

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 « Vieux Chateau »
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.....6

Conclusion et avis :.....7

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

Présentation

Le Château de Saint-Michel, construit au XVe siècle, surplombe la Loire depuis un éperon rocheux, offrant une vue stratégique sur la vallée. Surnommé le "Vieux Château", il a connu des modifications au XXe siècle, notamment l'ajout d'une aile néogothique. Aujourd'hui, il ne subsiste que quelques éléments d'origine : le châtelet d'entrée, une grange, la base d'une tour de défense et une partie du mur d'enceinte, 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 et partiellement protégé (inscription des façades et toitures du châtelet en 1973).

Enjeux patrimoniaux

Le diagnostic du "Vieux Château" (Monument Historique) souligne la nécessité de préserver les perspectives et mises en scène du monument, menacées par des aménagements non maîtrisés. L'objectif est de protéger les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui valorisent le site.

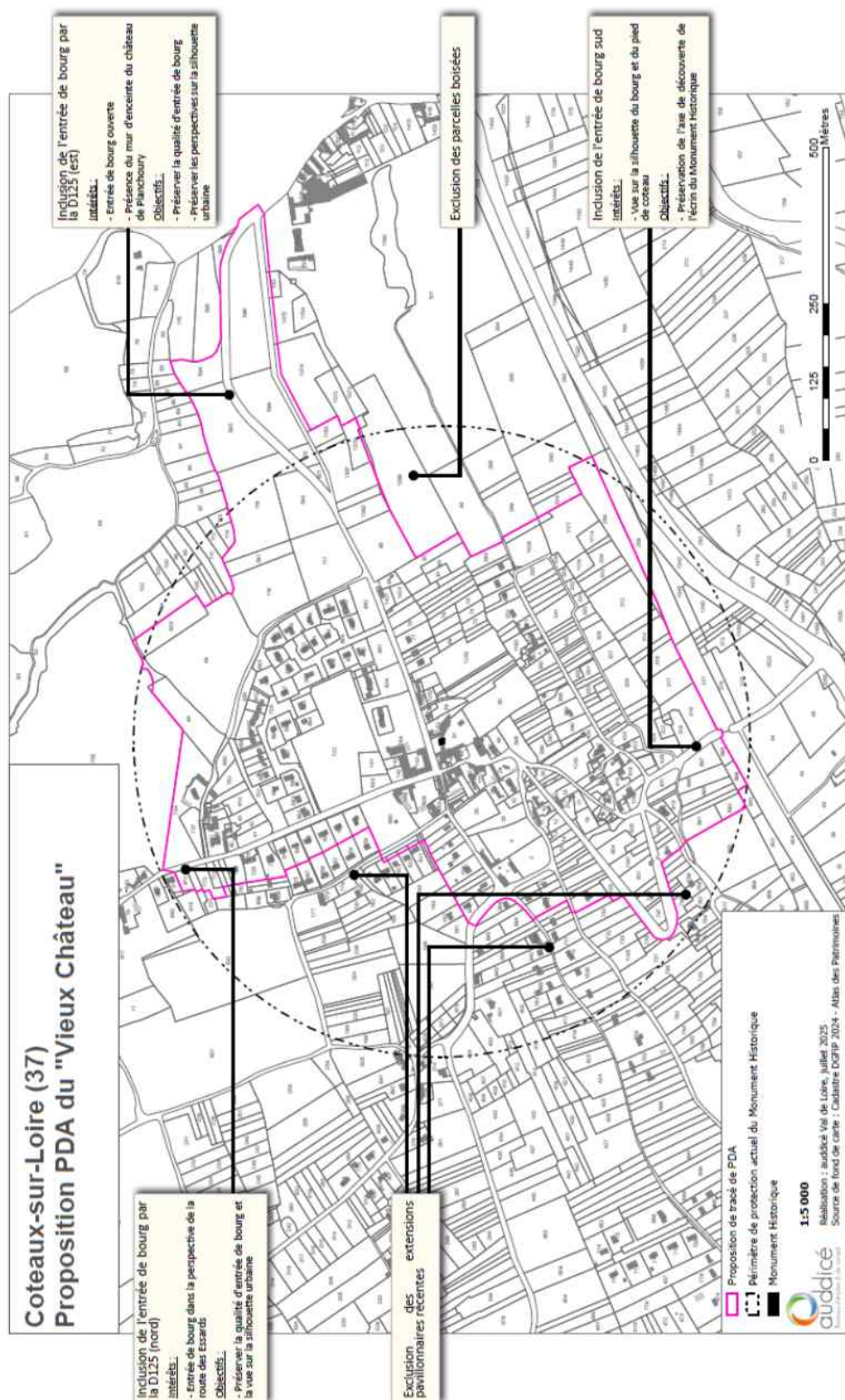
Contexte et objectifs du Périmètre Délimité des Abords (PDA)

L'analyse patrimoniale et paysagère confirme la haute valeur du patrimoine local. Les enjeux principaux sont :

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

Le PDA vise à protéger les secteurs bâtis ou non bâtis qui forment l'écrin du monument, en préservant les abords immédiats ou éloignés qui le valorisent (centre ancien, espaces verts, panoramas sur la Loire, etc.), tout en excluant les zones urbanisées récentes sans intérêt patrimonial.

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PDA « Vieux Château »	page 4/8



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 « Vieux Château »	page 6/8

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 ce qui concerne le présent PDA il y a eu une seule observation concernant l'état d'une maison ancienne au voisinage de l'entrée du Vieux Château dont il a été fait mention dans le rapport

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 et partiellement certaines zones pavillonnaires récentes (qui ne seront alors plus soumises à cette servitude), en revanche le périmètre est étendu sur les abords Nord Est et inclut des zones agricoles.

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

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

¹ Rencontre avec le propriétaire du Vieux Chateau

Élaboration du PLU et PDA commune de Coteaux-sur-Loire		
Enquête publique E25000158/45	Conclusions et avis PDA « Vieux Château »	page 7/8

- il a vocation à substituer au zonage précédent (cercle de 500 m de rayon) qui pouvait, par son caractère systématique, créer une impression de logique aveugle, alors que le périmètre délimité est fait avec discernement.
- Il témoigne d'une étude poussée et va permettre de préserver l'environnement du Vieux Château

C'est pourquoi je donne un avis favorable à ce projet de périmètre délimité des abords du Vieux Château.

Tours le 28 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



Pascal HAVARD

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