

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JANVIER 2026**

Nombre de membres : L'an deux mil vingt-six, le 26 janvier
En exercice 22 les membres du Conseil Municipal se sont réunis à dix-neuf heures trente à la salle du conseil
Présents 18 en séance publique, sous la présidence de Mr Daniel SANS-CHAGRIN, Maire
Pouvoirs 02 **Date de la convocation :** 21 janvier 2026
Votants 20 **Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux suivants :**

Étaient présents :

AMIRAULT Jean-Louis, ANDRILLON Sylvie, BEAUJARD Catherine, CARTIER François, COSNARD Daniela, COSNARD Marie-Claire, CROSEFINTE Jean-Paul, GACHET Dolorès, GORÉ Florian, LAISEMENT Alex, LIZON Patrick, NOYE Yolande, OBLIGIS Éric, OLBERT Michel, PITTET Isabelle, PUJOLLE Daniel, SANS-CHAGRIN Daniel, TOUZARD Nathalie

Étaient absents avec pouvoir :

ALAIN Sylvie (pouvoir PITTET Isabelle), FAVIER Hélène (pouvoir SANS-CHAGRIN Daniel)

Étaient absents :

AZOU Jean-Jacques, CHANSON Amandine

Secrétaire de séance : LIZON Patrick

Début de la séance du conseil municipal : 19h30

Le compte-rendu de la séance du 12 janvier 2026 est approuvé à l'unanimité.

Délibération n° 2026-06

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14 et suivants, R. 153-3 et suivant, L. 153-21 et suivants, R. 153-20 et suivants et L. 103-6 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 05 septembre 2022 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant fixé les modalités de concertation ;

Vu le débat du conseil municipal du 17 mars 2025 sur les orientations du PADD ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 juillet 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 10/07/2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU et de Périmètres Délimités des Abords, enquête qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 04/12/2025 ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire justifient que le plan local d'urbanisme soit modifié avant son approbation. Ces modifications procèdent de l'enquête publique et des avis, et ne remettent pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme. Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique :

- Compléments apportés au diagnostic territorial concernant les principaux risques naturels du territoire et concernant le classement sonore des infrastructures de transport, modification du chapitre relatif à l'activité agricole
- Complément apporté au tome 2 du rapport de présentation concernant sur le PPRi, sur les trames graphiques du PLU modifiées
- Ajouts au zonage de nouveaux boisements, haies et éléments de patrimoine à protéger
- Suppression d'une trame de parc et jardin, suppression des boisements protégés dans les périmètres autoroutiers
- Ajout au zonage d'un bâtiment pouvant changer de destination
- Ajout de certains éléments dans les annexes du PLU
- Ajouts et corrections apportées à l'OAP Val de Loire UNESCO
- Ajout d'une conditionnalité supplémentaire pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU dans les OAP
- Compléments apportés au règlement du PLU concernant la protection du patrimoine, la prise en compte du risque inondation, le risque argile, les clôtures, la constructibilité agricole en zone U, la prise en compte des besoins pour le réseau autoroutier et ferroviaire.

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- **D'APPROUVER** le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à disposition du public à la mairie.

La présente délibération ainsi que le PLU approuvé feront l'objet d'une publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme, selon les modalités fixées par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-23, la présente délibération et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme deviendront exécutoires après publication sur le portail national de l'urbanisme et transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Le PLU est ainsi exécutoire à compter de la date la plus tardive entre la publication et la date de transmission au représentant de l'Etat.

Délibération n° 2026-07

Instauration du droit de préemption urbain

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L. 211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.211-1 et suivants et R.213-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 2026-05 du 26 janvier 2026 portant approbation du plan local d'urbanisme.

CONSIDERANT que l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme donne la possibilité aux communes dotées d'un PLU approuvé, d'instituer par délibération du conseil municipal un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan ;

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune d'instaurer le droit de préemption urbain en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune de déléguer l'exercice du droit de préemption au Maire en raison de l'existence de délai impératif et d'autoriser le Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- **D'INSTITUER** le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) du Plan Local d'Urbanisme ;
- **DE DELEGUER** au Maire l'exercice du droit de préemption urbain sur tout le périmètre de la commune sur lequel le droit de préemption a été institué ;
- **D'AUTORISER** le Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au plan local d'urbanisme.

La présente délibération accompagnée du plan faisait apparaître le champ d'application du droit de préemption urbain sera adressée aux professionnels du monde juridique mentionnés à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques d'Indre-et-Loire
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires
- Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des Avocats du Tribunal judiciaire
- Monsieur le Greffier du Tribunal judiciaire

La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et publiée sur le site internet. Mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert. Ce registre sera mis à la disposition du public en mairie conformément à l'article L.213-13 du Code de l'urbanisme.

Délibération n° 2026-08

Règlementation des clôtures

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R. 421-2 et R. 421-12 du Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coteaux-sur-Loire approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2026 ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée ;

Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007 ;

CONSIDERANT qu'antérieurement au 1er octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme, l'édification des clôtures était soumise à déclaration de travaux.

Depuis cette date, un nouvel article R. 421-2 a été introduit dans le code de l'urbanisme. Il prévoit que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, les clôtures, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement.

Toutefois, le législateur a prévu des exceptions.

En effet, l'alinéa 5 de l'article R. 421-12 prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située « dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

Ainsi, le conseil municipal compétent en matière de plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur sa commune. Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

CONSIDERANT, qu'il convient d'exercer un contrôle sur l'édification des clôtures à instaurer compte tenu de leur importance visuelle dans le tissu urbain, afin de prévenir toute atteinte à l'harmonie paysagère et à la qualité patrimoniale des secteurs bâtis. Les clôtures constituent en effet des éléments structurants des espaces publics et privés en particulier en milieu rural, susceptibles d'affecter la perception du patrimoine bâti, des paysages et des ambiances de rues. Cette démarche s'inscrit par ailleurs en articulation/complémentarité avec la création des Périmètres Délimités des Abords en cours.

CONSIDERANT l'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le plan local d'urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé du maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- **DE SOUMETTRE** l'édification des clôtures à une déclaration préalable à compter du **01/02/2026** sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme

Délibération n° 2026-09

Instauration du permis de démolir

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-29 et suivants et les articles L.2131-1 et L.2131-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 421-3 et R. 421-26 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coteaux-sur-Loire approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2026 ;

CONSIDERANT que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti. Il est donc de l'intérêt de la commune de soumettre à autorisation préalable tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire.

Après avoir entendu l'exposé du maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- **D'INSTITUER** le permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.
- **DE PRECISER** que ce permis de démolir concerne l'ensemble des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal et que ces travaux devront faire l'objet d'une décision favorable préalable à leur mise en œuvre.
- **DE RAPPELER** que sont toutefois dispensés de permis de démolir les démolitions listées à l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme :
 - a) Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
 - b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
 - c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
 - d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
 - e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
 - f) Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ;
 - g) Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou à défaut l'adjoint délégué à signer tout document relatif à cette décision.

~~~~~

### **Informations des décisions prises par le Maire**

**Décision n°D2026-01 du 09/01/2026** : La Commune de Coteaux-sur-Loire renonce à l'exercice de son droit de préemption et autorise le propriétaire à vendre librement les parcelles, sises **Le Champ Girard, Section 227 F – 1551** d'une superficie de 31 a 07ca.

~~~~~

Informations diverses :

Néant



Séance levée à 20h08

Pour extrait, à Coteaux-sur-Loire, le 26 janvier 2026

Le Maire,
Daniel SANS-CHAGRIN



Le secrétaire de séance,
Patrick LIZON