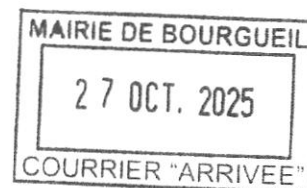


Edith Savelon
Commissaire enquêteur
Décision N°E25000095/45



Enquête publique
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
et
Création d'un Périmètre Délimité des Abords
des monuments historiques
Commune de Bourgueil

Enquête réalisée du 25 août 2025 au 26 septembre 2025

Destinataires :

Monsieur le Préfet d'Indre-et-loire
Monsieur le président du tribunal administratif d'Orléans
Monsieur le Maire de Bourgueil
Madame l'architecte des bâtiments de France

Sommaire

I Introduction

Page 1

1.1 Présentation

1.2 Contexte de la révision générale du PLU

1.3 Contexte de la création d'un périmètre délimité des abords (PDA)

II Organisation et déroulement de l'enquête

Page 3

2.1 Organisation de l'enquête

2.2 Déroulement de l'enquête publique

2.3 Permanences du commissaire enquêteur

2.4 Cadre juridique

2.5 Clôture de l'enquête

2.6 Procès-verbal et synthèse des observations

III Composition des dossiers d'enquête

Page 5

3.1 Introduction

3.2 Pièces administratives

3.3 Dossiers d'enquête

3.4 Permanences

IV Présentation et analyse des dossiers

Page 7

4.1 Rapport de présentation

4.2 Evaluation environnementale

4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4.4 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4.5 Le règlement

4.6 Avis des personnes publiques associées

4.7 Mémoire en réponse aux personnes publiques associées

4.8 Annexes

4.9 Rapport de présentation du projet de création d'un périmètre délimité des abords

4.9.1 Le projet

4.9.2 Les pièces administratives

V Analyse des observations portées sur les registres

Page 18

I Introduction

1.1 Présentation

La commune de Bourgueil est située en Centre-Val-de-Loire, au cœur du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine. Elle est parcourue par deux petits cours d'eau : le Changeon et la Lane. Elle est membre de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

La commune est caractérisée bourg rural, elle appartient à l'unité urbaine de Bourgueil dont elle est le centre et est hors attraction des villes.

Son territoire est fortement marqué par la viticulture. Il y a 32 exploitants agricoles pour une superficie de 654 ha. Le nombre d'exploitants a diminué mais la superficie agricole exploitée a augmenté.

La bourgade reste attractive, elle possède grand nombre d'équipements de proximité, de services et de loisirs. C'est également une commune touristique tournée vers les vignobles et les châteaux de la Loire. Elle possède trois édifices inscrits aux monuments historiques et pour lesquels une enquête de création d'un périmètre délimité est menée conjointement à celle de la révision du PLU.

La commune se situe dans le périmètre immédiat de 5 km de la centrale nucléaire de Chinon.

Bourgueil connaît un ralentissement de l'évolution de sa population avec une perte d'environ 230 habitants en trente ans. Cette tendance commence doucement à s'inverser avec une croissance démographique légèrement en hausse ces dernières.

1.2 Contexte de la révision générale du PLU

Le PLU de Bourgueil ne correspond plus aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme, la commune a souhaité faire une révision générale de son PLU afin de mieux répondre à ses besoins et aux objectifs fixés.

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain qui se doit d'être maîtrisé avec une utilisation économe des espaces naturels et une préservation des activités agricoles et forestières.

Il doit également assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat.

Il participe aussi à la sécurité et à la salubrité publiques,

- Réduction des gaz à effet de serre
- Maîtrise de l'énergie
- Préservation de la qualité de l'eau et de l'air et des sols
- Préservation des écosystèmes

Le PLU doit s'articuler avec les documents d'ordre supérieur

La commune est concernée par :

- Le schéma de cohérence territorial (Scot)
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (STAGE Loire-Bretagne)
- Le schéma d'aménagement des eaux (SAGE) de l'Authion
- Le schéma régional de cohérence écologique

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les orientations et les choix en matière d'urbanisme d'aménagement et d'environnement décidés par la municipalité de Bourgueil.

1.3 Contexte de la création d'un périmètre délimité des Abords (PDA)

La commune de Bourgueil a sur son territoire trois monuments historiques qu'elle souhaite préserver.

La protection au titre des Abords d'un monument historique consiste en sa conservation et en sa mise en valeur, cela peut être un bâtiment ou un groupement de bâtiments qui forment un ensemble cohérent. Le périmètre des Abords peut être commun à plusieurs bâtiments historiques. La commune a profité de la révision générale du PLU pour établir ce périmètre qui protège davantage les monuments concernés.

II Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Par décision N°E25000095/45 du 23 juin 2025, Monsieur Denis Lacassagne, Président du tribunal administratif délégué m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté du 9 juillet 2025 prescrit l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Bourgueil ainsi que la création d'un périmètre délimité des Abords de ses monuments historiques.

2.2 Déroulement de l'enquête publique

Des avis faisant part de l'enquête publique ont été publiés dans les journaux suivants :

- Terre de Touraine du 8 août 2025
- Terre de Touraine du 29 août 2025
- La Nouvelle République du 8 août 2025
- La Nouvelle République du 1 septembre 2025

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis d'affichage a été mis en place à la mairie de Bourgueil ainsi que sur les sites concernés par l'enquête :

- Entrée de la ville Sud (rond - point des anciens AFN 1962)
- Entrée de la ville nord (rond-point de Gizeux)
- Entrée Ouest (Avenue de St Nicolas)
- Entrée est (rond-point de la croix rouge)
- Complexe socio-culturel
- Halles
- Place du mail Orye
- Rue Ronsard
- Cimetière
- Sites OAP (13 sites concernés)

L'affiche est conforme en texte et en couleur à l'arrêté du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.

2.3 Permanences du commissaire enquêteur

L'arrêté du 9 juillet 2025 prescrit les modalités de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et à la création d'un périmètre délimité des Abords des trois monuments historiques et en définit les modalités.

- Une durée de 33 jours consécutifs :

25 août 2025 au 26 septembre 2025

Les dossiers d'enquête étaient consultables 7 jours sur 7 en ligne et 24 h sur 24 à l'adresse suivante :

<http://www.bourgueil.fr>

Les observations pouvaient être adressées par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@bourgueil.fr

Les dossiers papier étaient également disponibles pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Bourgueil aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public.

Les personnes pouvaient également faire part de leurs remarques par courrier postal à l'adresse de la mairie au nom du commissaire enquêteur.

-Lundi 25 août 2025 de 9h à 12h

-Mardi 10 septembre 2025 de 13h30 à 17h15

-Mardi 16 septembre 2025 de 9h à 12h

-Vendredi 26 septembre 2025 de 13h30 à 17h15

2.4 Cadre juridique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre des articles L.153-19 et L.153-21 du code de l'urbanisme et des articles R.123-5 à R.123-21 du code de l'environnement.

2.5 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le 26 septembre 2025 à 17h15 par le Commissaire- enquêteur.

Les registres ainsi que les documents ont été emportés par le commissaire enquêteur et seront remis à monsieur Le Maire de Bourgueil avec le rapport final.

2.6 Procès-verbal et synthèse des observations

Le 2 octobre, le commissaire enquêteur a transmis le procès-verbal de l'enquête publique avec une synthèse chiffrée de l'enquête ainsi que pour celle de l'élaboration d'un périmètre des abords des trois monuments historiques de la ville.

III Composition des dossiers d'enquête

3.1 Introduction

La commune de Bourgueil est une commune caractérisée bourg rural et comme la plupart des communes rurales, sa population vieillit et son nombre d'habitants a baissé, même si aujourd'hui la tendance confirme une légère hausse de sa population.

Bourgueil doit adapter son Plan Local d'Urbanisme aux nouvelles données :

- une diminution de la taille des ménages

- une population vieillissante

- une consommation de terres agricoles importantes

Cette révision générale doit correspondre à trois objectifs :

- Equilibre

Renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé

Utilisation économe des espaces naturels

- Diversité

Mixité sociale dans l'habitat

Répartition équitable des services sur le territoire de la commune

Proposition d'alternatives aux déplacements motorisés

-Préservation

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des sols

Préservation des écosystèmes, de la biodiversité, des espaces verts

Préservation des risques naturels prévisibles

Les enjeux du PLU sont également, le respect des lois cadres (la loi SRU et la loi ALUR)

Parallèlement à la révision générale du Plu de la commune, Bourgueil souhaite la création d'un périmètre délimité des abords des trois bâtiments historiques de sa ville.

Le périmètre délimité des abords est une zone définie autour d'un monument historique classé ou inscrit dans laquelle toute modification est soumise à un contrôle spécifique pour préserver le cadre et l'environnement du monument.

L'objectif de la création d'un périmètre délimité est de préserver le cadre visuel, l'ambiance et l'intégrité du monument en évitant toutes constructions ou modifications qui pourraient altérer son caractère historique ou paysager.

Cela implique une autorisation préalable et des règles d'urbanisme renforcées.

Les abords d'un monument historique font partie de son écrin, ces règles visent à préserver l'âme des lieux.

3.2 Pièces administratives

Elles se composent :

- D'un extrait de registre des délibérations du conseil municipal du 12 mars 2025
- De l'arrêté municipal du 9 juillet 2025
- De l'avis d'enquête publique
- De l'avis de parution dans les journaux

3.3 Dossiers d'enquête

Le dossier d'enquête publique se compose :

- D'un rapport de présentation divisé en plusieurs parties :
 - *Le diagnostic territorial
 - *La justification des choix
 - *L'état initial de l'environnement
- D'une évaluation environnementale
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- D'un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Du règlement
- Des avis des personnes publiques et associées (PPA)
- D'un mémoire aux personnes publiques et associées (PPA)
- D'annexes
- De deux cartes
- * L'une sur le règlement graphique et le zonage à l'échelle 1 :12745
- *L'autre sur les endroits spécifiques de la commune

Le dossier de création d'un périmètre délimité des Abords (PDA) de trois monuments historiques se compose :

- D'un rapport de présentation
- D'un rapport environnemental
- Des monuments historiques concernés par la procédure de PDA
- Des monuments historiques dans leur environnement paysager, urbain et architectural
- D'une bibliographie
- De pièces administratives
- Des publications

3.4 Permanences

Les permanences se sont déroulées dans une atmosphère détendue et calme. La population de Bourgueil s'est mobilisée lors de l'enquête concernant le PLU, ce qui montre l'intérêt des habitants pour cette révision générale. Un peu moins de personnes sont venues consulter le projet PDA, en effet ce projet ne concerne que les propriétaires des bâtiments et les personnes vivants à proximité des monuments classés.

IV Présentation et analyse des dossiers

4.1 Rapport de présentation

Il étudie la situation de Bourgueil en première partie :
Sur le plan territorial, le dossier présente :

-Une étude socio- démographique montrant un ralentissement de la croissance avec une perte d'habitants, cette tendance à la baisse commence doucement à s'inverser.

-Une analyse du parc de logements

La construction de logements est principalement tournée vers l'habitat individuel. Le marché de l'immobilier sur la commune reste abordable.

-Une analyse de la structure économique

Le flux domicile-travail se dirige vers Chinon, la centrale nucléaire est un bassin d'emploi important.

-Une analyse des équipements et des commerces

Bourgueil possède une part importante d'équipements, des équipements de proximité mais aussi un collège, le trésor public, une gendarmerie, deux cinémas.

-Une analyse des mobilités

Le moyen de transport majoritaire reste la voiture individuelle, seul 7,7% de la population utilise les transports en commun pour se rendre au travail.

-Une analyse de la structuration urbaine

Le PLU de la commune de Bourgueil a été approuvé le 6 février 2014 et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 15 janvier 2020 et enfin mis à jour le 29 septembre 2020.

L'analyse présente la consommation d'espace , la morphologie urbaine, le cadre de vie et paysage, la trame verte et bleue, les risques et nuisances , la ressource en eau.

La deuxième partie consiste à justifier les choix.

-Le respects des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

-Les enjeux des principales lois-cadres pour le PLU

-L'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur

Le choix retenu pour établir le PADD

Le PADD définit les orientations stratégiques et les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement décidés par la municipalité de Bourgueil.

Il constitue l'expression du projet de territoire à l'horizon 2033.

Le PADD est également le fruit de la concertation menée avec les habitants et les agriculteurs.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations du PADD :

-Enjeux de développement durable du territoire

-Réduction de la consommation foncière

-Prise en compte du patrimoine bâti et végétal

- Réduction des nuisances et pollutions
- Développement économique, mixité sociale

Mise en cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD.

4.2 Evaluation environnementale

L'étude environnementale est basée sur la recherche bibliographique et les échanges avec les acteurs locaux.

Elle analyse les incidences du projet sur l'environnement.

L'état initial fait ressortir quatre grandes thématiques :

- Paysage et patrimoine
- Biodiversité et milieux naturels
- Les risques et nuisance
- La sobriété territoriale

Les enjeux de ces différents thèmes sont hiérarchisés sur une grille du plus fort au plus faible.

L'évaluation environnementale étudie l'articulation du PLU avec les autres documents du programme.

Le PLU doit être compatible avec le Scot.

Elle étudie également les incidences du PADD sur l'environnement. Ces incidences peuvent être négatives comme positives. Elles sont prises en compte de manière satisfaisante dans le PADD avec de nombreuses mesures permettant de les éviter.

La commune de Bourgueil est chargée du suivi et de la révision du PLU.

Le code de l'urbanisme demande de procéder à une analyse des résultats de son application, notamment en matière d'environnement, de transport et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espaces et d'implantation commerciale.

4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP peuvent :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en destinant un pourcentage à la réalisation de commerces.

- Avoir un échancier à l'ouverture à l'urbanisation
- Porter sur des quartiers à mettre en valeur
- Avoir des schémas d'aménagement en voies et espaces publics
- Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte

Les principes d'aménagement des OAP sont

- Occupation de l'espace
- Efficacité énergétique du territoire
- Principes paysagers et environnementaux
- Gestion des eaux de pluviales
- Principes d'accès et de desserte

Bourgueil présente onze zones de planifications résidentielles :

OAP La Villate

Ce secteur constitue une enclave importante au sein du tissu urbain à proximité de nombreux équipements.

L'urbanisation de ce site devra intégrer de petits logements collectifs et des logements individuels. Dix huit logements sont attendus sur le site.

OAP La Mailleterie

Ce secteur est de taille moyenne relativement proche des équipements sportifs et du centre-ville. Il doit permettre d'accueillir sept logements minimum.

OAP route du Tapis

Ce secteur est enclavé dans le tissu urbain entre la zone commerciale de la Grande Prairie au sud et de la cité de la Grande Prairie à l'est.

La situation de la zone permet une bonne accessibilité à la zone commerciale ainsi qu'au centre-ville.

Ce secteur est surtout dédié à une activité hôtelière avec possibilité de construire également des logements, neuf au minimum.

OAP Le Canal

Ce secteur est idéalement situé à proximité des principaux pôles commerciaux et des services de la commune. Il est au cœur d'un bâti ancien de qualité. Il sera

principalement dédié à une activité hôtelière avec la possibilité de construire des logements, neufs au minimum.

OAP Les Sables

Ce secteur est une importante dent creuse à valoriser, il est proche des commerces et des écoles. Il doit permettre de réaliser neuf logements minimum sous forme d'habitat individuel groupé.

OAP Les jardins de Ronsard

C'est un secteur qui est cultivé aujourd'hui mais qu'il convient de valoriser, il peut être un atout pour les seniors de part sa proximité avec les équipements publics et les commerces. Ce site doit permettre d'accueillir dix-huit logements individuels groupés.

OAP Marcé-Le Grand Ereau

Ce secteur se situe dans un cadre ancien d'urbanisation. Le cadre de vie est valorisant en limite d'un espace naturel. Il doit accueillir vingt et un logements sous forme d'habitat individuel groupé. Les parcelles seront découpées en lanière ce qui induira des constructions en mitoyenneté.

OAP La Croix de Marcé

Ce secteur se situe au milieu d'un habitat ancien entre le village du Grand Ereau et le hameau de la Croix Marcé.

Il doit permettre la réalisation de vingt-cinq logements minimum sous forme d'habitat individuel groupé.

OAP Le Collège

Ce secteur se situe en plein cœur de Bourgueil et doit permettre d'accueillir douze logements minimum.

OAP La Vallée de Marcé

Le site se situe le long de la route de Gizeux au nord du bourg de Bourgueil dans

un environnement d'habitats anciens du village de l'Echelle et de la vallée de Marcé. Ce programme consiste en neuf logements pavillonnaires minimum.

OAP La Cognarderie

Ce site est proche du hameau de la cognarderie, il doit permettre la réalisation de sept logements pavillonnaires. Une voie de déserte du site devra être créée.

4.4 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'un des quatre documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques. Il définit les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Il définit également les orientations concernant l'habitat, les transports, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs de la commune.

Premier objectif : conforter la polarité de Bourgueil à l'échelle de son bassin de vie.

- Poursuivre la croissance démographique modérée du territoire pour renforcer la commune en tant que pôle intercommunal
- Adapter l'offre de logements aux besoins du territoire
- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Conforter la ville en matière de développement économique, d'équipements, de commerces et de service

Deuxième objectif : Préserver et mettre en valeur les atouts du territoire afin de conforter son attractivité.

- Préserver et mettre en valeur les unités paysagères
- Protéger et valoriser la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser les ressources
- Anticiper les évolutions du changement climatique
- Renforcer la vocation touristique et de loisirs de la commune
- Développer le réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques et économiques
- Favoriser les mobilités douces et les alternatives à la voiture

4.5 Le règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble de la commune. Il est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Le règlement est structuré en plusieurs parties :

- Les dispositions générales applicables sur toute la commune
- Le règlement zone par zone comprenant les dispositions spécifiques à chaque zone.

Il existe quatre types de zonage :

- Les zones urbaines (U) qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés
- Les zones à urbaniser (AU) qui correspondent aux zones à urbaniser
- Les zones agricoles (A) qui sont des zones à dominante rurale et marquées par les activités agricoles.
- Les zones naturelles (N) qui sont des zones naturelles et forestières

La première partie du règlement fixe les règles qui sont identiques quel que soit la zone.

Elle établit :

- L'usage des sols et la destination des constructions
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Les équipements et les réseaux
- La prise en compte des risques et nuisances
- Les dispositions réglementaire localisées :
 - * Les emplacements réservés
 - * Les marges de recul des principaux axes
 - * Les marges de recul des cours d'eau
 - * Les zones de prescriptions archéologiques
 - * Les périmètres soumis aux OAP
 - * Les espaces boisés classés
 - * Les boisements, parcs et jardins à protéger
 - * Les terrains cultivés à protéger
 - * Les périmètres de captage d'eaux
 - * Les zones humides
 - * Le patrimoine bâti protégé

*Le périmètre de diversité commerciale

*Les secteurs soumis au PPRI

* Les secteurs soumis aux nuisances

- Zone UA

Elle correspond au centre-ville de Bourgueil et ses abords marqués par un tissu urbain ancien. Elle est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale.

- Zone UB

Elle correspond aux extensions urbaines de l'agglomération, elle est à dominante pavillonnaire.

- Zone UH

Elle correspond aux hameaux de la Cheftière, de l'Echelle, de la Chopinière, du Pont Boisseau, de la Cognarderie, de Santenay, des Avenues et du Touvois.

- Zone UY

Elle correspond au secteur à vocation d'activités économiques :

-Le pôle commercial et les services de la Grande Prairie

-La zone d'activité de la petite Prairie

- Zone UE

Elle correspond aux pôles d'équipements de la ville

-Le pôle ouest regroupant les équipements sportifs et le cimetière

-Le pôle centre-ville avec l'hôtel de ville, le collège public, la patinoire, la salle des fêtes, un parc public....

-La maison de retraite

- Zone 1AUB

Elle correspond aux zones à urbaniser à dominante résidentielle (OAP)

- Zone A

Elle correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, elle comprend des habitats isolés.

-secteur Ag

Celui de l'aire d'accueil des gens du voyage

-secteur Av

Il correspond aux espaces à protéger en raison de leur valeur paysagère, de la qualité des terroirs viticoles.

-secteur Avt

Il correspond aux sites touristiques de la cave du pays de Bourgueil et du Moulin Bleu.

- Zone N

C'est la zone des espaces à protéger en raison de leurs qualités environnementales, écologiques, paysagères

-secteur Nfo correspond aux activités forestières

-secteur Njf correspond aux jardins familiaux

- secteur NI correspond au site du champ de tir

-secteur Nt correspond au site du parc Capitaine

-secteur Nc correspond au site d'exploitation de la carrière

4.6 Avis des personnes publiques associées

Mairie de Benais	Pas d'opposition au projet
Service territorial d'aménagement Nord -Ouest-Langeais	Pas de remarques
CDPENAF	Avis favorable
Conseil départemental	Avis favorable
Préfecture d'Indre-et-Loire	Pas de remarques
Parc naturel Régional Loire-Anjou-Touraine	Pas de remarques
Chambre d'agriculture	Avis favorable
MRAe Centre-Val-de-Loire	Pas de réponse

4.7 Mémoire en réponse aux personnes publiques associées

Chaque remarque a fait l'objet d'une réponse appropriée en prenant en compte les propositions ou en modifiant ce qui était prévu ou en apportant des précisions lors de l'approbation.

4.8 Annexes

Les annexes se composent :

- D'un audit environnemental sur le système d'assainissement collectif des communes de Bourgueil et Saint-Nicolas -de-Bourgueil.

Il en fait une synthèse de la situation actuelle. Il anticipe sur l'urbanisation future ainsi que sur les activités non domestiques et agricoles qui sont raccordées à l'assainissement collectif.

La situation montre que la capacité actuelle est insuffisante pour les besoins organiques à long terme, insuffisante également pour les besoins hydrauliques à long terme y compris par temps sec.

Il convient donc de prévoir le remplacement de la station actuelle sur un autre site.

- D'annexes sanitaire
- Gestion de l'eau potable
- Gestion de l'assainissement
- Gestion des déchets
- De l'arrêté portant approbation du plan PPRI
- De l'arrêté instituant des servitudes d'utilité publique
- De l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- De l'arrêté municipal portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgueil.

4.9 Rapport de présentation du projet de création d'un périmètre délimité des Abords

Le projet de création d'un périmètre délimité des Abords (PDA) se compose :

- Du dossier projet
- Des pièces administratives
- Des publications

4.9.1 Le projet

La protection du site des Abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'applique à tout immeuble, visible du monument historique.

Dans ce cadre de révision générale de son PLU, la commune de Bourgueil souhaite modifier le périmètre de 500m de protection des monuments historiques en périmètre délimité des Abords et l'intégrer à sa démarche de révision.

La commune est marquée par trois formes d'occupation de l'espace :

- Le tissu urbain
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés

L'activité agricole prédomine dans le paysage de la commune. Ce paysage se définit par des bâtis patrimoniaux : loges de vignes, murs de clos, corps de ferme. L'implantation en promontoire permet des panoramas sur le lointain ou toute évolution de cet espace est fortement perceptible.

L'agglomération de Bourgueil s'est constituée dès la fin du moyen-âge autour de l'abbaye. Le bourg a évolué autour du cœur historique puis une organisation moins dense s'est organisée en étoile autour du bourg.

Plusieurs villages et hameaux composent également la commune.

Le petit patrimoine participe pleinement à la richesse patrimoniale de la commune

Bourgueil compte quatre édifices protégés au titre des monuments historiques :

- L'église Saint-Germain
- L'abbaye bénédictine de Saint-Pierre de Bourgueil
- La maison du 39 rue Alain Chartier
- Le Moulin bleu

L'église Saint-Germain est mentionnée dès 1002 mais ne sera consacrée qu'en 1115.

L'abbaye Saint-Pierre est fondée en 990 et devient l'abbaye la plus importante de l'Anjou.

Au fil du vingtième siècle, les sœurs de l'abbaye quittent doucement le site pour le quitter définitivement en 2018.

La maison du 39, rue Alain Chartier est une petite maison bourgeoise construite en 1780. Elle est ornée d'une cartouche portant équerre et compas, ce qui laisse à penser que c'était la maison d'un maître-maçon.

L'abbaye se trouve aujourd'hui cernée par des habitations, l'église reste un repère visuel dans le paysage, la maison du 39, rue Alain Chartier est mitoyenne à d'autres maisons.

Enquête publique Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme et création d'un périmètre délimité des Abords des monuments historiques de la commune de Bourgueil.

Décision du tribunal administratif d'Orléans N°E25000095/45 du 23 juin 2025

Après cette analyse et les perceptions des monuments historiques, des enjeux de préservation et la mise en valeur de ces sites sont apparus :

- Préservation des perspectives et mise en scène des monuments historiques par un développement maîtrisé des projets.
- Préservation des espaces bâtis et non bâtis formant un écrin aux monuments
- Prise en compte de l'enjeu paysager
- Prise en compte de la singularité de la commune de Bourgueil
- Exclusions de certains secteurs pour leur manque d'intérêt architectural

Après consultation avec les ABF et la commune de Bourgueil, un périmètre a été défini autour de cinq secteurs :

- Secteur entrée est de l'abbaye, enjeu de préservation d'un ensemble bâti ancien
- Secteur de continuité du parc de l'ancienne abbaye, enjeu de préservation de l'entité végétale
- Secteur de l'ancien parc de l'abbaye au sud du jardin potager et de la maison du jardinier
- Secteur d'entrée sud du bourg afin de maîtriser la qualité de ses constructions
- Secteur longeant le Changeon situé entre deux moulins

4.9.2 Les pièces administratives

Elles se composent

- Des extraits de journaux notifiant les dates de l'enquête publique
- De l'avis de l'enquête publique
- De l'extrait de la délibération du 12 mars 2025
- De l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- Du procès-verbal de la police municipale constatant l'affichage sur les différents sites de l'enquête publique

V Analyse des observations portées sur les registres

Edith Savelon
Commissaire enquêteur
Décision N°E25000095/45

**Enquête publique
Révision générale du plan Local d'Urbanisme
Et
Création d'un Périmètre délimité des Abords des
Monuments Historiques
Commune de Bourgueil**

**Procès -Verbal
Des
Observations**

Synthèse chiffrée de l'Enquête Publique

Procès -verbal des observations

Le 26 septembre à 17 h15, j'ai clôturé l'enquête et signé les registres papiers à la mairie de Bourgueil.

J'ai pris possession des registres ainsi que des documents qui y sont annexés. Pendant la durée de l'enquête 59 observations ont été adressées au commissaire enquêteur soit lors des permanences, soit inscrites directement sur le registre soit transmises par courriel.

Synthèse des observations concernant la révision générale du PLU

Observations écrites sur le registre	39
Observations reçues par courriel	8
Observations reçues par courrier	11
Observations reçues par lettre déposée	1

Synthèse des observations concernant la création d'un périmètre délimité des Abords des monuments historiques

Le 26 septembre à 17 h15, j'ai clôturé et signé le registre alloué au projet de création d'un périmètre des Abords des monuments historiques.

Six observations ont été portées sur le registre dont une concernait le projet de révision du PLU.

Observations écrites sur le registre	4
Observations reçues par courriel	0
Observations reçues par courrier	0
Observations reçues par lettre déposée	2

Synthèse des permanences

Vingt- deux personnes ont été reçues lors des quatre permanences soit une moyenne de 5 ou 6 personnes par permanence.

Observations recueillies sur les registres concernant le PLU

OBS N°1	M. AUGER	<p>La demande de monsieur Auger porte sur un reclassement des ses parcelles en zone agricole en zone UB car il souhaite pouvoir lotir son terrain en 6 ou 7 lots à construire. Ces parcelles se situent rue de Santenay.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Réservée :</p> <p>Sur une emprise limitée (environ 50% de la parcelle : en alignement avec la limite de la zone UH (UB) existante à l'Est</p> <p>Accès RD35 (avis CD37)</p> <p>Desserte réseaux (avis gestionnaire)</p> <p>Zone A (avis DDT</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La zone agricole est une zone à dominante agricole où toute construction est interdite à l'exception du logement de l'agriculteur pour le bon fonctionnement de son exploitation.</p>
OBS N°2	M. PIRRAULT	<p>La demande de monsieur Pirrault concerne une parcelle n°1937 rue Raymond Garrit afin qu'elle devienne constructible .</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable</p> <p>Zone A (DDT)</p> <p>Zone viticole (avis viticulteurs/INAO)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Cette parcelle se situe en zone agricole donc non constructible. Toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Obs N°3	M. MARCHESSEAU	<p>Suite à une demande faite en 2021, monsieur Marchesseau souhaite que sa parcelle C2260 la Croix de Marcé devienne constructible.</p>

		<p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Cette parcelle est classée en zone 1AUB liée à l'OAP N°8 La croix de Marcé</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Cette parcelle deviendra constructible</p>
Obs N°4	M. LORIEUX	<p>Est passé pour évoquer son problème et repassera lors de la prochaine permanence.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Pas de remarque</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Sans objet</p>
ObsN°5	M.BEHAGUE	<p>La demande concerne la zone Ayb où le mot concasseur est indiqué, ce concasseur a été déplacé et monsieur Béhague souhaite que ce terme soit supprimé sur le règlement écrit du PLU de peur qu'il ne revienne un jour sur le site. Concernant la zone 2AUY, il demande qu'elle ne soit ni surélevée ni imperméabilisée de peur de voir la zone inondée.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable car le zonage 2AUY est supprimé des règlements graphique et écrit.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la suppression du zonage</p>
ObsN°6	M.EDART	<p>Demande de renseignements pour connaître la façon de procéder pour demander un changement de zonage.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Aucune remarque</p> <p>Cf n°30 et 50</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Pour une modification de zonage concernant un terrain, la demande est à faire auprès de monsieur Le Maire.</p>
Obs N°7	M. CASLOT	<p>Monsieur caslot marque sa satisfaction de voir sa parcelle classée en zone 1AUB.</p>

		<p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Aucune remarque</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte</p>
Obs N°8	M. MARCHESSEAU	<p>Monsieur Marchesseau aimerait construire sur sa parcelle n°C 1332 une salle de dégustation et des bureaux pour séparer la vie familiale de la vie professionnelle.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable, la parcelle C1332 est en zone agricole, secteur dans lequel les constructions liées à l'exploitation sont autorisées.</p> <p>Défavorable pour la parcelle D795 classée en zone A, secteur dans lequel les nouvelles constructions pour habitat ne sont autorisées.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la décision pour la parcelle C1332</p> <p>Si la parcelle D795 se situe à proximité immédiate du lieu de travail de M.Marchesseau, la possibilité d'une construction à usage d'habitation peut être étudiée.</p>
Obs N°9	Mme MARCHAND	<p>Madame Marchand demande à ce que ses parcelles n° D2061 et 3322 deviennent constructibles.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable</p> <p>Ces parcelles sont classées AM, nouvellement inondable du PPRI Val d'Authion approuvé en juillet 2022 (avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la réponse</p>
Obs N°10	M.MENARD	<p>Monsieur Ménard demande à ce que la parcelle n°1499 mitoyenne de leur habitation devienne constructible.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable mais réservé</p> <p>Zone A (avis DDT)</p>

		<p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Je demande à M. Le Maire de préciser, la réponse doit être claire, favorable ou défavorable. Cette parcelle est classée en zone A</p> <p>Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Obs N°11	M. LECOQ	<p>Monsieur Lecoq possède plusieurs parcelles exploitées en vignes et qui aujourd'hui ont été arrachées demande à ce que celles-ci deviennent constructibles.</p> <p>D3047,1269,1403,1404,1393,0766,1017,1018, 1019,1828.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable</p> <p>Zone viticole (avis viticulteurs/INAO)</p> <p>Zone A (Avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Obs N°12	<p>M. BLANQUARD</p> <p>M. BLANQUARD</p> <p>Pierre</p> <p>Mme DENIS</p> <p>Frédérique</p>	<p>Ces personnes souhaitent diviser leur parcelle F13 en deux terrains afin de les vendre comme terrains constructibles.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>La parcelle F13 est classée en zone AM, nouvellement inondable du PPRI Val d'Authion approuvé en juillet 2022.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Cette parcelle étant classée en zone inondable ne peut pas devenir constructible.</p>
Obs N°13	Mme Delorme	<p>Est venue consulter les documents.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Aucune remarque</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>

		Je constate l'intérêt de Mme Dehanne pour le projet de révision du PLU.
Obs N°14	Mme MENARD	<p>Madame Ménard est propriétaire d'une longue restaurée en 1998. Son voisin a obtenu un permis de construire pour un garage de 82,5 M2 sur la limite séparative, cette construction va obstruer une fenêtre et les deux fenêtres de toits vont donner sur le toit du garage. Pourquoi n'y -a-t-il pas dans ce cas une obligation de construire à distance d'une habitation existante afin d'éviter les nuisances et surtout la perte de la lumière naturelle ?</p> <p>Madame Ménard demande également un changement de destination pour l'atelier construit sur la parcelle n°3399.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Les règles de vue sont légiférées par le code civil.</p> <p>Mme Ménard est invitée à solliciter l'avis du service de l'urbanisme préalablement au changement de destination afin de vérifier la conformité avec les règles applicables. (Plu et PPRI Val d'Authion approuvé en juillet 2022)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Je comprends l'angoisse de Mme Ménard, la construction de ce garage va lui retirer de la luminosité ainsi qu'une perte de la qualité de vie qu'elle avait auparavant. Si le délai des recours n'est pas passé, Mme Ménard peut éventuellement faire un recours contre ce projet de garage.</p> <p>Quant à la deuxième partie de sa question, je conseille à Mme Ménard de présenter son projet au service concerné.</p>
Obs N°15	M. LORIEUX	<p>Propriétaire des parcelles D3637, 3638,3641 et 3642, je souhaiterais qu'elles deviennent constructibles.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable mais réservé</p>

		<p>Zone A(avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Je demande à monsieur le Maire de justifier l'avis favorable réservé puisque ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Obs N°16	M.DUVEAU	<p>Monsieur Duveau demande que ses parcelles E 976 et 977 deviennent constructibles.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Les parcelles de M.Duveau sont incluses dans le périmètre de l'OAP N°9 « collège »</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Si le projet de l'OAP collège se réalise, les parcelles deviendront constructibles.</p>
Obs N°17	Mme MARCHAND	<p>Demande à ce que les parcelles D 2061 et 3322 deviennent constructibles.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Cf N°9</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La réponse a été donnée précédemment(observation N°9)</p>
Obs N°18	M. PERCHERON	<p>Monsieur Percheron souhaiterait un changement de destination d'un atelier agricole en atelier artisanal. Il possède une entreprise de charpente menuiserie et ce changement de destination lui permettrait de faire prospérer et de développer son entreprise.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable mais réservé</p> <p>Révision du règlement de la zone A pour autoriser les activités d'artisanat.</p> <p>Avis DDT</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Attendre le nouveau règlement de la zone A concernant les activités artisanales.</p>
Obs N°19	M. BOUET	<p>Sa demande consiste à faire passer sa parcelle C 1924 en terrain à bâtir.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p>

		<p>Défavorable</p> <p>Zone A(avis DDT)</p> <p>Zone viticole (avis viticulteurs/INAO)</p> <p>Accès RD (avis CD 37)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La parcelle de M.Bouet se trouve en zone agricole, espace dédié à l'agriculture où les constructions ne sont autorisées que sous certaines règles strictes.</p>
Obs N°20	Mme DELAFUYE	<p>Cette personne demande si ses parcelles n° 2084 et 3636 sont constructibles ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable</p> <p>Les parcelles sont incluses dans le périmètre de l'OAP : La Villate.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Ces parcelles font parties du tissu urbain sur lequel il est envisagé la construction de dix-huit logements (OAP La Villate)</p>
Obs N°21	M. LORIEUX	<p>Monsieur Lorieux a déjà déposé une observation, n° 17, il souhaite ajouter à sa demande deux parcelles D 1321 ET D1064 , il souhaiterait qu'elles deviennent constructibles.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable</p> <p>Zone A (avis DDT)</p> <p>Zone viticole (avis viticulteurs/INAO)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Obs N°22	M. FAYOLLE	<p>Est passé en mairie pour prendre connaissance des documents.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Pas de remarques</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Constate l'intérêt porté par cette personne à la révision du PLU.</p>

Obs N°23	M. RICHARD	<p>Demande si sa parcelle D 1717 sera constructible ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Défavorable Zone A (avis DDT) Zone viticole (avis viticulteurs /INAO) Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Obs N°24	M. DELOURME	<p>Demande si ses parcelles C2491 et 2493 seront constructibles ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Les parcelles C2491 et 2493 sont classées en zone UB. Avis du commissaire enquêteur : La zone UB correspond aux extensions urbaines et a vocation à devenir constructible.</p>
Obs n°25	Mme MONFRAIX	<p>Madame Monfraix demande s'il est possible de construire une piscine sur sa parcelle n°D724 et si ses parcelles D3146 et D727 sont sorties du périmètre des Abords des monuments historiques ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable La construction d'une piscine est possible sous réserve de respecter une distance de 20m du bâtiment principal. Information : Le périmètre du futur PDA inclus les parcelles D3146 ET D727. Elles sont incluses dans le périmètre des Monuments Historiques. Avis du commissaire enquêteur : En ce qui concerne la piscine vérifier dans le PLU les règles de faisabilité concernant le votre zone. Pour les parcelles D3146 et D727 vous pouvez vous rapprocher de l'Architecte des</p>

		Bâtiments de France qui vous donnera toutes les informations nécessaires.
Obs N°26	Mme GOZILLON	<p>La demande consiste en un changement de zonage de la parcelle E1441 afin qu'elle devienne constructible pour qu'elle puisse se construire un pavillon.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable :</p> <p>Suppression de la protection au titre de l'article L.153-23 du CU sur l'ensemble de la parcelle.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la réponse.</p>
Obs N°27	M. FAYOLLE	<p>Relève des erreurs matérielles concernant des haies sur sa parcelle D677, il n'y a pas de haie, uniquement 4 arbres fruitiers. Aucune autre haie n'est présente sur la parcelle.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable</p> <p>Le règlement graphique sera mis à jour.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la modification du règlement graphique.</p>
Obs N°28	Mme JAMET	<p>La demande concerne l'annulation de l'élargissement de la rue de l'Aumône puisque l'OAP Les Fontaines a été abandonnée.</p> <p>Réponse de monsieur le Maire : Favorable</p> <p>L'emplacement réservé N°3 a été supprimé.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la suppression de l'emplacement réservé N°3.</p>
Obs N°29	Mme BOURDIN Françoise	<p>Madame Bourdin demande à ce que sa parcelle D2012 devienne constructible.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Défavorable</p> <p>Zone A (avis DDT)</p> <p>Zone viticole (avis viticulteur/INAO)</p>

		<p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
Obs N°30	M. BOURDIN	<p>Il se demande si éventuellement ses parcelles B212 ,C1248, C1249, C1290,C1291,C1292,D262,D4004,D4005,D4006, D3262 en zone agricole peuvent devenir constructibles puisque proches d'habitations. Une parcelle B212 située au hameau de la croix pèlerin et les parcelles C1290, 1291,1292, situées à côté du lotissement impasse des plateaux de Marcé puissent être constructibles ? La parcelle D3935 sur laquelle se trouve déjà un bâtiment et possède un chemin d'accès par la parcelle D3933 peut-elle être constructible ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable</p> <p>Zone A (avis DDT)</p> <p>Zone Humides (parcelles C1290, C1201et 1202.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Les terrains situés en zone humide ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des zones à protéger de par leur intérêt écologique.</p>
Obs N°31	Mme PICART	<p>Cette observation concerne la rue de L'aumône, madame Picart demande le retrait de l'aménagement de cette rue.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable</p> <p>L'Emplacement réservé N°3 a été supprimé.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la réponse.</p>

ObsN°32	M. TENDRON	<p>A l'angle de la parcelle 1406, il était prévu un square, est-il possible de le déplacer pour éviter les nuisances ? Sur la parcelle 2192 est-il possible d'avoir une implantation parallèle à ma parcelle 2457 ? Peut-on également éviter d'avoir une maison en limite de ma parcelle ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Le projet de square n'est pas prévu dans l'OAP. Une zone tampon éventuellement paysagère sera aménagée dans le cadre de l'OAP.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la réponse et invite M. Tendron à être vigilant lors de l'implantation de la zone tampon végétalisée.</p>
ObsN°33	M. ALLAIRE	<p>Les parcelles 3840,3400 resteront-elles en zone agricole ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable</p> <p>Les parcelles sont classées en zone A</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Prend acte que ces parcelles resteront en zone A.</p>
ObsN°34	M. LAMBERT	<p>Est venu se renseigner pour les parcelles 564,565.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Aucune remarque.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Aucune remarque ;</p>
ObsN°35	Mme ROINE	<p>Demande s'il n'est pas possible de créer un STECAL sur ses parcelles 0750,0749,0748 afin de faire évoluer son élevage canin et équin ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Réservé</p> <p>Impacts liés à l'activité canine et équine/compatibilité avec les dispositions liées au massif forestier.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Le STECAL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limités défini dans les plans locaux</p>

		<p>d'urbanisme, à l'intérieur des zones agricoles et naturelles et permettant l'implantation de nouvelles constructions.</p> <p>Le STECAL a un caractère exceptionnel.</p> <p>Rapprocher du CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) qui saura vous conseiller sur votre projet. Il y a des permanences dans plusieurs villes du département.</p>
ObsN°36	M.NAVINEAU	<p>Il possède la parcelle n°E1747 qui est actuellement en jardins protégés demande un changement de zonage ou avoir la possibilité d'un accès au terrain qui est enclavé et difficile d'entretien.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable mais réservé :</p> <p>Suppression de la protection au titre de l'article L.151-23 du CU</p> <p>Sous réserve de pouvoir créer un accès en zone AM nouvellement inondable du PPRI Val d'Authion approuvé en juillet 2022 (avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Je demande des précisions à M. le maire quant au changement de zonage de cette parcelle.</p>
ObsN°37	M. THOUET	<p>Est venu chercher des renseignements sur des parcelles du Pont Boisseau.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Aucune remarque</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Sans objet ;</p>
ObsN°38	Mme BRISSEAU	<p>Cette personne possède la parcelle D3346 qu'elle voudrait voir constructible.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable</p> <p>Zone A (avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des</p>

		installations nécessaires à l'exploitation agricole.
ObsN°39	Mme MEUNIER	<p>Elle souhaite que ses parcelles n°2696 et 2537 deviennent constructibles.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Défavorable Zone A (avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
ObsN°40	M.BEHAGUE	<p>Ajoute un complément d'informations à sa remarque n°5.(photos)</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Cf. N°5</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : La réponse a été donnée. Voir Observation N°5.</p>
ObsN°41	Mme THIBAUT	<p>Madame est propriétaire des parcelles D768 et D1804 classées en zone U et de la parcelle D767 qu'elle voudrait voir intégrer la zone U afin d'y construire un garage.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable</p> <p>Sur une emprise limitée/en alignement avec la limite de la zone UH (UB) existante à l'ouest.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la réponse.</p>
ObsN°42	Mme VERGER	<p>Quelles sont les règles d'assouplissement prévues pour l'installation de panneaux photovoltaïques et notamment aux abords de l'abbaye même si elle n'est pas visible ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable</p> <p>Les dispositions relatives aux panneaux solaires sont assouplies toutefois des prescriptions particulières du service territorial d'Architecture et du Patrimoine (ABF) peuvent être appliquées pour des projets inclus dans le futur PDA et en</p>

		<p>périmètre de protection du Moulin Bleu (Monument historique)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la réponse favorable.</p>
ObsN°43	M. LORIEUX	<p>Demande que sa parcelle D 3347 devienne constructible.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable zone A (avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La parcelle se situe en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
ObsN°44	M.LAMBER Claude	<p>Le projet proche de sa parcelle 565 est trop près de sa propriété est propose un tracé différent plus linéaire afin que son habitation ne subisse pas de nuisances.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable</p> <p>La parcelle D565 est incluse dans le périmètre de l'OAP La Villate. L'aménagement futur sera étudié afin de limiter les nuisances et respecter une zone tampon.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la réponse et conseille de prendre les informations nécessaires auprès de M. le Maire.</p>
ObsN°45	M.GREGOIRE	<p>Il s'interroge sur la préemption de la mairie concernant les parcelles :0632 ,0631,0629,0642,2624,1879.</p> <p>Réponse de monsieur le Maire :</p> <p>Informatif :</p> <p>Les parcelles sont concernées par une protection « terrains cultivée » au titre de l'article L.151-23 du CU.</p> <p>Cette protection ne prévoit pas de préemption particulière par la commune de Bourgueil.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>

		Prend acte de la réponse.
ObsN°46	M. MOREAU	<p>Monsieur Moreau a déposé un document avec 20 propositions que je synthétise ici :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1 créer une zone réservée côté est de l'abbaye -2 relier le parc des tanneries à la rue de la petite gare -3 relier la rue de la Percherie à la rue des Epiots -4 relier la rue de la concorde à l'avenue J Causseret -5 relier le chemin du Gué Blordeau au chemin de la taille -6 prolonger le chemin des Grandes Gommerelles -7 faire l'inventaire des haies -8 mettre progressivement les CR à 6m -9 créer une zone réservée au sud du passage Rossignol -10 possibilité d'extension des zones constructibles à l'est de la cité du Canal -11 extension du village de Touvois +station d'épuration -12 développer une urbanisation linéaire sur la rive droite du Changeon -13 reclasser les terrains au nord du chemin de l'Erreau -14 revoir terrains rue de l'Humelaye et des Robinières -15 mettre l'espace du hangar en zone réservée pour constructions -16 poser une roue à aubes au moulin des Tanneries -17 revoir le règlement pour l'ensemble des murs en tuffeau -18 valoriser et entretenir le Changeon -19 reconnaître l'existence du temple protestant -20 classer en terrains constructibles les vignes arrachées

		<p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Informatif :</p> <p>Les propositions dont certaines ne concernent pas la révision du PLU seront examinées.</p> <p>Un courrier en réponse sera adressé à M. Moreau.</p> <p>Favorable :</p> <p>Point N°7 :un inventaire est prévu dans le cadre de la révision.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>M. le Maire s'engage à étudier les propositions.</p> <p>Un inventaire des haies de la commune est prévu.</p>
ObsN°47	ANONYME	<p>Rejette l'élargissement de la route, l'AOP des Fontaines abandonnée. Ne comprends pas l'emprise de 3 m sur un jardin qui est une zone verte très apprécié.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable :</p> <p>L'emplacement réservé N°3 est supprimé.</p> <p>Cf.N°38</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la réponse.</p>
ObsN°48	M.SECHET	<p>Demande que la partie de la parcelle E588 qui n'est pas concernée par le projet n°1 soit reclasser en N.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable :</p> <p>L'emprise Sud de la parcelle non concernée par l'ER1 est classée en zone N</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte de la réponse.</p>
Obsn°49	M.GUIDOIN	<p>Demande confirmation du reclassement en UA des parcelles 3911 et 3912.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable :</p> <p>Les parcelles D3911 et D3912 sont classées en zone UA.</p>

		Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la réponse.
ObsN°50	M.POUTINEAU	Demande que sa parcelle C1403 soit classée en zone UB ou incluse dans le projet OAP du Grand Erreau. Réponse de Monsieur le Maire : Favorable mais réservé : Desserte des réseaux obligatoires (avis gestionnaires de réseaux) Zone A (avis DDT) Avis du commissaire enquêteur : Demande de précisions quant à la réponse favorable réservée, le terrain se situe en zone A La parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
ObsN°51	M.ROUDIER	Fait une remarque sur la difficulté rencontrée pour trouver, consulter et comprendre les documents du PLU. Réponse de Monsieur le Maire : Aucune remarque Avis du commissaire enquêteur : Le document du PLU est un document difficilement accessible. Un petit résumé des points principaux pourrait rendre plus lisible ces documents par la population.
ObsN°52	M.BOURDIN	Observation identique à la N°32 Réponse de Monsieur le Maire Cf.52. Avis du commissaire enquêteur : La demande a été traitée dans la réponse précédente .
ObsN°53	M.BENON	Pas d'objections concernant l'enquête .Sont venus prendre des renseignements concernant le projet du Grand Erreau. Réponse de Monsieur le Maire : Aucune remarque Avis du commissaire enquêteur :

		Je constate l'intérêt porté à l'enquête publique.
ObsN°54	Mme BERNARD	<p>8, rue Chaptal, il y a deux parcelles dont une non constructible. Serait-il possible de la rendre constructible ?</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable :</p> <p>Le nord de la parcelle est concerné par le recul de 75 m relative à la RD 749 (loi Barnier) =classée en sous-secteur Ap (inconstructible)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Ces parcelles sont concernées par la loi Barnier Qui demande un recul de 75 m par rapport aux axes des routes à grande circulation. Ces parcelles sont également situées en zone agricole protégée, non constructible.</p>
ObsN°55	M.LAMBIN	<p>Demande si les parcelles D1610 et D1609 sont constructibles si oui que faut-il faire pour s'y opposer ? Elles sont la propriété de monsieur Augier.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable mais réservé :</p> <p>La demande de M.Augier est soumise à l'avis du CD37(accès RD35) et à la DDT (zone agricole)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Je pense que la demande de M.Lambin n'a pas été comprise, confusion de noms.</p> <p>Je conseille à M. Lambin de demander un complément d'explications.</p>
ObsN°56	M.WUCHER	<p>Signaler une erreur graphique les parcelles n°C2193 et C2196 sont exploitées en viticulture et doivent être en Ad.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable :</p> <p>Le règlement graphique sera modifié dans ce sens.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur</p> <p>Prend acte de la réponse.</p>
ObsN°57	M.BUESSARD	<p>Demande à ce que sa parcelle n°2594 devienne constructible.</p>

		<p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable mais réservé :</p> <p>Accès RD 35(avis CD37)</p> <p>Zone A (avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La parcelle se situe en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
ObsN°58	M. SECHET	<p>Observation identique à la n°48.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Cf N°58</p> <p>Avis du commissaire enquêteur</p> <p>La réponse a été donnée avec l'observation N°48.</p>
ObsN°59	M.le Maire	<p>Observations concernant le règlement graphique et écrit.</p> <p>Réponse du commissaire enquêteur :</p> <p>Favorable concernant les deux remarques.</p>

Observations portées sur le registre de création d'un périmètre délimité des Abords des Monuments Historiques

ObsN°1	M.Fayolle	<p>Remarque de surprise d'apprendre que le bâtiment n°26 de la rue Alain Chartier soit classé remarquable.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>La propriété du 26 rue Alain Chartier n'est ni inscrite, ni classée. Elle est actuellement située dans le périmètre de Protection des monuments historiques et sera située dans le futur périmètre dit « PDA »</p>
--------	-----------	---

		<p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France :</p> <p>Le périmètre délimité des abords est une protection adaptée à l'environnement des monuments historiques. C'est bien l'ensemble du secteur qui contribue à leur mise en valeur, leur écrin et non pas les immeubles individuellement. Cet immeuble, comme les secteurs bâtis ou non bâtis environnants, est situé dans le périmètre à enjeu patrimonial justifiant l'intégration du quartier de la rue Alain-Chartier dans le périmètre.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Je suis en accord avec la réponse de l'architecte des bâtiments de France.</p>
ObsN°2	M.PICART	<p>Monsieur et madame se sont trompés de registre, leur remarque a été traitée dans le registre du PLU.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Pas de remarques</p> <p>Doléance inscrite au registre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU.</p> <p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France :</p> <p>sans objet</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Sans objet.</p>
ObsN°3	M.LANGLOIS	<p>Est passé faire des remarques orales concernant l'historique de l'abbaye qu'il confirmera par écrit.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Pas de remarques</p> <p>Aucun courrier réceptionné durant l'enquête publique.</p> <p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France :</p> <p>sans objet</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Sans objet</p>

ObsN°4	SŒUR HAMON	<p>Signale qu'elle n'est plus propriétaire de l'abbaye de Bourgueil et que L'EPHAD lui aussi a été vendu.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Pas de remarques.</p> <p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France : sans objet pour le PDA</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Sans objet.</p>
ObsN°5	M.LACOMBE	<p>Approuve la décision de créer un périmètre des Abords des Monuments historiques et espère que sa maison ne sera plus coupée en deux.</p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Pas de remarques.</p> <p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France : L'observation ne précise pas l'adresse. Il peut toutefois être indiqué que la création d'un périmètre délimité des abords se substitue au périmètre automatique des 500 m qui ne tenait pas compte du parcellaire. Ce nouveau périmètre, tenant compte des enjeux patrimoniaux, s'appuie sur les limites parcellaires, ce qui permet d'être plus compréhensible pour les habitants.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Je pense que la réponse de l'architecte des bâtiments de France répond à votre questionnement et que votre maison est sans doute maintenant entièrement dans le périmètre délimité des abords.</p>
ObsN°6	M.COTILLAU	<p>Se demande comment un hangar vétuste puisse se situer dans le périmètre des Abords et demande le retrait de ce hangar du périmètre.</p> <p>Réponse de monsieur le Maire : Les propriétés (bâties et non bâties) sont incluses dans le futur périmètre dit « PDA » quelque soit leur état (bâti existante/ou</p>

		<p>nouvelle construction) afin de vérifier les travaux envisagés et leur bonne conformité avec les attentes du PDA.</p> <p>Réponse de l'architecte des bâtiments de France :</p> <p>Le hangar, allée des Acacias, se trouvait dans le périmètre automatique de 500 m d'un monument historique. L'étude du nouveau périmètre délimité des abords a permis de donner une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux de Bourgueil en se substituant au périmètre de 500 m. L'étude a permis d'aboutir à l'exclusion du hangar et de certains secteurs environnants du nouveau périmètre.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Le PDA permet d'être au plus près de la réalité, dans le périmètre des 500 m toutes les constructions faisaient parties intégrantes du périmètre. La création d'un périmètre permet d'exclure de ce périmètre les bâtiments qui n'ont pas d'intérêt architectural, ce qui est le cas de ce hangar ?</p>
--	--	---

Fait à Ballan-Miré le 19 octobre 2025.

Le commissaire enquêteur,



Edith Savelon

Annexes

**DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
Arrondissement de CHINON**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 12 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 12 mars à 20h30, les membres du conseil municipal de la commune de Bourgueil, légalement convoqués le 6 mars 2025, se sont réunis à la salle du conseil municipal de Bourgueil, sous la présidence de Monsieur Benoît BARANGER, Maire.

Date de la convocation : 6 mars 2025

Nombre de conseillers en exercice : 26

Nombre de conseillers présents : 18

Nombre de conseillers votants : 25

Présents : Benoît BARANGER, Catherine TENDRON, Jackie FORASTIER, Sébastien VOYARD, Jean-Baptiste THOUET, Nadège COUSSEAU, Sylvie JACOB, Francis SIREAU, Nadine LEROYER, Catherine ECHAPT, Gilles PELLÉ, Thierry GASNIER, Jean-Marc TRESSEL, Emmanuelle VEILLE, Maguy TENNEGUIN ROINÉ, Nicole LOIRE MOREAU, Lucien LORIEUX, Michel CHOLLET.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Magali L'HERMITE donne pouvoir à Mme Nadège COUSSEAU
Mme Marie-Aude BOURDIN donne pouvoir à Mme Nadine LEROYER
M. François LEBON donne pouvoir à M. Jackie FORASTIER
Mme Cécile PICHOT donne pouvoir à Mme Sylvie JACOB
M. Dominique ALLAIRE donne pouvoir à M. Thierry GASNIER
M. Loïc VASSEUR donne pouvoir à Mme Nicole LOIRE MOREAU
M. Frédéric CLÉMENT donne pouvoir à Mme Catherine ECHAPT

Absent :

M. Pascal PINARD

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry GASNIER est désigné pour remplir cette fonction.

D2025_025 URBANISME – REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DE PROJET – RETIRE LA D2025-10

Rapporteur : Mme Sylvie JACOB, déléguée en charge de l'Urbanisme

EXPOSÉ DES MOTIFS

Madame Sylvie JACOB expose que la délibération D2025_10 votée lors de la séance du conseil municipal du 12 février dernier, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme, doit être retirée. Il a en effet été porté à la connaissance de la collectivité, par les services de la DDT, que le dossier était incomplet en ce qu'il ne comprenait pas les annexes relatives aux servitudes et aux réseaux.

La délibération est en conséquence à nouveau proposée au vote du conseil municipal complétée desdites annexes.

Madame Sylvie JACOB rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles l'élaboration du PLU a été menée et à quelle étape de la procédure elle se situe. A cet égard, elle rappelle que, par délibération en date du 5 avril 2022, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, cette délibération ayant été complétée par deux délibérations relatives au débat portant sur le Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) prises le 9 juin 2023 et le 24 avril 2024.

Elle rappelle également les objectifs ainsi que les modalités de concertation définis dans le cadre de cette délibération du 5 avril 2022 pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

I - LES OBJECTIFS :**01. Faire évoluer le cadre réglementaire permettant de garantir les conditions d'un développement équilibré, durable et respectueux de l'identité et du cadre de vie de la ville.**

Le Plan Local de l'Urbanisme est un outil permettant d'accompagner les enjeux liés au développement urbain de la commune :

- Une évolution mesurée de l'urbanisation communale face aux besoins des administrés ;
- Une densification des espaces urbanisés face à l'augmentation du coût du foncier et de l'extension des zones d'aléas du PPRI ;
- Des besoins croissants en matière d'équipements publics ;
- Des enjeux de renouvellement urbain et des exigences de qualité urbaine et environnementale de plus en plus nombreuses (évolutions législatives, SCoT, PLH, PDU, PPRI ...) ;
- La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, une utilisation raisonnée des espaces naturels.

Ainsi la révision du PLU doit permettre à la commune de faire évoluer cet outil ambitieux afin de relever les défis de demain :

- ✓ Santé et qualité de vie ;
- ✓ Cohésion sociale ;
- ✓ Lutte contre le dérèglement climatique ;
- ✓ Préservation de la biodiversité.

02. Accompagner le développement du programme des « Petites villes de Demain » initié en 2020

- Mobiliser prioritairement le potentiel de développement des secteurs urbanisés : locaux inoccupés, foncier disponible, réinvestissement des friches urbaines, industrielles, et agricoles, avec une attention particulière portée aux terrains viticoles non cultivés ;
- Privilégier une densification mesurée des espaces urbanisés existants en adaptant les formes urbaines et leurs densités aux enjeux paysagers, à la capacité des équipements et à la proximité avec le centre ancien ;
- Préserver la silhouette d'une petite ville ainsi que les perspectives paysagères ;
- Préserver les paysages en respectant les reliefs naturels ;
- Soutenir l'activité viticole et agricole, tout en menant une réflexion avec les viticulteurs et agriculteurs sur la conservation de certains espaces cultivés en zone urbaine au regard des nouvelles impositions telles que les ZNT (Zone de Non-Traitement) ;
- Valoriser le centre ancien : espaces publics, petit patrimoine....

03. Un cadre de vie préservé : « bien vivre à Bourgueil »

- Favoriser le lien social par :
 - ✓ La poursuite du développement d'un réseau de pôles d'équipements de proximité permettant de proposer aux habitants une offre complète et qualitative d'équipements publics ;
 - ✓ Le développement des espaces publics ;
 - ✓ L'amélioration de l'accessibilité PMR aux équipements publics ;
 - ✓ La mise à disposition des équipements de pratique associative.
- Développer un réseau de mobilités douces : itinéraires sécurisés, espaces publics qualitatifs ;
- Encadrer la production de logements pour répondre aux besoins des Bourgueillois dans une logique de parcours résidentiel, particulièrement en étudiant la pertinence des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) actuelles en proposant notamment une offre de logements adaptés aux seniors et jeunes actifs ;
- Préserver l'environnement par la conservation et la création d'espaces naturels sensibles ;
- Prévenir et limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et aux nuisances.

04. Promouvoir un tourisme raisonné, respectueux de l'environnement pour renforcer la dynamique économique

- Favoriser la mise en réseau des sites et des points d'attrait touristique présents sur la commune en partenariat avec l'Office de Tourisme : l'abbaye, l'église, le parc de l'hôtel de ville, le parc Capitaine, les caves viticoles, le Changeon, les moulins, les chemins de randonnées....
- Développer les pistes cyclables en liaison avec celles de la Loire à Vélo.
- Capitaliser sur les flux touristiques pour dynamiser les activités de restauration et plus généralement des commerces en centre-ville.
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel en lien avec le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.
- Promouvoir un développement respectueux des réservoirs de biodiversité en étant attentif aux espaces naturels protégés.

II - LES MODALITES DE CONCERTATION AVEC LA POPULATION :

- Information sur l'avancement des travaux par le biais :
 - ✓ Du site internet :
 - Publication des différentes délibérations :
 - N° 2022-44 du 5.04.2022 prescription de la révision
 - N° 2023-211 du 9.06.2023 PADD
 - N° 2024-55 du 24.04.2024 PADD modifié

- Informations des dates de réunions publiques ;
- Informations des dates et ordres du jour des conseils municipaux dont ceux traitant du PLU.

- ✓ De l'application « INTRAMUROS »
- ✓ Du bulletin municipal
 - De juillet 2022
 - De janvier 2023
 - De juin 2023
 - De décembre 2024.

- Participation du public par le biais :
 - ✓ D'un registre de concertation mis à disposition du public en mairie : aucune remarque n'a été déposée
 - ✓ De la possibilité d'envoi de mails sur la boîte mail de la commune : plusieurs mails reçus, particulièrement de demandes de modification de zonage
 - ✓ De courriers directement adressés à M. le Maire : plusieurs courriers reçus, particulièrement de demandes de modification de zonage.
 - ✓ De deux réunions publiques :
 - Le 18 octobre 2022 : information juridique de la procédure, présentation du projet de révision et échanges avec les participants ;
 - Le 20 septembre 2023 : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant les grandes orientations générales du PLU, et échanges avec les participants.
- Réalisation d'atelier avec les instances agricoles :
 - Le 5 mai 2022 avec des représentants d'agriculteurs et viticulteurs : a été abordé particulièrement les Zones de Non-traitement (ZNT) et Zones Agricoles Protégées (ZAP). Suite à cet atelier, il a été transmis un questionnaire à diffuser, par l'intermédiaire de leurs représentants, aux agriculteurs et viticulteurs afin d'établir un diagnostic agricole et de mieux connaître les différentes activités (localisation, nature des bâtiments et besoins futurs...).
 - En outre, pendant toute la durée de la concertation, le Maire s'est tenu à la disposition du public afin de recueillir les observations et apporter toutes informations et explications.

Il a été réceptionné un certain nombre de demandes, remarques et doléances d'administrés qui ont été étudiées par le groupe de travail et le bureau d'étude.

Sur la quarantaine de demandes une trentaine concernent le reclassement d'une zone A en zone U. Six concernent la suppression d'une protection paysagère, deux la suppression d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et deux la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC).

En fonction des contraintes dont celles réglementaires toutes les réponses n'ont pu être favorables.

Au vu de ces éléments,

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Environnement, relatif au champ d'application et objet de l'enquête publique, notamment les articles L.123-1 et suivants, et les articles R.123-1 et suivants ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.101-2-1, L.151-1 et suivants, L.153-14 et R.153-3 ;

VU l'approbation du Plan Local d'Urbanisme lors de la séance du conseil municipal du 6 février 2014, modifié le 14 janvier 2020 et mis à jour le 29 septembre 2020 ;

VU la délibération du conseil municipal n°2022_044 en date du 5 avril 2022 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal n°2023_211 en date du 9 juin 2023 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

VU la délibération du conseil municipal n°2024_055 en date du 24 avril 2024 portant nouveau débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable modifié ;

VU le projet de Plan local d'urbanisme mis à la disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

VU le bilan de la concertation et la synthèse des avis de la population annexés à la présente délibération ;

VU la délibération D2025-10 du conseil municipal en date 12 février 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération D2025_11 du conseil municipal en date 12 février 2025, arrêtant le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques du centre-ville,

CONSIDERANT la nécessité de compléter les annexes, il convient de retirer la délibération D2025-10 en date du 12 février 2025 et de soumettre à nouveau au vote du conseil municipal le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ;

CONSIDERANT que ces orientations sont conformes aux objectifs énoncés en préalable d'urbanisme et aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme ;
CONSIDERANT qu'il ressort du bilan de la concertation que les modalités de concertation définies dans la délibération du 5 avril 2022 ont été respectées ;
CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ;
CONSIDERANT la nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Le conseil municipal,

Après en avoir débattu, à l'unanimité (Pour : 25) :

- ☐ **RETIRE** la délibération D2025_10 en date du 12 février 2025 arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgueil.
- ☐ **PRECISE** que la délibération D2025_11 du conseil municipal en date 12 février 2025, arrêtant le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques du centre-ville, et faisant l'objet d'une procédure conjointe à celle du PLU, sera également retirée ;
- ☐ **TIRE ET APPROUVE LE BILAN** de la concertation tel que présenté dans la délibération.
- ☐ **CLOTURE** la concertation.
- ☐ **ARRETE** le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgueil tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- ☐ **PRECISE** que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sera transmis pour avis :
 - À l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du plan local d'urbanisme mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux autres personnes consultées en ayant fait la demande
 - À la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF)
 - À la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
 - À l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
 - Au Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
 - Aux communes limitrophes
- ☐ **CHARGE** Monsieur le Maire de prendre toutes les mesures utiles à la poursuite du projet, notamment pour l'organisation de l'enquête publique qui sera conjointe à celle de la création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques du centre-ville.
- ☐ **PRECISE** que conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.
- ☐ **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet :
 - D'une transmission à la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité
 - D'une mise à disposition du public.

ANNEXES :

1_Rapport de présentation - 2_PADD - 3_OAP - 4_Règlement - 5_Annexes

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois, à compter de sa publication.
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

Fait et délibéré en séance le 12 mars 2025

Certifié exécutoire compte tenu de
La publication ou notification le :

Le secrétaire de séance
Thierry GASNIER



Le Maire,
Benoît BARANGER



ARRETE MUNICIPAL

A2025_212

ARRETE PRESCRIVANT LES MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET A LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE TROIS MONUMENTS HISTORIQUES

Nous, Benoît BARANGER,
Maire de BOURGUEIL,

VU la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (art. 236) ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-21 ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles R.123-5 à R.123-21 ;

VU la délibération du conseil municipal N° D2022_044 en date du 5 avril 2022 portant prescription de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal N° D2023_211 en date du 9 juin 2023 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

VU la délibération du conseil municipal N° D2024_055 en date du 24 avril 2024 portant nouveau débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable modifié ;

VU la délibération du conseil municipal N° D2025-025 en date du 12 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'avis de l'Architecte en Chef des Bâtiments de France en date du 3 février 2025 relatif à la création d'un Périmètre Délimité des Abords ;

VU la délibération du conseil municipal N° D2025-026 en date du 12 mars 2025 portant l'arrêt de projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords de trois Monuments Historiques (Eglise Saint Germain de Bourgueil, Abbaye bénédictine Saint Pierre de Bourgueil et maison du 39 rue Alain Chartier) ;

VU l'ensemble des pièces du dossier et de l'évaluation environnementale soumis à l'enquête publique ;

VU l'avis sans opposition de la mairie de BENAIS en date du 27 mars 2025 ;

VU l'avis sans remarque du Service Territorial Nord-Ouest de Langeais en date du 2 avril 2025 ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire en date du 30 mai 2025 ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers relatif au projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 3 juin 2025 ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Départementale des Territoires relatif au projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 juin 2025 ;

VU l'avis sans remarque du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine en date du 19 juin 2025 ;

VU l'avis réputé FAVORABLE de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale relatif au projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 24 juin 2025 ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire en date du 24 juin 2025 ;

VU l'ordonnance du Tribunal Administratif d'Orléans N° N° E25000095/45 en date du 23 juin 2025 désignant Madame Edith SVELON en qualité de Commissaire-Enquêtrice ;

CONSIDERANT la nécessité de porter à 30 jours la durée de l'enquête publique ;

ARRETONS

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la **révision générale du Plan Local d'Urbanisme et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords intégrant l'Abbaye bénédictine Saint Pierre de Bourgueil et de ses abords, l'Eglise Saint Germain de Bourgueil et la maison du 39 rue Alain Chartier** se substituant uniquement aux périmètres de protection des monuments historiques du centre-ville (l'Abbaye bénédictine Saint Pierre de Bourgueil, l'Eglise Saint Germain de Bourgueil et la maison du 49 rue Alain Chartier), celui du Moulin Bleu restant applicable.

ARTICLE 2 : DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique se déroulera durant 30 jours à compter du **25 août 2025 à 9h00 jusqu'au 26 septembre 2025 à 17h15**, dans les locaux de la mairie de Bourgueil sise 8 rue du Picard à BOURGUEIL (37140).

ARTICLE 3 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Madame Edith SVELON est désignée Commissaire-Enquêtrice par ordonnance du Tribunal Administratif d'Orléans N° E25000095/45 du 23 juin 2025.

ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la Commissaire-Enquêtrice seront déposés à la mairie de Bourgueil sise 8 rue du Picard à BOURGUEIL (37140), pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures d'ouverture de la mairie, **du 25 août 2025 à 9h00 jusqu'au 26 septembre 2025 à 17h15 inclus**.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à la Commissaire-Enquêtrice au siège de l'enquête.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune : <http://www.bourgueil.fr> et les observations pourront également être adressées par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@bourgueil.fr en précisant l'objet « **Révision Générale du PLU et/ou Création du PDA** ».

ARTICLE 5 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La Commissaire-Enquêtrice recevra en mairie, aux jours suivants :

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Lundi 25 août 2025 (ouverture de l'enquête) | de 9H00 à 12H00 |
| ▪ Mercredi 10 septembre 2025 (intermédiaire) | de 13H30 à 17H15 |
| ▪ Mardi 16 septembre 2025 (intermédiaire) | de 9H00 à 12H00 |
| ▪ Vendredi 26 septembre 2025 (clôture) | de 13h30 à 17H15 |

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DES PIECES

Toute personne pourra (à ses frais) obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de BOURGUEIL, à l'adresse :

Mairie de BOURGUEIL

Révision Générale du PLU et/ou Création du PDA

8 rue du Picard – BP 29

37140 BOURGUEIL

ARTICLE 7 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et intégrée dans le dossier soumis à enquête publique. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement et le mémoire en réponse seront intégrés au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 : CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par la Commissaire-Enquêtrice. Celle-ci disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées.

ARTICLE 9 : DIFFUSION DU RAPPORT

Une copie du rapport de la Commissaire-Enquêtrice sera adressée à :

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS

Le rapport et les conclusions de la Commissaire-Enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune (<http://www.bourgueil.fr>) pendant un délai d'un an à compter de la réception par la mairie desdits documents.

ARTICLE 10 : INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUETE

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie, auprès du service de l'urbanisme, par téléphone au 02.47.97.25.50 (les matins de 9h00 à 12h00 sauf le mercredi) ou par courriel : urbanisme@bourgueil.fr

ARTICLE 11 : PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les 2 journaux d'annonces légales suivants :

- Nouvelle République – Edition d'Indre-et-Loire,
- Terre de Touraine

Cet avis sera affiché en mairie, publié sur le site internet de la commune « www.bourgueil.fr » et l'application « IntraMuros ». Il sera également publié par voie d'affichage sur les sites suivants :

- Entrée de ville Sud (rond-point des Anciens AFN 1962),
- Entrée de ville Nord (rond-point de Gizeux),
- Entrée Ouest (Avenue de Saint Nicolas),
- Entrée Est (rond-point de la Croix Rouge),
- Complexe socio-culturel (salle des fêtes),
- Halles (place des Halles),
- Place du Mail Orye.
- Rue Ronsard (secteur des écoles privées et du collège privé)
- Cimetière (Allée des Tilleuls)
- Sites OAP :

1. SECTEUR DE PROJET : LA VILLATTE.....
2. SECTEUR DE PROJET : LA MAILLETERIE.....
3. SECTEUR DE PROJET : LE CLOS DES COURSANNES - SUD
4. SECTEUR DE PROJET : LE CLOS DES COURSANNES - NORD.....
5. SECTEUR DE PROJET : LA ROUTE DU TAPIS.....
6. SECTEUR DE PROJET : LE CANAL
7. SECTEUR DE PROJET : LES SABLES
8. SECTEUR DE PROJET : LES JARDINS DE RONSARD.....
9. SECTEUR DE PROJET : MARCE - LE GRAND EREAU.....
10. SECTEUR DE PROJET : LA CROIX DE MARCE
11. SECTEUR DE PROJET : COLLEGE.....
12. SECTEUR DE PROJET : LA VALLEE DE MARCE.....
13. SECTEUR DE PROJET : LA CONTRIE.....

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 12 : SUITES DE L'ENQUETE

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et de création d'un Périmètre Délimité des Abords, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions de la Commissaire-Enquêtrice, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

ARTICLE 13 : EXECUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRETE

Monsieur le Maire et Madame la Commissaire-Enquêtrice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
- Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans

Fait à Bourgueil, le 9 juillet 2025

Le Maire

Benoît BARANGER.



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET POUR LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE TROIS MONUMENTS HISTORIQUES

Arrêté N° A2025_212 du 9 juillet 2025

Benoît BARANGER, Maire de Bourgueil a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de trois Monuments Historiques (Eglise Saint Germain de Bourgueil, Abbaye bénédictine Saint Pierre de Bourgueil et maison du 39 rue Alain Chartier).

Cette enquête précède la phase d'approbation par le conseil municipal qui doit intervenir à l'issue de ladite enquête et au vu de ses résultats.

A cet effet, l'enquête publique se déroulera en mairie, 8 rue du Picard 37140 BOURGUEIL :

DU LUNDI 25 AOÛT 2025 A 9H00 AU VENDREDI 26 SEPTEMBRE 2025 A 17H15.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre dédié seront mis à disposition du public de la mairie, aux jours et heures d'ouverture. Les pièces seront également consultables sur le site internet de la commune : www.bourgueil.fr

Les observations pourront être consignées sur le registre dédié en mairie ou être adressées par écrit à Madame la Commissaire-enquêtrice au siège de l'enquête. Les observations pourront également être adressées par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@bourgueil.fr avec l'objet « **Révision Générale du PLU et/ou Création** ».

Madame Edith SAVELON est désignée Commissaire-Enquêtrice par ordonnance du Tribunal Administratif d'Orléans N° E25000095/45 du 23 juin 2025. Madame Edith SAVELON recevra en mairie de BOURGUEIL (37140) 8 rue du Picard, aux jours suivants :

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Lundi 25 août 2025 (ouverture de l'enquête) | de 9H00 à 12H00 |
| ▪ Mercredi 10 septembre 2025 (intermédiaire) | de 13H30 à 17H15 |
| ▪ Mardi 16 septembre 2025 (intermédiaire) | de 9H00 à 12H00 |
| ▪ Vendredi 26 septembre 2025 (clôture) | de 13h30 à 17H15 |

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie, ainsi que sur le site internet de la commune où ils pourront être consultés pendant une période d'un an.