

**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**

**Annexes**

- Arrêté
- Avis
- Certificat d'affichage
- Attestations des parutions
- Lettre aux propriétaires MH
- PV de synthèse
- Mémoire en réponse

**Le Maire de la commune de Coteaux-sur-Loire**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2122-18,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-19 et L.153-31 à L.15333,

**Vu** le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27,

**Vu** le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-31 et R. 621-93,

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 05 septembre 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 10 juillet 2025 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration soumis à l'enquête publique ;

**Vu** l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 juillet 2025 sur le projet de PDA ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2025 donnant un avis favorable à la proposition de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques du château de Rochecotte, de l'ancienne église de Saint-Patrice et du Vieux Château de Saint-Michel ;

**Vu** les pièces du dossier du projet de Périmètre Délimité des abords soumis à l'enquête publique ;

**Vu** la Décision en date du 15 septembre 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Pascal HAVARD, commissaire enquêteur ;

**Considérant** qu'il convient de soumettre ces deux projets à enquête publique en vue de recueillir les observations du public.

**ARRETE**

**Article 1**

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Coteaux-sur-Loire et sur le projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour une durée de 30 jours, du 03 novembre 2025 au 4 décembre 2025 inclus.

**Article 2**

M. Pascal HAVARD [REDACTED] exerçant la profession de d'ingénieur en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans.

**Article 3**

Le dossier d'enquête sur support papier pourra être consulté par le public pendant la durée de l'enquête en Mairie de Coteaux-sur-Loire, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête numérique pourra également être consulté 7j/7 et 24h/24, pendant la durée de l'enquête, sur le site internet de la mairie, à l'adresse suivante : <https://coteaux-sur-loire.fr/ma-mairie/le-plu/>

#### Article 4

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, qui est tenu à la disposition du public en mairie de Coteaux-sur-Loire pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Par courrier postal avant le 04 décembre 2025 à 17h00, à

Monsieur le Commissaire enquêteur  
MAIRIE DE COTEAUX-SUR-LOIRE  
62 Rue Dorothée de Dino  
37130 Coteaux-sur-Loire

- ou par courriel sur la boîte mail dédiée : [mairie@coteaux-sur-loire.fr](mailto:mairie@coteaux-sur-loire.fr)

#### Article 5

M. le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie :

- le lundi 3 novembre 2025 de 9h à 12h
- le vendredi 14 novembre 2025 de 17h à 20h
- le mercredi 26 novembre 2025 de 14h à 17h
- le jeudi 4 décembre 2025 de 14h à 17h

#### Article 6

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres en format papier seront transmis sans délai au Commissaire enquêteur qui les clôturera.

Dans un délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le Commissaire enquêteur rencontrera les représentants de la Commune de Coteaux-sur-Loire pour leur communiquer les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Commune de Coteaux-sur-Loire disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

#### Article 7

Le Commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera ses conclusions motivées et avis, en précisant si ce dernier est favorable, favorable sous réserve ou défavorable au projet.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressé à Monsieur le Maire de Coteaux-sur-Loire, le Commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport, ses conclusions motivées et avis.

Une copie sera transmise simultanément par le Commissaire enquêteur au Tribunal Administratif d'Orléans.

#### Article 8

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie et sur le site internet de la commune <https://coteaux-sur-loire.fr/ma-mairie/le-plu/>

Ils seront tenus à la disposition du public à la mairie et à la Préfecture d'Indre-et-Loire pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique, conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Environnement.

A cet effet, le Maire adressera une copie du rapport et des conclusions motivées à M. le Préfet d'Indre-et-Loire.

#### Article 9

La publicité de l'enquête publique unique répondant aux dispositions de l'article L 123-10 et R 123-11 du Code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

- Parution d'un avis d'information du public en caractères apparents dans les annonces légales de deux journaux locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Cet avis sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, affichage de ce même avis, répondant aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021, à la porte de la Mairie et dans divers lieux de la commune.
- Publication de cet avis pendant la même durée, sur le site internet de la commune <https://coteaux-sur-loire.fr/ma-mairie/le-plu/>

- Ces mesures réglementaires de publicité pourront être complétées par des affichages complémentaires et par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Commune de Coteaux-sur-Loire (bulletin municipal, panneaux lumineux, réseaux sociaux, ...).

#### Article 10

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU de la commune de Coteaux-sur-Loire éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal de la commune de Coteaux-sur-Loire pour approbation.

Complémentairement, le projet de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques de la commune de Coteaux-sur-Loire sera soumis au Conseil Municipal de la commune de Coteaux-sur-Loire pour accord, en application de l'article L621-31 du Code du patrimoine, en vue de son approbation par arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire. Le PDA sera ensuite annexé au PLU de la commune de Coteaux-sur-Loire au titre des servitudes d'utilité publique conformément à l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme.

#### Article 11

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
- M. le Président du Tribunal Administratif d'Orléans,
- M. le Commissaire enquêteur.

Fait à Coteaux-Sur-Loire, le 17 octobre 2025.

Le Maire,  
Daniel SANS-CHAGRIN



## Commune de Côteaux-sur-Loire

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal et sur le projet de création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques

Par arrêté n°2025-38 en date du 10/07/2025 et fixant l'ensemble des modalités de l'enquête publique, M. le Maire de Côteaux-sur-Loire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal et sur le projet de création de PDA.

A cet effet, Monsieur Pascal HAVARD a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Christian MOHEN en qualité de suppléant, par une décision du Tribunal administratif d'Orléans.

L'avis des Personnes Publiques Associées et consultées (PPA), l'évaluation environnementale et son résumé non technique ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sont consultables en Mairie dans les mêmes conditions que les autres pièces constitutives du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et création des Périmètres Délimités des Abords (PDA).

L'enquête publique se déroulera :  
**du 03/11/2025 à 9H00 au 04/12/2025 à 17H00**  
à la Mairie de COTEAUX-SUR-LOIRE, aux jours et heures habituels d'ouverture  
62, rue Dorothée de Dino, 37130 Côteaux-sur-Loire  
- Lundi-Mercredi-Jeudi-Vendredi 9h/12h  
- Lundi-Jeudi 15h/17h – Vendredi 15h/19h

Le Commissaire-enquêteur sera présent en Mairie de Côteaux-sur-Loire, 62 rue Dorothée de Dino – 37130 COTEAUX-SUR-LOIRE pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Lundi 3 Novembre 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 14 Novembre 2025 de 17h à 20h
- Mercredi 26 Novembre 2025 de 14h à 17h
- Jeudi 4 Décembre 2025 de 14h à 17h

Le dossier d'enquête publique, en version papier ou en version numérique, sera consultable à la Mairie de Côteaux-sur-Loire au 62 rue Dorothée de Dino – 37130 COTEAUX-SUR-LOIRE pendant toute la durée de celle-ci ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://coteaux-sur-loire.fr/ma-mairie/le-plu/>

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête disponible en Mairie de Côteaux-sur-Loire **aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie** ou les adresser par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur – Mairie de Côteaux-sur-Loire – 62, rue Dorothée de Dino, 37130 Côteaux-sur-Loire ou par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie@coteaux-sur-loire.fr](mailto:mairie@coteaux-sur-loire.fr)

Ces observations seront consultables et communicables en Mairie de Côteaux-sur-Loire, aux frais de la personne qui en fait la demande, pendant toute la durée de l'enquête. Les observations envoyées par courrier électronique seront consultables sur le site.

Le rapport du commissaire enquêteur, réalisé conformément aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'environnement, et ses conclusions pourront être consultés en Mairie de Côteaux-sur-Loire à l'issue de l'enquête et seront également consultables sur le site internet de la Ville de Côteaux-sur-Loire pendant un an : <https://coteaux-sur-loire.fr/ma-mairie/le-plu>



## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, **Daniel SANS-CHAGRIN**, maire de COTEAUX-SUR-LOIRE

**Certifie que :**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique relative au :

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
arrêté par le Conseil Municipal et sur le projet de création de  
Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques**

a été affiché de manière visible et lisible :

- À la mairie de **Coteaux-sur-Loire**, sur le panneau officiel réservé aux annonces administratives,
- Dans les lieux publics prévus par la réglementation,

et ce **pendant toute la durée de l'enquête publique**, soit du **03/11/2025 au 04/12/2025**, conformément aux dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme.

**Fait pour servir et valoir ce que de droit.**

À Coteaux-sur-Loire,  
Le 05 décembre 2025

Le Maire,  
**Daniel SANS-CHAGRIN**



The seal of the town of Coteaux-sur-Loire, featuring a circular design with a central figure and the text "MAIRIE COTEAUX-SUR-LOIRE" and "(Indre-et-Loire)" around the bottom.

**COMMUNE DE CÔTEAUX SUR LOIRE - Indre-et-loire (37)**

ENQ PLU CREATION PERIMETRE ABORDS MONUMENTS HISTORIQUES

Publiée le 09/11/2025

dans le journal LA NOUVELLE REPUBLIQUE DIMANCHE

**Commune de Côteaux-sur-Loire**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**concernant l'enquête publique unique sur le projet  
d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le  
Conseil Municipal et sur le projet de création de  
Périmètres Délimités des Abords de Monuments  
Historiques**



**COMMUNE DE CÔTEAUX SUR LOIRE - Indre-et-loire (37)**

ENQ PLU CREATION PERIMETRES ABORDS MONUMENTS HISTORIQUES

Publiée le 19/10/2025

dans le journal LA NOUVELLE REPUBLIQUE DIMANCHE

**Commune de Côteaux-sur-Loire**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**concernant l'enquête publique unique sur le projet  
d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le  
Conseil Municipal et sur le projet de création de  
Périmètres Délimités des Abords de Monuments  
Historiques**

## COMMUNE DE CÔTEAUX SUR LOIRE - Indre-et-loire (37)

ENQ PLU CREATION PERIMETRES MONUMENTS HISTORIQUES

Publiée le 16/10/2025  
dans le journal LA NOUVELLE REPUBLIQUE

### Commune de Côteaux-sur-Loire

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal et sur le projet de création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques

Par arrêté n°2025-38 en date du 10/07/2025 et fixant l'ensemble des modalités de l'enquête publique, M. le Maire de Côteaux-sur-Loire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal et sur le projet de création de PDA.

## COMMUNE DE CÔTEAUX SUR LOIRE - Indre-et-loire (37)

ENQ PLU CREATION PERIMETRES ABORDS MONUMENTS HISTORIQUES

Publiée le 05/11/2025  
dans le journal LA NOUVELLE REPUBLIQUE

### Commune de Côteaux-sur-Loire

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal et sur le projet de création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques

Par arrêté n°2025-38 en date du 10/07/2025 et fixant l'ensemble des modalités de l'enquête publique, M. le Maire de Côteaux-sur-Loire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal et sur le projet de création de PDA.

Pascal HAVARD  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Coteaux-sur-Loire  
62, rue Dorothée de Dino,  
37130 Coteaux-sur-Loire

Coteaux-sur-Loire , le

XXXXX  
XXXXX  
XXXXX

Objet : Enquête publique unique PLU et PDA

Monsieur

Par décision n° E 25000158/45, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire enquêteur pour réaliser l'Enquête Publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et aussi à la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour les 3 monuments historiques présents sur la commune.

Conformément aux dispositions de l'article R621-93 paragraphe IV du code du patrimoine j'ai l'honneur de vous informer que l'Enquête Publique se déroule entre le 3 novembre et le 4 décembre 2025 et que je me tiens à votre disposition, lors des permanences prévues à la mairies pour tout renseignement concernant votre monument.

Ces permanences auront lieu (Lundi 3 Novembre de 9h à 12h, Vendredi 14 Novembre de 17h00 à 20h00, Mercredi 26 Novembre de 14h00 à 17h00, Jeudi 4 Décembre de 14h00 à 17h00).

Vous pouvez aussi envoyer par écrit vos observations selon les modalités suivantes :

- Courrier postal à Monsieur le Commissaire-enquêteur - Mairie de Coteaux-sur-Loire - 62, rue Dorothée de Dino, 37130 Coteaux-sur-Loire
- Courrier électronique à l'adresse suivante : [mairie@coteaux-sur-loire.fr](mailto:mairie@coteaux-sur-loire.fr)

Par ailleurs vous pouvez prendre connaissance du dossier qui sera disponible pendant la durée de l'enquête (du 3 novembre au 4 décembre) à la mairie de Coteaux-sur-Loire ou le consulter sur internet à l'adresse suivante :

<https://coteaux-sur-loire.fr/ma-mairie/le-plu/>

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments , je vous prie d'agrérer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Commissaire Enquêteur

Pascal HAVARD

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

Procès-verbal de synthèse



## Table des matières

<b>I Préambule.....</b>	<b>5</b>
<b>II Participation.....</b>	<b>5</b>
II.1 Comptabilité des observations.....	5
II.2 Fréquentation des permanences:.....	5
<b>III Classement des observations par thème.....</b>	<b>6</b>
III.1 Changement de destination.....	6
III.2 Demandes concernant les zonages.....	6
III.3 Les constructions en zone inondable.....	9
III.4 Les énergies renouvelables.....	9
III.5 Les espaces viticoles à l'abandon.....	10
III.6 Le paysage et les cônes de vue.....	10
III.7 L'aire de covoitage près du demi diffuseur.....	10
III.8 OAP La Galéchère.....	11
III.9 Périmètre délimité des abords.....	11
III.10 Remarques diverses.....	11
III.11 Questions du commissaire enquêteur.....	12
<b>IV Remise du procès-verbal de synthèse.....</b>	<b>12</b>



## I Préambule

Ce document constitue le procès-verbal de synthèse des observations (ou contributions) de l'enquête publique unique portant sur :

- l'élaboration du PLU
- la définition de 2 périmètres délimités des abords autour de 3 monuments historiques sur la commune

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

## II Participation

### II.1 Comptabilité des observations

Support	Nbre
Registre	14
Courrier postal	0
Courriel	1
Autre <sup>1</sup>	1
Total	16

### II.2 Fréquentation des permanences:

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

<sup>1</sup> Rencontre avec le propriétaire du Vieux Chateau

### III Classement des observations par thème

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

#### III.1 Changement de destination

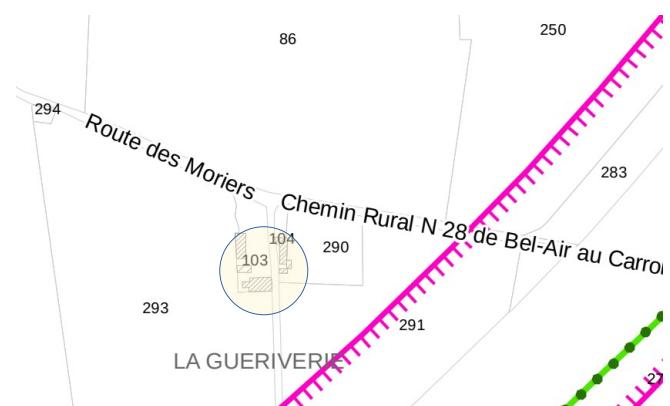
##### N°1 R 1 Monsieur Gilles Colin et Mme Béatrice Landais (quartier Saint-Michel-sur-Loire)

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



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?

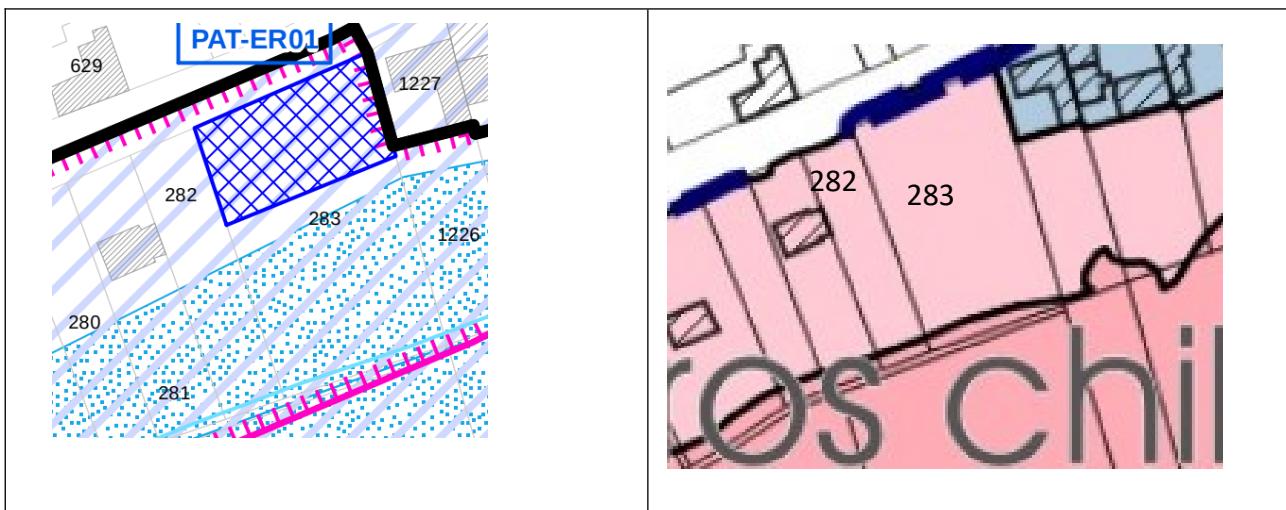
#### III.2 Demandes concernant les zonages

Chacune de ces observations est une demande changement de zonage , il est demandé une réponse à chacune de ces 5 demandes

##### N°2 R2 Monsieur BOILEAU (quartier Saint-Patrice)

Propriétaire des 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.



### 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.

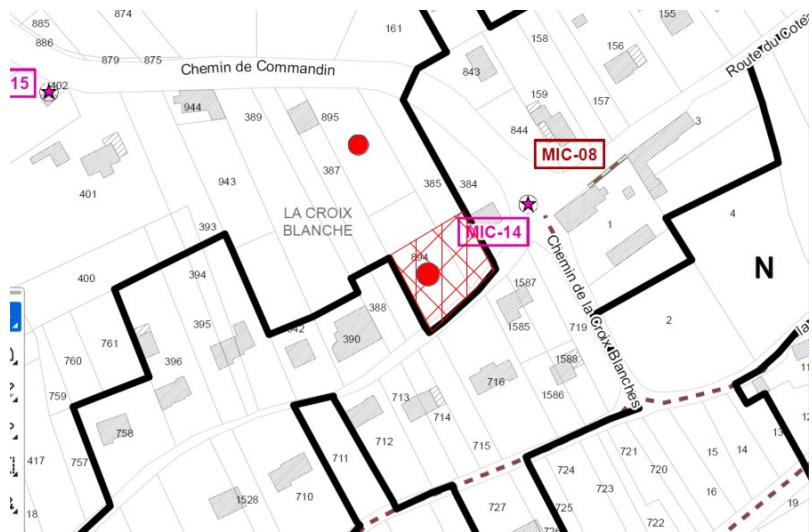
Il aimeraient qu'elles redeviennent constructibles car leur forme est en fait un passage plus qu'un terrain



### 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 .



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

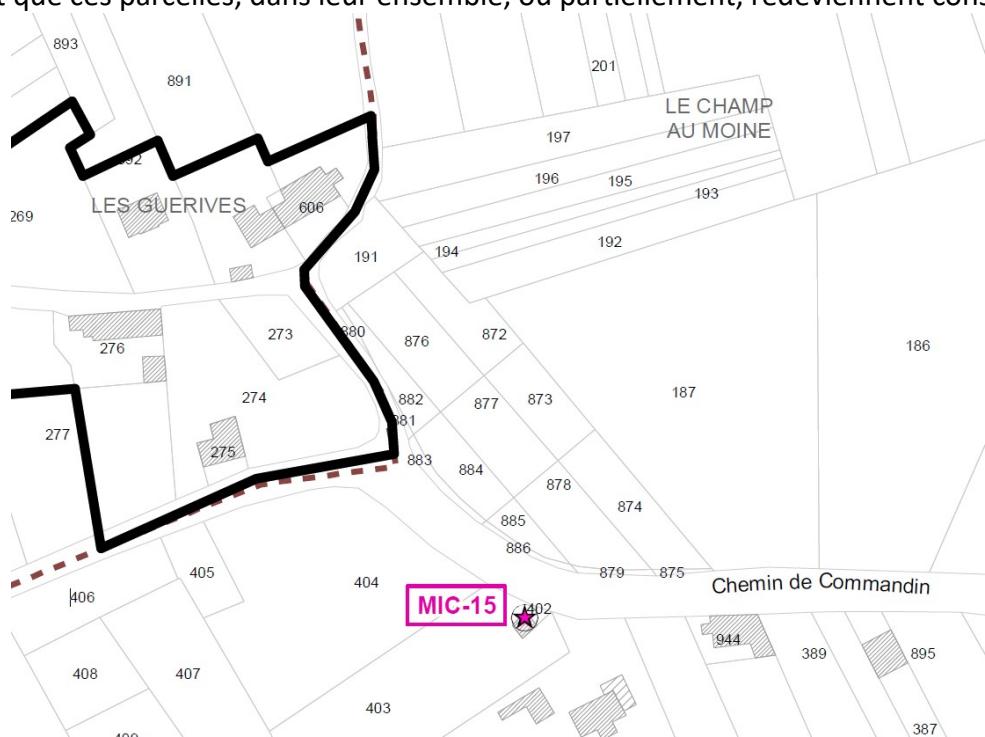
Madame possède avec son frère les terrains suivants

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

M et Mme E873,877 ,883,884

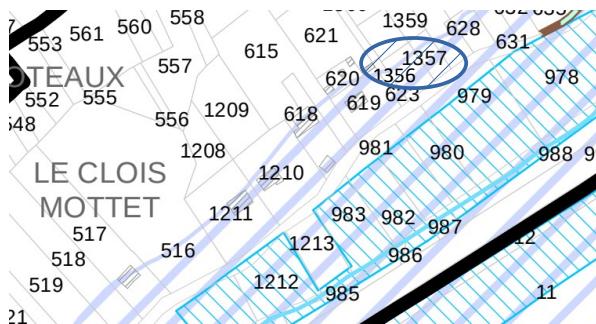
## Indivision E874,875,878,879,885,886

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.



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



### **III.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 ?

### **III.4 Les énergies renouvelables**

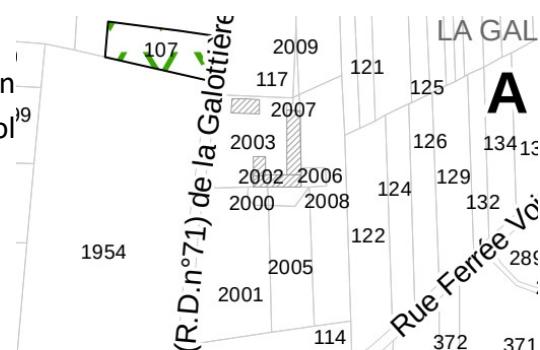
N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)

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 coeur des préoccupations nationales Il serait donc curieux de limiter le développement des énergies renouvelables .

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...)?



## **III.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 ?

### **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)

## **III.6 Le paysage et les cônes de vue**

---

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

Le coteau d'quartier 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 ?

## **III.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, COFIRROUTE avait proposé d'augmenter la capacité du parking à 40 places afin de lever cette réserve.

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 m<sup>2</sup>, dont :

- 495 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (pour les voies de circulation)
- 1705 m<sup>2</sup> de surface perméable (places de stationnement, assainissement, aménagements paysager)

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

## **III.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.

## **III.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:

Les abords immédiats du Château ont un environnement à améliorer , notamment 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 ?

## **III.10 Remarques diverses**

---

Ces remarques ne concernant pas l'objet de l'enquête sont rapportées pour mémoire et n'appellent pas de réponse dans le cadre de l'enquête

### **N°3 R3 Monsieur MOTTIN (quartier Saint-Michel-sur-Loire)**

OAP Le Champ au Moines : le fossé de collecte des eaux pluviales n'est pas entretenu et la végétation fait obstacle à l'écoulement des eaux.

## N°4 R4 Monsieur RAIMBAULT (quartier Saint-Michel-sur-Loire)

Propriétaire d'une parcelle (403) constructible dans l'ancien POS et en zone A dans le PLU actuellement en vigueur et dans le PLU en projet. Il fait part de son mécontentement car dans cette zone devenue inconstructible on installe un pylone téléphonique qui fait baisser la valeur des biens à proximité.

### **III.11 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, quel est alors l'intérêt d'élaborer ce PLU qui prendra effet 5 ans avant et aura donc une durée de vie limitée?

#### **Le séquencement des OAP**

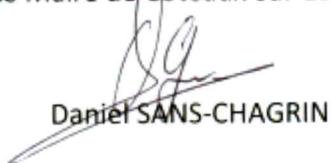
Pourriez-vous développer la réponse que vous avez faite à la DDT à ce sujet (3.1)

## **IV Remise du procès-verbal de synthèse**

Après lecture un exemplaire du présent procès-verbal a été remis à Monsieur le Maire de Coteaux-sur-Loire qui a été informé qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour répondre aux observations et questions.

A Coteaux-sur-Loire le 11 décembre 2025

Le Maire de Coteaux-sur-Loire



Daniel SANS-CHAGRIN

Le Commissaire Enquêteur



Pascal HAYARD

Commune de

# COTEAUX-SUR-LOIRE

Plan Local d'Urbanisme et

Périmètres Délimités des Abords



Réponses de la  
collectivité au PV de  
synthèse du  
Commissaire  
enquêteur suite à  
l'enquête publique du  
03/11 au 04/12/2025

Dossier 22093710  
16/12/2025



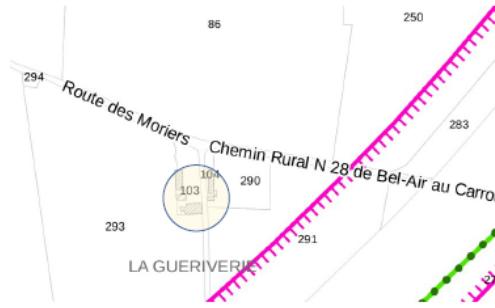
Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

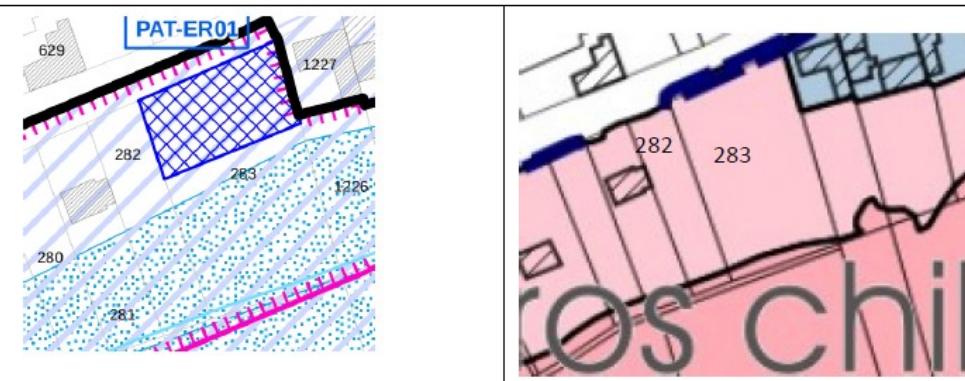
## 1.1 Réponses aux observations du Commissaire enquêteur

Remarques du Commissaire enquêteur	Réponses de la collectivité
<p><b>L'opportunité de l'élaboration de ce PLU</b></p> <p>Il semble que la communauté de communes ait décidé de lancer en 2031 l'élaboration d'un PLUi, quel est alors l'intérêt d'élaborer ce PLU qui prendra effet 5 ans avant et aura donc une durée de vie limitée?</p>	<p>Lors du lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coteaux-sur-Loire, en 2022, <b>aucun projet de PLUi n'était encore prévu par la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire</b>. 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 <b>nécessité objective</b>. 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.</p> <p>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 <b>un jalon important pour l'unité de la commune nouvelle</b>, et permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en ne se rapportant qu'à un seul document et pas 3.</p> <p>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 <b>mieux défendre ses choix et sa vision au niveau intercommunal</b>.</p>

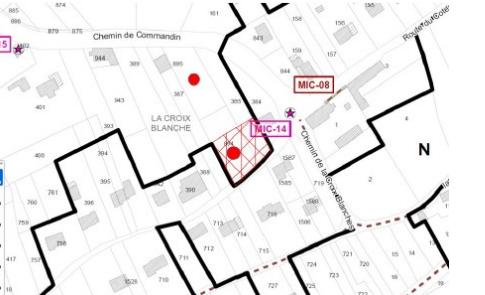
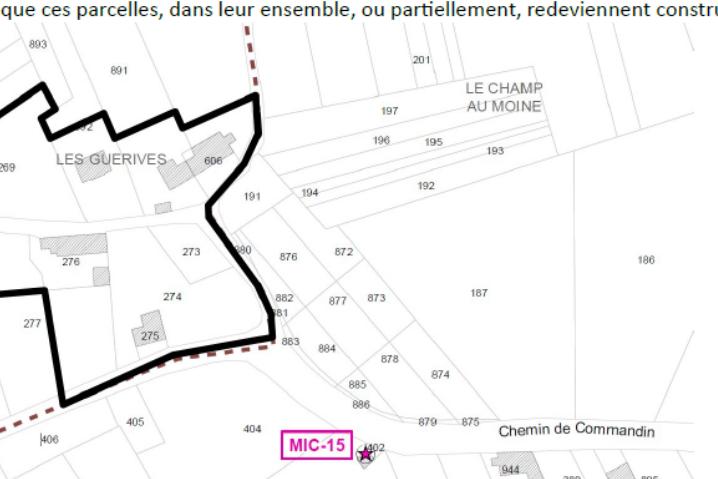
Remarques du Commissaire enquêteur	Réponses de la collectivité
<p><b>Le séquencement des OAP</b></p> <p>Pourriez-vous développer la réponse que vous avez faite à la DDT à ce sujet (3.1)</p>	<p>La DDT, dans son avis, proposait, pour mieux s'inscrire dans les pas de temps de 10 ans de la réduction de la 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.</p> <p>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.</p> <p>Cette double conditionnalité permet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De mieux lisser dans le temps le développement démographique de la commune, en évitant un surplus trop soudain de nouveaux habitants</li><li>- De s'assurer que l'urbanisation de ces secteurs stratégiques soit bien corrélée à une réelle demande</li><li>- De lisser la consommation d'espaces entre les deux pas de temps de la loi Climat et Résilience cités précédemment</li></ul>

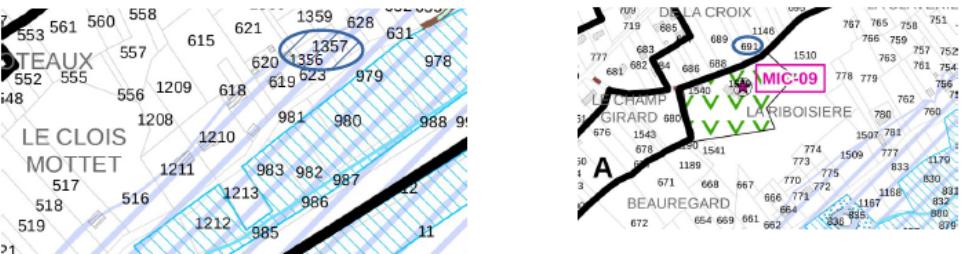
## 1.2 Réponses aux observations du public

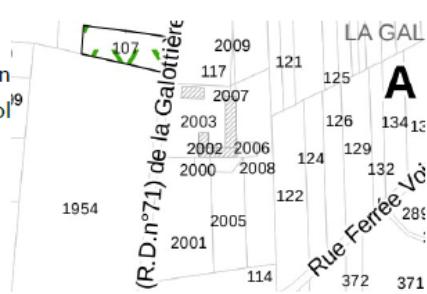
Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°1 R 1 Monsieur Gilles Colin et Mme Béatrice Landais (quartier Saint-Michel-sur-Loire)</b></p> <p>Parcelle 103</p> <p>Ces personnes demandent le changement de destination d'un bâtiment qui était à usage agricole. Ce bâtiment est du siècle dernier 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</p>   <p>Localisation parcelle D 103 route des Moriers en zone A quartier de quartier Saint-Michel-sur-Loire sur Loire</p> <p>Question : Est-il possible de rajouter ce bâtiment à la liste des changements de destination?</p>	<p>L'identification des bâtiments pouvant changer de destination a été établi sur les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels)</li><li>- Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état)</li><li>- Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole, avec une exception pour les gîtes ruraux</li><li>- Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connus (en zone PPRi, le règlement du PPRi s'applique)</li><li>- L'identification de bâtiment pour changement de destination ne devra pas être susceptible d'engendrer la création de zones de non traitement</li><li>- Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie</li><li>- Bâtiment disposant d'un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté</li></ul> <p>Le bâtiment semble répondre aux critères. Le bâtiment photographié localisé sur la parcelle 0D 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.</p>

Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°2 R2 Monsieur BOILEAU (quartier Saint-Patrice)</b> Propriétaire des parcelles ZC 282 et ZC 283</p> <p>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.</p> 	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle liée et nécessaire à une exploitation agricole</li><li>- La reconstruction après sinistre</li><li>- Les constructions nouvelles à vocation d'activité agricole ou forestière</li><li>- Les abris pour animaux</li><li>- Les piscines</li><li>- Les abris de jardin</li></ul> <p>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.</p>

Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°5 R5 Monsieur BOURDIN (quartier Ingrandes-de-Touraine )</b></p> <p>Parcelles 1662 et 71      Ces 2 parcelles en zone A sont viabilisées et en continuité d'une zone UA.      Il aimeraient qu'elles redeviennent constructibles car leur forme est en fait un passage plus qu'un terrain</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ainsi, l'urbanisation des parcelles serait susceptible d'entrainer une consommation d'espaces agricoles en extension de l'enveloppe urbaine qui n'est pas souhaitée ici.</p>
<p><b>N°8 R7 Famille NAU (quartier Saint-Michel-sur-Loire)</b></p> <p>Propriétaire en indivision de 2 parcelles E 894 et E 895 .</p> <p>Le hameau de la Croix Blanche, où sont situées ces parcelles, est cité comme hameau densifié. 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 .</p>	<p>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.</p> <p>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 situé à proximité directe des centre-bourgs des quartiers de Saint-Michel-sur-Loire et d'Ingrandes de Touraine.</p> <p>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.</p>

Remarques du public	Réponses de la collectivité
 <p>N°9 R8 Monsieur et Madame DEQUARD Daniel et Annie .(quartier Saint-Michel-sur-Loire)</p> <p>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.</p>	
 <p>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 situé 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.</p>	

Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°15 R14 Madame BOISNIER (quartier Saint-Michel-sur-Loire)</b> Propriétaire des parcelles 227F 1356 et 1357 elle demande leur constructibilité et fait la même demande pour la parcelle 1446 F 691</p> 	<p>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.</p> <p>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 situé à proximité directe des centre-bourgs des quartiers de Saint-Michel-sur-Loire et d'Ingrandes de Touraine.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
<p><b>N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)</b> 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 ?</p>	<p>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.</p>

Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)</b></p> <p>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.</p> <p>La production d'énergie renouvelable est au coeur des préoccupations nationales Il serait donc curieux de limiter le développement des énergies renouvelables .</p>	<p>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.</p> <p>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 ».</p>
<p><b>N°12 R11 Monsieur Vincent SIMON et Madame (quartier Ingrandes-de-Touraine)</b></p> <p>Quelles sont les possibilités d'installation de panneaux photovoltaïques au sol (parcelles 2008–2005...)?</p> 	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) ;</li> <li>- elles ne compromettent pas la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier ;</li> <li>- elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.</li> </ul>

Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)</b></p> <p>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 .</p> <p>De fait quels critères sont retenus pour encadrer l'évolution du bâti agricole ?</p> <p>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 ?</p>	<p>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 réglemente 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.</p>
<p><b>N°12 R11 Monsieur Vincent SIMON et Madame (quartier Ingrandes-de-Touraine)</b></p> <p>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)</p>	<p>Il est rappelé que si le PLU réglemente 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.</p>
<p><b>N°10 R9 Madame Julie SIMON (quartier Ingrandes-de-Touraine)</b></p> <p>Le coteau d'quartier 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 ?</p>	<p>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.</p>

Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°7 C1 Vinci Autoroutes</b></p> <p>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.</p> <p>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, COFIRROUTE avait proposé d'augmenter la capacité du parking à 40 places afin de lever cette réserve.</p> <p>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).</p> <p>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 m<sup>2</sup>, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 495 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (pour les voies de circulation)</li><li>• 1705 m<sup>2</sup> de surface perméable (places de stationnement, assainissement, aménagements paysager)</li></ul> <p><b>Question:</b> Quelle réponse pouvez-vous donner à cette demande?</p>	<p>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.</p>
<p><b>N°11 R10 Monsieur DUTHEIL et N°14 R13 Madame DUNNET</b></p> <p>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.</p>	<p>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 ».</p> <p>La parcelle 107 évoquée est située plus au Sud en descendant la rue de la Galottièrre. 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</p>

Remarques du public	Réponses de la collectivité
	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.
<p><b>N°16 Observation orale 1</b></p> <p>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:</p> <p>Les abords immédiats du Château ont un environnement à améliorer , notamment 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.</p> <p>Question: Quelle suite peut être donnée à cette demande ?</p>	La commune est consciente de cette problématique, et tente d'y trouver une solution en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France.
<p><b>N°3 R3 Monsieur MOTTIN (quartier Saint-Michel-sur-Loire)</b></p> <p>OAP Le Champ au Moines : le fossé de collecte des eaux pluviales n'est pas entretenu et la végétation fait obstacle à l'écoulement des eaux.</p>	N'appelle pas de réponse.

Remarques du public	Réponses de la collectivité
<p><b>N°4 R4 Monsieur RAIMBAULT (quartier Saint-Michel-sur-Loire)</b> Propriétaire d'une parcelle (403) constructible dans l'ancien POS et en zone A dans le PLU actuellement en vigueur et dans le PLU en projet. Il fait part de son mécontentement car dans cette zone devenue inconstructible on installe un pylone téléphonique qui fait baisser la valeur des biens à proximité.</p>	<p>N'appelle pas de réponse.</p>