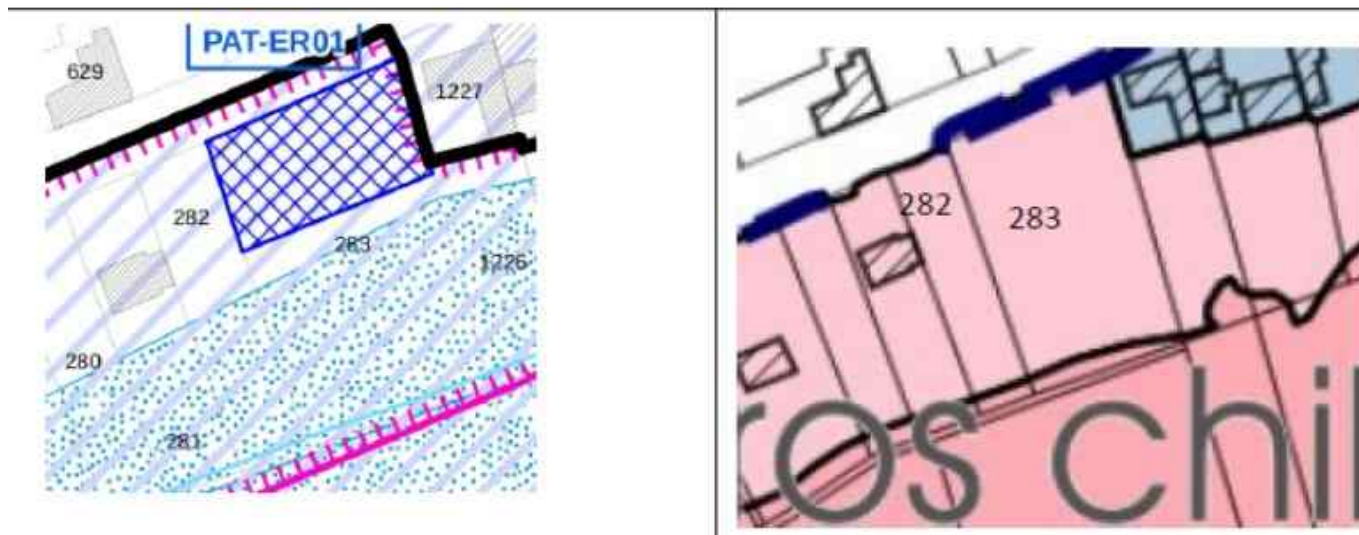
Commentaire du commissaire enquêteur : réponse tout à fait logique, permettant une reconversion heureuse d'un bâtiment inapte à un usage agricole et présentant une qualité patrimoniale.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 25/36

VII.2 Demandes concernant les zonages

N°2 R2 Monsieur BOILEAU (quartier Saint-Patrice) parcelles ZC 282 et ZC 283

Ces parcelles sont en zone agricole inondable, l'une d'entre elles fait l'objet d'un emplacement réservé pour un parking (ER01). Monsieur BOILEAU fait remarquer que 1/3 de ces parcelles, en partant de la route est à la même altitude que celle-ci. Il demande si elles peuvent être constructibles.



Réponse

La parcelle concernée est en effet inondable, située en zone AF du PPRI Val d'Authion (champ d'expansion des crues en aléa fort) sur toute sa surface, jusqu'à la route. Le règlement du PPRI pour cette zone stipule que, pour les constructions nouvelles, seules sont autorisées :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle liée et nécessaire à une exploitation agricole
- La reconstruction après sinistre
- Les constructions nouvelles à vocation d'activité agricole ou forestière
- Les abris pour animaux
- Les piscines
- Les abris de jardin

Il est rappelé que les prescriptions du PPRI s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU. Le zonage du PLU a donc pris en compte cette situation de constructibilité très limitée en excluant ces parcelles et les parcelles bâties situées à gauche de ces dernières de la zone U. Elles sont donc classées en zone A.

Commentaire du commissaire enquêteur : les prescriptions du PPRI sont effectivement incontournables

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 26/36

N°5 R5 Monsieur BOURDIN (quartier Ingrandes-de-Touraine) Parcelles 1662 et 71

Ces 2 parcelles en zone A sont viabilisées et en continuité d'une zone UA.



Il aimerait qu'elles redeviennent constructibles car leur forme est en fait un passage plus qu'un terrain

Réponse de la collectivité:

Les parcelles visées sont identifiées en zone agricole du PLU applicable. Cultivées, elles sont considérées comme un espace agricole. Elles sont ainsi considérées comme un espace naturel, agricole et forestier du point de vue des fichiers fonciers du CEREMA. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centres-bourgs.

Malgré leur position située dans la continuité de l'enveloppe urbaine, ces parcelles font l'objet d'un zonage AOC. Or, la commune a affirmé, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sa volonté de protéger les espaces AOC.

Ainsi, l'urbanisation des parcelles serait susceptible d'entraîner une consommation d'espaces agricoles en extension de l'enveloppe urbaine qui n'est pas souhaitée ici.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

N°8 R7 Famille NAU (quartier Saint-Michel-sur-Loire)

Propriétaire en indivision de 2 parcelles E 894 et E 895 .



Le hameau de la Croix Blanche, où sont situées ces parcelles, est cité comme hameau densifiable

Dans le bilan de la concertation une réponse leur avait été apportée sur leur statut de ces parcelles classées en A . Elle demande nouveau la possibilité de rendre constructible les parcelles 894 et 895, ou , a minima , la constructibilité partielle de la parcelle 894 en alignement de la zone constructible.

La route du Coteau est viabilisée cette ouverture à l'urbanisation viendrait combler,

selon ces personnes, une dent creuse .

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 27/36

Réponse de la collectivité:

La commune réaffirme la réponse apportée dans le bilan de la concertation à savoir que les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A dans le projet de PLU. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs. Les secteurs d'extensions retenus par les élus sont quant à eux situés à proximité directe des centre-bourgs des quartiers de Saint-Michel-sur-Loire et d'Ingrandes de Touraine.

L'urbanisation de ces parcelles est perçue comme une extension de l'enveloppe urbaine qui n'est pas souhaitée ici par les élus, au profit d'un développement recentré sur les centre-bourgs.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette réponse est cohérente avec l'esprit du projet qui entend réduire la consommation d'espace agricole et ne pas étendre démesurément l'enveloppe urbaine.

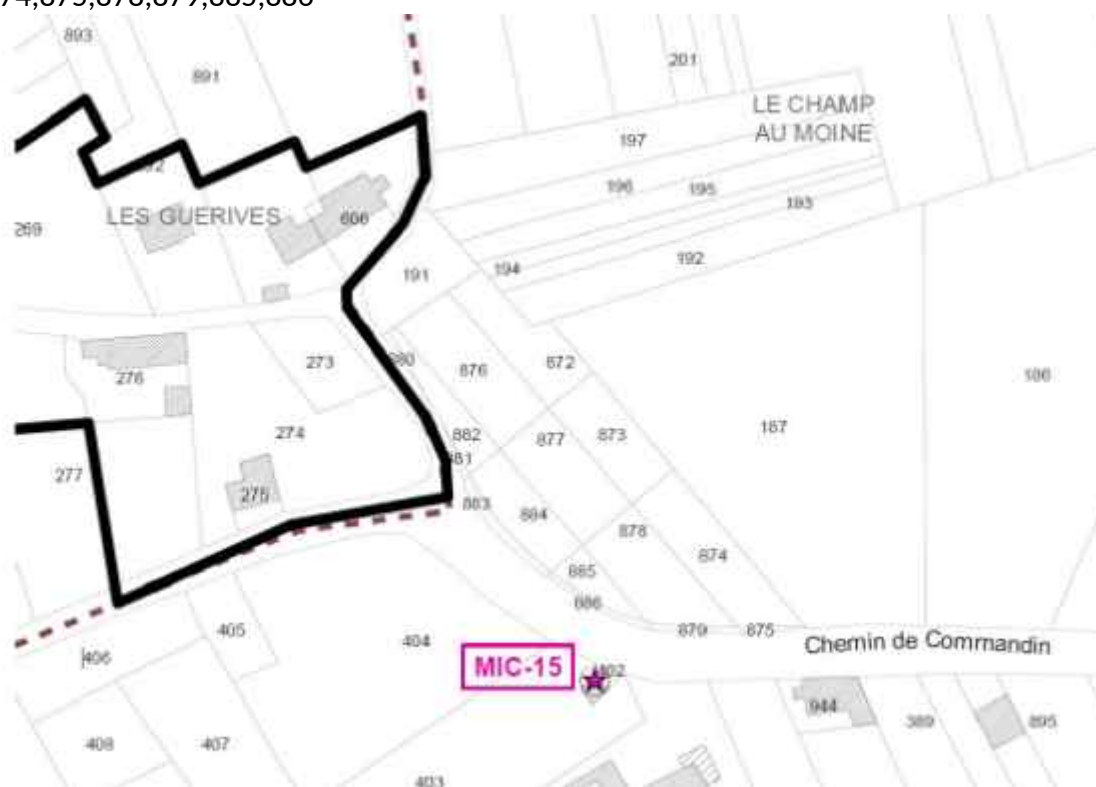
N°9 R8 Monsieur et Madame DEQUARD Daniel et Annie .(quartier Saint-Michel-sur-Loire)

Madame possède avec son frère les terrains suivants

Le frère E872 , 876 , 881,882 lieu-dit « Champ aux Moines »

M et Mme E873,877 ,883,884

Indivision E874,875,878,879,885,886



Ces parcelles étaient en zone constructible jusqu'en 2009. Ils ont payé sur ces parcelles des droits de succession importants au motif qu'elles étaient constructibles et avaient une valeur certaine . Une vente a échoué car le statut de la parcelle avait changé sans qu'ils en soient avisés . Ils demandent que ces parcelles, dans leur ensemble, ou partiellement, redeviennent constructibles.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 28/36

Réponse de la collectivité:

Comme évoqué dans le bilan de la concertation, les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone A du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations prioritairement dans les enveloppes urbaines des 3 bourgs principaux afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs. Les deux secteurs d'extensions retenus par les élus sont quant à eux situés à proximité directe des centre-bourgs des quartiers de Saint-Michel-sur-Loire et d'Ingrandes-de-Touraine.

L'urbanisation de ces parcelles est perçue comme une extension de l'enveloppe urbaine qui n'est pas souhaitée ici par les élus, au profit d'un développement recentré sur les centre-bourgs.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette réponse ne va pas dans le sens de la demande qui est compréhensible, mais la constructibilité d'une parcelle n'est jamais un droit acquis.

N°15 R14 Madame BOISNIER (quartier Saint-Michel-sur-Loire)

Propriétaire des parcelles 227F 1356 et 1357 elle demande leur constructibilité et fait la même demande pour la parcelle 1446 F 691

**Réponse de la collectivité:**

Les parcelles visées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et sont identifiées en zone naturelle du PLU applicable. La loi Climat et résilience demande depuis l'année 2021 de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune.

De ce fait, la commune, dans le respect de la loi ALUR, a fait le choix de porter son développement à travers des opérations en enveloppe urbaine afin de prioriser le développement urbain sur les centre-bourgs. Les secteurs d'extensions retenus par les élus sont quant à eux situés à proximité directe des centre-bourgs des quartiers de Saint-Michel-sur-Loire et d'Ingrandes de Touraine.

L'urbanisation de ces parcelles est perçue comme une extension de l'enveloppe urbaine qui n'est pas souhaitée ici par les élus, au profit d'un développement recentré sur les centre-bourgs.

Il est par ailleurs ajouté que les parcelles 1356 et 1357 sont largement concernées par le PPRi Val d'Authion, zonage AZDE (correspond à la zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée et aménagée située derrière les digues, dans une zone de risque d'affouillement et de destruction potentielle du bâti en cas de rupture brutale de digue à proximité. Cette zone de danger est appelée Zone de dissipation de l'énergie (ZDE)), qui limite très fortement la constructibilité nonobstant les règles du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 29/36

VII.3 Les constructions en zone inondable.

N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)

Dans une partie du dossier il est écrit de limiter strictement les possibilités de construction en zone inondable du PPRI . Cette limitation concerne-telle les constructions agricoles ? Si oui de quel type ? Serait-il possible d'être plus précis sur la liste des constructions acceptées ? Cette limitation concerne-telle également les zones d'écoulement préférentielles ?

Réponse de la collectivité:

Il est rappelé que les dispositions du PPRI Val d'Authion, élaboré et approuvé par la Préfecture, comportent un certain nombre de règles qui encadrent les constructions, installations et aménagements divers, et que ces règles s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU (les dispositions les plus contraignantes s'appliquent). Le PLU n'impose pas de règles supplémentaires par rapport au PPRI, il tient cependant compte du zonage inondable de ce document dans les choix de délimitations des zones « constructibles » (U et AU) par rapport aux zones agricoles et naturelles.

Commentaire du commissaire enquêteur : il convient en effet de se reporter au PPRI, certes dans la partie concernant les zones d'écoulement préférentielles la liste des interdictions ne fait pas mention explicitement mentions de bâtiments à usage agricole (tableau p 95 de la notice de présentation du PPRI « pas de constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités »). La notion de constructions à usage d'activité est suffisamment large pour inclure les activités agricoles.

VII.4 Les énergies renouvelables

N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)

Concernant les transitions énergétiques le PLU précise qu'il y aura des prescriptions. Est-il possible d'avoir une liste des prescriptions ? Dans le cadre de notre activité agricole des projets photovoltaïques sont en réflexion , nous souhaiterions connaître l'axe précis du PLU de Coteaux-sur-Loire. La production d'énergie renouvelable est au cœur des préoccupations nationales Il serait donc curieux de limiter le développement des énergies renouvelables .

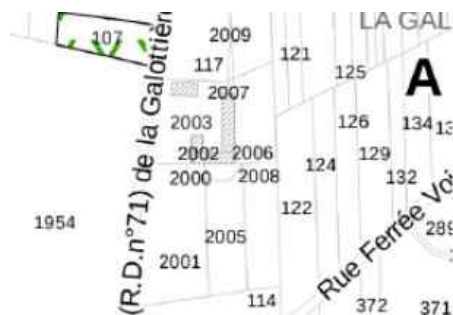
Réponse de la collectivité:

Il est difficile de retrouver à quoi fait référence la remarque. Néanmoins, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'objectif 3.4 « Concilier le développement des énergies renouvelables et la protection des espaces naturels, agricoles et des paysages » vient préciser les objectifs du PLU en matière de développement des énergies renouvelables.

Le développement des énergies renouvelables : ce dernier est cadré à travers les prescriptions du règlement écrit, par exemple pour les zones A et N par le fait que les équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ni au patrimoine bâti, ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier, ou encore ne pas être situées en zone Natura 2000. Le règlement encadre également l'implantation du solaire en toiture dans chacune des zones du PLU. Le PLU encadre également le développement des énergies renouvelables à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier dans l'OAP Val de Loire UNESCO, via par exemple les prescriptions inscrites dans l'orientation « Concilier grandes cultures et paysages de qualités ».

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 30/36

N°12 R11 Monsieur Vincent SIMON et Madame (quartier Ingrandes-de-Touraine)



Quelles sont les possibilités d'installation de panneaux photovoltaïques au sol (parcelles 2008-2005...)?

Réponse de la collectivité:

Les parcelles sont situées en zone A, qui définit un certain nombre de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire :

- elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ;
- elles ne compromettent pas la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier ;
- elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

VII.5 Les espaces viticoles à l'abandon

N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)

Dans le PADD il est question de préserver les espaces viticoles et d'encadrer l'évolution du bâti agricole. Or, aujourd'hui, la viticulture subit une crise économique sans précédent. De nombreuses parcelles sont aujourd'hui à l'abandon y compris sur le coteau du quartier Ingrandes-de-Touraine.

Le PLU ne prévoit pas de dispositions à cet effet, si aucun autre vigneron n'entretient ces parcelles le paysage risque d'être détruit.

De fait quels critères sont retenus pour encadrer l'évolution du bâti agricole ?

Si un agriculteur achète des parcelles qui ont aujourd'hui une activité viticole mais qui sont vouées à être abandonnées Le PLU favorisera-t'il le changement d'activité, avec, dans ce cas, la possible construction de bâtis agricoles ?

Réponse de la collectivité:

Le PLU encadre les exploitations agricoles par des prescriptions en matière de hauteur des bâtiments, d'aspect extérieur, d'implantation. La construction de bâtiments agricoles est autorisée en zones A et N. Il est rappelé que si le PLU régleme la destination des constructions autorisées, il n'a pas vocation à réglementer le type d'activité agricole autorisé. Par ailleurs, les parcelles agricoles plantées en vigne ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique dans le PLU par rapport aux autres parcelles agricoles : du point de vue du PLU, il n'y a donc pas de différence de constructibilité entre les zones agricoles viticoles et celles non viticoles.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

N°12 R11 Monsieur Vincent SIMON et Madame (quartier Ingrandes-de-Touraine)

Les zones viticoles antérieurement appelées zones Av n'apparaissent plus sur les plans de zonage du PLU. Peut-on mettre en place sur les zones Av, qui sont maintenant en zone A, une autre production végétale (fruitiers ou autres)

Réponse de la collectivité:

Il est rappelé que si le PLU régleme la destination des constructions autorisées, il n'a pas vocation à réglementer les cultures agricoles autorisées. Il n'y a donc rien qui s'oppose, en tout cas vis-à-vis du PLU, au développement d'autres productions végétales sur les zones viticoles.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

VII.6 Le paysage et les cônes de vue

N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)

Le coteau du quartier d'Ingrandes-de-Touraine est décrit dans le PLU comme un cône à préserver. Dans ce cas, quelles sont les dispositions retenues si des aménagements agricoles doivent être effectués? Seront-ils interdits ? Ou devront ils s'intégrer convenablement dans le paysage Dans ce cas qui sera juge de l'intégration paysagère ?

Réponse de la collectivité:

Les constructions agricoles doivent respecter les règles du règlement du PLU en matière de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur, et doivent également tenir compte des orientations de l'OAP Val de Loire UNESCO, notamment en p.52 dans l'orientation « Concilier grandes cultures et paysages de qualités ». Les constructions agricoles ne sont donc pas interdites. Le respect des règles du PLU s'apprécie par le service instructeur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. La CCTOVAL gère le service instruction des autorisations d'urbanisme. Pour les zones agricoles et naturelles concernées par la zone inondable du PPRI, des prescriptions supplémentaires sur les constructions, installations et aménagements agricoles peuvent s'appliquer nonobstant les dispositions du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

VII.7 L'aire de covoiturage près du demi diffuseur

N°7 C1 Vinci Autoroutes

Cette contribution concerne un parking de covoiturage demandé lors de la concertation publique relative au projet de demi-diffuseur qui a eu lieu en février-mars 2022. Ce projet , selon les termes du courriel, a également été présenté lors de l'enquête publique unique relative à la création du demi-diffuseur de Coteaux-sur-Loire qui s'est tenue du 12 mai au 16 juin 2025.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur avait émis une réserve sur la capacité prévue du parking de covoiturage, recommandant de prévoir davantage de places. Dans le cadre de son mémoire en réponse, COFIROUTE avait proposé d'augmenter la capacité du parking à 40 places afin de lever cette réserve.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 32/36

Cette augmentation du parking a préalablement été validée par la commune de Coteaux-sur-Loire lors d'une réunion technique le 30 juillet 2025 (la commune ayant en charge la future exploitation du parking).

A toute fin utile, le parking sera implanté sur une parcelle appartenant à la commune de Coteaux-sur-Loire, dont la surface sera de 2400 m², dont :

- 495 m² de surface imperméabilisée (pour les voies de circulation)
- 1705 m² de surface perméable (places de stationnement, assainissement, aménagements paysager)

Question: Quelle réponse pouvez-vous donner à cette demande?

Réponse de la collectivité:

Suite à la demande de Vinci Autoroutes, la délimitation du STECAL Nc créé pour permettre ce projet d'aire de covoiturage semble être compatible avec l'augmentation de la taille du parking prévu.

Commentaire du commissaire enquêteur : il est en effet important de bien dimensionner les aires de covoiturage , ce mode de partage de transport se développe et il est à encourager

VII.8 OAP La Galéchère

N°11 R10 Monsieur DUTHEIL et N°14 R13 Madame DUNNET

Ces 2 personnes font remarquer que le terrain en contrebas mérite que son inondabilité soit prise en compte, par ailleurs Madame Dunnet fait remarquer que la parcelle 107 repérée comme "Parc et jardin protégé » était jadis occupée par une vigne et est actuellement une prairie,,elle demande la raison d'un tel classement.

Réponse de la collectivité:

Il est rappelé que le ruisseau de la Marche ne bénéficie d'aucune zone inondable reconnue. L'OAP Les Galéchères prend cependant en compte le risque inondation ponctuel et de faible intensité en cas de fortes pluies dans le schéma de l'orientation (trame « ruisseau à préserver, prendre en compte le risque de débordement dans l'aménagement de demain ») et dans les orientations écrites de l'OAP : « Préserver le ruisseau existant à l'ouest et veiller à la bonne gestion des eaux pluviales sur le site pour ne pas augmenter le risque de débordement ».

La parcelle 107 évoquée est située plus au Sud en descendant la rue de la Galottière. Cette trame vient se substituer à la trame d'espace boisé à préserver issue du PLU d'Ingrandes-de-Touraine. La parcelle 107 n'est pas une prairie, mais plutôt un jardin/parc en partie planté au sein d'une propriété de caractère. Après réflexion, il semble que cette protection ne présente que peu d'intérêt ici, la parcelle en question étant classée en zone A dans le futur PLU. La protection sera donc supprimée.

Commentaire du commissaire enquêteur : il y a effectivement des ajustements mineurs à opérer ne remettant pas en cause l'économie générale du PLU ;

VII.9 Périmètre délimité des abords

N°16 Observation orale 1

Lors de ma visite au Vieux Chateau dans le quartier Saint-Michel-sur-Loire la fille du propriétaire, Madame LEMERLE a fait l'observation suivante:

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 33/36

Les abords immédiats du Château ont un environnement à améliorer . La porte d'entrée est insérée dans un environnement qui mériterait d'être revu , notamment une maison en ruine avec une dépendance dont les toitures sont recouvertes en tôle ondulée en divers endroits et dont l'état général est très critique.

Question: Quelle suite peut être donnée à cette demande ?

Réponse de la collectivité :

La commune est consciente de cette problématique, et tente d'y trouver une solution en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette question pourrait être comme indépendante de l'enquête mais dans la mesure où les dispositions du PDA visent à donner un « écrin » au monument concerné il n'était pas indifférent de faire remonter cette observation.

VII.10 Questions du commissaire enquêteur

L'opportunité de l'élaboration de ce PLU

Il semble que la communauté de communes ait décidé de lancer en 2031 l'élaboration d'un PLUi,

Question : quel est alors l'intérêt d'élaborer ce PLU qui prendra effet 5 ans avant et aura donc une durée de vie limitée?

Réponse de la collectivité :

Lors du lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coteaux-sur-Loire, en 2022, aucun projet de PLUi n'était encore prévu par la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire. La commune nouvelle, issue de la fusion de 2017, se trouvait dans une situation où elle devait disposer d'un document d'urbanisme cohérent, à jour des obligations légales et des documents de portée supérieure et adapté à ses besoins de développement et de protection des espaces. L'engagement de la démarche de PLU répondait donc à une nécessité objective. Par ailleurs, la Préfecture avait, en 2020, fortement incité la commune de Coteaux-sur-Loire à s'engager dans l'élaboration d'un PLU unique.

Le PLU de Coteaux-sur-Loire permettra ainsi à la commune de disposer, sans attendre 2031 (délai qui pourrait tout à fait ne pas être tenu), d'un cadre réglementaire robuste, conforme aux normes en vigueur et avec des règles harmonisées pour ses habitants. Ce PLU « unifié » constitue ainsi un jalon important pour l'unité de la commune nouvelle, et permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en ne se rapportant qu'à un seul document et pas 3. Par ailleurs, disposer d'un PLU récent et à jour vis-à-vis des lois récentes, notamment les lois Climat et Résilience et ZAN permettra à la commune, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de mieux défendre ses choix et sa vision au niveau intercommunal.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'enchaînement des événements (lancement des études pour un PLU communal sous pression préfectorale, puis annonce inattendue d'un PLUi intercommunal) peut effectivement sembler malencontreux. Cela aurait pu être une perte de temps, d'énergie et de ressources, surtout si la commune n'avait pas transformé cette contrainte en atout en soulignant que : Le PLU récent lui donnera une base solide, actualisée (notamment vis-à-vis des lois Climat et Résilience, et ZAN) et lui permettra de mieux défendre ses intérêts et sa vision dans le cadre du futur PLUi.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 34/36

Le séquençement des OAP

Question : Pourriez-vous développer la réponse que vous avez faite à la DDT à ce sujet (3.1)

Réponse de la collectivité :

La DDT, dans son avis, proposait, pour mieux s'inscrire dans les pas de temps de 10 ans de la réduction de la consommation d'espaces prévue par la Loi Climat et Résilience, de phaser dans le temps les deux opérations prévues en extension, en particulier le secteur du Champ au Moine.

Cette proposition visait ainsi à lisser la consommation d'espaces dans le temps. Or, la taille relativement réduite du secteur de la Galéchère n'a pas jugé été propice à un phasage interne de l'opération imposée dans l'OAP. Pour le secteur du Champ au Moine, imposer à ce stade un phasage de l'opération sans projet concret sur le site créerait une contrainte supplémentaire pour un éventuel porteur de projet et ses impératifs en matière de portage opérationnel, de financements, de rentabilité... pouvant bloquer ou retarder inutilement le développement de la commune.

C'est pourquoi, pour répondre à l'idée sous-jacente de la DDT de lisser la consommation d'espaces dans le temps sans imposer un phasage interne d'une ou l'autre des OAP en extension, la Commune s'orienterait plutôt vers l'ajout d'une conditionnalité supplémentaire à l'ouverture d'une des zones 1AU par rapport à l'autre : l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévue dans les OAP prévoyait déjà que l'OAP du Champ au Moine ne soit ouverte qu'à la condition que 50% des lots de l'OAP Les Galéchères soient commercialisés, cette condition pouvant être inversée entre les deux OAP, en fonction des projets se présentant. Pour s'assurer que les deux secteurs ne soient pas urbanisés (et donc ne consomment de l'espace) sur le même pas de temps de la loi Climat et Résilience (2021-2031, 2031-2041), la Commune est favorable à ajouter à la conditionnalité sur l'ouverture à l'urbanisation du Champ au Moine le fait que cette opération ne pourra se faire qu'après 2031, même si 50% des lots de l'autre OAP en extension ont été commercialisés. Là encore, l'ordre pourra être inversé entre les deux secteurs en extension.

Cette double conditionnalité permet :

- De mieux lisser dans le temps le développement démographique de la commune, en évitant un surplus trop soudain de nouveaux habitants
- De s'assurer que l'urbanisation de ces secteurs stratégiques soit bien corrélée à une réelle demande
- De lisser la consommation d'espaces entre les deux pas de temps de la loi Climat et Résilience cités précédemment.

Commentaire du commissaire enquêteur :

En rajoutant une conditionnalité temporelle (l'ouverture à l'urbanisation du Champ aux Moines après 2031) avec une possibilité d'inverser l'ordre de réalisation des 2 opérations la commune met en place un dispositif permettant d'éviter que les deux secteurs ne soient urbanisés simultanément sur une même période décennale .

Tours le 28 décembre 2025

Le commissaire enquêteur



Pascal HAVARD

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	RAPPORT	page 35/36

