

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

PDA « ancienne église de Saint
Patrice
et
Château de Rochecotte »
Coteaux-sur-Loire

Conclusions et avis

Table des matières

Le cadre général du projet mis à l'enquête.....4

Le projet.....4

Déroulement et organisation de l'enquête.....7

Conclusion et avis :.....8

Le cadre général du projet mis à l'enquête

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

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

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

Le projet

Le périmètre délimité des abords ci-après concerne 2 monuments : l'ancienne église de Saint Patrice

1. Ancienne église de Saint-Patrice

Origine et histoire :

Église romane fondée avant 1032 par Archambault, autour d'un prieuré dépendant de l'abbaye de Noyers. Elle a donné naissance au bourg de Saint-Patrice et a servi plus tard de bergerie.

Évolution architecturale :

Nef romane (partie la plus ancienne) : rectangulaire, 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) : 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) ont été découvertes, mais les enduits, trop abîmés, ont été retirés.

Vendue au XIXe siècle pour financer une nouvelle église néo-gothique (1849).

Un château et une chapelle (de l'Épine miraculeuse) ont été construits à proximité.

Protection :

Inscription par arrêté du 22/05/1948 (en totalité).

Localisation : Parc du château de Chabrol (cad. D 41), Saint-Patrice.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PDA « Saint Patrice »	page 4/9

2. Château de Rochecotte

Origine et histoire :

Situé sur la rive droite de la Loire, dominant le bourg de Saint-Patrice. Construit à l'emplacement d'une ancienne forteresse du XVe siècle, reconstruit au XVIIIe siècle, puis profondément transformé par la duchesse de Dino après 1825.

Architecture :

Corps central encadré par deux pavillons carrés.

Façade principale avec deux portiques superposés à colonnes, surmontés d'un fronton triangulaire orné des armoiries de Talleyrand.

Aile en retour d'équerre à l'est du pavillon sud, abritant une terrasse et la chapelle (1840), de style néoclassique, décorée de trois bas-reliefs.

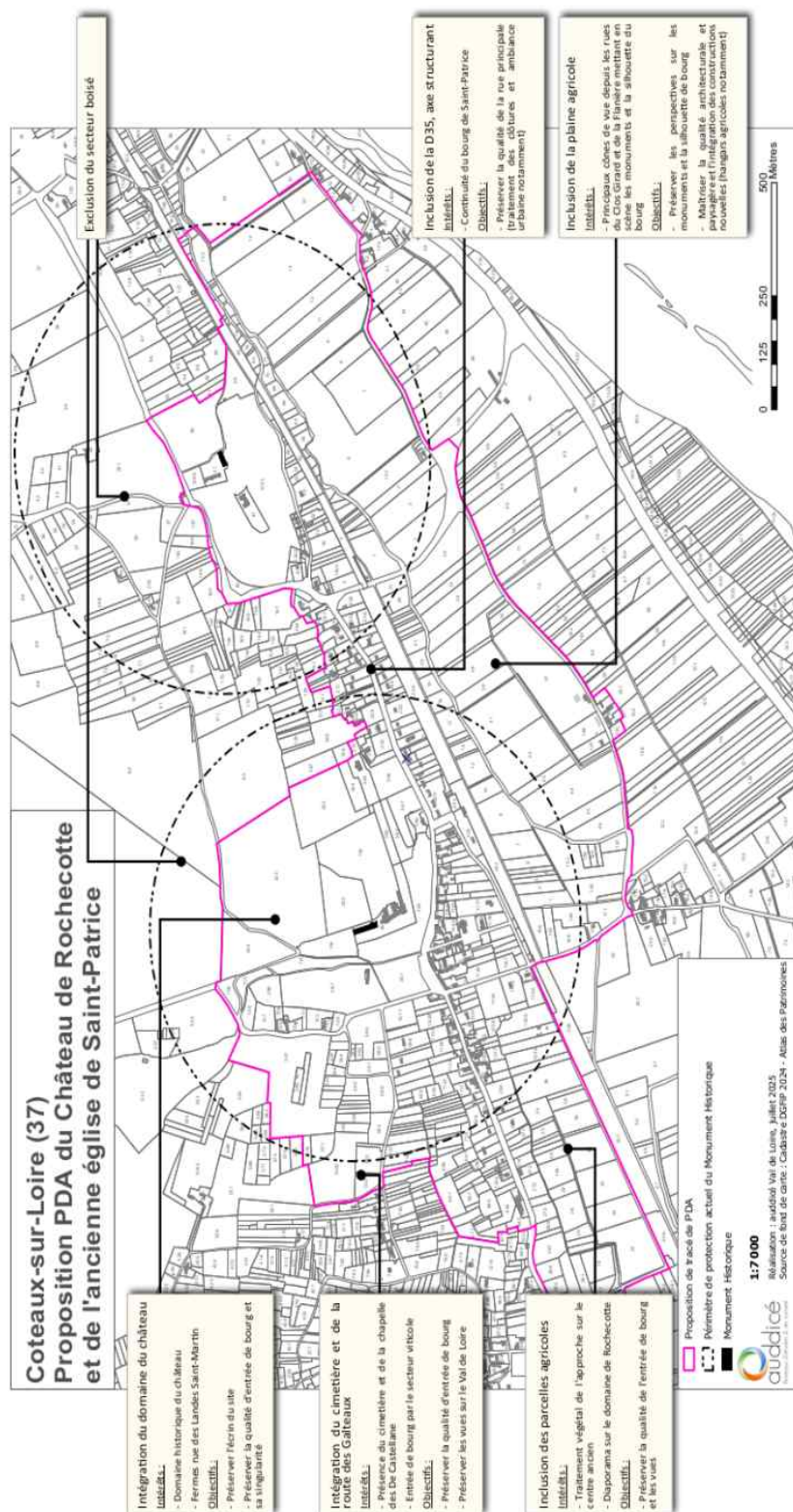
Communs au nord, formant un long bâtiment.

Protection :

Inscription partielle par arrêté du 22/05/1948 (bâtiments des communs).

Localisation : Château de Rochecotte (cad. C 324), Saint-Patrice.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PDA « Saint Patrice »	page 5/9



Déroulement et organisation de l'enquête

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

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

Publicité

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

	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 les 2 autres pôles d'urbanisation (les anciennes mairies de Saint-Michel-sur-Loire et d'Ingrandes-de-Touraine)

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

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

Au total il y a eu 7 points d'affichage

Comptabilité des observations et déroulement

Pendant l'enquête il y a eu 4 permanences

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

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PDA « Saint Patrice »	page 7/9

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

La participation peut sembler modeste , il faut toutefois noter que cette enquête a été précédée d'une concertation avec 2 réunions publiques : la première s'est déroulée le 22 septembre 2023 et a réuni une quarantaine de personnes: la deuxième, plus récente, s'est déroulée le 23 mai 2025 et a réuni une cinquantaine de personnes. Une trentaine de demandes ont été déposées , il a été répondu à 23 d'entre elles , les autres demandes manquant de précisions n'ont pas pu être traitées.

En qui concerne le présent projet de délimitation des abords il n'y a eu aucune observation

Conclusion et avis :

Je constate que :

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

Sur le fond je note que:

Le périmètre délimité des abords a vocation à remplacer la zone jusqu'alors définie par un cercle de rayon de 500 m autour du monument.

Ce périmètre exclut des espaces boisés , en revanche le périmètre est étendu et inclut sur 125 m une partie du bourg pour préserver la qualité de la rue principale , il inclut aussi des parcelles agricoles pour préserver les perspectives sur le bourg et maîtriser la qualité architecturale des constructions agricoles.

Le document graphique est assorti de commentaires justifiant les choix qui ont guidé à dessiner ce périmètre.

1 Rencontre avec le propriétaire du Vieux Chateau

Avis

Compte tenu de ce qui précède je conclus que :

- les conditions de publicité et de déroulement de l'enquête étaient satisfaisantes.
- Le périmètre délimité va dans le sens de la protection des abords du patrimoine, il est défini dans un souci de mise en valeur des abords
- il a vocation à substituer au zonage précédent : un cercle de 500 m de rayon autour de chaque monument, (ces 2 cercles étaient pratiquement tangents) en créant un périmètre commun aux 2 monuments, ce qui est plus cohérent.
- Ce périmètre inclut des secteurs en zone U qui jusqu'alors n'étaient pas concernés mais il y a dans cette inclusion une cohérence qui permet de préserver la rue principale et de préserver, la qualité de l'entrée de bourg et les perspectives.

C'est pourquoi je donne un avis favorable à ce projet de périmètre délimité des abords de l'ancienne église de Saint Patrice et du Château de Rochecotte.

Tours le 28 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Pascal HARVARD

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