

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE  
Arrondissement de CHINON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE DU 17 DECEMBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 décembre à 20h30, les membres du conseil municipal de la commune de Bourgueil, légalement convoqués le 11 décembre 2025, se sont réunis à la salle du conseil municipal de Bourgueil, sous la présidence de Monsieur Benoît BARANGER, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : **26**  
Nombre de conseillers présents : **19**  
Nombre de conseillers votants : **25**

Présents : Benoît BARANGER, Jackie FORASTIER, Magali L'HERMITE, Jean-Baptiste THOUET, Nadège COUSSEAU, Sébastien VOYARD, Sylvie JACOB, Dominique ALLAIRE, Francis SIREAU, Nadine LEROYER, Catherine ECHAPT, Gilles PELLÉ, Thierry GASNIER, Jean-Marc TRESSEL, Emmanuelle VEILLE, François LEBON, Maguy ROINÉ TENNEGUIN, Nicole LOIRE MOREAU, Lucien LORIEUX.

Absents excusés ayant donné pouvoir :  
Mme Catherine TENDRON donne pouvoir à Mme Magali L'HERMITE  
Mme Marie-Aude BOURDIN donne pouvoir à Mme Nadine LEROYER  
M. Frédéric CLÉMENT donne pouvoir à M. Jackie FORASTIER  
M. Michel CHOLLET donne pouvoir à Mme Nadège COUSSEAU  
Mme Cécile PICHOT donne pouvoir à Mme Emmanuelle VEILLE  
M. Loïc VASSEUR donne pouvoir à Mme Nicole LOIRE MOREAU

Absents :  
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 : Madame Emmanuelle VEILLE est désignée pour remplir cette fonction.

**D2025\_142 URBANISME – APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Rapporteur : Monsieur Benoît BARANGER, Maire

**EXPOSÉ DES MOTIFS**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération n°D2022\_044 du 5 avril 2022, a été menée, à quelle étape de la procédure elle se situe à ce jour, ainsi que les grandes lignes du projet porté par la Commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comprend notamment les documents suivants :

- Le rapport de présentation composé :
  - ↳ Des éléments de compréhension, diagnostic et enjeux, ainsi que l'état initial de l'environnement
  - ↳ Des explications et justifications des choix du projet de Plan Local d'Urbanisme
  - ↳ Des éléments de compatibilité avec les documents supra-communaux
  - ↳ D'un volume dédié à l'Evaluation Environnementale du PLU
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu en conseil municipal du 9 juin 2023 et redébattu en conseil municipal du 24 avril 2024, qui exprime une vision stratégique du développement territorial et dont les orientations générales.
- Le règlement écrit et le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les annexes

Le bilan de la concertation a été dressé en conseil municipal lors des séances du 9 juin 2023 et 24 avril 2024. Le projet de PLU a été arrêté le 24 avril 2024 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont disposé de trois mois pour formuler leur avis. L'ensemble des avis reçus a été joint au dossier porté à enquête publique. Le projet de création

d'un Périmètre Délimité des Abords intégrant l'Abbaye bénédictine Saint Pierre de Bourgueil et ses abords, l'Eglise Saint Germain de Bourgueil et la maison du 39 rue Alain Chartier a été arrêté dans les mêmes conditions.

L'enquête publique s'est déroulée du 25 août au 26 septembre 2025 inclus. Le 6 décembre 2025, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions et émit un avis favorable au projet de révision générale du PLU assorti de recommandations, ainsi qu'un avis favorable à la création du PDA.

Monsieur le Maire présente à l'assemblée les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur. Enfin, il expose les modifications à effectuer sur le projet de PLU arrêté et précise qu'elles n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du projet, de sorte qu'elles peuvent être acceptées.

**Au vu de ces éléments,**

**VU** les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

**VU** l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération du conseil municipal n°D2022\_044 en date du 5 avril 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ouvrant la concertation et en définissant ses modalités ;

**VU** la délibération du conseil municipal n°D2023\_211 en date du 9 juin 2023 portant débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

**VU** la délibération du conseil municipal n°D2024\_055 en date du 25 avril 2024 portant nouveau débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

**VU** la délibération du conseil municipal n°D2025\_025 en date du 12 mars 2025 portant bilan de la concertation et clôturant la concertation ;

**VU** l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure de révision générale du PLU ;

**VU** l'avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 2 juin 2025 ;

**VU** la consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 24 mars 2025 et l'absence de réponse dans le délai de 3 mois ;

**VU** les modifications apportées à la suite des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), sur les pièces suivantes :

<b>Le diagnostic</b>	Complété d'un volet « enjeux de mobilité » et des mentions « ORT » et « OPAH »
<b>L'état initial de l'environnement</b>	Complété avec l'ajout de mentions relatives aux risques « inondation » et « mouvement de terrain » ainsi qu'un volet « énergies renouvelables »
<b>La justification des choix</b>	Modifiée par la suppression de la mention de la zone AUC
<b>Les Orientations d'Aménagement Programme (OAP)</b>	Mises à jour par la suppression de l'OAP « La Cognarderie » et la modification des OAP « Marcé-le grand Ereau », « Les Sables » et « Les Jardins de Ronsard », « Le Canal », « La Route du Tapis » afin de prendre en considération les remarques de la DDT
<b>Le Règlement écrit</b>	Complété en ce qui concerne les remarques sur les risques, les clôtures agricoles, les distances des annexes, les ICPE, le changement de destination identifié, les implantations, et les règles relatives à la qualité architecturale des bâtiments
<b>Le règlement graphique</b>	Complété pour les secteurs soumis au risque inondation indiqué « i », et les servitudes autoroutières.

**VU** la délibération du conseil municipal n°D2025-026 en date du 12 mars 2025 arrêtant le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ouvrant la concertation et en définissant ses modalités ;

**VU** l'arrêté municipal n° A2025\_212 du 9 juillet 2025 prescrivant les modalités de l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de trois monuments historiques ;

**VU** le déroulement de l'enquête publique du 25 août au 26 septembre 2025 inclus ;

**VU** les observations du public formulées durant ladite enquête ;

**VU** le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 6 décembre 2025 ;

**VU** le mémoire en réponse au rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur ;

**VU** le dossier de révision générale du PLU ;

**CONSIDERANT** que les avis rendus par les PPA justifient des modifications non substantielles du projet de révision générale du PLU exposées précédemment ;

**CONSIDERANT** que les conclusions de l'enquête publique et les conclusions et avis du commissaire enquêteur justifient des modifications non substantielles du projet de révision générale du PLU exposées dans le mémoire en réponse ci-annexé ;

**CONSIDERANT** que les adaptations ponctuelles et non substantielles apportées au projet de révision générale du PLU constituent des ajustements qui ne bouleversent pas l'économie générale du projet ;

**CONSIDERANT** qu'il s'agit également de corriger les erreurs matérielles, des incohérences et des formulations dans les documents permettant une amélioration de la compréhension du public, et de tenir compte de certaines remarques pertinentes ;

**CONSIDERANT** que l'avis favorable assorti de recommandations du commissaire enquêteur sur les observations émises lors de l'enquête publique ;

**CONSIDERANT** que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

**Le Conseil municipal,**

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

**MODIFIE** le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui a été soumis à enquête publique pour tenir compte des différents avis et conclusions de ladite enquête.

**APPROUVE** la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

**PRECISE** que conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ; en outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

**PRECISE** que conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public (à la mairie de BOURGUEIL, 8 rue du Picard, aux heures habituelles d'ouverture).

**PRECISE** que conformément aux dispositions de l'article L.121-14 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU approuvé est transmis à l'autorité environnementale.

**PRECISE** que conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, la présente délibération est exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa transmission au préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter sur le Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à compter de l'intervention des modifications demandées.

**AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document et prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**ANNEXES :**

PJ1\_Dossier complet de révision générale du PLU

PJ2 Délibération prescription révision PLU

PJ3 Arrêté modalités enquête publique

PJ4\_Avis des Personnes Publiques Associées et/ou consultées

PJ5\_Rapport du commissaire enquêteur

PJ6\_Mémoire en réponse aux conclusions et avis du commissaire enquêteur

PJ7\_Conclusions et avis du commissaire enquêteur

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 "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

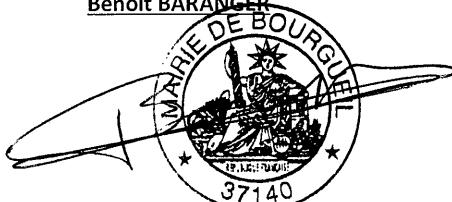
**Fait et délibéré en séance le 17 décembre 2025**

Certifié exécutoire compte tenu de  
La publication ou notification le :

La secrétaire de séance  
Emmanuelle VEILLE



Le Maire,  
Benoit BARANGER



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

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

**SEANCE DU 05 AVRIL 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le 05 avril à 20h30, les membres du conseil municipal de la commune de Bourgueil, légalement convoqués le 29 mars 2022, se sont réunis à la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît BARANGER, Maire.

**Date de la convocation :** 29 mars 2022

**Nombre de conseillers en exercice :** 27

**Nombre de conseillers présents :** 21

**Nombre de conseillers votants :** 25

**Présents** : Benoît BARANGER, Catherine TENDRON, Jackie FORASTIER, Magali L'HERMITE, Jean-Baptiste THOUET, Nadège COUSSEAU, Sébastien VOYARD, Sylvie JACOB, Dominique ALLAIRE, Francis SIREAU, Nadine LEROYER, Catherine ECHAPT, Gilles PELLÉ, Thierry GASNIER, Jean-Marc TRESSEL, Emmanuelle VEILLE, François LEBON, Emmanuelle CASSAGNES, Pascal PINARD, Claude GODIN, Maguy ROINE

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Mme Marie-Aude BOURDIN a donné pouvoir à Mme Nadine LEROYER

M. Frédéric CLEMENT a donné pouvoir à Mme Sylvie JACOB

Mme Bénédicte AUMASSON a donné pouvoir à M. Pascal PINARD

Mme Mélanie LE FRALLIEC a donné pouvoir à Mme Emmanuelle VEILLE

**Absents :**

Mme Laurence SOUILLET, Emmanuelle LIMA

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

**D2022\_044 URBANISME – PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU**

**Rapporteur** : M. Benoît BARANGER, Maire

**EXPOSE DES MOTIFS**

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1, L101-2, L.151-2, L.153-11 et suivants ;

**VU** le Code Général des Collectivités territoriales ;

**VU** l'approbation du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014, modifié le 14 janvier 2020 et mis à jour le 29 septembre 2020 ;

**CONSIDERANT** les limites du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au regard des projets communaux et des nouvelles lois régissant l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ainsi que les incidences notables du territoire ;

**CONSIDERANT** qu'il convient d'engager la révision du Plan Local d'Urbanisme afin de prendre en compte la préservation de la biodiversité, l'aménagement numérique du territoire, la lutte contre le réchauffement climatique, la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques ainsi que les politiques publiques liées à la lutte contre l'étalement urbain ;

**CONSIDERANT** qu'il convient d'intégrer les préoccupations environnementales et foncières dans le Plan Local d'Urbanisme ;

**CONSIDERANT** la nécessité en conséquence de démarrer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Ainsi présentés le contexte et le cadre, Monsieur le Maire propose que les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme portent sur les aspects principaux suivants ;

- 1) 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.

Envoyé en préfecture le 11/04/2022

Reçu en préfecture le 11/04/2022

Affiché le 11 04 2022 

ID : 037-213700313-20220405-D2022\_044-DE

## **2) 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....

## **3) Un cadre de vie préservé : « bien vivre à Bourgueil »**

- Favoriser le lien social par :
  - o 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 ;
  - o le développement des espaces publics ;
  - o l'amélioration de l'accessibilité PMR aux équipements publics ;
  - o 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 séniors 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.

## **4) Promouvoir un tourisme raisonnable, 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 du 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 Anjou Touraine.
- Promouvoir un développement respectueux des réservoirs de biodiversité en étant attentif aux espaces naturels protégés.

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat aura lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

**CONSIDERANT** qu'ainsi présentés les grands objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, cette démarche de projet devra s'inscrire au sein d'une concertation publique associant les habitants de Bourgueil. Sont notamment prévues conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :

- l'organisation d'au moins deux réunions publiques suivies d'un débat avec la population ;
- l'information de la population de l'état d'avancement des études par la publication d'articles dans la Nouvelle République, le magazine municipal Vivons Bourgueil, sur l'application INTRAMUROS ainsi que sur le site internet de la commune ;
- la mise à disposition d'un registre de concertation, disponible à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture au public. Ce registre étant destiné à recueillir les observations et remarques du public tout au long de la procédure d'élaboration ;

- la création d'une adresse mail dédiée au PLU.

Monsieur le Maire rappelle également que cette concertation fera l'objet d'un bilan qui sera tiré par le Conseil Municipal avant l'arrêt du Plan local d'Urbanisme.

**Au vu de ces éléments, le conseil municipal,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

Envoyé en préfecture le 11/04/2022

Reçu en préfecture le 11/04/2022

Affiché le 11 04 2022   
ID : 037-213700313-20220405-D2022\_044-DE

- PRESCRIT** la révision du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal ;
- APPROUVE** les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme tels que présentés dans la présente délibération ;
- APPROUVE** les modalités de concertation publique telles que proposées dans la présente délibération ;
- AUTORISE** le Maire à signer tous les documents et à engager toutes les études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- PRECISE** que la présente délibération sera notifiée pour association, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, aux personnes publiques associées.
- 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 sera notifiée à Madame la préfète d'Indre et Loire.

- Pour : 25  
- Contre : /  
- Abstention : /

**Approbation par l'assemblée à l'unanimité des votants par 25 voix.**

*Pour extract 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 la présente publication par voie d'affichage.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

**Fait et délibéré en séance le 05 avril 2022**

**Le Maire,  
Benoît BARANGER**



**Certifié exécutoire compte tenu de**

**La transmission en Préfecture le :**

**Publié ou notifié le :**

**Le Maire,**



Envoyé en préfecture le 11/04/2022

Reçu en préfecture le 11/04/2022

Affiché le



ID : 037-213700313-20220405-D2022\_044-DE

A2025\_212

**ARRETE MUNICIPAL**

**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**

Envoyé en préfecture le 11/07/2025

Reçu en préfecture le 11/07/2025

Publié le

ID : 037-213700313-20250709-A2025\_212-AI



**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 aout 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 aout 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 SAVELON 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 SAVELON** 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](mailto: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 :

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

### **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](mailto: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](http://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 MAILLETIERIE.....
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.**



@ Céline 3/06



A Benais, le 25 mars 2025



**Mairie**

8 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

**Objet :** Révision générale du PLU

Monsieur le Maire,

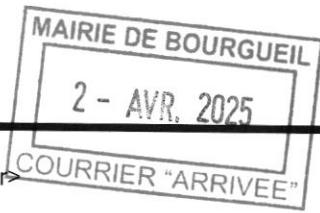
Par courriel en date du 25 février 2025 et par mail en date du 18 mars 2025, vous nous avez transmis copie de vos délibérations arrêtant votre projet de Plan Local d'Urbanisme en cours de révision ainsi que les pièces associées.

Nous tenions à vous informer que nous ne voyons pas d'opposition au projet transmis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Maire,  
  
Stéphanie RIOCREUX

FERNANDES LEQUES Florence



**De:** BONNAMY Isabelle <ibonnamy@departement-touraine.fr>  
**Envoyé:** mercredi 2 avril 2025 11:31  
**À:** URBANISME  
**Cc:** MENUY Elodie; DECONZANET Julien; Contact STA NO  
**Objet:** REVISION GENERALE DU PLU / CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES / ANNULE ET REMPLACE LA CONSULTATION PRECEDENTE

Bonjour,

Pour faire suite à la réception de votre mail, je vous informe, qu'après consultation de votre projet de révision du PLU, les voiries départementales n'étant pas impactées directement, le STA Nord-Ouest n'a pas de remarques particulières sur ce projet.

Bien cordialement.

**Isabelle BONNAMY**

**Direction des routes et des mobilités**

*Adjoint au Chef de Service - Service Territorial d'Aménagement Nord Ouest - Langeais*

ibonnamy@departement-touraine.fr

Tel : 0247314732,63600

Mob : 0642183096

Avec vous,  
chaque jour !



**De :** FERNANDES LEQUES Florence <[florence.fernandesleques@bourgueil.fr](mailto:florence.fernandesleques@bourgueil.fr)>

**Envoyé :** mardi 18 mars 2025 10:56

**À :** URBANISME <[urbanisme@bourgueil.fr](mailto:urbanisme@bourgueil.fr)>

**Objet :** REVISION GENERALE DU PLU / CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES / ANNULE ET REMPLACE LA CONSULTATION PRECEDENTE

Attention : Cet email provient d'une personne externe à notre organisation. Soyez vigilant.

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, copie de la nouvelle délibération du conseil municipal en date du 12 mars 2025, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision dont les éléments sont disponibles via le lien de téléchargement suivant : <https://fromsmash.com/EVISION-GENERALE-DU-PLU-CONSULTATION-DES-PERSONNES-PUBLIQUES-ASSOCIEES-ANNULE-ET-REPLACE-LA-CONSULTATION-PRECEDENTE> (!? ce lien est valable 14 jours à compter du 18 mars 2025).

Cette nouvelle consultation vient uniquement compléter le contenu de la précédente par l'ajout des annexes relatives aux servitudes et aux réseaux.

Le reste du dossier restant inchangé.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article R.1 53-4 du Code de l'urbanisme, je vous serai obligé de bien vouloir en assurer la consultation en votre qualité de Personne Publique Associée et de nous adresser, **dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception du présent courriel**, vos éventuelles remarques sur ce projet. A défaut de réponse dans ce délai, votre avis sera considéré comme favorable.

**Si vous avez déjà rendu un avis, nous vous remercions de bien vouloir le réitérer dans le cadre de la présente consultation.**

Je vous prie de croire, «titre», à l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Maire



Benoît BARANGER.

► Merci de bien vouloir accuser réception du présent courrier par courriel à l'adresse : [urbanisme@bourgueil.fr](mailto:urbanisme@bourgueil.fr)

Affaire suivie par :  
**Pauline LUGNOT-ALBRECHT**  
Service Urbanisme et Démarches de Territoires  
Unité Planification et Urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.56  
Courriel : [ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr)

Tours, le **02 JUIN 2025**

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES  
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

Séance du 15 mai 2025

**I – OBJET : ÉTUDE D'UN DOSSIER DE RÉVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE  
DE L'APPLICATION DES ARTICLES L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME ET L.112-1-1 DU  
CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

**1-1 - Pétitionnaire :** Monsieur le Maire de Bourgueil

**1-2 – Adresse du pétitionnaire :** Mairie, 8 rue du Picard, 37140 Bourgueil

**1-3 – Objet du dossier :** Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil

## **II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**

### **Textes de référence :**

Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 : article 51

Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014

Article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime

Articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme

## **III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**

### **Membres avec voix délibérative :**

- Monsieur Michaël CHARIOT, Directeur départemental des territoires d'Indre-et-Loire, Adjoint, représentant monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, Président
- Madame Myriam REBIAI, Cheffe du Service Urbanisme et Démarches de Territoires de la direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire, représentant la directrice de la direction départementale des territoires d'Indre-et Loire
- Monsieur Alain ANCEAU, représentant le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- Monsieur Alain CHANTELOUP, Maire de Luzillé
- Madame Colette JOURDANNE, représentant le Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
- Monsieur Joël BOISARD, Co-présidents de Terres de Liens Centre
- Monsieur Olivier FLAMAN, représentant le Président des Propriétaires Forestiers de Touraine
- Madame Jocelyne PASQUEREAU, représentant le Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre- et- Loire
- Monsieur Jacques THIBAULT, représentant le porte-parole de la Confédération Paysanne de Touraine
- Monsieur Mikelis GISLOT, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire
- Monsieur Dominique BOUTIN, représentant le Président de la Société d'Étude de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine
- Monsieur Dominique DURAND, représentant le Président de la Ligue de Protection des Oiseaux
- Monsieur Jean-Claude ROBIN, représentant le Président de l'Union Départementale Syndicale des Exploitants Agricoles
- Monsieur Aurélien LEBRETON, représentant le Président des Jeunes Agriculteurs d'Indre-et-Loire

### **Pouvoirs :**

- Monsieur Fabien LABRUNIE, représentant le Président de la Fédération départementale des Chasseurs a donné son pouvoir au représentant du Syndicat Départemental de la Propriété PrivéeRurale Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale (Colette JOURDANNE)
- Monsieur Michel LE PAPE, représentant le Président de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire a donné son pouvoir au représentant du Président des Jeunes Agriculteurs de la Coordination Rurale d'Indre-et-Loire (Mikelis GISLOT)
- Monsieur Lilian GIBOUREAU, représentant le Directeur de l'Institut National d'Origine et de la Qualité a donné son pouvoir au représentant de la directrice de la direction départementale des territoires d'Indre-et Loire (Myriam REBIAI)

**3 avis simples :**

1) Le projet recueille **17** votes favorables sur **17** votes au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF émet un **avis favorable** au regard de l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet de PLU à condition de supprimer la zone d'extension 1AU du secteur de "La Cognarderie" pour 0,54 hectare au regard des nombreux enjeux du secteur, notamment de la consommation d'espaces agricoles, de sa situation en zone AOC, qui viendrait interrompre l'impression de porosité du paysage viticole rentrant dans la ville et relierait les secteurs déjà urbanisés au nord et au sud du carrefour rue Chaumeton.

2) Le projet recueille **17** votes favorables sur **17** votes au regard de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme sur les **STECAL(s)**.

La CDPENAF émet un **avis favorable** au regard de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme sur les cinq **STECAL(s)** définis sur les plans graphiques.

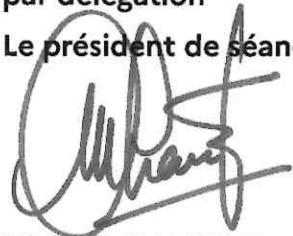
3) Le projet recueille **17** votes favorables sur **17** votes au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet un **avis favorable** au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N à la condition que le règlement soit conforme à la doctrine CDPENAF à savoir :

Les annexes doivent être implantées à 20 mètres maximum de la construction principale et non 30 mètres comme inscrit dans le règlement du PLU de Bourgueil.

Pour le Préfet d'Indre-et-Loire et  
par délégation

Le président de séance



Michaël CHARIOT

#### **IV - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le projet du PLU de Bourgueil – Révision Générale : (avis simple)**

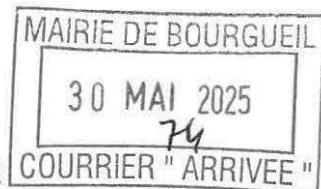
- Considérant le souhait de la commune de poursuivre la croissance démographique pour passer à 4 100 habitants d'ici 2035 contre 3 728 en 2021, soit un taux annuel de 0,70 % en moyenne, conforme aux objectifs du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 140 logements à l'horizon 2035 selon la répartition suivante :
  - **98** logements par densification du tissu urbain de la commune sur 9 sites distincts
  - **41** logements en extension sur 3 sites distincts pour une consommation de 2,67 hectares :
    - × La Vallée de Marcé pour 0,74 hectare avec une densité de 12 logts/ha
    - × La Cognarderie pour 0,54 hectare avec une densité de 12 logts/ha
    - × La Croix de Marcé pour 1,38 hectare avec une densité de 25 logts/ha minimum
  - 0 logement par mobilisation dans la vacance (taux à 10,8 % en 2021),
- Considérant que la densité moyenne pour toutes opérations en densification, en extension de l'urbanisation et sur les secteurs stratégiques en comblement du tissu urbain existant seront de 18 à 20 logements par hectares,
- Considérant que le projet de PLU prévoit une consommation globale d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 5 hectares sur la période d'application du PLU (2025-2035),
- Considérant que le projet de PLU est cohérent avec la trajectoire ZAN, car la consommation foncière entre 2011 et 2021 est de 16,77 hectares dont 9,69 hectares à vocation d'habitat, 4,65 hectares à vocation d'activités économiques commerciales et artisanales et 2,43 hectares pour les équipements publics,
- Considérant que le projet ne prévoit pas de création ou d'extension des zones d'activités économiques (29,39 hectares), mais vise à favoriser leur densification,
- Considérant que le projet prévoit quatre STECAL(s) en zones agricole (A) et naturelle et forestière (N) :
  - 1 STECAL Ag «Aire d'accueil des gens du voyage» d'une surface de 0,60 hectares, déjà artificialisée et en activité, pour permettre l'extension de bâtiments existants,
  - 2 STECAL(s) Avt « La Cave du Pays de Bourgueil et le Moulin Bleu» d'une surface de 1,28 hectare délimitant des sites touristiques existants,
  - 1 STECAL Njf «Jardins familiaux» pour une superficie de 0,41 hectare,
  - 1 STECAL Nt « Parc Capitaine : terrain de camping et plan d'eau» d'une superficie de 14,4 hectares,
- Considérant qu'un seul bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination à vocation d'habitation a été retenu,
- Considérant que la commune de Bourgueil se situe dans le périmètre du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvé en 2022, dont la répartition des logements impose 25 à 30 % en extension et 70 à 75 % en densification,
- Considérant que la densité brute moyenne pour les logements réalisés en extension sera de 12 à 25 logts/ha et de 18 à 20 logts/ha en densification sont conformes à celles imposées par le SCoT,
- Considérant que le projet autorise en zone A et N la réalisation en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :
  - d'annexes d'une emprise au sol limitée à 40 m<sup>2</sup> et à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale
  - d'extensions pour les constructions à usage d'habitation sont limitées pour les constructions à 40 % d'emprise au sol avec une maximum de 100 m<sup>2</sup>.

TOURS, le

22 MAI 2025

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Commune de Bourgueil  
Monsieur Benoît BARANGER  
Maire  
8 RUE DU PICARD BP29  
37140 BOURGUEIL



Objet : Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgueil

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 3 mars 2025, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental, sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après avoir pris connaissance du projet de PLU, celui-ci amène quelques observations que vous trouverez ci-dessous. Cependant, je vous informe que **le Conseil départemental émet un avis favorable sur ce projet de révision de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgueil.**

Observations sur le projet de PLU arrêté :

• Accessibilité / déplacements :

Le diagnostic du PLU pourrait utilement indiquer s'il y a ou non des enjeux liés aux déplacements sur le territoire que ce soit en termes de sécurité et/ou fluidité du trafic, sachant que l'une des orientations du PADD mentionne le « déploiement de voies vélo extra-communale entre la commune de Bourgueil, les communes du bassin de vie Bourguillois ainsi que vers le Chinonais » (p13), même si celle-ci n'est pas développée dans le PLU à ce stade.

La présentation du réseau viaire de la commune figure uniquement au travers des chapitres sur l'analyse de la morphologie urbaine et celui sur les risques potentiels que peuvent générer certains axes : risques liés au transport de matières dangereuses (RD749, RD35 et A85) et pour les nuisances sonores (la RD749).

• Réhabilitation de l'ancien EHPAD :

J'attire votre attention concernant la prise en compte du projet de réhabilitation de l'ancien EHPAD, le PLU manque de précision et il ne permet pas d'identifier quel est le projet arrêté pour cet ancien bâtiment, ou s'il y a plusieurs possibilités à l'étude :

- dans le rapport de présentation au chapitre justification des choix (page 37), il est indiqué qu'il s'agit d'une « restructuration en maison de santé et services à la population » ;
- alors que dans le PADD (page 6) il est indiqué qu'il s'agit d'une « réhabilitation d'une partie de l'ancien EHPAD en foyer logements accompagné par la création de logements séniors ».

Par ailleurs, je profite de cette procédure pour rappeler que le Département a confirmé, par courrier en mars dernier adressé au Président de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, son intérêt à poursuivre la réflexion commune sur le projet de création d'un pôle social mutualisé regroupant nos Maisons Départementales de la Solidarité (MDS) et les établissements France services qui pourrait trouver sa place dans le cadre de la réhabilitation des locaux de l'ancien EHPAD de Bourgueil.

• Trame Verte et Bleue (TVB) / environnement :

On peut souligner que la prise en compte des enjeux environnementaux et plus particulièrement de la TVB ont fait l'objet d'une consolidation et actualisation dans le cadre de cette révision, ceux-ci étant issus des réflexions réalisées dans le cadre du PNR et du SCOT Nord-Ouest Touraine et déjà intégrés dans le PLU précédent.

Toutefois, si le zonage du PLU classe l'ensemble des zones à protéger en zone naturelle N (partie nord du territoire) certains secteurs sont classés en zone agricole c'est-à-dire sans condition particulière notamment au regard de l'implantation de bâtiments agricoles. Ce zonage pourrait peut-être être distingué du reste de la zone par l'ajout d'un indice, les secteurs concernés sont :

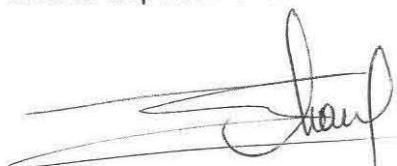
- une partie du périmètre de la ZNIEFF Vallée du Changeon entre la RD749 et le Changeon entre les lieux-dits Le pot Blanc et l'Echelle.
- la partie sud-ouest du territoire qui correspond au périmètre Natura 2000 vallée de la Loire d'Indre-et-Loire.

• Quelques coquilles identifiées dans le rapport de présentation au chapitre III- justification des choix :

- page 58 : une zone AUC est mentionnée avec certainement le chiffre d'une surface associée de 2,66, sans aucune autre information. Cette zone ne figure d'ailleurs pas dans les autres pièces du PLU.
- page 70 : attention à la mention de la commune de « Poiroux ».

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes cordiales salutations.

La Présidente  
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,



Nadège ARNAULT



TOURS, le 12 MARS 2025

DIRECTION GENERALE ADJOINTE SOLIDARITÉS

Communauté de communes  
Touraine Ouest Val de Loire  
Monsieur Xavier DUPONT  
Président  
2 RUE DES SABLONS  
37340 CLERE LES PINS

Objet : Projet pôle social mutualisé CCTOVAL/Cd37 à Bourgueil et Langeais

Monsieur le Président,

Depuis 2023, nos deux collectivités travaillent conjointement sur le projet d'un pôle social mutualisé regroupant notamment nos Maisons Départementales de la Solidarité et les établissements France services. Il s'agit de réhabiliter pour de nouvelles affectations l'ancien EHPAD de Bourgueil d'une part et des locaux laissés vacants après le départ de la trésorerie de Langeais, d'autre part.

Je souhaitais aujourd'hui vous confirmer mon engagement de poursuivre ce projet à vos côtés.

Néanmoins, au regard du contexte budgétaire très contraint du Département, j'ai demandé que soit étudié le montage financier du projet avec une option de location des sites dans une perspective d'acquisition dès retour à meilleure fortune.

Mes services prendront l'attache des vôtres dans les prochaines semaines, pour finaliser ces études en totale concertation.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma sincère considération.

*Bien à vous*

La Présidente  
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,

Nadège ARNAULT



**PRÉFET  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par :

**Clément SOULARD**

Service Urbanisme et démarche de territoires

Unité planification

Chargé d'études urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.47

Courriel : clement.soulard@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le - 6 JUIN 2025

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire  
8 rue du Picard  
BP 29  
37140 BOURGUEIL

**Objet : Bourgueil – Plan Local d'Urbanisme – Révision générale : avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté**

**PJ : annexe 1 : Avis détaillé de l'État**

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bourgueil a été arrêté par délibération du conseil municipal du 12 février 2025 et le dossier complété a été reçu le 18 mars 2025 à la préfecture d'Indre-et-Loire. Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme (CU), les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

Votre projet de PLU présente un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et sont conformes à ceux du développement durable énoncés dans l'article L 101-2 du CU.

Concernant le développement démographique, le projet de PLU vise à assurer une reprise de la croissance démographique pour atteindre une population de 4100 habitants d'ici 2035. Cet objectif de croissance annuelle de 0,7 % par rapport aux dernières données de 2021 apparaît ambitieux par rapport à la baisse de la population observée au cours des dix dernières années, mais cohérent au regard du niveau d'équipement de la commune. En conséquence, il est prévu de produire 14 logements par an, soit 140 logements pour la période 2025-2035 dont 98 logements en densification ce qui apparaît également cohérent bien que légèrement inférieur aux objectifs portés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT).

Le projet de PLU se distingue par un **effort notable de sobriété foncière** : le projet de territoire du PLU de votre commune entraîne un potentiel de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) limité à 5 Ha sur la période d'application du PLU (2025-2035) dont 2,67 ha pour les secteurs en extension. La consommation d'espace projetée reste **nettement inférieure au droit à consommation ENAF** (7,7 ha sur la période 2021-2031), ce qui constitue une orientation vertueuse et conforme aux objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN).

61, avenue de Grammont

BP 71655

37016 Tours Grand Tours Cedex 1

Tél. : 02 47 70 80 90

Mél : [ddt@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt@indre-et-loire.gouv.fr)

[www.indre-et-loire.gouv.fr](http://www.indre-et-loire.gouv.fr)

Cependant, deux points appellent à vigilance :

- l'analyse foncière identifie un potentiel de 252 logements en densification, alors que le projet prévoit 140 logements, dont 41 en extension. Ce choix traduit une sous-exploitation du tissu urbain existant.
- **Aucune stratégie de mobilisation des logements vacants** n'est intégrée, alors qu'il s'agit d'un levier complémentaire à activer pour limiter encore davantage l'étalement urbain.

Enfin, s'agissant de la **zone 1AU de « La Cognarderie »**, il est demandé son retrait. Cette zone viendrait rompre l'impression de porosité du paysage viticole qui pénètre actuellement jusque dans le centre-ville. Son urbanisation créerait une liaison artificielle entre les secteurs urbanisés au nord et au sud du carrefour Chaumeton, au détriment de la qualité paysagère et de la vocation viticole du site.

Les **STECAL et sous-secteurs identifiés dans le projet de PLU apparaissent globalement cohérents**. Ils répondent de manière proportionnée aux enjeux locaux sans remettre en cause les grands équilibres du territoire.

S'agissant des changements de destination en zone N, ils peuvent être envisagés à usage d'activités artisanales, sous réserve de compatibilité avec le caractère agricole de la zone. En revanche, les **destinations de type industrie** ne sont pas appropriées en zone N. Enfin, les changements de destination en zone N relèvent de l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) et non de la CDPENAF.

Le projet d'aménagement proposé dans le cadre du PLU nécessite une meilleure prise en compte de l'environnement bâti et paysager. Le règlement sera à compléter ou modifier comme précisé dans l'annexe en pièce-jointe de ce courrier. Par ailleurs, un travail complémentaire sur les OAP est également indispensable, notamment pour mieux intégrer les spécificités des sites étudiés, mieux tenir compte des particularités territoriales de la commune et retranscrire les orientations du PADD ce qui n'est pas le cas en l'état. Les corrections à apporter concernent particulièrement les secteurs projets en extension de l'enveloppe urbaine (OAP 8, 10).

Concernant la préservation de l'environnement, des dysfonctionnements de la station d'épuration des eaux usées « Les Coursannes » ont été relevés. Il est nécessaire de conditionner toute ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à la réalisation préalable des travaux sur la station d'épuration. À ce titre, un planning prévisionnel de ces travaux devra impérativement être intégré au rapport de présentation du PLU, afin d'assurer la compatibilité du projet avec les capacités d'accueil des réseaux.

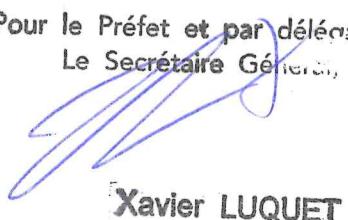
Enfin, concernant la prise en compte des différents risques particulièrement prégnants sur votre territoire communal, des compléments et corrections sont à apporter, notamment concernant le risque inondation en raison d'incohérences relevées entre le projet actuel de PLU et le règlement du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) Val d'Authion.

Sur le plan juridique, depuis le 1er janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le Géoportail national de l'urbanisme (GPU) et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser votre PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et le publier sur le GPU conformément à l'article L.133-1 du CU.

En conclusion, j'émets un avis favorable sur votre projet, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus ainsi que celles détaillées dans l'annexe ci jointe. Ces éléments doivent être intégrés après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi je vous invite à organiser une réunion avec mes services avant l'approbation du projet afin d'échanger sur l'ensemble des remarques exposées et sur les suites que vous pourrez y apporter.

Les services de l'État sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Xavier LUQUET



**PRÉFET  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

# **Révision générale du PLU de Bourgueil**

**Avis détaillé des Services de l'État sur le projet arrêté**

**Juin 2025**

Annexé à la lettre de Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire à Monsieur le Maire de Bourgueil

# Table des matières

<b>1. RISQUES.....</b>	<b>3</b>
1.1 Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres.....	3
1.2 Risque sismique.....	3
1.3 Risque de mouvements de terrain.....	3
1.4 Risque d'inondation.....	4
1.5 Risques feux de forêt.....	5
<b>2. HABITAT.....</b>	<b>5</b>
2.1 Scénario de développement, armature urbaine et production de logements.....	5
2.2 Logement social et diversification du parc de logements.....	6
2.3 Programme Petites Villes de Demain.....	6
<b>3. AMÉNAGEMENT URBANISME.....</b>	<b>7</b>
3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....	7
3.2 Règlement écrit.....	7
<b>4. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE.....</b>	<b>7</b>
4.1 OAP générale en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.....	7
4.2 Éléments patrimoniaux - Article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	9
4.3 Règlement des zones.....	9
4.4 Projet de territoire et OAP.....	13
<b>5. ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>19</b>
5.1 Gestion des eaux usées.....	19
5.2 Énergies renouvelables.....	19
5.3 Prise en compte de la thématique « air climat énergie » dans les OAP du PLU.....	19
<b>6. SERVITUDE ET PLAN DE ZONAGE.....</b>	<b>20</b>
6.1 Servitudes autoroutières.....	20
<b>7. GÉOPORTAIL.....</b>	<b>20</b>
<b>ANNEXE 1 – LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORÊTS DANS L'URBANISME : FICHE SYNTHÉTIQUE.....</b>	<b>21</b>

## 1. RISQUES

### 1.1 Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres

Les différentes pièces du Plan local d'urbanisme (rapport de présentation tome III, projet d'aménagement et de développement durables (PADD), règlement écrit, et règlement graphique-information et annexes) font état du classement sonore des infrastructures de transports terrestres d'Indre-et-Loire, mais en faisant référence à celui défini par les arrêtés de 2001. Depuis, celui-ci a fait l'objet de deux révisions et **le classement sonore en vigueur dans le département est dorénavant défini par les arrêtés préfectoraux du 26 décembre 2024**. La révision de 2024 apporte un seul changement pour la commune, la route départementale RD749 reste en catégorie 3, mais le tronçon classé s'arrête désormais à l'intersection (rond point) avec la rue de Bretagne, soit un peu avant le centre-bourg.

**Les documents du PLU devront être actualisés, notamment le rapport de présentation qui devra mentionner que le classement sonore des infrastructures de transports terrestres d'Indre-et-Loire est défini par les arrêtés préfectoraux du 26 décembre 2024 et indiquer que les informations sur le classement sonore d'Indre-et-Loire sont disponibles sur le site Internet des services de l'État d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante :**

**<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Classement-Sonore-des-Infrastructures-de-Transport-Terrestre>**

**Par ailleurs, en application de l'article R151-53 du Code de l'urbanisme, il conviendra d'annexer au PLU :**

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées ;
- Une copie du nouvel arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures routières et autoroutières d'Indre-et-Loire. Ce document est disponible en téléchargement sur le site internet des services de l'État à l'adresse indiquée précédemment.

Il conviendra également de s'interroger sur les conséquences du nouveau classement sonore sur les dispositions du PLU permettant de mettre en œuvre le PADD, qui fixe dans son orientation axe 2 (préserver et mettre en valeur les atouts du territoire afin de conforter son attractivité) de limiter l'exposition des populations aux diverses nuisances sonores.

### 1.2 Risque sismique

S'agissant du risque sismique, la commune est située en zone de sismicité faible mais le règlement écrit n'en fait pas état. Il aurait pu être précisé qu'un arrêté du 15 septembre 2014 a modifié l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », celui-ci est applicable depuis le 24 septembre 2014.

### 1.3 Risque de mouvements de terrain

Le rapport de présentation page 57-58 liste les différents phénomènes de mouvement de terrain présents sur la commune. **La présentation est toutefois assez succincte et celle-ci pourrait paraître confuse pour le lecteur.** Ainsi, deux sinistres survenus sur la commune (une chute de blocs/éboulement et un effondrement/affaissement) sont listés, mais sans qu'il soit précisé s'il s'agit de mouvements de terrain liés aux coteaux ou aux cavités souterraines. Ensuite, il est évoqué le risque lié au phénomène de gonflement et retrait des argiles, pour enfin terminer par la présence de nombreuses cavités recensées le long du coteau et dans la vallée du Gravot.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe notamment pour objectifs de permettre le maintien et le développement des activités existantes en lien avec la vallée du Changeon (carrière, champignonnière - page 8), mais les dispositions du PLU liées à cet objectif ne sont pas décrites.

Dans le cadre du règlement écrit, concernant les dispositions applicables dans les zones exposées au risque de retrait-gonflement des argiles, il est indiqué que pour les unités foncières situées dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles, le décret n° 019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'une étude de sol lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.

Toutefois, même si la carte jointe dans le rapport de présentation (page 58 – Partie II – État Initial de l'Environnement) montre que la commune est très concernée par ce risque, cette information aurait pu être rappelée dans le règlement écrit et les dispositions constructives adaptées aux zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols auraient pu être jointes en annexe.

## 1.4 Risque d'inondation

Dans le cadre du rapport de présentation, le risque d'inondation n'est pas explicitement décrit et il conviendra de le préciser. Ce risque peut être dû aux débordements des cours d'eau secondaires (Lane et Changeon principalement), mais le risque majeur est l'inondation par la Loire en crue du val d'Authion suite à une rupture de la digue domaniale du Val d'Authion, appelée aussi levée. Les conséquences d'une entrée d'eau brutale dans le val auraient également dû être décrites, notamment en reprenant les éléments transmis dans le cadre du porté à connaissance en date du 20 décembre 2022.

La mention « À la suite d'une étude de 2014 ayant relevé des fragilités, la région Centre Val de Loire mène des actions de renforcement de la digue. » est erronée et doit être corrigée. En effet depuis le 28 janvier 2024, après avoir été du ressort de l'État, l'entretien des digues domaniales a été transféré aux EPCI *gemapiens*, dans le cas présent la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire (CC TOVAL), après avoir été du ressort de l'État.

Le Territoire à risque important d'inondation (TRI) Angers Authion Saumur est cité, sans que soit expliqué son objet, sans faire référence à la stratégie locale, ni au programme d'action mis en œuvre. Ce point doit faire l'objet de compléments. En effet, la commune de Bourgueil fait partie du Territoire à risque Important d'Inondation du TRI d'Angers-Authion-Saumur, arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 26 novembre 2012, en application de la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 transcrivant la directive européenne inondation de 2007.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le secteur de projet la route du Tapis et le secteur de projet Le Canal sont situés en zone inondable. **Ces OAP doivent être l'occasion de mettre en œuvre un projet résilient vis-à-vis du risque d'inondation, en particulier sur le secteur de la route du Tapis situé en zone d'aléa Fort du PPRI du val d'Authion.**

Dans le cadre du règlement graphique de nombreuses incompatibilités entre les zones du PLU et du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) ressortent, avec des zones permettant de nouvelles constructions dans des secteurs inconstructibles sauf exception du PPRI. **Ces incohérences devront être corrigées en modifiant le règlement des zones, notamment :**

- Zone UB à l'Ouest de la commune située en zone AM du PPRI n'autorisant que les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle liées et nécessaires à une exploitation agricole (présence rapprochée et permanente de l'exploitant nécessaire pour les besoins des animaux) ;
- Zone UY située en zone AEP du PPRI où seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'activité agricole, (excepté les bâtiments d'activités agricoles hors-sol) et les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation sous conditions ;
- Zone UB à l'Est du bourg de la commune située en zone AM du PPRI ;
- Zone UH à l'Est de la commune située en zone AM du PPRI ;

- Zone Nt du PLU au niveau du camping située en zones AEp, AF, ATF du PPRI où sont seulement autorisés les terrains de camping, de caravaning ou de parc résidentiel de loisirs existants et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires) et les structures démontables qui leur sont directement liées sous réserve de limiter l'emprise au sol des bâtiments aux besoins du camping et de ne pas augmenter les nombre d'HLL ou de résidence mobile de Loisirs.

Dans le règlement écrit Il est indiqué page 32 que « *Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, doivent répondre aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur* ». L'expression n'est pas correcte, l'article R111-2 ne contient pas en soi des dispositions s'appliquant aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Il permet de refuser ou d'imposer des prescriptions visant à assurer la sécurité et la salubrité publique, même en l'absence de Plan de prévention des risques (PPR).

**Concernant le risque d'inondation, non seulement le PPRI s'impose au PLU comme indiqué, mais il est opposable directement aux autorisations d'urbanisme. Cette information doit être mentionnée.**

Les zones du PLU couvertes par le PPRI n'étant pas matérialisées sur le plan de zonage, il serait souhaitable d'**indiquer en tête de chapitre de chaque zone, si celle-ci est concernée par le risque inondation** et dans les articles relatifs aux occupations du sol autorisées, aux changements de destination (en particulier en zone A) et aux clôtures que **les dispositions du PPRI en vigueur sont applicables en plus du règlement du PLU**.

Il convient de rajouter sur l'ensemble des zones et secteurs inondables, dans l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale et paysagères que **les repères de crues existants doivent obligatoirement être préservés**, ils ne doivent pas être altérés, détruits ou recouverts lors de travaux de ravalement ou de remise en état.

## 1.5 Risques feux de forêt

Le massif forestier présent sur la commune est classé au titre de la réglementation sur les zones à risque incendie. A ce titre, l'ensemble des secteurs concernés sont soumis de plein droit à l'application des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)

Cette contrainte réglementaire doit être explicitement rappelée et nécessite l'apport de complément dans le cadre des documents proposés :

- Ajout de la carte des zones soumises aux OLD - cf loi du 10/07/2023 ;
- Dans le cadre de la rubrique relative au risque feux de forêt, la rédaction sur les OLD doit être revue pour être en conformité avec l'arrêté préfectoral d'Indre-et-Loire ;
- Dans le cadre de la rubrique relative au risque feux de forêt, des mesures complémentaires de recul du bâti par rapport à l'espace boisé pourraient être prises et des compléments seront à apporter sur la base de la fiche proposée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire (DREAL) consultable en Annexe 1 (page 21) du présent avis.

## 2. HABITAT

### 2.1 Scénario de développement, armature urbaine et production de logements

Concernant le développement démographique, les perspectives de développement affichées dans le PADD visent l'atteinte d'environ 4 100 habitants d'ici fin 2035 (soit + 194 habitants par rapport à la population 2018), soit une croissance annuelle de population de 0,70 % entre 2025 et fin 2035 contre 0,20 % par an entre 2013 et 2018. **Cet objectif est ambitieux au regard des tendances passées.** De plus, la réflexion du scénario de développement appuyée sur la période 2013-2018

(Rapport de présentation, Partie 3, P.6) aurait mérité d'être complétée de données et tendances plus récentes.

En conséquence de ce scénario de développement de la commune, il est prévu de produire 14 logements par an, soit 140 logements pour la période 2025-2035 ce qui apparaît cohérent bien que légèrement inférieur aux objectifs portés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT) qui préconise la création de 15 à 20 logements par an rapporté à la population actuelle de la commune. Ce scénario de production de logements **doit tenir compte du nombre important de logements vacants (10,8 % en 2021- Insee) et devrait comporter un objectif de remise sur le marché de ces logements, en s'appuyant sur l'OPAH-RU en cours** qui vise à l'échelle des 5 communes concernées un objectif de 25 logements remis sur le marché sur 5 ans.

En cohérence avec ces perspectives démographiques, la commune a établi dans le cadre du PLU une analyse foncière permettant d'identifier un potentiel de 252 logements en densification des dents creuses, ce qui permet en théorie de couvrir l'intégralité des besoins de la commune. En complément, plusieurs secteurs ont été identifiés en extension de l'enveloppe urbaine dans le cadre du projet de territoire communal. **L'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après l'apport de précisions concernant la mobilisation des logements existant et la densification de l'enveloppe urbaine** (en intégrant par exemple un taux de rétention sur les secteurs de dents creuses ou la mobilisation des logements vacants). **Le taux de logements vacants apparaît en effet important sur votre commune et le sujet n'est que peu abordé dans le projet de PLU, alors qu'il s'agit d'un levier complémentaire à activer pour limiter encore davantage l'étalement urbain.**

## 2.2 Logement social et diversification du parc de logements

La part de logements locatifs sociaux est plutôt importante sur la commune. Deux opérations de Logements locatifs sociaux (LLS) portées par VTH sont engagées : allée de la Mailleterie, (9 logements) et rue de l'Ancien Collège, (7 logements destinés à des seniors).

Néanmoins, la commune, étant classée comme pôle structurant à l'échelle du SCOT, **la production d'une offre locative sociale doit être poursuivie en prévoyant dans les OAP une part de LLS sur les sites les mieux localisés** (la Villatte, les Sables/les Jardins de Ronsard, Collège).

Le PADD fixe l'objectif d'offrir une typologie de logements adaptés aux jeunes, aux personnes vieillissantes pour mieux répondre aux parcours résidentiels. Notamment afin d'anticiper le vieillissement de la population, il indique que plusieurs opérations dédiées aux seniors sont programmées : la création de logements sociaux inclusifs seniors par la réhabilitation de l'ancienne école, la réhabilitation d'une partie de l'ancien EHPAD en foyer logements accompagné et la création pour les seniors d'appartements en résidence ou de petits pavillonnaires en accession à la propriété ou locatif. **Pour répondre à ces objectifs, les OAP devraient être précisées sur les typologies de logements attendues ainsi que sur la taille des logements** (grands logements pour les familles, petits logements pour les jeunes ou personnes âgées, accession/locatif...).

## 2.3 Programme Petites Villes de Demain

La Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, ainsi que les communes de Langeais, Bourgueil et Château-La-Vallière ont été retenues au programme Petites Villes de Demain en 2021. Les collectivités bénéficiaires s'engagent à élaborer un projet de territoire explicitant une stratégie de revitalisation, cela s'est traduit par la signature d'une convention valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 03/07/2023 entre la CC TOVAL, les 3 communes concernées, et les partenaires dont l'État pour une durée de 5 ans.

Cette convention d'ORT n'est que brièvement rappelée, il aurait été pertinent de réaffirmer ce projet de revitalisation au sein du PADD, rappeler le périmètre d'ORT sur la commune dans le rapport de présentation, et des différents projets et thématiques la composant. De même une OPAH RU est en cours sur cette commune, le rapport de présentation aurait pu être complété avec les éléments des études en cours.

## 3. AMÉNAGEMENT URBANISME

### 3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Les orientations de développement du PLU de la commune entraînent un potentiel de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) limité à 5 Ha sur la période d'application du PLU (2025-2035) dont 2,67 Ha pour les secteurs en extension. Ces objectifs de développement apparaissent conformes à la trajectoire cible pour la décennie 2021-2031 de 7,7 Ha de consommation d'ENAF. Cet objectif issu de la loi climat et résilience du 22 août 2021, découle de la diminution de 50 % de la consommation observée lors de la décennie 2011-2020 qui s'est élevée à 14,4 Ha.

Cependant, des explications complémentaires de ces résultats sont attendues notamment **pour intégrer les consommations constatées entre 2021 et 2025 et tenir compte des consommations d'ENAF dans le cadre de la densification de l'enveloppe urbaine**. Ces deux éléments n'ont en effet pas fait l'objet d'une identification dans le cadre des documents communiqués à l'arrêté de projet. Cette synthèse pourra prendre la forme d'un tableau permettant de rendre compte de différents types de consommation d'ENAF prévus à l'échéance de la durée du PLU accompagné d'éléments cartographiques de localisation.

Concernant la zone 1AU « La Cognarderie », nous demandons la suppression de ce secteur, incluant le retrait du zonage correspondant et du règlement écrit associé. Son ouverture à l'urbanisation interromprait la continuité visuelle et la porosité du paysage viticole. Elle établirait une liaison artificielle entre les zones urbanisées au nord et au sud du carrefour Chaumeton. Son maintien serait contraire aux objectifs de préservation des paysages agricoles et à l'identité viticole du secteur.

### 3.2 Règlement écrit

Dans le cadre du règlement écrit une incohérence a été relevée par rapport à la doctrine portée par la DDT37 en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), sur les annexes en zone A et N. Ainsi, en zone A et N (P.101 et 114) **la distance maximale d'éloignement est de 30m alors qu'elle devrait être limitée à 20 m**.

Les STECAL et sous-secteurs identifiés dans le projet de PLU apparaissent globalement cohérents. Ils répondent de manière proportionnée aux enjeux locaux sans remettre en cause les grands équilibres du territoire.

S'agissant des changements de destination en zone N, ils peuvent être envisagés à usage d'activités artisanales, sous réserve de compatibilité avec le caractère agricole de la zone. En revanche, les destinations de type industrie ne sont pas appropriées en zone N.

Enfin, les changements de destination en zone N relèvent de l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) et non de la CDPENAF.

## 4. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

### 4.1 OAP générale en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

L'OAP présente des principes généraux d'aménagement pour les OAP sectorielles, et précise que « **les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative** » (page 3). Or, tout projet (portée opérationnelle de ces principes) devrait être compatible avec ces orientations. L'OAP étant opposable en termes de compatibilité aux opérations d'aménagement, si les principes énoncés ne sont qu'**indicatifs**, sans valeur de compatibilité, ils peuvent ne pas être appliqués. Dans ce cas l'OAP n'a pas de portée et ne décline pas les orientations et objectifs du PADD. Il convient alors de revoir cette mention. S'il s'agissait d'indiquer que les illustrations servant de support au texte de cette partie n'ont pas de valeurs prescriptives, alors la mention doit être reprise en ce sens.

Dans ces principes, est évoqué le découpage parcellaire uniquement par rapport à l'orientation du bâti. Pour une densification plus opérante et garante d'un cadre de vie plus apaisé, ce principe doit également indiquer que les découpages parcellaires devront prioritairement être en lanière, avec des implantations bâties sur au moins une limite parcellaire (voire les deux), avec une recherche d'intimité. En effet, des parcelles en drapeau ne doivent pas être autorisées. Afin de densifier les parcelles qui ne peuvent pas intégrer des accès traversants, un accès mutualisé sur les parcelles arrière doit être recherché (économie de foncier pour du cheminement, d'imperméabilisation, de succession de portails...) en permettant de préserver l'intimité.

Le chapitre 3 de l'OAP sur « l'efficacité énergétique du territoire » cite les principes de bioclimatisme essentiellement sous le prisme de l'orientation des constructions. Ce principe doit être complété pour présenter l'historicité d'autres principes de bioclimatisme et leur lien avec l'architecture traditionnelle du bourguillois. En effet, l'encouragement à la **conception bioclimatique des constructions nouvelles** est un atout dont il faut s'emparer pour, notamment, valoriser la dimension patrimoniale du territoire. L'ensemble des items permettant de concevoir ce type de construction ne va pas à l'encontre d'une qualité architecturale reprenant les paramètres de l'architecture traditionnelle elle-même issue d'une conception faite de bon sens. En effet, l'architecture traditionnelle, fruit d'une expérience accumulée sur des siècles, est étroitement liée à l'architecture bioclimatique (ressources utilisées, ventilation naturelle, comportement thermique, forme et toiture, orientation, adaptation au climat, à la topographie...) Une conception bioclimatique présente ainsi des caractéristiques puisées dans l'architecture traditionnelle locale et ses caractéristiques d'implantation : orientation, optimisation de la lumière naturelle, compacté, matériaux sains durables biosourcés ou géosourcés et de préférence locaux, conception adaptable (toitures à pentes avec combles aménageables... **et pas seulement des « constructions de logements à étage et mitoyens** » cités page 7), intégration au paysage (harmonie en accord avec son environnement architectural, végétal et paysager).

La prise en compte de la **volumétrie et de la hauteur** des nouvelles constructions par rapport au contexte urbain (et les hauteurs des constructions de même usage existantes à proximité) dans lequel elles s'insèrent, n'est pas indiquée dans les principes généraux. En se référant au règlement, les règles ne paraissent pas spécifiques à la zone 1AUb mais semblent reproduire des règles d'autres secteurs. Or, les OAP sectorielles, pour s'intégrer dans le quartier existant, devrait autoriser des hauteurs de constructions qui ne dénaturent pas le contexte urbain dans lequel elles s'insèrent. L'objectif étant de ne pas créer de rupture d'échelle et d'assurer une diversité selon les contextes des OAP.

Certains de ces critères d'analyse présentés ci-dessus manquent malheureusement dans la présentation des OAP sectorielles. L'OAP « générale » apporte certes quelques données importantes, mais les OAP sectorielles présentent une analyse contextuelle qui n'est pas toujours complète (contexte topographique et coupes, plusieurs photos des secteurs, bâti voisin, qualité architecturale attendue, etc.).

Page 10 « En dernier recours, la destruction et la déconstruction des ensembles végétaux et patrimoniaux remarquables pourront être compensés par la reconstruction ou la plantation d'éléments au moins équivalents ». Dans les exemples cités d'éléments patrimoniaux d'intérêt sont mentionnés des murets, cours d'eau... Il paraît peu envisageable de pouvoir détruire ce type « d'éléments », bien au contraire.

Page 11 sur les clôtures végétales, le terme « multispécifiques » semble un peu complexe. Il serait plus simple d'évoquer des haies végétales paysagères champêtres présentant des essences locales mélangées aléatoirement avec des diversités d'essences à feuillages caducs, marcescents et persistants. Les haies monospécifiques créent des ruptures paysagères et devraient être proscribes (haies de thuyas pas exemple).

Page 13, chapitre « b » sur les liaisons douces, il est mentionné « les boulevards urbains végétalisés permettant de faire entrer la nature en ville... ». Cette indication paraît curieuse au sein de ce chapitre et est peu explicite (plantations d'arbres le long des axes routiers majeurs ?).

## 4.2 Éléments patrimoniaux - Article L151-19 du Code de l'urbanisme

Le repérage d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est indiqué dans le règlement (pages 40-41). Ce repérage a pour objectif de protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier ces éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Or, la consultation du règlement graphique ne permet pas de repérer facilement ces éléments, repérage qui devrait présenter la surface de l'élément repéré (voir symbologie). Ce repérage correspond sur le plan aux pastillages ronds entourant un élément bâti. Ainsi, très peu d'éléments sont repérés (essentiellement des loges de vignes). Seuls 26 éléments ont été identifiés sur le riche patrimoine que comporte Bourgueil.

Ainsi, le bâti traditionnel de la commune et ses composantes (fermes, propriétés viticoles, murs, granges...) n'est pas intégré. En conséquence, aucune garantie de préservation et de mise en valeur, d'**obligation de permis de démolir** que leur conférerait ce repérage n'est permise. Les longères, propriétés viticoles anciennes et leurs éléments structurants, maisons de maître,..., qui sont représentatifs du patrimoine viticole, ne sont pas identifiés et le règlement écrit doit être amélioré, pour être adapté à leur valeur économique historique, à leur préservation et à leur valorisation. Il est regrettable que cette analyse ne soit pas le reflet de l'identité de Bourgueil, territoire patrimonialement singulier dont les atouts sont forces de développement touristique (val de Loire, œnotourisme, tourisme vert...). Le règlement est constitué d'un paragraphe sur le bâti ancien (respect de son intégrité, notamment son ordonnancement et rythme des façades), mais à défaut d'un repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il devrait être complété en interdisant les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur ce type d'édifice (de typologie et datation différentes) afin de ne pas risquer de **dénaturer à jamais leur qualité architecturale, ni de créer de désordres techniques**. Le règlement à lui seul ne permet pas d'assurer la préservation et la valorisation de ces patrimoines (il n'interdit pas clairement l'isolation par l'extérieur du bâti ancien, par exemple).

Par ailleurs, le repérage des éléments naturels n'a été traduit dans le règlement que sur la base de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs « écologiques ». L'article L151-19 est, lui, approprié au repérage pour « des motifs paysagers ». Ainsi, selon les cas, un repérage pour des motifs paysagers aurait pu être ajouté. Les deux articles peuvent d'ailleurs simultanément être appliqués à ces espaces au titre de ces deux caractéristiques.

## 4.3 Règlement des zones

Toute construction ou installation doit, par sa situation, son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquels elle doit s'intégrer. Ce rappel à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme doit être mieux traduit dans le règlement écrit.

**Implantation des constructions sur voie et emprise publique** : La règle générale d'implantation doit être à l'alignement des voies ou emprises publiques dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (notamment dans le tissu ancien) et d'économie en foncier. **Un léger recul (plutôt de 2 m) peut être admis s'il participe à l'animation des accroches bâties, à la possibilité de végétaliser les pieds de murs.** Une implantation différente peut être autorisée (exception à la règle) à condition qu'elle se justifie par rapport au contexte environnant : s'inscrire dans la continuité de la structure urbaine déjà constituée du site d'implantation, si un mur traditionnel assure déjà la continuité visuelle de la rue, **mais également pour s'inspirer des dispositions du bâti traditionnel avoisinant.**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : L'implantation **sur au moins une limite séparative** devrait être la règle pour toute nouvelle construction. L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est également possible. Le retrait d'implantation des limites séparatives est une exception qui doit se justifier. La règle autorisant une implantation à 3 m minimum pour une construction principale (ou 2 m pour une annexe) des limites séparatives doit être modifiée (ou à reformuler si le recul est conditionné à une accroche sur au moins une limite séparative) afin de **ne pas reproduire des tissus lâches, déstructurés et consommateurs de foncier.**

**Hauteur des constructions :** La hauteur maximale des constructions dans le secteur UA « ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère ». Cette hauteur à l'égout correspond-elle aux hauteurs repérées dans le secteur UA où le rapport de présentation cite le bâti ancien en « plain-pied ou R+1 » ? Si une donnée métrée doit être conservée, une vérification s'impose pour les différentes zones.

La hauteur devrait être exprimée de façon relative en référence aux bâtis avoisinants **de même usage** (plus ou moins 1 m), afin de ne pas créer de rupture d'échelles.

Par ailleurs, mentionner la possibilité de construction à **9 m « à l'acrotère »** revient à autoriser des constructions à toitures terrasses qui ne correspondent pas à l'architecture ligérienne. Cette mention doit être supprimée, afin de ne pas reproduire une architecture « cube ». Toutefois, des volumes à toitures terrasses (dont l'acrotère ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus), **de taille limitée**, peuvent être autorisées **qu'à la condition de venir articuler deux volumes couverts à deux pentes**.

Dans le territoire ligérien, de façon générale, **les constructions neuves doivent respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants traditionnels ayant le même usage**, notamment en termes de volumétrie, de composition et de teintes. Les volumes doivent être simples, avec présence d'un encuvement permettant l'évolutivité du bâti (agrandissement dans les combles), basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits). Les toitures à deux pentes sont la règle courante, les faîtages étant parallèles au long pan. Les pentes des toits devraient être au minimum de 40°.

**Facades :** **La couleur des enduits** constitue aussi un critère important d'intégration des constructions dans le paysage tant proche que lointain : une teinte et un aspect proche des enduits locaux traditionnels environnants doit être recherchée. **Il convient d'interdire le blanc, les gris ou teintes trop soutenues et non locales.**

Le bardage en façade, qui est autorisé dans le règlement, doit être en bois. La mention « ou tout matériau d'aspect similaire » ouvrant à la possibilité de mise en œuvre de matériaux composites non naturels et synthétiques, doit être supprimée. Il faut par ailleurs ajouter que le bardage bois à lames larges **doit être à pose verticale** (pour reprendre les typologies locales) pré-grisé ou grisé naturellement ou peint dans une teinte soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, rouge/brun...). Aucun vernis ni lasure ne doit être appliqué.

Le bardage total en façade dans le centre ancien pour une construction neuve à usage d'habitation est-il bien adapté à ce secteur et ne devrait-il pas être plutôt autorisé dans les autres zones hormis en zone UA ? En effet, le centre ancien ne présente pas de maisons à pan de bois ou de typologies rurales qui pourraient justifier une telle réinterprétation en UA.

Le bardage métallique est autorisé aux « annexes à l'habitation » y compris en zone UA. **Cette prescription devrait être supprimée.** S'il s'agit d'ouvrir à une certaine « innovation architecturale », dans ce cas voir paragraphe 3 chapitre « toitures » ci-dessous et reformuler. Il s'agit de compléter également la **prescription sur les bardages métalliques** qui sont autorisés pour des bâtiments à usages d'équipements, d'activités artisanales ou agricoles, sous réserve que leurs couleurs soient proches des couleurs de l'environnement dans lequel ils s'insèrent (teinte soutenue, aspect mat) et qu'ils soient à pose verticale et à joint debout (ou imitation joint debout).

**Ouvertures et menuiseries :** « Les ouvertures et menuiseries sur les édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées... ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ». La seule exception qui pourrait être faite sur le respect de l'ordonnancement des façades est plutôt liée à une modification disproportionnée des ouvertures qui existerait déjà et qui ne permet pas de revenir à un état initial de l'ordonnancement de la façade. Dans ce cas, des solutions sont à rechercher pour proposer une qualité architecturale qui améliore l'aspect générale. En respect de la qualité architecturale du bâti ancien, les ouvertures non visibles de l'espace public doivent aussi respecter les façades tout en permettant une largeur supérieure de l'ouverture à condition que la composition selon un rythme vertical soit assurée par divisions en vantaux de la baie. Les tons blanc, beige, noir et gris anthracite doivent être proscrits pour les menuiseries.

Les toitures : La recherche de performance énergétique ou de constructions dites « contemporaines » ne va pas à l'encontre du respect de l'architecture traditionnelle et du paysage. La couverture, par sa forme et son matériau, constitue un des éléments hautement visibles du paysage proche et lointain.

La formulation portant sur tous les secteurs urbains (voire toutes les zones) sur « une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) autorisée dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. » permet des typologies de constructions étrangères aux typologies des constructions locales qui dénatureraient le paysage de Bourgueil. Cette formulation ne tient pas compte des spécificités et atouts du territoire.

L'ouverture à des constructions dites « contemporaines » doit se réfléchir en termes de valorisation du territoire, tant au service du cadre de vie des habitants qu'aux projets de développement touristique. Ainsi, pour permettre une innovation architecturale, les projets de constructions, y compris pour les « volumes complémentaires » faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine doivent s'attacher à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels). Pour que cette ouverture à l'architecture « contemporaine » soit possible tout en préservant l'esprit des lieux, les prescriptions nécessitent d'être reformulées.

En secteur UA, les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite ne sont pas autorisées ; seule l'ardoise l'est. Or, certains bâtiments, certes peu nombreux, sont couverts de petites tuiles de terre cuite et devraient pouvoir conserver cette disposition. La prescription doit être complétée. Dans toutes les zones, la possibilité d'employer la petite tuile plate de terre cuite, dispositif traditionnel aussi, devrait être maintenue (voire encouragée). Dans les secteurs où la formulation « autorisée que dans le cas où ce matériau est utilisé de manière dominante sur les constructions principales proches » devrait être supprimée ; il est fort probable que dans les secteurs de « hameaux », les constructions anciennes aient à l'origine présenté des toitures à petites tuiles plates de terre cuite.

L'association tuiles/ardoises sur une même toiture qui est autorisée doit être supprimée. Il ne s'agit pas d'une caractéristique traditionnelle locale d'origine (mais de réparation).

Les lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques : La recommandation que les châssis de toits soient plus hauts que larges devrait être une prescription. Les châssis de toit et lucarnes doivent par ailleurs être disposés dans le respect de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment.

Le premier paragraphe sur les panneaux solaires doit être repris. Il est peu explicite. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être disposés sur un versant ayant déjà des éléments en toiture (lucarne, châssis de toit). Pour aider à l'écriture des règles, un guide peut être consulté sur le site de la DRAC Centre-Val de Loire et pourrait utilement être ajouté en annexe : <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-centre-val-de-loire/Ressources/Publications/Guides-et-fiches-pratiques/Guides-pratiques-Centre-Val-de-Loire/guide-d-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires-dans-la-region-centre-val-de-loire>

Les vérandas, abris de piscine et serres de jardin en verre : Les vérandas et abris de piscine ne sont pas réglementés (matériaux, forme et couverture libres), y compris en secteurs anciens (UA, UH). Il est souhaitable qu'elles le soient. Le vocabulaire de la véranda doit être en cohérence avec l'époque et la typologie du bâti. Les paysages très ouverts de nombreux secteurs du territoire méritent que ces constructions soient réglementées afin de préserver les vues depuis l'espace public vers le paysage dont le bâti est une des composantes. Les vérandas sur le bâti ancien doivent respecter des dispositions d'intégration particulière et ne pas nuire à la lecture et aux caractéristiques de ce bâti

en masquant, par exemple, des éléments de modénatures : plan rectangulaire, toiture à pente minimum de 20° sans pan coupé, profil fin, proportion verticale, teinte sombre...

Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin), ils doivent être de plan rectangulaire, avoir une couverture à deux pans, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal). Cette remarque vaut également pour les « constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ».

Les clôtures : Les clôtures constituent la délimitation entre l'espace privé et l'espace public. À ce titre, cette transition doit être soignée. Elles doivent respecter le caractère paysager des lieux (mur plein, mur bahut et haie vive). La « préservation des murs en tuffeau est à rechercher » : supposé pour les parements en pierre de taille. La formulation doit être améliorée pour tenir compte des murs anciens maçonnés avec parement en moellons et intégrer la préservation et restauration de leurs éléments d'accompagnement (portails, piliers, grilles d'entrée...). La prescription doit aussi indiquer que pour les murs anciens enduits, l'enduit doit être traditionnel (mortier de chaux et de sable), interdisant l'emploi de ciment ou de mortier hydraulique.

Afin de limiter l'appauvrissement et la banalisation du paysage sur rue, les dispositifs de clôtures et les éléments d'accompagnements doivent être sobres, simples.

La formulation sur la clôture sur voie « par une palissade en planches de bois d'essence durable ... ou de toute autre dispositif à claire-voie » ne semble pas appropriée, notamment en secteur UA. S'il s'agit de permettre d'autoriser des dispositifs type ganivelles ou échafaudages de châtaigniers, une correction doit être portée.

Le grillage galvanisé non plastifié sur piquet bois ou métallique étant le plus discret, le moins coûteux, il devrait être donné en exemple, ainsi que les ganivelles ou échafaudages de châtaignier. Ainsi la formulation sur le « grillage ajouré de teinte noire » prescrit en zone UA doit être corrigée. Rappel sur les haies d'essences mixtes pour permettre une diversité végétale améliorant le cadre de vie et la biodiversité (évoquées dans l'OAP ci-dessus) : haies végétales paysagères champêtres présentant des essences locales mélangées aléatoirement avec des diversités d'essences à feuillages caducs, marcescents et persistants. Les haies monospécifiques créent des ruptures paysagères et devraient être proscrites (haies de thuyas pas exemple). Il pourrait également être fait un rappel au guide du PNR ici, comme il l'est pour la partie sur les espaces libres et plantations.

Les clôtures en limites séparatives sont très peu réglementées. La seule mention de hauteur maximale ouvre à tous types de dispositifs. Elles ne doivent pas excéder 2 m : cette écriture autoriserait donc des **murs de 2 m sur toutes les limites séparatives**. Cette disposition ne semble pas adaptée à l'ensemble de la zone UA (ni pour les autres secteurs) et doit être revue. S'il s'agit de préserver l'intimité (au niveau des terrasses), des palissades ajourées en bois à lames verticales (limitées à un certain linéaire en prolongement de la construction) pourraient être autorisées.

Enfin, des prescriptions sur les dispositifs d'accompagnement aux clôtures, comme les portails (à lames verticales ou à barreaudage), doivent être précisées : de forme simple, peints dans une teinte moyenne ou soutenue (brun-rouge, gris-vert foncé, gris-bleu foncé...) Les hauteurs de piliers, poteaux et portails devraient être cohérents avec la hauteur de la clôture. Ces éléments d'accompagnement doivent être sobres, de formes simples, sans ornementation.

Les grands bâtiments : Étant donné leur échelle, en rupture avec leur environnement, une attention particulière doit être portée aux grands bâtiments (à usage d'équipements, entrepôts logistiques, d'activités artisanales ou agricoles). Afin de s'assurer de leur intégration dans le paysage très ouvert du Bourgueillois, les prescriptions doivent être vérifiées pour s'assurer de la préservation paysagère du territoire (vues vers la silhouette urbaine et vues vers le grand paysage). Pour les insérer au mieux et limiter leur impact paysager, il faut prescrire des règles précises pour leur implantation, gabarit, teinte et veiller impérativement à intégrer la part du végétal (écran planté, masses boisées...)

D'ailleurs, la question paysagère doit s'attacher à préserver voire recréer des continuités plantées au sein même du secteur. Le règlement doit permettre d'éviter le mitage et favoriser la forme de « hameaux agricoles ». L'architecture doit être simple et sobre. Le bâtiment ne doit pas provoquer, par ses formes, hauteur, matériaux et couleurs, un impact visuel qui dénaturerait le paysage naturel ou urbain.

Une silhouette familière aux bâtiments anciens des territoires agricoles locaux doit être recherchée, par des volumes assez bas, des lignes de faîte et pentes de toit traditionnelles. Les bardages (bois

et métal) devront être mis en œuvre selon une pose verticale et de couleur foncée et mate, le bois étant à privilégier (matériau durable). Le bardage métallique sera réalisé en zinc à joint debout ou imitation d'aspect mat et peints dans une teinte soutenue. Les couleurs contrastant avec l'environnement devront être interdites.

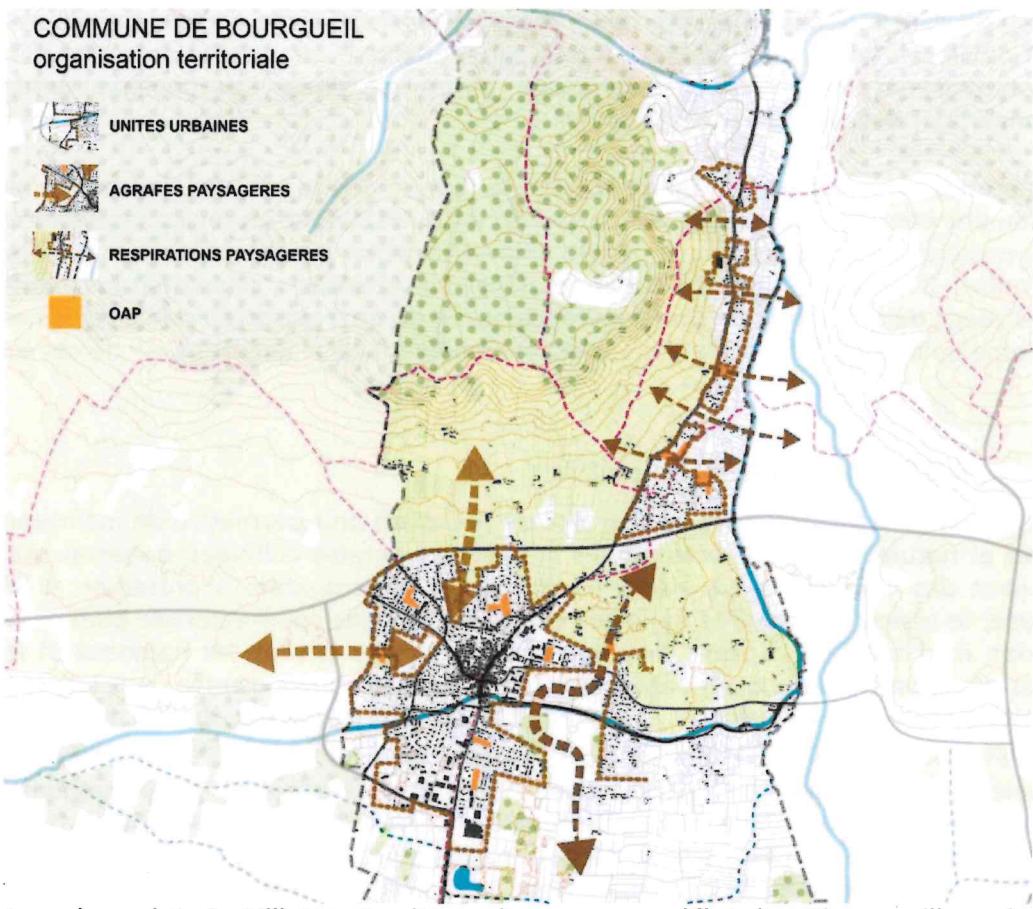
Les remarques sur le règlement, faite surtout à la lecture des zones urbaines anciennes, pourraient possiblement être reproduites pour les autres zones du PLU dont les règles semblent reproduire les mêmes prescriptions (UB, A, N... et 1AUB). Une vérification s'avère nécessaire pour améliorer ces prescriptions. Il est à souligner que les zones 1AUB « à urbaniser » possèdent les mêmes règles que pour les zones déjà urbanisées : une cohérence aurait dû être apportée par le règlement non seulement parce qu'il s'agit de nouveaux quartiers et également au regard des OAP de ces secteurs.

#### **4.4 Projet de territoire et OAP**

Le dialogue avec le territoire propre à la ville de Bourgueil doit permettre de maintenir des franges agricoles et naturelles qui pénètrent dans la ville. Ces agrafes cultivées, ouvertes sur le territoire, constituent des liens paysagers visuels et physiques remarquables à préserver. À l'échelle de la commune, le réseau de sentiers agricoles et de randonnées est à valoriser comme un espace de connexion et d'interface support de mode doux entre les bourgs, les hameaux et les extensions urbaines d'une part et les espaces aménagés, agricoles et naturels d'autre part. Ici, les agrafes et les respirations paysagères cristallisent ces enjeux de liaisons territoriales, en lien avec le lit de la rivière du Changeon qui délimite l'élargissement de la plaine alluviale de la Loire (voir carte ci-dessous).

De manière générale et afin de développer l'identité du territoire, l'aménagement des secteurs d'OAP doit veiller à poursuivre, en les réinterprétant, les caractéristiques spécifiques des lieux, en prenant en référence les tissus anciens environnants, qui, suivant les cas, sont des tissus de bourg, de hameaux ou de fermes. Il s'agit donc, pour ce qui concerne la forme urbaine, de faire évoluer très sensiblement la forme pavillonnaire des dernières décennies qui produit des quartiers standards et trop consommateurs de foncier. La création de projets contextuels, nourris de l'analyse de « l'esprit des lieux » du tissu ancien voisin est à rechercher. Ainsi, dans le cadre de l'établissement de chaque projet d'aménagement, l'analyse des tissus anciens environnants permet de définir un certain nombre de particularités, de constances mais aussi d'accidents dans le (ou les) tissus de référence.

Cette réinterprétation des formes urbaines existantes doit être également modulée par les éléments spécifiques au site : topographie, points de vue vers des éléments patrimoniaux ou des repères à valoriser, raccordement au réseau viaire voisin, éléments végétaux à conserver, etc. Les dispositions développées par le projet sont ainsi appropriées à l'opération et non définies par les systématismes des aménagements récents.



**OAP 1 - Secteur de projet : La Villatte :** Le site se situe en cœur d'îlot d'un tissu pavillonnaire, sur un secteur auparavant cultivé (culture de vigne). Enclavé, il dispose de peu de dessertes possibles par le réseau viaire existant. L'OAP doit être élargie aux tissus pavillonnaires attenants et plus spécifiquement en lien avec l'avenue de Saint Nicolas (avenir du garage automobile). Il est également primordial de réfléchir à la possibilité d'une liaison avec la raquette de l'allée des Acacias à l'Est.

Le secteur se prête à l'expérimentation d'autres formes d'habitat que la maison individuelle, habitat groupé, intermédiaire et petits collectifs, comme indiqué dans les intentions, et ceci afin de diversifier l'offre de typologies de logements dans le secteur. Il convient de rester vigilant sur la qualité esthétique et environnementale des constructions, bien que le secteur ne soit situé qu'en partie dans la zone de protection au titre des abords MH. De plus, la volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le bâti existant (principalement des constructions R+combles). La volumétrie des « petits collectifs » cités dans le texte de l'OAP devra en tenir compte et doit être indiquée dans l'OAP.



**Extrait du règlement graphique : OAP 1**  
Proposition d'agrandissement du périmètre de l'OAP vers le Sud

**OAP 2 - Secteur de projet : La Mailleterie :** La logique d'urbanisation de cette parcelle boisée pose question. Ce boisement constitue en effet une frange paysagère en lien avec le ru en fond de vallée et la zone naturelle au Nord. Il convient de s'appuyer sur cet espace de transition plutôt que de le fragiliser. Dans ce sens on peut se demander si les parcelles 3054, 3055 et 3056 ne seraient pas à classer en zone N pour renforcer cette frange.

L'immeuble collectif situé au Nord nécessite une rénovation thermique, et semble partiellement inoccupé. Il serait pertinent de développer une OAP comprenant cet ensemble et les parcelles voisines de l'emplacement en lien avec la réservation n°6, afin d'améliorer dans un premier temps les habitations existantes et de créer éventuellement, dans un second temps, des logements dans la continuité de cette nouvelle voie de desserte (voir repérage en orange). En même temps, il serait cohérent de préserver une respiration paysagère entre la frange boisée et les équipements sportifs extérieurs (cf. schéma d'organisation territoriale), associée à la réflexion sur la nature de la liaison à créer (véhicule, piéton, cycle ?)



Il conviendrait enfin de compléter l'écriture de l'OAP de la Mailleterie **en insistant sur le maintien de la végétation existante**, en préservant les sujets (arbres, arbustes...) déjà présents sur le site, et en précisant également que l'insertion des nouvelles constructions au sein du cadre boisé soit une donnée caractérisant l'aménagement. Des photos plus précises au sein du périmètre de l'OAP aurait pu mieux illustrer ce contexte. Par ailleurs, le contexte topographie du site est manquant (notamment légère pente de l'est vers l'ouest). L'espace boisé du périmètre et au-delà de celui-ci, venant épouser à l'est un petit ru, se jetant dans le Chandon, est à renseigner.

**OAP 3 - Secteur de projet : La Route du Tapis :** Ce secteur est à la fois en lien avec la frange de la zone commerciale au Sud et les quartiers d'habitations situés au Nord, à l'Est et à l'Ouest. Il convient de réfléchir les typologies de liaisons (voies et dessertes - cf généralités), en particulier l'accroche aux quartiers résidentiels et à la zone commerciale. La différence de niveaux existants, dénivélés de 2-3m environ, semble ne pas avoir été prise en compte et empêche la voirie de desserte de déboucher sur le parking, comme indiqué dans le schéma.

Il serait pertinent de faire deux schémas d'orientation et d'aménagement en fonction de la destination :

- Destination hôtelière à penser en liaison directe avec la zone d'activités au Sud, réflexions sur la mutualisation des parkings, la typologie d'hôtellerie souhaitée et l'intégration volumétrique dans l'environnement pavillonnaire sans créer de ruptures d'échelle avec les constructions existantes avoisinantes, etc.
- Destination d'habitation, il conviendrait de renforcer les liaisons, a minima en mode doux, avec les quartiers résidentiels limitrophes (en particulier vers l'Est où une accroche est en attente avec la voirie de la cité de la Grande Prairie), de pacifier l'entrée de ville et de penser la mutualisation de parking route du Tapis.

OAP 4 - Secteur de projet : Le Canal : le changement de destination (hôtellerie ou habitations) doit s'accompagner de deux scénarios différents et plus spécifiquement sur la question des liaisons (cf OAP 3). S'il s'agit d'habitations, les accès et accroches à l'existant méritent beaucoup plus d'attention, tant au Nord qu'au Sud du site. Actuellement, aucune voirie n'est représentée sur le schéma, alors que les liaisons avec l'existant interrogent (la seule voirie douce représentée dans l'angle Nord-Est est devenue impossible par la construction d'une maison).

Ce secteur doit être élargi au Nord, où les accroches actuelles posent question (partie Sud de la rue de petite gare / parking à l'arrière de l'immeuble avenue J. Causeret, etc.).



Enfin, ce secteur présente un mur en pierre de taille et moellons avec un portail ancien ornementé de piliers en pierre. L'OAP indique que le « mur en tuffeau existant du côté de l'avenue pourra être altéré pour ne pas impacter l'aménagement de l'accès automobile, en particulier pour le passage de cars ». Ce mur ancien et ses éléments d'accompagnement doivent être préservés et mis en valeur. Ces murs sont les derniers éléments patrimoniaux assurant une cohérence du tissu historique dans un secteur déjà altéré. Ils préparent la qualité d'entrée de ville et font écho, de l'autre côté de la départementale, à un autre mur en tuffeau structurant. C'est pourquoi l'accès à la zone d'hébergement devra être travaillé en conservant l'esprit d'origine du mur, à savoir préserver un maximum de linéaire de mur en pierre, la perception d'un portail et les piliers existants. L'accès pourra être agrandi et les piliers repositionnés. Par ailleurs, s'agissant de projet hôtelier et de logements, le gabarit et la qualité architecturale des constructions devront tenir compte de la sensibilité patrimoniale sur l'entrée de ville de ce secteur.

De plus le périmètre de ce secteur projet présenté dans le cadre des OAP ne correspond pas au plan de zonage. Des précisions seront à apporter sur ce secteur.

OAP 5 et 6 - Secteur de projet : Les Sables et Les Jardins de Ronsard : Enclavé et sans réelle possibilité de raccord au réseau viaire existant, notamment à l'Est, le secteur d'OAP passe à l'arrière du bâti sans réflexion sur les limites.



Le secteur d'OAP 5 doit absolument être considéré en lien avec le secteur de l'OAP 6 « Les jardins de Ronsard » situé de l'autre côté de la rue des Sables. Il est nécessaire de regrouper ces deux secteurs en une seule OAP et d'y inclure les parcelles D 475 et D 744. La densification côté Ouest de la route des Sables doit permettre de préserver pour une urbanisation à long terme la parcelle D 2838 et ses abords comme respiration paysagère et agricole. Une analyse d'ensemble manque..

Les accroches bâties des nouvelles constructions sont dites « sur la voie de desserte à créer », il serait judicieux pour ces secteurs d'OAP de réfléchir aussi à des accroches bâties sur rue, prenant modèle sur les implantations bâties anciennes (celles du sud de la rue Marie-Dupin par exemple ou le long de la rue Raymond-Garrit...) et venant tenir et structurer l'espace public.

Cette OAP porte sur des secteurs de vignes. La partie de l'OAP à l'ouest de la rue des Sables est bordée d'un mur en tuffeau sur toute la longueur en continuité de la propriété ancienne hors OAP au sud. L'entrée sur ce secteur à construire nécessite la destruction d'une partie de ce mur. Un autre accès aurait dû être recherché et privilégié. Si une démolition pour accès doit être réalisée, elle devra être limitée et ne pas excéder 3 m de large (afin d'être assimilée à un portail) et l'OAP doit le préciser.

Ces OAP 5 et 6 constituent une trace de l'activité viticole en centre-ville de Bourgueil, spécifique à l'histoire de la ville. Ces espaces de respiration agricole et paysagère mériteraient d'être préservés comme zone cultivée protégée. Les vignes à proximité immédiate du bourg ont été grignotées par l'urbanisation au fil des décennies et cette particularité de Bourgueil devrait être préservée.

Par ailleurs, le schéma de l'OAP des Jardins de Ronsard est faux (copie de celui de la rue des Sables) et ne peut, en conséquence, être étudié.

**OAP 7 - Secteur de projet : Marcé le grand Ereau :** Les terrains de l'OAP sont situés en zone urbaine, au nord en limite du hameau de Marcé, dans un vallon constitué de terres agricoles. Envisager une opération d'ensemble sur ce site semble une possibilité, mais également l'opportunité de réfléchir à l'emplacement exact de la limite entre zones urbaines et zones naturelles / agricoles. Il s'agit de définir les conditions préalables au maintien de l'espace Nord, identifié comme frange verte à conserver dans l'OAP. Le classement en zone N pourrait par exemple être élargi afin de préserver ce secteur et de limiter le potentiel d'artificialisation des sols. Le schéma de l'OAP devra par ailleurs :

- travailler sur les questions bouclages et de liaisons Nord-Sud et Est-Ouest (cf. hiérarchisation des voiries, accès, etc. cf généralités)
- la voirie Nord telle que représentée pose question : positionnement non pertinent (dans le prolongement d'une voirie de garage privé), possibilité de remonter vers le Sud pour équilibrer les terrains et permettre l'agrandissement de la frange verte
- l'OAP pourra inclure les parcelles situées au Nord de la voie de desserte Sud. Ainsi, l'image du nouveau quartier pourra se développer tant le long de la rue du Grand Ereau que du chemin de la Barre.



Par ailleurs une incohérence a été relevée concernant le phasage avec une urbanisation à moyen terme p.25 (planification) et à court terme dans l'OAP p.39.

OAP 8 – Secteur de projet : Croix de Marcé : Cette respiration agricole entre le hameau de Marcé et les secteurs urbanisés au Nord, le long d'un ru confluant de la rivière du Changeon, forme une respiration paysagère remarquable à l'échelle de la vallée.

Il est indispensable de maintenir des épaisseurs entre les hameaux pour contenir l'expansion urbaine et éviter les effets de continuum. Peu facile à desservir, cet espace est en partie humide, et se comprend comme un réservoir de biodiversité des milieux prairiaux et humides repérés sur le plan des trames vertes et bleues du PLU. A ce titre, il est indispensable à la gestion des eaux pluviales descendant depuis le plateau à l'Ouest.



Extrait du règlement graphique : OAP 7, 8 et 10  
Respirations paysagères et agricoles à conserver

Son urbanisation est donc contradictoire avec la volonté de contenir l'urbanisation dans la partie Nord de Bourgueil. Ce secteur vient en effet remplir un vide ouvrant des vues sur le paysage lointain, une respiration qui permet de percevoir le hameau de Marcé en tant qu'unité urbaine constituée. (voir schéma d'ensemble OAP 10 et schéma d'organisation territoriale).

OAP 10 - Secteur de projet : Vallée de Marcé : Cette OAP, comme celle de la Croix de Marcé est contradictoire avec la volonté de contenir l'urbanisation en remplaçant un vide (cf. OAP 8). Ici, pourquoi ne pas réfléchir à urbaniser la zone repérée en bleu sur le schéma ci-dessus, en lieu et place de ce secteur, afin de conserver les porosités participant à la qualité paysagère de la vallée.

De plus ces secteurs d'OAP de « Marcé » sont visibles depuis le grand paysage et présentent des atouts paysagers très forts. Il est prioritaire que les constructions tant dans leur volumétrie (dont les hauteurs, la couleur des enduits...) que par leur implantation s'intègrent parfaitement à ce milieu paysager. Les OAP manquent d'illustrations sur ces qualités. Elles devraient prendre modèle, en le réinterprétant, sur le bâti ancien existant à proximité (caractéristiques architecturales, composition urbaine, etc.). Des percées visuelles sur ces points d'appel paysager aurait aussi dû être étudiées pour orienter les futurs aménagements. Ces éléments devraient venir compléter l'OAP.

**Plus globalement, le secteur d'extension - OAP 8 : La Croix de Marcé - peut s'apparenter à une extensions de hameaux. Afin de conserver la compatibilité avec le SCoT (Objectif 18), ce secteur devra être revu et faire l'objet de justifications complémentaires concernant le choix et le règlement de l'OAP devra développer les prescriptions permettant la bonne insertion paysagère de tout projet d'aménagement.**

**En conclusion, un travail complémentaire sur les OAP apparaît donc indispensable, notamment pour mieux intégrer les spécificités des sites étudiées, mieux tenir compte des spécificités territoriales de la commune et retranscrire les orientations du PADD ce qui n'est pas le cas en l'état.**

## 5. ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 5.1 Gestion des eaux usées

L'analyse de la station d'épuration des eaux usées « Les Coursannes » montre que le percentile 95 dépasse la capacité nominale hydraulique. La charge nominale organique de la station peut être dépassée. Le schéma directeur indique que la station doit être refaite. Il conviendra d'ajouter dans le cadre de ce PLU un planning prévisionnel des travaux à entreprendre et compatible avec l'approbation du PLU et sa mise en œuvre opérationnelle.

**En l'absence de ces justifications complémentaires et dans l'attente de la réalisation de ces travaux, la commune de Bourgueil ne peut procéder à de nouvelles extensions de l'urbanisation.**

### 5.2 Énergies renouvelables

Si les enjeux concernant le développement durable sont globalement bien identifiés notamment dans le cadre du rapport de présentation certains manques ont été identifiés notamment concernant la thématique énergie renouvelable. Des compléments d'analyse sur la production d'énergies renouvelables à l'échelle de la commune sont attendus, afin notamment de caractériser le « peu de source d'énergie renouvelable en dehors du bois-énergie » mentionné dans le cadre de la « synthèse sobriété foncière ». **Des compléments seront également à apporter pour présenter l'estimation du potentiel « biomasse-méthanisation ».** En effet, en lien avec l'activité viticole, une réflexion aurait pu être portée notamment dans le cadre de la valorisation des déchets issus de la viticulture.

De même, aucune identification du potentiel géothermique n'est proposée, alors que cette source d'énergie est identifiée sur le territoire de l'Indre-et-Loire dans le cadre du plan climat-air-énergie territorial (PCAET). De plus, les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) ne sont pas mentionnées dans le cadre de ce projet de PLU alors qu'elles auraient pu faire l'objet d'identification.

Le règlement permet l'installation des unités extérieures de climatisation et les pompes à chaleur et des panneaux solaires sur l'ensemble du territoire sous condition de bonne insertion.

Globalement le projet actuel de PLU de la commune de Bourgueil, tout en ne démontrant pas de grande ambition en matière de développement des énergies renouvelables, permet le recours à celles-ci sur l'ensemble du territoire avec des dispositifs individuels. Une meilleure prise en compte du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine et du PCAET du SMPLNT aurait contribué à améliorer la qualité du projet de PLU de Bourgueil.

### 5.3 Prise en compte de la thématique « air climat énergie » dans les OAP du PLU

Le PADD exprime bien une intention d'amélioration au niveau de la qualité de l'air dans ses orientations et les OAP contribuent de manière indirecte à une amélioration de la qualité de l'air.

Le document présente une volonté d'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire, **mais celle-ci n'est pas quantifiée (par exemple, calcul des gaz à effet de serre que va générer les OAP, impact de l'artificialisation sur les émissions de GES sur la commune).** Néanmoins, les enjeux «Air» sont pris en considération même si ils ne sont pas optimaux, il semble exister une volonté d'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire.

La transition écologique doit se décliner dans l'aménagement du territoire de manière transversale et le document de planification constitue une opportunité pour décliner cette thématique. Ainsi, même si le PLU de la commune de Bourgueil ne fait référence qu'à la partie « bilan » initial du

PCAET du SMPLNT, il présente dans le PADD et via les orientations des OAP «sectorielles» et de l'OAP thématique «Trame Verte et Bleue», l'ensemble des enjeux de la transition écologique au travers de la problématique Air - Climat- Énergie.

Il aurait toutefois été intéressant d'avoir une évaluation quantifiée des bénéfices énergétiques et carbone des opérations prévues dans le PADD et les OAP et ainsi de conforter la bonne trajectoire du territoire sur sa volonté d'aller vers une transition écologique vertueuse.

## 6. SERVITUDE ET PLAN DE ZONAGE

### 6.1 Servitudes autoroutières

Le Domaine Public Autoroutier de l'A85 concédé à COFIROUTE (DPAC) sur le territoire de la commune de Bourgueil est un domaine délimité par la décision ministérielle n° 154/ 01 du 15 décembre 2011.

Il est recommandé que le règlement intègre, pour la zone d'urbanisme couvrant l'autoroute, un paragraphe qui pourrait reprendre la proposition suivante : « sont autorisés, les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute (échangeurs, diffuseurs, parkings de covoiturage, pôles d'échanges multimodaux etc), y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés ainsi que les projets photovoltaïques à l'intérieur du domaine public autoroutier ».

Les documents constitutifs du PLU font bien référence aux contraintes définies à l'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et le périmètre s'y rapportant (sous réserve de la modification demandée dans le présent avis détaillé P.3), ainsi qu'à l'interdiction de réaliser toute construction ou installation dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute tel que défini à l'article LIII-6 du Code de l'urbanisme. Il conviendra cependant également de rappeler l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute au titre des servitudes d'utilité publique, en application de l'article L122-2 du Code de la voirie routière et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (servitude EL 11).

Enfin, il est demandé que les **tranches inconstructibles le long des voies classées à grande circulation soient clairement reportées sur les documents graphiques du PLU**.

## 7. GÉOPORTAIL

Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme>

# ANNEXE 1 – LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORÊTS DANS L'URBANISME : FICHE SYNTHÉTIQUE

S.Lagarde, F. Faucon, D. Vivet

## 1. Contexte

La sécheresse et les températures accrues de ces dernières années augmentent le risque de feux de forêt. Avec le changement climatique, **les massifs de la région Centre-Val de Loire seront de plus en plus exposés à ce risque dans les années à venir.** L'atlas feux de forêts réalisé par la DREAL Centre Val de Loire en 2021 a eu pour objectif de définir les massifs forestiers à prioriser en termes d'action au niveau régional. Les communes se situant sur les massifs de priorité 1 et 2 vont recevoir de manière systématique cette fiche, ainsi que l'atlas feux de forêt et le guide prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme. **Les zones concernées au sein des communes sont en priorité les secteurs avec bâti situés à 200 mètres ou moins des zones boisées.**

## 2. Incidence de l'aléa feu de forêts sur l'urbanisme

Les politiques d'urbanisme sont généralement définies à moyen terme (SCOT, PLU, carte communales, etc.). **Afin d'éviter une augmentation inconsidérée du risque feux de forêt dans les années futures, il faut dès maintenant prendre en compte la hausse de l'aléa dans l'élaboration des documents d'urbanismes, pour limiter les futurs enjeux exposés.**

En particulier, **la prise en compte effective des risques d'incendie de forêt doit se faire dans les parties opposables des documents d'urbanisme** (le document d'orientation et d'objectifs du SCoT, le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation des PLU, les documents graphiques de la carte communale).

➔ Pour aller plus loin : Voir paragraphe 1-3 du guide du CEREMA sur la prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme

## 3. Prise en compte de l'aléa feu de forêt dans l'urbanisme

Deux grands principes s'appliquent :

- **La construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée.** La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie.
- **La construction isolée doit être proscrite.**

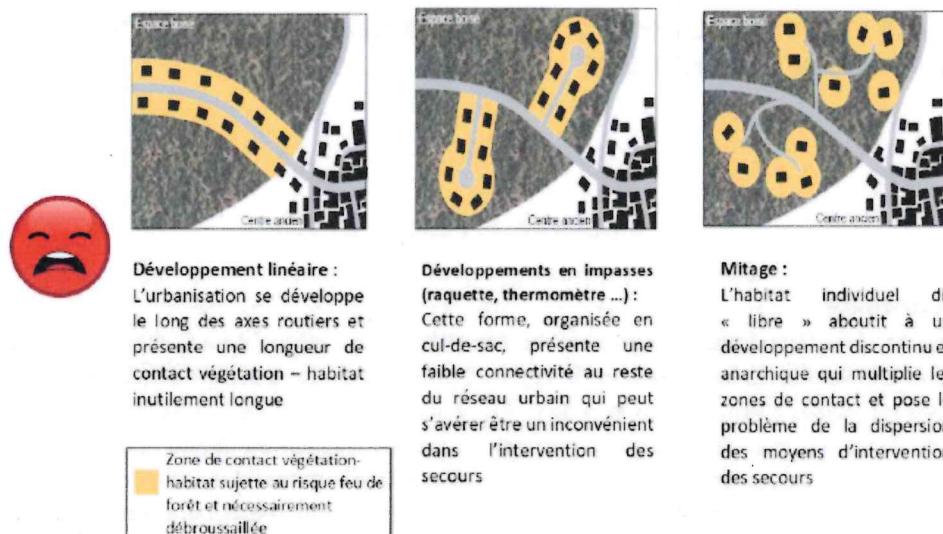


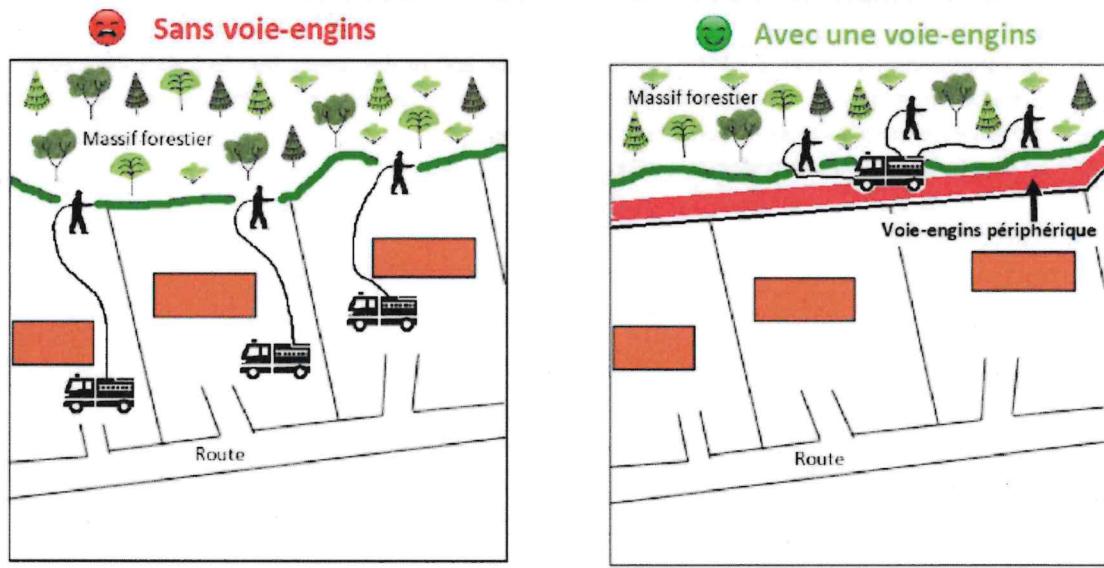
Illustration 1 : Exemple de formes urbaines à éviter à l'interface ville-forêt, d'après guide CEREMA

#### Que faire pour améliorer la situation ?

Une mesure essentielle est de créer des voies-engins connectées au réseau routier (Illustration 2), de prévoir des places de retournement et d'éliminer les voies sans issues. Les communes/EPCI peuvent également recommander des dispositions constructives permettant de diminuer la vulnérabilité (Illustration 3 et paragraphe 4). Il est conseillé de ne pas autoriser des établissements recevant du public (ERP), des établissements à risque d'explosion (ICPE...) ou nécessaires à la gestion de crise à moins de 200 m des zones boisées, et de réfléchir à un approvisionnement en eau suffisant en cas de feu. En pratique, l'illustration 3 montre comment une extension de la zone urbaine en orée de forêt peut être envisagée dans de bonnes conditions (comblement des « dents creuses » et densification des zones déjà urbanisées).

→ Pour aller plus loin : Voir l'annexe 2 du guide du CEREMA sur la prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme

#### POURQUOI CREER DES VOIES-ENGINS DANS L'INTERFACE FORET-BATI ?



Pas d'accès au massif  
Obstacles à l'intervention : clôtures, bâtiments, etc.  
Nombre d'engins important : chaque lot doit être défendu  
La forêt n'est pas protégée (départ feux)

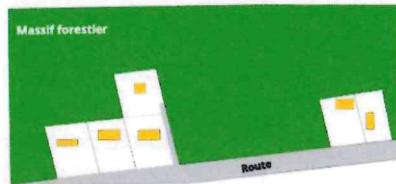
Voie-engins aménagée dans l'interface forêt-bâti et connectée au réseau routier  
Positionnement des secours en défense du bâti et de la forêt  
Attaque sur des feux naissants facilitée

D'après croquis DDT24

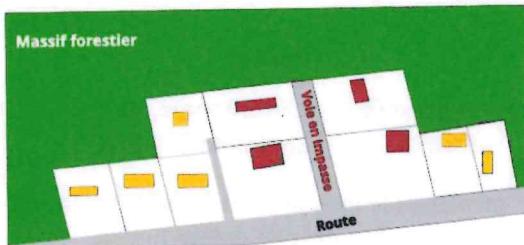
Illustration 2 : Importance des voies engins dans la défense des habitations en cas de feu

## Extension de l'urbanisme en zone forestière

D'après croquis DDT24-SETAF-pôle forêts



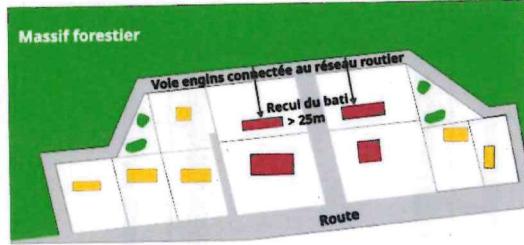
Situation initiale :  
A partir d'un petit ensemble bâti



### A EVITER !!!

Extension linéaire avec 2 rangées de constructions desservies par une voie en impasse :

- La voie en impasse n'est pas adaptée pour l'accès des secours
- En cas d'incendie, les constructions doivent être protégées individuellement sur chaque lot ce qui mobilise de nombreux engins
- La forêt n'est pas protégée (départ de feux)
- L'usage, par les engins forestiers, de la voie en impasse qui dessert les lots peut être source de conflits
- Si l'urbanisation se prolonge encore linéairement selon les mêmes modalités, la forêt devient inaccessible depuis la route.



### PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET

Extension sur deux rangées de constructions desservies par une voie d'accès prolongée par une voie-engins en lisère forestière :

- Les secours peuvent accéder à la forêt et organiser la défense depuis la voie-engins pour protéger simultanément les constructions et la forêt.
- L'ensemble bâti initial est protégé.
- L'accès à la forêt est préservé.
- Un recul du bâti par rapport à la lisère est préconisé (distance >25m ↔ à un arbre couché)
- L'interface entre le bâti et la forêt peut être aménagée pour des usages récréatifs (promenade, ...) et recevoir des équipements complémentaires (bâches incendie, parcours santé, etc.)

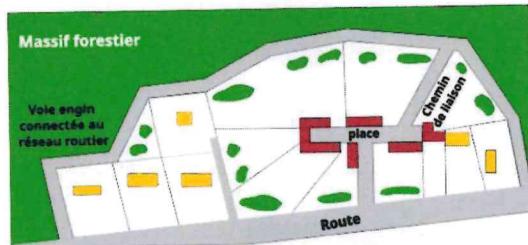
Cependant, la forme urbaine est peu satisfaisante (dispersion des constructions, pas de réel espace de transition avec la forêt).



### PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET ET AMELIORER LA FORME URBAINE

Extension autour d'une place centrale et aménagement de l'interface forêt-bâti :

- Les secours peuvent accéder à la forêt et organiser la défense depuis la voie-engins pour protéger simultanément les constructions et la forêt.
- L'ensemble bâti initial est protégé.
- L'accès à la forêt est préservé.
- Le bâti est densifié, libérant des espaces privatifs et collectifs dans l'interface forêt-habitat.
- La transition entre bâti et forêt est progressive.
- L'interface entre le bâti et la forêt peut être aménagée pour des ouvrages récréatifs (promenade, ...) et recevoir des équipements complémentaires (bâches incendie, parcours santé, ...)



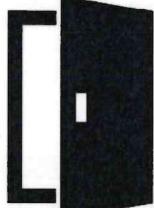
### AMENAGER DES « SYLVO-HAMEAUX »

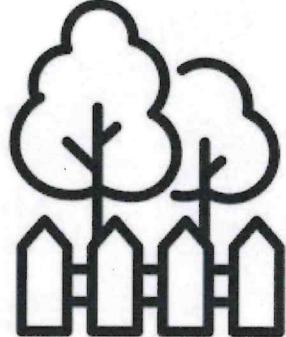
Création d'un ensemble bâti de type hameau autour d'une place centrale et aménagement de l'interface forêt-bâti permettant la protection incendie et la valorisation collective de l'interface :

- Un espace central aménagé, bordé par des constructions implantées à l'alignement des voies, structure de composition urbaine. Il est connecté par un accès « doux » à la zone boisée.
- Les formes urbaines sont compactes et les parcelles de faible dimension, un espace naturel est préservé à l'arrière des constructions.
- Le bâti est densifié (constructions mitoyennes et alignement sur la place) libérant des espaces privatifs et collectifs dans l'interface forêt-habitat.
- La transition entre bâti et forêt est progressive, l'esprit forestier du lieu est valorisé.

**Illustration 3 : étendre la zone urbaine en orée de zones boisées dans de bonnes conditions : comblement d'une « dent creuse »**

#### 4. Réduire la vulnérabilité des bâtis existants / bonnes pratiques pour les nouvelles constructions à moins de 200m d'une zone boisée

 <p>Fenêtres (vitre, châssis, volets)</p>	<p><b>Châssis :</b></p> <p>:( éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...), l'aluminium et le PVC</p> <p>;) privilégier le bois</p> <p><b>Volets :</b></p> <p>:( éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...), l'aluminium et le PVC</p> <p>;) privilégier le bois plein et équiper toutes les fenêtres de volets</p> <p><b>Vitre :</b></p> <p>:( éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...)</p> <p>;) privilégier le verre et double vitrage</p>
 <p>Portes</p>	<p>:( éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...), l'aluminium, le métal et le PVC</p> <p>;) privilégier le bois plein</p>
 <p>Toiture</p>	<p>:( éviter une toiture végétalisée, les tôles métalliques, le fibrociment, les tuiles ajourées, les évacuations (tuiles d'aération, cheminées) non équipés de grilles</p> <p>;) privilégier les tuiles, les ardoises (toit en pente) ou les dalles de béton (toit terrasse) et équiper les ouvertures (tuiles d'aération, cheminées) de grilles</p>
 <p>Façades</p>	<p>:( éviter les matériaux d'isolation de façade par l'extérieur, le bois aggloméré crépi, le bardage bois, les poutres apparentes</p> <p>;) privilégier la pierre, le béton cellulaire, les briques, les parpaings crépis, et équiper les évacuations</p>

 <p>Gouttières</p>	<span style="color: red;">:(</span> éviter le PVC <span style="color: green;">:-)</span> privilégier le zinc
 <p>Environnement</p>	<span style="color: red;">:(</span> éviter de ranger le bois de chauffage contre l'habitation, le gazon synthétique, un abri de jardin à moins de 8 mètres de la maison, le stockage de bouteilles de gaz (vide ou pleines) dans un espace non protégé, la présence d'une citerne de gaz/hydrocarbure non emmuré/enterré <span style="color: green;">:-)</span> privilégier une voie d'accès large, un portail large (4m minimum) non automatisé, porche haut (4m minimum) et une configuration permettant de faire le tour de la maison avec un véhicule

### ① Pourquoi ces recommandations ?

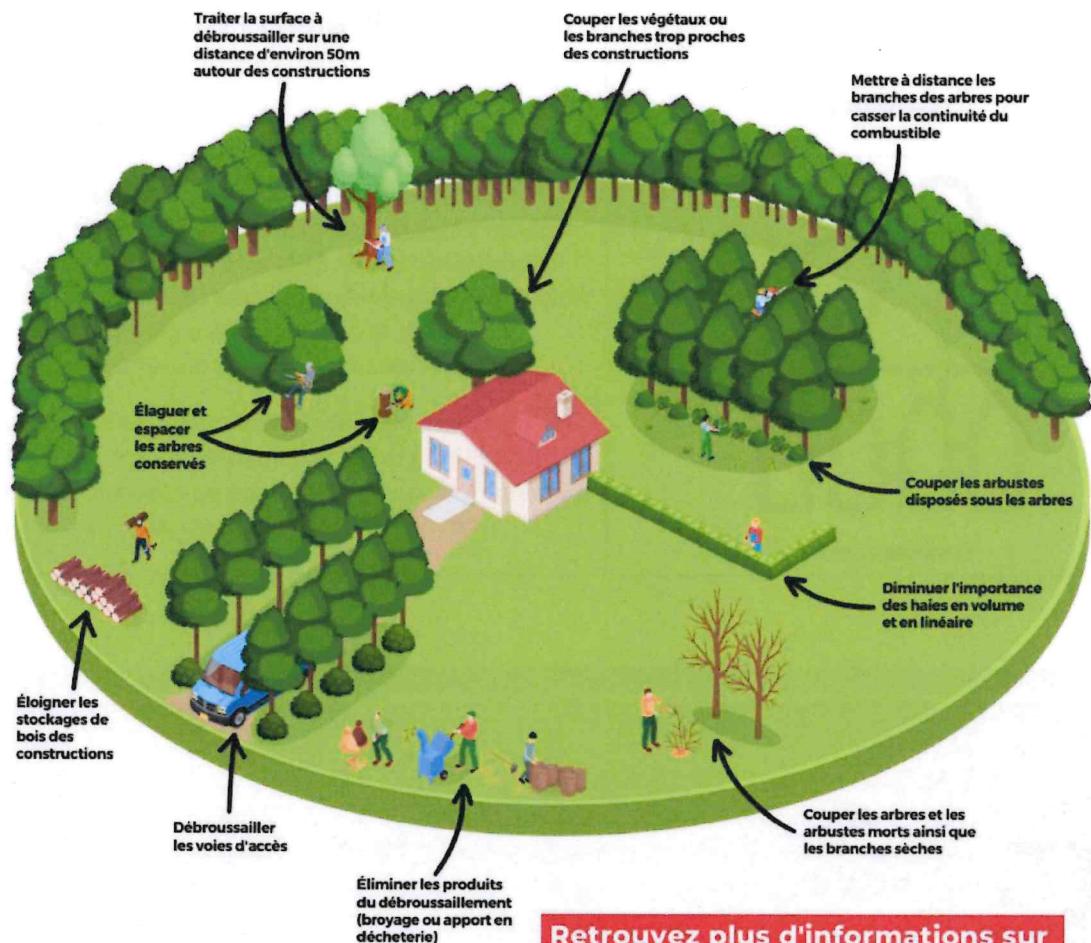
- L'aluminium, le PVC, les polymères et le métal vont fondre et/ou se déformer sous l'effet de la chaleur. Il faut donc éviter de les utiliser pour les volets, gouttières, portes, etc.
- Pour les fenêtres, le verre est fragilisé par une exposition directe à une forte chaleur, et risque d'exploser. Des volets en bois plein permettent de réduire l'exposition des vitres au feu.
- Les toitures végétalisées, en tôle métallique et en fibro-ciment sont facilement inflammables. Ces matériaux sont donc à éviter. L'ensemble des évacuations situées sur la toiture (tuiles ajourées, cheminées, etc.) sont des points d'entrée pour les brandons et doivent donc être équipées d'une grille fine.
- Une voie d'accès large et un espace suffisant autour de la maison permettent le passage d'un camion de pompier et son retournement afin de se positionner dans la meilleure position pour lutter contre les flammes.
  
- Pour aller plus loin : Voir l'annexe 5 de la note technique du 29 juillet 2015 et plaquette « Ma maison est proche d'un (ou dans un) massif forestier. Est-elle vulnérable en cas de feu de forêt ? Je le vérifie », DDT Bouches-du-Rhône, 2016.

## 5. Diminuer le risque en été :

Même en absence de législation contraignante, il est conseillé d'encourager, pour les habitations à moins de 200m d'une zone boisée :

- De débroussailler sur 50 mètres autour de l'habitation
- D'espacer les bouquets d'arbres d'au moins 5 mètres les uns des autres
- D'enlever les arbres planter à moins de 3 mètres des façades et/ou surplombant la toiture
- D'éviter les pare-vues en canisses, en plastiques et en bois à proximité de l'habitation

- De ne pas planter d'**haies très inflammables (cyprès, mimosa, pyracanthe, laurier amande, laurier tin, bambous, ...)** à proximité de l'habitation



**Retrouvez plus d'informations sur**

<https://www.ecologie.gouv.fr/feux-foret-et-vegetation>

*Illustration 4 : consignes pour débroussailler efficacement (d'après campagne d'information nationale)*

### ② Pourquoi ses recommandations ?

- Le débroussaillage consiste à réduire le volume des végétaux combustibles de toute nature dans le but de diminuer la puissance d'un feu à l'approche d'une construction et donc à diminuer l'impact du feu sur celle-ci.
- Lorsque les arbres se touchent ou sont espacés de moins de 5 mètres, le passage du feu de l'un à l'autre est facilité. Les espacer de 5 mètres permet de limiter la propagation d'un incendie.
- Des arbres plantés à moins de 3 mètres d'une construction ou qui surplombent son toit peuvent s'embraser et endommager le mur situé à proximité ou faciliter la pénétration du feu dans la construction via la toiture.
- Les pare-vues en canisses, le mobilier en plastique et en bois sont particulièrement inflammables. Ils sont donc des vecteurs privilégiés de propagation du feu.

➔ Pour aller plus loin : campagne d'information nationale (<https://www.ecologie.gouv.fr/feux-foret-et-vegetation>)

Montsoreau, le 18 JUIN 2025

**Monsieur Benoit BARANGER**

Maire de Bourgueil  
8 rue du Picard  
37140 Bourgueil

Nos réf : ST/MM.2025.06.172

Objet : Avis PLU Bourgueil

Dossier suivi par : Michel MATTEI

PJ : Note technique relative à la déclinaison de la charte dans les documents d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courriel du 18 mars, vous avez sollicité l'avis du Parc sur le dossier de révision du PLU de Bourgueil et je vous en remercie.

Depuis la fin mai 2024, la période de validité de notre charte est échue. En attendant le reclassement du territoire escompté fin 2025, le Parc n'est plus considéré juridiquement comme personne publique associée et ne doit plus formuler d'avis officiel au risque d'induire un vice de procédure. Cependant, nous pouvons également attirer l'attention sur certaines mesures de la future charte, et ainsi expliciter les objectifs que les signataires s'engagent à poursuivre dans leurs politiques d'urbanisme.

La commune de Bourgueil adhère au Parc et fait partie du périmètre de révision. Elle est donc incitée à s'inspirer des éléments de la charte 2024-2039 afin d'anticiper les principes d'urbanisme écologique qui y sont exprimés, et ce même si c'est au SCOT, document d'urbanisme intégrateur, d'assurer la mise en compatibilité avec la charte.

La phase d'arrêt projet ne permet malheureusement pas d'entamer un travail de traduction des objectifs inscrits dans le projet de charte (Cf note ci-jointe d'aide à la lecture de la charte). Le travail réalisé est conséquent et il est difficile à postériori de réagir.

Cependant, un travail de fond sur la renaturation des espaces publics est entamé en coopération avec le Parc. Il permet plus globalement de s'interroger sur l'adoption de nouvelles pratiques favorables à la biodiversité et à l'intégration des enjeux d'adaptation aux changement climatique dans les aménagements de la commune. Si les enseignements de l'étude en cours n'ont pu être pris en cours dans le PLU, je ne doute pas qu'ils le seront lors des études pré opérationnelles qui suivront. Les principes d'urbanisme écologique suggérés dans la charte (cf note jointe – mesure 30) pourront également être explicités à cette occasion.



Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine • 7 rue Jehanne d'Arc 49730 Montsoreau • Tél: 02.41.53.66.00 • Fax : 02.41.53.66.09  
[www.parc-loire-anjou-touraine.fr](http://www.parc-loire-anjou-touraine.fr) • [info@parc-loire-anjou-touraine.fr](mailto:info@parc-loire-anjou-touraine.fr)

Les nouvelles orientations de la charte proposent en effet à ses signataires d'instaurer des méthodes de travail collaboratives destinées à identifier rapidement les difficultés et enjeux écologiques, parfois contradictoires, qui nécessiteraient des arbitrages en toutes connaissances de conséquences. La révision du SCOT ainsi que les études de prédéfinition d'un PLUi.

**Au regard de ces éléments et de la période dans laquelle nous sommes, je n'émets pas de remarque particulière vis à vis du dossier considéré.**

En attendant le reclassement du territoire en Parc naturel régional, je souhaite que nous puissions être impliqués en amont des projets afin de contribuer utilement à la définition des besoins à inscrire dans les cahiers des charges de la consultation des bureaux d'étude ou du choix des opérateurs.

Mes services restent à votre disposition pour organiser un tel cadre de travail collaboratif.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

La Présidente

Sophie TUBIANA



**Doc provisoire**

## Charte 2024-2039 et urbanisme de planification

**Cette note présente les principales dispositions de la charte afin d'en faciliter la transposition dans les SCOT en cours de révision. Cependant, les PLU et PLUi peuvent également s'y référer afin d'anticiper la déclinaison des objectifs territoriaux que chacune des collectivités membre du Parc s'engage à poursuivre par l'exercice de ses propres compétences.**

**L'ensemble des pièces constitutives de la charte soumise à délibération des communes est disponible sur cette page de [téléchargement](#). Un résumé de la charte est disponible à cliquant sur ce lien direct : [résumé de la charte](#)**

**Note de lecture :** les passages surlignés en jaune sont une aide à la lecture des informations à lire en priorité.

### 1. Le projet de territoire, une ambition commune à horizon 2040

Le projet politique du Parc est présenté dans le [rapport 1](#).

Si on devait la résumer en une phrase (p 10) : *La finalité du projet de territoire est de garantir une haute qualité de vie ligérienne pour tous les êtres vivants, en s'appuyant de manière respectueuse sur les ressources du territoire et en dépassant, par la créativité et la coopération, les incertitudes sociales, économiques, écologiques et climatiques.*

Les pages 11 (projet stratégique) et 22 (engagements généraux des signataires) permettent d'expliciter cette phrase qui pourrait n'être qu'un truisme si les constats scientifiques ne démontraient pas, avec obstination, que nous remettons en cause l'habitabilité de notre planète si nous ne changeons pas de trajectoire.

Le respect des paysages (p 11), emblématiques et vivants, et la préservation de la biodiversité (p 13), doivent être érigés en composante essentielle des modes d'aménagement du territoire ligérien. La lutte contre l'artificialisation des sols et la banalisation - voir l'enlaidissement - du cadre de vie doivent être au centre des attentions sans toutefois être imposée dogmatiquement. Il en est de même pour les efforts d'atténuation et d'adaptation aux effets du dérèglement climatique (p 15) qui doivent être compris par tous : le mode de co-construction avec les habitants doit ainsi devenir une modalité forte de l'action du Parc et des signataires de sa charte (p 19).

En considérant les ressources du territoire (sols, nature, eau, paysages, etc...) comme des biens communs à ménager - et non à exploiter sans vergogne - une autre relation, basée sur la sobriété et la coopération, se construira en liant plus intimement la nature, le territoire et ses habitants. Cette approche par les communs est esquissée p 51. Elle tend à se développer comme une alternative aux approches individualistes libérales ou, au contraire, collectivistes qui peuvent s'affirmer au gré des crises économiques. En urbanisme, considérer une part croissante du foncier, de l'énergie, de l'eau ou même des logements comme des communs territoriaux permettraient d'aborder sous un nouveau jour le développement économique local.

Ces grands objectifs ne sont pas que des écrits supplémentaires dans un rapport destiné à meubler une étagère. Il s'agit d'engagements (p 21) approuvés par les par les différents signataires que sont l'Etat, les Régions Centre-Val de Loire et Pays de la Loire, les Départements d'Indre-et-Loire et de Maine-et-Loire, les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les communes du périmètre de révision. Chacun, dans l'exercice de ses compétences et de ses moyens, est redevable au titre du devoir de mise cohérence générale des politiques territoriales. La portée juridique relative de la charte est cependant précisée p 25.

**Ainsi, en matière d'aménagement et d'urbanisme, plusieurs mesures déclinent ces objectifs d'urbanisme écologique.** La notice de lecture des mesures, avec notamment les « dispositions pertinentes » à décliner (ou non, mais au moins à étudier en justifiant des choix opérés) dans les SCOT est présentée en p 69. La transposition pour les PLU et PLUi peut s'en inspirer.

# Doc provisoire

## 2. Le projet opérationnel : rapport n°2.

Ce rapport précise les modalités d'application des objectifs opérationnels pour les quinze prochaines années.

Remarque : Au fil des 227 pages, le radical « urba » a 225 occurrences, dont 133 en rajoutant le suffixe « nisme ». Cela illustre à quel point la relation entre charte du Parc et PLU est intime...

Les 35 mesures de la charte s'organisent en quatre grandes vocations.

44 pictogrammes  permettent de repérer les « **dispositions pertinentes** » qui pourraient trouver une application plus particulière dans les documents d'urbanisme. Cette aide au repérage n'est cependant pas exhaustif : de nombreuses autres dispositions peuvent trouver une traduction dans les documents de planification. Deux tableaux de synthèse (p 189 et 190) permettent d'avoir un aperçu général de la répartition de ces dispositions dans les différentes mesures.

### Les principales mesures qui concernent l'urbanisme de planification sont :

**Mesure 6 - préserver et valoriser les milieux remarquables** : en lien étroit avec la cartographie du Plan du Parc, cette mesure vise à mieux protéger les espaces naturels représentants un intérêt fort à très fort pour la biodiversité. P 26. Ce sont les réservoirs de biodiversité, prioritaires et secondaires, décrits dans le document complémentaire [téléchargeable ici](#).

**Mesure 7 - préserver et valoriser les espèces remarquables** : certaines espèces méritent que leur habitat puisse être préservé en choisissant l'outil réglementaires du PLUi le plus adapté : ex p 38, p 39

**Mesure 9 - conforter et renforcer les continuités écologiques** : la trame verte et bleue est à considérer comme une infrastructure naturelle rendant de nombreux services à tous les êtres vivants d'un territoire. A ce titre, elle doit pouvoir être préservée, voire renforcée à l'occasion de l'élaboration de stratégies communales spécifiques (exemple de l'action en cours en vue de réaliser des [Plans guide de renaturation](#)) ou lors de la révision des documents d'urbanisme. P 47

Elle fait l'objet d'un document complémentaire spécifique [téléchargeable ici](#)

**Mesure 12 - agir pour des paysages vivants et de qualité** : d'exception ou du quotidien, les paysages doivent faire l'objet d'une attention systématique pour composer un cadre de vie de qualité. P 67 et suivantes. Le plan du parc qui identifie différents types de paysages emblématiques ainsi que des objectifs de qualité paysagère par unité paysagère sont plus particulièrement important à considérer dans les stratégies d'aménagement.

A noter : le document complémentaire spécialement dédié aux paysages est une source de données pour les diagnostics de territoire. Il précise également les objectifs de qualité paysagère et propose des pistes d'action, y compris des déclinaisons dans les PLUi. Il est [téléchargeable ici](#). Un document spécifique à la Loire UNESCO est également [disponible ici](#) afin d'illustrer la prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle

**Mesure 14 : se réapproprier l'eau comme un bien commun** : la préservation des zones humides est un objectif majeur qui peut trouver une application opérationnelle dans les documents de planification p 86

**Mesure 21 - soutenir une agriculture de proximité et respectueuse** : en l'étudiant sous l'angle de la stratégie foncière et de la préservation des sols les plus fertiles, les PLU peuvent contribuer à cet objectif fondamental pour améliorer la résilience territoriale p 114

**Mesure 26 - réinterroger les risques et les aménagements au regard des évolutions climatiques :** la réalisation des PLUi est l'occasion d'effectuer de la prospective climatique afin d'évaluer les incidences du dérèglement climatique et d'identifier les vulnérabilités. **P 140**

**Mesure 29 - accompagner la mutation des infrastructures énergétiques vers le renouvelable :** le développement des ENR est à soutenir mais pas dans n'importe quelle condition afin de ne pas accentuer les problèmes de perte de biodiversité ou de banalisation des paysages. Des prescriptions et recommandations sont présentées en p 156

**Mesure 30 - S'engager pour un urbanisme écologique sans étalement :** mesure phare du projet de territoire, elle exprime des principes d'aménagement renouvelés, plus agiles, capables de s'adapter en continu à l'évolution des usages et qui est favorable à la santé des habitants. Il intègre les principes suivants : respect de la biodiversité ordinaire, recherche du beau dans l'aménagement, solidarités sociales, générationnelles et territoriales, anticipation des conséquences des évolutions climatiques et intégration des incertitudes, promotion des solutions favorables à la santé et participation citoyenne dès la phase de diagnostic. **p 159 et suivantes.** Cela suppose une coopération des expertises à l'œuvre sur le territoire.

**Mesure 33 - Repenser la conservation et l'évolution du patrimoine bâti :** les mutations environnementales et sociétales vont affecter les patrimoines auxquels sont attachés les habitants. Des choix sont à opérer pour adapter nos politiques de préservation et de valorisation du bâti, habité ou non, en ayant recours par exemple massivement à l'utilisation des matériaux biosourcés et au réemploi.

**Mesure 34 - favoriser l'écoconception des aménagements :** **p 179** Les incertitudes climatiques, environnementales et sociétales invitent également à opter pour des modalités d'aménagement plus adaptées et réversibles. L'écoconception apparaît dès lors comme un mode de faire utile aux projets d'aménagement et permettant de renforcer la résilience territoriale.

**P 189 et 190,** un tableau récapitulatif des dispositions pertinentes à transposer dans les SCOT est présenté :

## DISPOSITIONS PERTINENTES À TRANSPOSER DANS LES SCOT



En application des dispositions du 1<sup>er</sup> de l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme, les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) doivent transposer dans leur document d'orientation et d'objectifs « les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ». Le Parc identifie des dispositions identifiées signalées par le pictogramme suivant. Dans le cadre de la révision des SCOT, une les dispositions pertinentes à transposer seront précisées conjointement via ce pictogramme.

	Culture / Éducation	Transition sociale / Modes de vie	Gouvernance partagée / Coopérations	Biodiversité	Paysages	Ressources naturelles / Biens communs	Économie écoresponsable / circulaire / ESS	Patrimoine bâti / Habitat	Agriculture / Alimentation	Forêt / Filière bois	Tourisme / Loisirs de nature	Énergie / Changement climatique	Aménagement du territoire / Urbanisme
Vocation 2	Mesure 6 – Préserver les milieux remarquables												
	Mesure 7 – Préserver les espèces remarquables												
	Mesure 8 – Préserver et valoriser le patrimoine géologique												
	Mesure 9 – Conserver et renforcer les continuités écologiques												
	Mesure 10 – Atteindre un haut niveau de biodiversité sur le territoire												
	Mesure 11 – Maîtriser les pratiques récréatives dans les espaces naturels												
	Mesure 12 – Agir pour des paysages vivants et de qualité												
	Mesure 13 – Valoriser les paysages culturels du Val de Loire												
	Mesure 14 – Se réapproprier l'eau comme un bien commun												
	Mesure 15 – Maintenir et restaurer des sols vivants												

# Doc provisoire

Couleur sombre : thème principal de la mesure

Couleur foncée : thème secondaire lié à la mesure

Couleur claire : autre thème lié à la mesure

	Culture / Éducation	Transition sociale / Modes de vie	Gouvernance partagée / Coopérations	Biodiversité	Paysages	Ressources naturelles / Biens communs	Économie éconosphère / circulaire / ESS	Patrimoine bâti / Habitat	Agriculture / Alimentation	Forêt / Filière bois	Tourisme / Loisirs de nature	Énergie / Changement climatique	Aménagement du territoire / Urbanisme
Vocation 3	Mesure 21 – Soutenir une agriculture de proximité et respectueuse du vivant												
	Mesure 22 – Consolider les pratiques vertueuses de gestion des espaces forestiers												
	Mesure 24 – Révéler une offre de tourisme de nature et de découvertes												
Vocation 4	Mesure 26 – Réinterroger les risques et les aménagements au regard des évolutions climatiques												
	Mesure 27 – Renforcer les capacités d'adaptation												
	Mesure 29 – Accompagner la mutation des infrastructures énergétiques vers le renouvelable												
	Mesure 30 – S'engager pour un urbanisme écologique et sans étalement												
	Mesure 31 – Intégrer les nouveaux modes de déplacement et d'habiter dans les procédures d'aménagement												
	Mesure 32 – Mobiliser l'expertise locale en amont des projets d'aménagement												
	Mesure 33 – Repenser la conservation et l'évolution du patrimoine bâti												
	Mesure 34 – Favoriser l'écoconception des aménagements												
	Mesure 35 – Encadrer la signalétique et la publicité												

### 3. Le Plan de Parc

Les documents d'urbanisme s'attacheront à décrire et proposer à une échelle plus fine, les dispositions du Plan du Parc à l'occasion de leur procédure d'évaluation et de mise à jour telle que prévue par la loi.

D'une manière générale, l'ensemble des éléments du [Plan du Parc](#) sont à prendre en considération dans le développement de documents d'urbanisme car il s'agit de prescriptions ou de recommandations en lien direct avec des caractéristiques environnementales des territoires concernés. Ainsi, dans chacune des mesures pouvant justifier une déclinaison particulière par secteur géographique, un renvoi vers le Plan du Parc est inscrit avec un Picto « disposition pertinente »

L'ensemble des données sont disponibles sous format SIG. Leur utilisation nécessite toutefois des précautions, notamment concernant l'échelle de traitement qui est différente selon la nature des informations. Une **explication spécifique est donc nécessaire** avant que nous puissions fournir les fichiers.



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
INDRE-ET-LOIRE**

**Le Président**

Monsieur le Maire  
Mairie de BOURGUEIL  
8 rue du Picard  
37140 BOURGUEIL

Chambray-lès-Tours, le 16 juin 2025

Monsieur le Maire,

**Objet**

Avis sur arrêt de projet PLU  
Commune de BOURGUEIL

**Référence**

N/Réf. : BB/IHB 25013

**Dossier suivi par**

Isabelle HALLOIN-BERTRAND  
Pôle ALIMENTATION et  
TERRITOIRES  
[isabelle.halloin@cda37.fr](mailto:isabelle.halloin@cda37.fr)

**Copie/mail :**

[urbanisme@bourgueil.fr](mailto:urbanisme@bourgueil.fr)

Par courrier électronique reçu le 18 mars 2025, vous nous avez adressé sous forme de lien de téléchargement les éléments relatifs au **projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** de votre commune de **BOURGUEIL**.

L'examen attentif des différentes pièces de ce dossier nous amène à formuler les remarques ci-après.

Votre projet de PLU s'inscrit dans une ambition de retour de la démographie communale en 2035 à son niveau connu au début des années 2000 soit 4 100 habitants, soit une évolution annuelle de + 0,7 % de la population. Eu égard aux évolutions constatées sur les 20 dernières années, ce taux peut paraître ambitieux.

Pour atteindre cet objectif, vous estimatez un besoin de production d'ici à 2035 de 140 logements soit 14 logements par an.

Estimé à 10,7 %, le taux de vacance est important sur la commune. La mobilisation des logements vacants et résidences secondaires est un outil essentiel dans la production de logements limitant la consommation d'espaces supplémentaires. Il apparaît indispensable que vous justifiiez les raisons de la non prise en compte de cette vacance dans la production de logements.

Concernant les **changements de destination**, 1 seul bâtiment apparaît identifié et retenu. Il conviendrait de prévoir la fiche descriptive de ce bâti.

Le potentiel de production de logements en densification a été expertisé et évalué. Après application d'un taux de rétention (40 % des surfaces identifiées), le nombre de logements envisagés en densification est évalué à 98 sur une surface de 5,1 ha. La consommation de foncier en extension pour de la production de logements est envisagée à hauteur de 2,67 ha.



Concernant le **zonage**, si la consommation d'espace apparaît globalement limitée au travers de ce projet, nous nous interrogeons sur la pertinence de mobiliser les secteurs « Jardins de Ronsard » (parcelle plantée en vignes et classée en zonage AOC viticole) et « La Cognarderie ». Dans ce dernier cas en particulier, la zone proposée en classement AU (A Urbaniser) est actuellement plantée et en zone AOC. Par ailleurs, l'aménagement envisagé conduira à y créer une nouvelle France de contact le long d'une parcelle de vignes. Cette zone AU de « La Cognarderie » ne nous apparaît donc pas pertinente. Le recours à des dents creuses ou des terrains non contigus à des parcelles exploitées en agriculture est préférable.

Votre projet ne prévoit pas d'extension mais une densification des zones d'activités et commerciales actuelles.

Vous avez souhaité recourir à l'article L 151-23 du Code l'Urbanisme afin de protéger des terrains cultivés dont des vignes. Il convient de s'assurer que ce type de protection sera compatible avec l'exploitation normale des terrains, en particulier pour les parcelles en vignes.

Concernant le **règlement**, ce dernier prévoit une déclaration préalable nécessaire pour l'édition d'une clôture. Il pourrait utilement être rappelé que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

Le règlement prévoit d'interdire les ICPE dans toutes les zones agricoles. Cette interdiction pour tout type d'activité peut être bloquante dans le cadre de l'installation d'un élevage mais également d'un chai viticole (les exploitations viticoles relèvent des ICPE à partir d'un seuil de production de 500 hl / an). Comme le montre votre projet de PLU, des ICPE sont existantes sur votre commune. L'interdiction d'ICPE toutes activités confondues empêcherait le développement des activités existantes et l'installation de nouvelles. Il conviendrait de laisser possibles les ICPE agricoles et viticoles en zone A.

Votre projet de règlement prévoit notamment en zone agricole pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, une toiture de teinte ardoise et d'aspect mat sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture terrasse ou d'une toiture en zinc. Compte-tenu des enjeux actuels de production d'énergie renouvelable, les toitures de bâtiments d'activités sont désormais fréquemment pourvues de panneaux photovoltaïques dont l'aspect n'est pas mat. Aussi concernant les règles de construction de ces bâtiments nous vous proposons, soit d'ôter l'exigence d'aspect mat, soit d'intégrer les toitures photovoltaïques dans les cas d'exclusion de la règle.

Concernant le **règlement de la zone N**, nous notons que le sous-zonage Njf semble avoir été oublié dans le tableau de synthèse des règles. Il conviendrait de l'intégrer.

Vous avez mené un travail sérieux et conséquent pour aboutir à ce projet de PLU. Vous avez eu le souci de prendre en compte et protéger l'activité agricole dont notamment le secteur viticole, marqueur fort de votre territoire.

**Chambre d'agriculture**

**Indre et Loire**

38 rue Augustin Fresnel

BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : [accueil@cda37.fr](mailto:accueil@cda37.fr)



Sous condition de la prise en compte des quelques remarques précitées,  
la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire émet un **avis favorable sur**  
**l'arrêt de projet du PLU de la commune de BOURGUEIL.**

Conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme,  
cet avis sera joint, en annexe, au dossier soumis à enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma  
considération distinguée.

Bruno BOIS



**Chambre d'agriculture**

**Indre et Loire**

38 rue Augustin Fresnel  
BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX

Tél : 02 47 48 37 37

Fax : 02 47 48 17 36

Email : [accueil@cda37.fr](mailto:accueil@cda37.fr)



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

MAIRIE DE BOURGUEIL  
30 JUIN 2025  
COURRIER "ARRIVÉE"

**MRAe Centre-Val de Loire**

Inspection générale de l'environnement et du développement durable  
Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 27 juin 2025

Monsieur le Maire,

Le 24 mars 2025, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif à Révision du PLU de Bourgueil (37).

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html>

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire

Jérôme PEYRAT

Monsieur Benoît BARANGER  
Maire de Bourgueil

## FERNANDES LEQUES Florence

---

**De:** DREAL Centre/MAAE (Mission Appui à l'Autorité Environnementale) emis par JOURDAN  
Yannick - DREAL Centre/MAAE <maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr>

**Envoyé:** lundi 30 juin 2025 11:46

**À:** URBANISME

**Objet:** MRAe - Avis tacite Révision du PLU de Bourgueil (37)

**Pièces jointes:** 2025ACVL19.pdf

Bonjour,

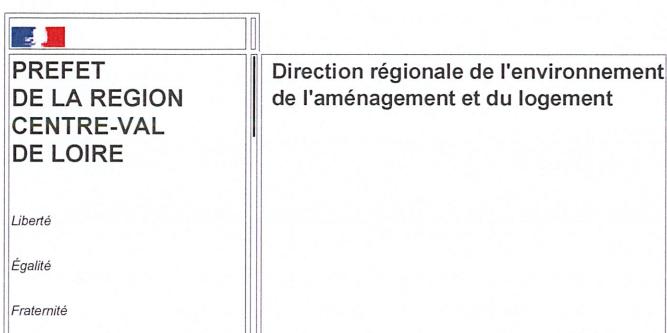
Je vous prie de trouver en pièce jointe au présent mail l'avis de l'autorité environnementale pour le dossier cité en objet.

Bien à vous,

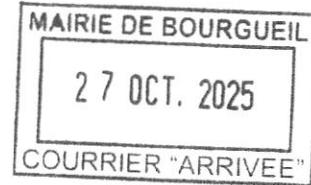
--

**Mission Appui à l'Autorité Environnementale**  
DREAL Centre-Val de Loire

5, avenue Buffon - CS 96407, 45064 ORLÉANS Cedex 2  
Tél : 02 36 17 46 38  
[www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr](http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr)



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

<b>I Introduction</b>	<b>Page 1</b>
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)	
<b>II Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>Page 3</b>
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	
<b>III Composition des dossiers d'enquête</b>	<b>Page 5</b>
3.1 Introduction	
3.2 Pièces administratives	
3.3 Dossiers d'enquête	
3.4 Permanences	
<b>IV Présentation et analyse des dossiers</b>	<b>Page 7</b>
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	
<b>V Analyse des observations portées sur les registres</b>	<b>Page 18</b>

# 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
- Maitrise 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](mailto: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 retrouvent 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 échéancier 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 séniors 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 minimun.

### **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 Averies 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 quitte 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 Charter 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**

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

**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	<b>39</b>
Observations reçues par courriel	<b>8</b>
Observations reçues par courrier	<b>11</b>
Observations reçues par lettre déposée	<b>1</b>

#### 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	<b>4</b>
Observations reçues par courriel	<b>0</b>
Observations reçues par courrier	<b>0</b>
Observations reçues par lettre déposée	<b>2</b>

#### 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 : Cette parcelle est classée en zone 1AUB liée à l'OAP N°8 La croix de Marcé Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle deviendra constructible</p>
Obs N°4	M. LORIEUX	<p><b>Est passé pour évoquer son problème et repassera lors de la prochaine permanence.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Pas de remarque Avis du commissaire enquêteur : Sans objet</p>
ObsN°5	M.BEHAGUE	<p><b>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.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable car le zonage 2AUY est supprimé des règlements graphique et écrit. Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la suppression du zonage</p>
ObsN°6	M.EDART	<p><b>Demande de renseignements pour connaître la façon de procéder pour demander un changement de zonage.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Aucune remarque Cf n°30 et 50 Avis du commissaire enquêteur : Pour une modification de zonage concernant un terrain, la demande est à faire auprès de monsieur Le Maire.</p>

Obs N°7	M. CASLOT	<b>Monsieur caslot marque sa satisfaction de voir sa parcelle classée en zone 1AUB.</b>
---------	-----------	---

		<p>Réponse de Monsieur le Maire : Aucune remarque Avis du commissaire enquêteur : Prend acte</p>
Obs N°8	M. MARCHESSEAU	<p><b>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.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable, la parcelle C1332 est en zone agricole, secteur dans lequel les constructions liées à l'exploitation sont autorisées. 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 : Prend acte de la décision pour la parcelle C1332 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><b>Madame Marchand demande à ce que ses parcelles n° D2061 et 3322 deviennent constructibles.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Défavorable Ces parcelles sont classées AM, nouvellement inondable du PPRI Val d'Authion approuvé en juillet 2022 (avis DDT)</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Prend acte de la réponse</p>
Obs N°10	M.MENARD	<p><b>Monsieur Ménard demande à ce que la parcelle n°1499 mitoyenne de leur habitation devienne constructible.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable mais réservé Zone A (avis DDT)</p>

		<p>Avis du commissaire enquêteur :      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><b>Monsieur Lecoq possède plusieurs parcelles exploitées en vignes et qui aujourd'hui ont été arrachées demande à ce que celles-ci deviennent constructibles.</b></p> <p><b>D3047,1269,1403,1404,1393,0766,1017,1018, 1019,1828.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :      Défavorable      Zone viticole (avis viticulteurs/INAO)      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>
Obs N°12	M. BLANQUARD M.BLANQUARD Pierre Mme DENIS Frédérique	<p><b>Ces personnes souhaitent diviser leur parcelle F13 en deux terrains afin de les vendre comme terrains constructibles.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :      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 :      Cette parcelle étant classée en zone inondable ne peut pas devenir constructible.</p>
Obs N°13	Mme Delorme	<p><b>Est venue consulter les documents.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :      Aucune remarque</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>

		<p>Je constate l'intérêt de Mme Dehanne pour le projet de révision du PLU.</p>
Obs N°14	Mme MENARD	<p><b>Madame Ménard est propriétaire d'une longère 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 ?</b></p> <p><b>Madame Ménard demande également un changement de destination pour l'atelier construit sur la parcelle n°3399.</b></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><b>Propriétaire des parcelles D3637, 3638,3641 et 3642, je souhaiterais qu'elles deviennent constructibles.</b></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><b>Monsieur Duveau demande que ses parcelles E 976 et 977 deviennent constructibles.</b></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><b>Demande à ce que les parcelles D 2061 et 3322 deviennent constructibles.</b></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><b>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.</b></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><b>Sa demande consiste à faire passer sa parcelle C 1924 en terrain à bâtir.</b></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><b>Cette personne demande si ses parcelles n° 2084 et 3636 sont constructibles ?</b></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><b>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.</b></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><b>Est passé en mairie pour prendre connaissance des documents.</b></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><b>Demande si sa parcelle D 1717 sera constructible ?</b></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>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><b>Demande si ses parcelles C2491 et 2493 seront constructibles ?</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Les parcelles C2491 et 2493 sont classées en zone UB.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La zone UB correspond aux extensions urbaines et a vocation à devenir constructible.</p>
Obs n°25	Mme MONFRAIX	<p><b>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 ?</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable</p> <p>La construction d'une piscine est possible sous réserve de respecter une distance de 20m du bâtiment principal.</p> <p>Information :</p> <p>Le périmètre du futur PDA inclus les parcelles D3146 ET D727. Elles sont incluses dans le périmètre des Monuments Historiques.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>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><b>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.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable : 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><b>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.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable 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><b>La demande concerne l'annulation de l'élargissement de la rue de l'Aumône puisque l'OAP Les Fontaines a été abandonnée.</b></p> <p>Réponse de monsieur le Maire : Favorable 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><b>Madame Bourdin demande à ce que sa parcelle D2012 devienne constructible.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Défavorable Zone A (avis DDT)</p> <p>Zone viticole (avis viticulteur/INAO)</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.
Obs N°30	M. BOURDIN	<p><b>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.</b></p> <p>Une parcelle B212 située au hameau de la croix pèlerin et les parcelles C1290, 1291,1292, situées à côté du lotissement impasse des prateaux 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><b>Cette observation concerne la rue de L'aumône, madame Picart demande le retrait de l'aménagement de cette rue.</b></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><b>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 ?</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>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 :</p> <p>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><b>Les parcelles 3840,3400 resteront-elles en zone agricole ?</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable</p> <p>Les parcelles sont classées en zone A</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Prend acte que ces parcelles resteront en zone A.</p>
ObsN°34	M.LAMBERT	<p><b>Est venu se renseigner pour les parcelles 564,565.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Aucune remarque.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Aucune remarque ;</p>
ObsN°35	Mme ROINE	<p><b>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 ?</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Réserve</p> <p>Impacts liés à l'activité canine et équine/ compatibilité avec les dispositions liées au massif forestier.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Le STECAL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limités défini dans les plans locaux</p>

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

		installations nécessaires à l'exploitation agricole.
ObsN°39	Mme MEUNIER	<p><b>Elle souhaite que ses parcelles n°2696 et 2537 deviennent constructibles.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Défavorable</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>
ObsN°40	M.BEHAGUE	<p><b>Ajoute un complément d'informations à sa remarque n°5.( photos)</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Cf. N°5</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>La réponse a été donnée. Voir Observation N°5.</p>
ObsN°41	Mme THIBAULT	<p><b>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.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>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 :</p> <p>Prend acte de la réponse.</p>
ObsN°42	Mme VERGER	<p><b>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 ?</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>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>

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

		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"> <li>-1 créer une zone réservée côté est de l'abbaye</li> <li>-2 relier le parc des tanneries à la rue de la petite gare</li> <li>-3 relier la rue de la Percherie à la rue des Epiots</li> <li>-4 relier la rue de la concorde à l'avenue J Causseret</li> <li>-5 relier le chemin du Gué Blordeau au chemin de la taille</li> <li>-6 prolonger le chemin des Grandes Gommerelles</li> <li>-7 faire l'inventaire des haies</li> <li>-8 mettre progressivement les CR à 6m</li> <li>-9 créer une zone réservée au sud du passage Rossignol</li> <li>-10 possibilité d'extension des zones constructibles à l'est de la cité du Canal</li> <li>-11 extension du village de Touvois +station d'épuration</li> <li>-12 développer une urbanisation linéaire sur la rive droite du Changeon</li> <li>-13 reclasser les terrains au nord du chemin de l'Erreau</li> <li>-14revoir terrains rue de l'Humelaye et des Robinières</li> <li>-15 mettre l'espace du hangar en zone réservée pour constructions</li> <li>-16 poser une roue à aubes au moulin des Tanneries</li> <li>-17 revoir le règlement pour l'ensemble des murs en tuffeau</li> <li>-18 valoriser et entretenir le Changeon</li> <li>-19 reconnaître l'existence du temple protestant</li> <li>-20 classer en terrains constructibles les vignes arrachées</li> </ul>

		<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><b>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.</b></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><b>Demande que la partie de la parcelle E588 qui n'est pas concernée par le projet n°1 soit reclasser en N.</b></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><b>Demande confirmation du reclassement en UA des parcelles 3911 et 3912.</b></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	<p><b>Demande que sa parcelle C1403 soit classée en zone UB ou incluse dans le projet OAP du Grand Erreau.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Favorable mais réservé : Desserte des réseaux obligatoires (avis gestionnaires de réseaux) Zone A (avis DDT)</p> <p>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.</p>
ObsN°51	M.ROUDIER	<p><b>Fait une remarque sur la difficulté rencontrée pour trouver, consulter et comprendre les documents du PLU.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Aucune remarque</p> <p>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.</p>
ObsN°52	M.BOURDIN	<p><b>Observation identique à la N°32</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire Cf.52.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : La demande a été traité dans la réponse précédente .</p>
ObsN°53	M.BENON	<p><b>Pas d'objections concernant l'enquête .Sont venus prendre des renseignements concernant le projet du Grand Erreau.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire : Aucune remarque</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>

		<p>Je constate l'intérêt porté à l'enquête publique.</p>
ObsN°54	Mme BERNARD	<p><b>8, rue Chaptal, il y a deux parcelles dont une non constructible. Serait-il possible de la rendre constructible ?</b></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><b>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.</b></p> <p>Réponse de Monsieur le Maire :</p> <p>Favorable mais réservé :</p> <p>La demande de M.Auger 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><b>Signaler une erreur graphique les parcelles n°C2193 et C2196 sont exploitées en viticulture et doivent être en Ad.</b></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><b>Demande à ce que sa parcelle n°2594 devienne constructible.</b></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><b>Observation identique à la n°48.</b></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><b>Observations concernant le règlement graphique et écrit.</b></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 bâties ou non bâties environnantes, 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><b>Monsieur et madame se sont trompés de registre, leur remarque a été traitée dans le registre du PLU.</b></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><b>Est passé faire des remarques orales concernant l'historique de l'abbaye qu'il confirmera par écrit.</b></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><b>Signale qu'elle n'est plus propriétaire de l'abbaye de Bourgueil et que L'EPHAD lui aussi a été vendu.</b></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><b>Approuve la décision de créer un périmètre des Abords des Monuments historiques et espère que sa maison ne sera plus coupée en deux.</b></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><b>Se demande comment un hangar vétuste puisse se situer dans le périmètre des Abords et demande le retrait de ce hangar du périmètre.</b></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>

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

		<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 séniors 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 raisonnable, 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 ;

SLO

**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) :

**RETIRO** 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 "Télérecours 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,  
Benoit BARANGER



## ARRETE MUNICIPAL

### 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 aout 2016 et le décret n° 2016-1110 du 11 aout 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 SAVELON 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 SAVELON 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](mailto: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 :

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

### **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](http://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 MAILLERIE.....
  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.

SLO

## 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

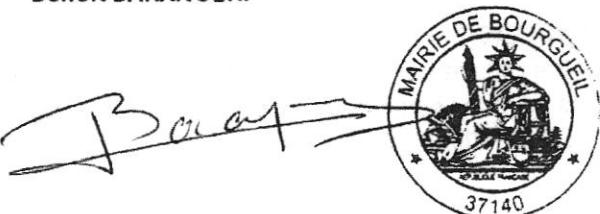
Monsieur le Maire et Madame la Commissaire-Enquêtrice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

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**

Par 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](http://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](mailto:urbanisme@bourgueil.fr) avec l'objet « **Révision Générale du PLU et/ou Création PJA** ».

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

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

À 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.



# PLU BOURGUEIL

Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations formulées durant l'enquête publique

Ville de Bourgueil

Novembre 2025

## **Sommaire**

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>
<b>I.1 - Révision du PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>I.2 - Création du périmètre délimité des Abords des Monuments Historiques .....</b>	<b>11</b>

## I.1 - Révision du PLU

En rouge, les remarques entraînant modification du projet de révision du PLU en vue de l'approbation.

N°	Contributeur	Observation	Réponse / commentaire de la commune
1	M.AUGER	<p><i>La demande de monsieur Auger porte sur un reclassement de 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.</i></p>	Le secteur, aujourd'hui est en zone A et constitué de terres cultivées. Le passage d'un zonage A vers UB constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
2	M.PIRRAULT	<p><i>La demande de monsieur Pirrault concerne une parcelle n°1937 rue Raymond Garrit afin qu'elle devienne constructible.</i></p>	La parcelle est située en zone agricole. Seules les extensions et annexes aux bâtiments existants ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
3	M. MARCHES- SEAU	<p><i>Suite à une demande faite en 2021, monsieur Marchesseau souhaite que sa parcelle C2260 la Croix de Marcé devienne constructible.</i></p>	Cette parcelle est classée en zone 1AUB liée à l'OAP n°8 La Croix de Marcé. Cette parcelle deviendra constructible.
4	M. LORIEUX	<p><i>Est passé pour évoquer son problème et repassera lors de la prochaine permanence</i></p>	Sans remarque.
5	M. BEHAGUE	<p><i>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.</i></p>	Les deux zonages cités n'apparaissent pas au règlement du PLU.

6	M. EDART	<i>Demande de renseignements pour connaître la façon de procéder pour demander un changement de zonage.</i>	Pour une modification de zonage concernant un terrain, la demande est à faire auprès de monsieur Le Maire.
7	M. CASLOT	<i>Monsieur Caslot marque sa satisfaction de voir sa parcelle classée en zone 1AUB.</i>	Sans remarque.
8	M. MARCHES- SEAU	<i>Monsieur Marchesseau aimerait construire sur sa parcelle C1332 une salle de dégustation et des bureaux pour séparer la vie familiale de la vie professionnelle.</i>	La parcelle C1332 est en zone agricole, secteur dans lequel les constructions liées à l'exploitation sont autorisées.
9	Mme MARCHAND	<i>Madame Marchand demande à ce que ses parcelles D2061 et 3322 deviennent constructibles.</i>	La parcelle D2061, aujourd'hui est située en zone agricole. Un changement de zonage permettant sa constructibilité constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU. La parcelle D3322, est située en zone UH du PLU. De plus, elle est située en zone Aléa Modéré (AM) du PPRI (Plan Prévention Risques Inondations). Il convient de se référer au règlement du PPRI afin de connaître les possibilités de constructions sur la parcelle.
10	M. MENARD	<i>Monsieur Ménard demande à ce que la parcelle 1499 mitoyenne de leur habitation devienne constructible.</i>	La parcelle D1499, située en zone UH, est de fait constructible.
11	M. LECOQ	<i>Monsieur Lecoq possède plusieurs parcelles exploitées en vignes et qui aujourd'hui ont été arrachées demande à ce que celles-ci deviennent constructibles (D3047,1269,1403,1404,1393,07 66,1017,1018, 1019,1828).</i>	Les parcelles citées sont aujourd'hui situées en zone agricole. Un changement de zonage permettant leur constructibilité constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
12	M. BLAN- QUARD M.BLAN- QUARD Pierre Mme DENIS Frédé- rique	<i>Ces personnes souhaitent diviser leur parcelle F13 en deux terrains afin de les vendre comme terrains constructibles.</i>	La parcelle F13 est classée en zone AM, nouvellement inondable du PPRI Val d'Authon approuvé en juillet 2022. Il convient de se référer au règlement du PPRI afin de connaître les possibilités de constructions sur la parcelle.

13	Mme De-lorme	<i>Est venue consulter les documents</i>	Sans remarque.
14	Mme Ménard	<i>Madame Ménard est propriétaire d'une longère 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 ? Madame Ménard demande également un changement de destination pour l'atelier construit sur la parcelle 3399.</i>	<p>Le premier objet relève du code civil et n'est pas lié à la présente procédure.</p> <p>Concernant le deuxième objet, la demande doit être adressée au service urbanisme de la collectivité.</p>
15	M.LORIEUX	<i>Propriétaire des parcelles D3537, 3638,3641 et 3642, je souhaiterais qu'elles deviennent constructibles.</i>	Ces parcelles sont situées sur un secteur de projet identifié comme à urbaniser lors de la phase arrêt du PLU. Suite aux différents avis défavorables formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la phase de consultation, ce secteur de projet est supprimé en vue de l'approbation du document.
16	M.DUVEAU	<i>Monsieur Duveau demande que ses parcelles E97 6 et 977 deviennent constructibles.</i>	Les parcelles citées sont incluses dans le périmètre de l'OAP n°9 « collège ».
17	Mme MAR-CHAND	<i>Demande à ce que les parcelles D 2067 et 3322 deviennent constructibles.</i>	CF n°9
18	M. PERCHE-RON	<i>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.</i>	<b>Le règlement de la zone A sera modifié pour permettre les activités artisanales seulement sous condition d'un changement de destination, comme c'est déjà le cas en zone N.</b>
19	M. BOUET	<i>Sa demande consiste à faire passer sa parcelle C 7924 en terrain à bâtir</i>	La parcelle se situe en zone agricole, espace dédié à l'agriculture où les constructions ne sont autorisées que sous certaines règles strictes.
20	Mme DE-LAFUYE	<i>Cette personne demande si ses parcelles 2084 et 3636 sont constructibles ?</i>	Oui, les deux parcelles font parties du tissu urbain sur lequel il est envisagé la construction de logements dans le cadre de l'OAP La Villate.

21	M. LORIEUX	<i>Monsieur Lorieux a déjà déposé une observation, n°15, il souhaite ajouter à sa demande deux parcelles D 1321 et D1064, il souhaiterait qu'elles deviennent constructibles.</i>	Ces parcelles sont situées sur un secteur de projet identifié comme à urbaniser lors de la phase arrêt du PLU. Suite aux différents avis défavorables formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la phase de consultation, ce secteur de projet est supprimé en vue de l'approbation du document.
22	M. FAYOLLE	<i>Est passé en mairie pour prendre connaissance des documents.</i>	Sans remarque.
23	M. RICHARD	<i>Demande si sa parcelle D 1717 sera constructible ?</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
24	M. DE-LOURME	<i>Demande si ses parcelles C2491 et 2493 seront constructibles ?</i>	Les parcelles citées sont situés en zone UB et donc de fait, constructibles.
25	Mme MON-FRAIX	<i>Madame Monfraix demande s'il est possible de construire une piscine sur sa parcelle D724 et si ses parcelles D3145 et D727 sont sorties du périmètre des Abords des monuments historiques ?</i>	La construction d'une piscine est possible à condition d'être située à moins de 20 mètres de l'habitation principale. Le périmètre du futur PDA inclus les parcelles D3146 ET D727.
26	Mme GOZIL-LON	<i>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.</i>	La protection au titre du L153-23 du CU est d'ores et déjà supprimée sur l'ensemble de la parcelle.
27	M, FAYOLLE	<i>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.</i>	<b>Le règlement graphique sera mis à jour.</b>
28	Mme JAMET	<i>La demande concerne l'annulation de l'élargissement de la rue de l'Aumône puisque l'OAP Les Fontaines a été abandonnée.</i>	<b>L'emplacement réservé n°3 sera supprimé.</b>
29	Mme BOUR-DIN Françoise	<i>Madame Bourdin demande à ce que sa parcelle D2012 devienne constructible.</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
30	M. BOURDIN	<i>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 8212 située au hameau de la croix pèlerin et les parcelles C1290, C1291, C1292, situées à côté du lotissement impasse des</i>	Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les terrains situés en zone humide ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de zones à protéger pour leur intérêt écologique.

		<p>prateaux 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>	
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>L'emplacement réservé n°3 sera supprimé.</p>
32	M.TENDRON	<p>A l'angle de la parcelle 1405, 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>Le projet de square n'est pas prévu dans l'OAP. Une zone tampon éventuellement paysagère sera aménagée dans le cadre de l'OAP. Les principes de l'OAP seront complétés en ce sens.</p>
33	M,ALLAIRE	<p>Les parcelles 3840,3400 resteront-elles en zone agricole ?</p>	Oui.
34	M.LAMBERT	<p>Est venu se renseigner pour les parcelles 564,565</p>	Sans remarque.
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>	Un STECAL n'est pas nécessaire si l'activité canine et équine est liée à l'élevage et ne constitue pas uniquement une activité de pension.
36	M.NAVINEAU	<p>Il possède la parcelle 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>La prescription surfacique sera diminuée sur sa partie Est afin de permettre l'accès. Classé en zone AM du PPRI, la création de voie de desserte interne est autorisée sous conditions.</p>
37	M. THOUET	<p>Est venu chercher des renseignements sur des parcelles du Pont Boisseau</p>	Sans remarque.
38	Mme BRIS-SEAU	<p>Cette personne possède la parcelle D3346 qu'elle voudrait voir constructible.</p>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
39	Mme MEU-NIER	<p>Elle souhaite que ses parcelles 2696 et 2537 deviennent constructibles.</p>	Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.

40	M,BEHAGUE	<i>Ajoute un complément d'informations à sa remarque n°5.( photos)</i>	Cf n°5
41	Mme THI-BAULT	<i>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</i>	Le sud de la parcelle D767 est d'ores et déjà zonée UH, permettant la construction d'un garage.
42	Mme VER-GER	<i>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 ?</i>	<p>L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.</p> <p>Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).</p> <p>On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en favorisant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</p> <p>Les panneaux devront être entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.</p>
43	M. LORIEUX	<i>Demande que sa parcelle D 3347 devienne constructible.</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
44	M.LAMBER Claude	<i>Le projet proche de sa parcelle 565 est trop près de sa propriété est proposé un tracé différent plus linéaire afin que son habitation ne subisse pas de nuisances.</i>	<b>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. Les principes de l'OAP seront complétés en ce sens.</b>

45	M.GREGOIRE	<i>Il s'interroge sur la préemption de la mairie concernant les parcelles : 0632, 0631, 0629, 0642, 2624, 1879.</i>	Les parcelles sont concernées par une protection « terrains cultivée » au titre de l'article 1.151-23 du CU. Cette protection ne prévoit pas de préemption particulière par la commune de Bourgueil.
46	M. MOREAU	<p>Monsieur Moreau a déposé un document avec 20 propositions que je synthétise ici :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-1 créer une zone réservée côté est de l'abbaye</li> <li>-2 relier le parc des tanneries à la rue de la petite gare</li> <li>-3 relier la rue de la Percherie à la rue des Epiots</li> <li>-4 relier la rue de la concorde à l'avenue J Causseret</li> <li>-5 relier le chemin du Gué Blordeau au chemin de la taille</li> <li>-6 prolonger le chemin des Grandes Gommerre Iles</li> <li>-7 faire l'inventaire des haies</li> <li>-8 mettre progressivement les CR à 6m</li> <li>-9 créer une zone réservée au sud du passage Rossignol</li> <li>-10 possibilité d'extension des zones constructibles à l'est de la cité du Canal</li> <li>-11 extension du village de Touvois +station d'épuration</li> <li>-12 développer une urbanisation linéaire sur la rive droite du Changeon</li> <li>-13 reclasser les terrains au nord du chemin de l'Erreau</li> <li>-14 revoir terrains rue de l'Humelaye et des Robinières</li> <li>-15 mettre l'espace du hangar en zone réservée pour constructions</li> <li>-16 poser une roue à aubes au moulin des Tanneries</li> <li>-17 revoir le règlement pour l'ensemble des murs en tuffeau</li> <li>-18 valoriser et entretenir le Changeon</li> <li>-19 reconnaître l'existence du temple protestan</li> <li>-20 classer en terrains constructibles les vignes arrachées</li> </ul>	<p>Monsieur Le Maire formulera une réponse écrite à la demande, dont un certain nombre de points ne relèvent pas de la présente procédure. Il est précisé que dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire des haies a été réalisé.</p>
47	ANONYME	<i>Rejette l'élargissement de la route, IAOP des Fontaines abandonnée. Ne comprends pas l'emprise de 3 m sur un jardin qui est une zone verte très apprécié.</i>	<b>L'emplacement réservé n°3 est supprimé.</b>
48	M.SECHET	<i>Demande que la partie de la parcelle E588 qui n'est pas concernée par le projet 1 soit reclassé en N.</i>	La parcelle fait déjà l'objet d'un zonage NL.

49	M.GUIDOIN	<i>Demande confirmation du reclassement en UA des parcelles 3911 et 3912</i>	Confirmation.
50	M.POUTI-NEAU	<i>Demande que sa parcelle C1403 soit classée en zone UB ou incluse dans le projet OAP du Grand Erreau.</i>	Le secteur, aujourd'hui est en zone A et constitué de terres cultivées. Le passage d'un zonage A vers UB constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
51	M.ROUDIER	<i>Fait une remarque sur la difficulté rencontrée pour trouver, consulter et comprendre les documents du PLU</i>	Sans remarque.
52	M,BOURDIN	<i>Observation identique à la n°32</i>	Cf n°32.
53	M.BENON	<i>Pas d'objections concernant l'enquête. Sont venus prendre des renseignements concernant le projet du Grand Erreau.</i>	Sans remarque.
54	MMe BER-NARD	<i>8, rue Chaptal, il y a deux parcelles dont une non constructible. Serait-il possible de la rendre constructible ?</i>	Ces parcelles sont concernées par le recul de 75m relatif à la RD749 (loi Barnier). Ces parcelles sont, de plus, situées en zone agricole protégée, non constructible.
55	M.LAMBIN	<i>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.</i>	Le secteur, aujourd'hui est en zone A et constitué de terres cultivées. Le passage d'un zonage A vers UB constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
56	M.WUCHER	<i>Signaler une erreur graphique les parcelles C2193 et C2195 sont exploitées en viticulture et doivent être en Ad.</i>	Le zonage Ad n'existe pas au règlement du PLU. Les parcelles sont déjà situées en secteur Av.
57	M.BUESSARD	<i>Demande à ce que sa parcelle 2594 devienne constructible.</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
58	M. SECHET	<i>Observation identique à la n°48.</i>	Cf n°48.

59	M.le Maire	<p><i>Observations concernant le règlement graphique et écrit.</i></p>	<p>Le projet PLU sera modifié, en vue de l'approbation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualisation des linéaires de haies à protéger à partir de l'inventaire exhaustif réalisé</li> <li>- Autorisation en zones UE, UB et UH des activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle</li> <li>- Interdiction pour l'ensemble des zones de la pose d'isolation thermique extérieure dite « ITE » sur les matériaux de façades de type pierres de pays dont tuffeau et tuffeau enduit.</li> </ul>
----	------------	--	--

## I.2 - Création du périmètre délimité des Abords des Monuments Historiques

N°	Contributeur	Observation	Réponse de l'Architecte des Bâtiments de France	Réponse de la commune
1	M.Fayolle	<p><i>Remarque de surprise d'apprendre que le bâtiment n°26 de la rue Alain Chartier soit classé remarquable.</i></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>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>

2	M,PICART	<i>Monsieur et madame se sont trompés de registre, leur remarque a été traitée dans le registre du PLU.</i>	Sans remarque.	Doléance inscrite au registre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU.
3	M.LANGLOIS	<i>Est passé faire des remarques orales concernant l'historique de l'abbaye qu'il confirmera par écrit.</i>	Sans remarque	Aucun courrier réceptionné durant l'enquête publique.
4	SCEUR HA-MON	<i>Signale qu'elle n'est plus propriétaire de l'abbaye de Bourgueil et que l'EPHAD lui aussi a été vendu.</i>	Sans objet pour le PDA.	Sans remarque.

# **Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

## **I Introduction**

La commune de Bourgueil (3906 habitants) est située au cœur du parc régional Loire-Anjou-Touraine. Elle est parcourue par deux petits cours d'eau : le Changeon et la Lane.

Elle appartient à l'unité urbaine de Bourgueil dont elle est le centre et est hors attraction des villes.

Son territoire est marqué par la vigne, il compte 32 exploitants agricoles, leur nombre a diminué mais la superficie exploitée a augmenté de 460 ha en 2010 à 654 ha en 2020.

C'est une commune également touristique tournée vers les vignobles et les châteaux de la Loire.

Elle possède trois bâtiments inscrits aux monuments historiques et pour lesquels une enquête de création d'un périmètre délimité des abords est menée conjointement à celle de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Bourgueil connaît un ralentissement de sa croissance démographique mais cette tendance semble s'inverser doucement.

Bourgueil se trouve dans le périmètre immédiat de la centrale nucléaire de Chinon.

## **II Présentation du dossier d'enquête**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N°E25000095/45 du tribunal administratif en date 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 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.

## **2.2 Cadre juridique**

L'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 123-21 du code de l'environnement.

La révision générale du PLU porte sur :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les orientations d'aménagement et de programmation

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

Le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques consiste en leur mise en valeur, celui-ci peut être un bâtiment ou un groupe de bâtiments qui forment un ensemble cohérent. Le périmètre peut être commun à plusieurs monuments.

## **2.3 Dossier présenté à l'enquête**

Le dossier d'enquête publique concernant la révision générale du PLU 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 Développement Durables (OAP)
- Du règlement
- Des avis des personnes publiques et associées (PPA)
- D'annexes
- De deux cartes

## **2.4 Avis des personnes publiques associées**

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et forestiers (CDPENAF), le Conseil Départemental ainsi que la chambre d'agriculture ont émis un avis favorable.

La mairie de Benais n'a pas d'opposition au projet.

Le service territorial d'aménagement Nord- Ouest langeais et le parc naturel Régional Loire-Anjou-Touraine ne font pas de remarques.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) centre-val-de-Loire n'a pas donné de réponse.

## III Déroulement de l'enquête

Les dossiers étaient consultables en mairie aux jours et heures d'ouverture mais aussi 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site internet de la commune.

Le public est venu nombreux, ce qui montre l'intérêt de la population pour ce genre de consultations.

Certaines personnes m'ont fait la remarque du peu de lisibilité des cartes et de la difficulté à bien comprendre les documents. Il me semble qu'une note explicative des modifications aurait rendu les documents plus accessibles à la majorité des habitants.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et les personnes rencontrées étaient dans l'ensemble satisfaites de pouvoir dialoguer et de consigner leurs observations.

### 3.1 Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont tenues à la mairie de Bourgueil du :

- 25 août 2025 au 26 septembre 2025

Elles étaient au nombre de quatre afin de permettre à un maximum de personnes d'y participer.

- Lundi 25 août de 9h à 12h
- Mardi 10 septembre de 13h30 à 17h15
- Mardi 16 septembre de 9h à 12h
- Vendredi 26 septembre de 13h30 à 17h15

### 3.2 Participation du public

Le public a été relativement nombreux à participer à l'enquête, 59 observations ont été adressées au commissaire enquêteur soit lors des permanences, soit inscrites directement sur le registre soit transmises par courriel.

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°25000095/45 du 23 juin 2025

Elles se répartissent ainsi :

Observations écrites sur le registre	<b>39</b>
Observations reçues par courriel	<b>8</b>
Observations reçues par courrier	<b>11</b>
Observations reçues par lettre déposée	<b>1</b>

Les personnes ont également fait part de la difficulté pour elles de comprendre les documents ainsi que de se repérer sur les cartes.

[\*\*Un petit fascicule regroupant les synthèses des différents sujets aurait facilité la lecture des documents.\*\*](#)

## IV Les enjeux de la révision du PLU

Le PADD est l'un des quatre documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme. Il fixe les objectifs des politiques publiques, il définit les orientations 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.

Le PADD est l'expression de l'évolution du territoire à l'horizon des années 2033. Les OAP retracent les grandes orientations et les objectifs du PADD.

### 4.1 Le PADD

Les principales orientations à l'horizon 2033 pour la commune de Bourgueil sont :

- Conforter la polarité de Bourgueil au sein du bassin de vie
  - Poursuivre une croissance démographique modérée
  - Adapter l'offre de logements
  - Reconquête des logements vacants
  - Modérer la consommation de l'espace, lutter contre l'étalement
  - Rôle structurant de Bourgueil en matière de développement économique, commerces et service.
- Préserver et mettre en valeur les atouts du territoire
  - Mettre en valeur les unités paysagères
  - Protéger et valoriser la trame verte et bleue
  - Valoriser les ressources locales
  - Anticiper les évolutions liées au changement climatique

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°25000095/45 du 23 juin 2025

Le PADD a pour objectif de poursuivre une croissance démographique modérée, il fait le choix d'accueillir en moyenne 30 habitants par an. Cette perspective d'évolution me semble importante alors que l'étude démographique montre un taux de croissance de la population moyen avec une augmentation de la population en cinq ans de 32 habitants. Malgré une population stable, le parc de logements a quant à lui, une courbe croissante.

La commune a un taux de logements vacants en hausse, elle souhaite les réhabiliter afin qu'ils rejoignent le marché de l'immobilier.

Ce choix me semble intéressant car il va permettre d'adapter l'habitat à la diversité des besoins et de renforcer la cohésion du bourg, de le rendre plus accueillant en diminuant le nombre d'habitations laissées vacantes, ce qui va répondre également à un autre objectif, celui de maintenir le tissu commercial de proximité.

Bourgueil est une petite ville touristique où se trouve une abbaye bénédictine, Saint Pierre, seul monument historique visité par les touristes.

Le tourisme à Bourgueil est surtout tourné vers un tourisme viticole et aussi un tourisme axé sur la vallée de la Loire, d'où l'importance de mettre en valeur les unités paysagères du territoire, de protéger au mieux les AOC Bourgueil, un des objectifs du PADD.

#### 4.2 Analyse des OAP

Après une période de baisse de la population, on peut voir un léger frémissement, une petite hausse de la population a été constatée.

La commune présente onze OAP, certaines d'entre elles se situent en milieu urbain ou proches du centre, d'autres se trouvent plus excentrées, dans des hameaux à la limite des zones agricoles. Deux d'entre elles sont réservées à la construction d'hôtels avec possibilité de créer également quelques logements.

La politique de logements de la ville de Bourgueil me semble très ambitieuse avec pour les années à venir, la création de 140 logements et de deux ensembles hôteliers alors que l'analyse démographique montre que la population reste quasiment stable.

La création de ces logements va demander la construction d'une nouvelle station d'épuration car l'actuelle ne sera plus en capacité d'absorber les excédents venant des nouvelles constructions.

Bourgueil est une petite ville touristique avec un tourisme viticole et un tourisme axé sur la vallée de la Loire. Il est nécessaire pour la commune d'avoir un nombre de chambres suffisants pour l'accueil de ces touristes La ville possède toutefois déjà deux hôtels, la capacité d'accueil de ceux -ci est-elle vraiment insuffisante ?

### **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.

**Le site de la Villate situé au cœur du bourg permet de densifier sans prendre sur les terres agricoles. Sa superficie de 0,89 ha est conséquente pour un projet de redensification du bourg.**

### **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.

**Cet endroit proche du centre et des équipements sportifs et d'une superficie moyenne (0,38 ha)peut permettre de donner une dynamique à cette partie de la commune .**

### **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.

**Le secteur du tapis est un espace libre à l'intérieur d'une zone urbanisée. Sa superficie moyenne de 0,49 ha permet de densifier cette partie de la commune sans prendre sur les terres agricoles.**

## **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.

L'OAP le canal est situé dans un environnement de bâtis anciens. Ce secteur dédié en priorité à l'hôtellerie devra tenir compte du contexte ancien dans lequel il se situe afin de garder son authenticité. De même s'il doit faire l'objet de constructions individuelles , elles devront s'intégrer au lieu.

## **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.

Le secteur des sables d'une superficie de 0,44 ha est une dent creuse située à l'intérieur d'un habitat où la densité est moyennement forte. Etant donné sa proximité avec les services et les écoles, cet endroit me semble propice à l'accueil de familles.

## **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 séniors de par sa proximité avec les équipements publics et les commerces. Ce site doit permettre d'accueillir dix-huit logements individuels groupés.

Cet endroit cultivé d'une superficie relativement importante et proche des de tous les équipements peut être une solution de développer un habitat spécifique aux personnes âgées si toutefois la maison médicale prévue à proximité se réalise.

## **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.

Le secteur Marcé -le Grand Ereau se situe dans un environnement peu dense avec un cadre de vie à préserver. Il se situe en limite d'un espace naturel et d'un milieu humide (marre), il me semble nécessaire de conserver cette partie de la commune dans son état actuel.

### **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.

L'OAP la Croix Marcé d'une superficie de 1,39 ha est située dans un environnement très peu dense avec un habitat ancien. Ce terrain proche de la zone agricole me semble devoir rester en l'état. La construction de 25 logements participerait à la dégradation du site.

### **OAP Le Collège**

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

Ce terrain situé en plein cœur de la ville est d'une superficie de 0,59 ha .C'est un endroit intéressant pour densifier le bourg sans l'étendre et sans prendre sur les terres agricoles.

### **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.

Ce terrain est situé dans un environnement de bâtis anciens assez loin du centre ville, d'une superficie de 0,74 ha et bien qu'il soit à proximité de quelques bâtiments, il ne me semble pas actuellement nécessaire de l'ouvrir à la construction.

## 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.

Ce secteur se situe en prolongement d'une zone bâtie et de terres agricoles. Sa superficie est de 0,54 ha. La construction de logements sur cette parcelle favoriserait l'extension du bourg sur des terres agricoles, ce qui ne me semble pas être favorable, l'objectif étant de densifier le bourg sans s'étaler.

Les OAP doivent permettre à la commune de se densifier en priorité à l'intérieur du bourg tout en préservant les espaces agricoles.

En réalisant la totalité des OAP, la surface consommée est de 7,77 ha. En donnant la priorité à celles situées proche du centre et des commerces, la superficie utilisée n'est plus que de 4,26 ha.( OAP Le collège, le jardin de Ronsard, les Sables, le Canal,Route de tapis, la Mailletterie, la Villate)

Etant donné la croissance actuelle de la commune en termes d'habitants, il est nécessaire de faire un bilan régulier de l'état de l'évolution de la population avant d'ouvrir un secteur à la construction, le privilégier proche des commerces et des services.

Il est également préférable dans un premier temps de réhabiliter autant que possible les logements du bourg vacants, ce qui va permettre de maintenir un tissu commercial de proximité et de qualité tout en donnant aux habitants un cadre de vie agréable afin d'attirer des personnes souhaitant s'installer dans la commune et ainsi contribuer à l'évolution démographique envisagée.

## 4.3 Le PLU et l'environnement

La commune de Bourgueil possède une diversité de paysages :vignes, cultures , forêts.

La préservation de ce patrimoine paysager constitue un enjeu qui nécessite de :

- Préserver les paysages caractéristiques
- Travailler les franges urbaines
- Valoriser le patrimoine dans les projets d'aménagement.

Elle possède également une richesse environnementale en milieux naturels :

- Zones Znieff et natura 2000
- Vallée du Changeon
- Forêt de bourgueil

Les enjeux sont le maintien des réservoirs de biodiversité

Le risque industriel sur la commune est peu présent en dehors du risque nucléaire.

Les risques naturels existent quant à eux à différents endroits (canalisation de gaz et lignes à haute tension)

Enfin les deux enjeux principaux en matière d'environnement sont :

- La limitation de la consommation d'espace naturel et l'artificialisation des sols
- Les risques dus au dérèglement climatique

Après avoir fait un état initial de l'environnement sur la commune, il a été identifié quatorze enjeux qui ont été hiérarchisés par thématique :

- Paysage, patrimoine, cadre de vie
- Biodiversité et habitats naturels
- Biodiversité et trame verte et bleue
- Risques et nuisances

Seuls la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ainsi que les risques dus au dérèglement climatique sont classés comme forts, les autres thèmes ont pour leur part une incidence faible ou moyenne sur l'environnement.

Les enjeux environnementaux sont relativement bien pris en compte dans le PADD. Il comporte une disposition supplémentaire qui est le développement des infrastructures numériques afin de faciliter le travail à domicile quand cela est possible et d'éviter ainsi les déplacements vers le lieu de travail.

Le PLU protège relativement bien la zone Natura 2000 car il n'y a pas d'incidences particulières des OAP sur le site Natura 2000.

En ouvrant à l'urbanisation uniquement les sites au fur et à mesure des besoins, la commune participe à la limitation de la consommation d'espace naturel et réduit l'artificialisation des sols ce qui en période de transition écologique est appréciable.

## V Recommandations

La commune de Bourgueil a pour objectif de conforter la polarité à l'échelle du bassin de vie. Elle doit pour cela évoluer et rester attractive en proposant à la population un éventail assez large de logements pour affronter les dix années à venir. Elle doit également être en accord avec le projet d'aménagement et de développement durables dont un des objectifs est de modérer la consommation d'espaces agricoles et de limiter l'étalement urbain.

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°25000095/45 du 23 juin 2025

Pour cela, je préconise de favoriser dans un premier temps la réhabilitation, tant que possible des habitations laissées vacantes à l'intérieur du bourg, de privilégier les OAP situées au centre du bourg ou proche des principaux équipements de la ville. Avant toute ouverture à la construction d'une zone, il conviendra de faire un bilan de l'état de l'augmentation de la population, si possible par tranche d'âge afin de correspondre au mieux aux besoins de la population en matière de logements.

En matière environnementale, les OAP n'ont pas de réelles incidences sur l'environnement si ce n'est une consommation d'espace.

## VI Avis du commissaire enquêteur

Après avoir étudié le dossier, m'être rendue sur les principaux sites et avoir rencontré une partie de la population, la révision générale du PLU satisfait à la légalité du projet et à sa conformité avec les documents cadres.

L'enquête publique a mobilisée une partie relativement importante de la population, aucun avis défavorable à l'enquête relative à la révision générale du PLU n'a été émis.

Aucun avis défavorable n'a été rendu par les personnes publiques associées.  
LA MRAe Centre-Val- de -Loire n'a pas donné de réponse.

La plupart des personnes qui ont consulté les documents du PLU sont surtout venues pour savoir si leur terrain souvent en zone agricole deviendrait constructible.

L'un des objectifs du PADD est de modérer la consommation d'espace agricole et de lutter contre l'étalement urbain.

Un deuxième objectif est de poursuivre une croissance démographique modérée du territoire pour renforcer la commune en tant que pôle intercommunal.

C'est pourquoi, je recommande à la commune de suivre les objectifs du PADD concernant la diminution de la consommation d'espace agricole en interdisant de rendre des terrains agricoles constructibles comme l'ont demandé certaines personnes venues aux permanences.

De même afin de poursuivre une croissance démographique modérée, il me semble qu'il est préférable de donner la priorité à la réhabilitation des logements vacants et aux OAP du centre bourg ainsi qu'à celles situées à proximité des principaux équipements de la ville, de faire un bilan régulier de l'état de la population avant d'ouvrir à l'urbanisation des sites plus éloignés. En densifiant le bourg cela permet également de conserver un commerce de proximité tout en limitant l'usage de la voiture au profit des autres moyens de locomotions plus respectueux de l'environnement.

Après avoir fait part de recommandations,

J'émets un avis **Favorable**

Concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ballan-Miré le 6 décembre 2025

Le commissaire enquêteur,



Edith Savelon

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

**SEANCE DU 11 AVRIL 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 11 avril à 20h30, les membres du conseil municipal de la commune de Bourgueil, légalement convoqués le 5 avril 2023, se sont réunis à la salle du conseil municipal de Bourgueil, sous la présidence de Monsieur Benoît BARANGER, Maire.

**Date de la convocation :** 5 avril 2023

**Nombre de conseillers en exercice :** 27

**Nombre de conseillers présents :** 21

**Nombre de conseillers votants :** 26

**Présents** : Benoît BARANGER, Catherine TENDRON, Jackie FORASTIER, Jean-Baptiste THOUET, Sébastien VOYARD, Sylvie JACOB, Dominique ALLAIRE, Francis SIREAU, Nadine LEROYER, Catherine ECHAPT, Thierry GASNIER, Jean-Marc TRESSEL, Marie-Aude BOURDIN, Frédéric CLÉMENT, Emmanuelle CASSAGNES, Pascal PINARD, Maguy ROINÉ TENNEGUIN, Aurélie CAUTY, Nicole LOIRE MOREAU, Loïc VASSEUR, Lucien LORIEUX.

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Mme Nadège COUSSEAU donne pouvoir à M. Jean-Marc TRESSEL

Mme Emmanuelle VEILLE donne pouvoir à Mme Marie-Aude BOURDIN

M. François LEBON donne pouvoir à M. Benoît BARANGER

M. Gilles PELLÉ donne pouvoir à Mme Catherine TENDRON

M. Michel CHOLLET donne pouvoir à M. Jean-Baptiste THOUET

**Absents excusés :**

Mme Magali L'HERMITE

**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.

**D2023\_197 URBANISME – REVISION ALLEGEE DU PLU – APPROBATION**

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

**EXPOSÉ DES MOTIFS**

Madame Sylvie JACOB rappelle à l'assemblée, que conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a prescrit la révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme par délibération n°D2023-044 en date du 5 avril 2022.

Cette révision allégée répond à la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général concernant l'installation d'une antenne relais de radiotéléphonie dans le cadre du programme New Deal de l'Etat. Cet équipement permettra la couverture d'une zone blanche nécessaire à la localisation et à l'alerte en cas d'incendie ou d'accident. Son installation nécessite la réduction de 9,6 m<sup>2</sup> de l'Espace Boisé Classé. Il est rappelé, néanmoins, que ledit projet ne porte pas atteinte à l'économie générale de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme.

Madame Sylvie JACOB rappelle également, que ce projet de révision allégée a par délibération du Conseil Municipal le 08 novembre 2022, tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil.

Conformément à la loi, le dossier de révision allégée a été soumis pour avis, aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-9 du Code de l'urbanisme : le préfet, les services de l'Etat, les personnes publiques associées autres que l'Etat, les personnes publiques consultées et les communes avoisinantes, avant la mise à l'enquête publique qui a permis de partager le projet avec la population.

Lors de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui s'est déroulée le 10 novembre 2022, aucune remarque remettant en cause le dossier n'a été formulée.

Par courrier du 26 octobre 2022 puis par courriel du 17 novembre 2022, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a fait part de son avis favorable au projet.

Par la suite, la population a pu émettre ses observations au projet de révision allégée du PLU pendant l'enquête publique, conformément aux articles L.123-1 et suivants et aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Dans ce cadre, par arrêté n° A2023-022 en date du 14 février 2023, monsieur le Maire a prescrit Les modalités de l'enquête publique. Cette enquête s'est déroulée du 28 février 2023 à 9h00 au vendredi 31 mars 2023 à 17h00, soit durant un mois, le dossier étant soumis à une évaluation environnementale.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie de Bourgueil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. L'ensemble du dossier était consultable en version papier ainsi qu'en version numérique grâce à un ordinateur dédié à la mise à disposition. L'ensemble du dossier était également accessible en version dématérialisée sur le site internet de la commune : <http://www.bourgueil.fr>

Les observations ont également pu être adressées au commissaire enquêteur, par courriel à l'adresse suivante : [contact@bourgueil.fr](mailto:contact@bourgueil.fr)

Chacun a pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponible en mairie de Bourgueil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ou par courriel à l'adresse suivante : [contact@bourgueil.fr](mailto:contact@bourgueil.fr)

Durant la période d'enquête, les avis reçus sous forme dématérialisée dans les délais fixés devaient être rendus accessibles sur le site de Bourgueil ; Or aucun avis sous forme dématérialisée n'a été réceptionné durant ladite période.

Le commissaire enquêteur a pu recevoir, en personne, les observations écrites ou orales du public lors des 3 permanences organisées en mairie de Bourgueil. Durant cette période, 3 observations ne remettant pas en cause le dossier, ont été enregistrées.

Le commissaire enquêteur a rendu son procès-verbal de synthèse en date du 31 mars 2023. Ce même jour, la commune a déclaré n'avoir aucune observation à faire sur ledit procès-verbal ; cette déclaration étant à considérer comme tenant lieu de mémoire en réponse.

Enfin, le commissaire enquêteur a rendu, en date du 3 avril 2023, son rapport d'enquête ainsi que ses conclusions motivées dans lequel il émet un avis favorable au projet de révision allégée du PLU de Bourgueil. Le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur se trouvent annexés à la présente délibération.

**Au vu de ces éléments,**

**VU** le Code de l'Urbanisme ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2014, modifié le 14 janvier 2020 et mis à jour le 29 septembre 2020 ;

**VU** la délibération N°2022-013 du 5 avril 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les modalités de concertation du public ;

**VU** la délibération N°2022-128 du 8 novembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil ;

**VU** la notification du projet de révision allégée du PLU aux personnes publiques sollicitées et les avis reçus par celles-ci au titre des articles L.132-7 à L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

**VU** la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 10 novembre 2022 ;

**VU** la décision n° E2300003/45 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 18 janvier 2023, désignant M. HAVARD Pascal en qualité de Commissaire enquêteur ;

**VU** l'arrêté du maire n° A2023-022 en date du 14 février 2023 portant ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 février 2023 à 9h00 au vendredi 31 mars 2023 à 17h00 ;

**VU** le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 3 avril 2023 annexés ;

**VU** les documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés annexés ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté en conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

**ENTENDU** l'exposé, et sur proposition de Madame Sylvie JACOB ;

**Le Conseil municipal,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité (Pour : 26) :**

- APPROUVE** la révision allégée du PLU de Bourgueil, tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- PRECISE** que le dossier de la révision allégée du PLU sera transmise au préfet, aux services de l'Etat, aux personnes publiques associées autres que l'Etat, aux personnes publiques consultées ;
- AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

**La délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la commune de Bourgueil durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

*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 la présente publication par voie d'affichage.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

**Fait et délibéré en séance le 11 avril 2023**

Certifié exécutoire compte tenu de  
La publication ou notification le :

**Le secrétaire de séance**  
Thierry GASNIER

**Le Maire,**  
Benoît BARANGER

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 037-213700313-20230411-D2023\_197-DE



**ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOURGUEIL  
SUITE A L'APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN DE  
PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU VAL D'AUTHION**

**NOUS, Benoît BARANGER**  
**Maire de BOURGUEIL,**

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1, L. 151-43, R.153-60 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.153-18, R. 151-43 et l'annexe du R.126-1 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2014 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil et ses évolutions approuvées par délibérations N° 2020-06 du 14 janvier 2020 portant bilan de la mise à disposition au public et l'approbation de la Modification Simplifiée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil et N° 2020-07 du 14 janvier 2020 portant bilan de l'enquête publique et l'approbation de la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil ;

VU l'arrêté préfectoral N° 11-20 du 9 juillet 2020 portant approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation du Val d'Authion sur les communes de Bourgueil, Chouzé-sur-Loire, Coteaux-sur-Loire, La Chapelle-sur-Loire, Restigné et Saint Nicolas de Bourgueil ;

VU le dossier de révision du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation du Val d'Authion sur la commune de Bourgueil ;

VU la liste des servitudes d'utilité ci-annexée ;

VU l'arrêté municipal N° 2020/57 du 10 juillet 2020 portant délégation de signature et de fonction à Madame Sylvie JACOB, conseillère municipale ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgueil ;

**ARRETE N° 2020/A80**

**ARRÊTONS**

**ARTICLE 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, la nouvelle servitude est intégrée au Plan Local d'Urbanisme conformément aux documents suivants :

- **L'arrêté préfectoral N° 11-20 du 9 juillet 2020 portant approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation du Val d'Authion sur les communes de Bourgueil, Chouzé-sur-Loire, Coteaux-sur-Loire, La Chapelle-sur-Loire, Restigné et Saint Nicolas de Bourgueil ;**
- **Le dossier de révision du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation du Val d'Authion sur la commune de Bourgueil ;**
- **La liste des servitudes d'utilité publique existantes sur la commune de Bourgueil ;**

**ARTICLE 2 :** Cette mise à jour du Plan Local d'Urbanisme est consultable à l'hôtel de ville pendant un mois.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera affiché à l'hôtel de ville pendant un mois.

**ARTICLE 4 :** Monsieur le Directeur Général des Services Municipaux de Bourgueil est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 5 - Ampliation du présent arrêté sera transmise pour notification à :**

- Madame la Préfète d'Indre-et-Loire ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires d'Indre-et-Loire ;
- Madame la Responsable du Service instructeur du Syndicat Mixte Pays Loire Nature Touraine ;
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Chinon pour l'exercice du contrôle de légalité ;

Fait à Bourgueil, le 29 septembre 2020

Sylvie JACOB,  
Conseillère municipale  
Déléguée à l'urbanisme.



*Sylvie Jacob*

**Liste des servitudes d'utilité publique  
de la commune de BOURGUEIL**

annexé à l'arrêté municipal n° 2020/A80 du 29 septembre 2020 portant mise à jour du PLU de BOURGUEIL

25/09/2020

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
AC1	Protection des monuments historiques	Code du Patrimoine L 621-1 et suivants	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 36, rue de Clocheville - 37000 TOURS
Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
AC2	Protection des sites et des monuments naturels	Code de l'Environnement - articles L 341-1 à 342-22	DREAL Centre 5 avenue Buffon - BP 6407 - 45062 Orleans CEDEX
Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
	Objet local		
	Abbaye de Bourgueil (Classement MH)	Arrêté ministériel 14 octobre 2003	Substitution en ce qui concerne les parties classées aux arrêtés du 7/11/2002 et 6/02/2003
	Abbaye de Bourgueil (Inscription M. H)	Arrêté préfectoral de Région 07 novembre 2002	Modifié par arrêté du 6/02/2003, remplace et annule arrêté du 8/11/88
	Eglise (Classement M. H)	Arrêté ministériel 07 mai 1908	
	Maison 39 rue Alain Chartier (Inscription M. H)	Arrêté ministériel 20 mai 1964	Façades et toitures
	Moulin Bleu (Inscription M. H)	Arrêté ministériel 24 mai 1974	

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
AC2	Protection des sites et des monuments naturels	Code de l'Environnement - articles L 341-1 à 342-22	DREAL Centre 5 avenue Buffon - BP 6407 - 45062 Orleans CEDEX
Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
	Objet local		
	Abbaye et ses abords (site inscrit)	Arrêté ministériel 15 septembre 1977	

Envoyé en préfecture le 29/09/2020

Reçu en préfecture le 29/09/2020

Affiché le



ID : 037-213700313-20200929-2020\_A80-AR

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
			Acte de création	Observations
AS1	Périmètre de protection des eaux potables et minérales	Code de la santé publique. Art. L1321-2, L1321-2-1, L1321-3, R1321-13-1 à 4, R1321-14	A.P de D.U.P 02 avril 1995	
	Objet local		Arrêté préfectoral de D.U.P. 13 mars 1998	
	Périmètres de protection du forage " Les Geslets"		Arrêté préfectoral de D.U.P. 20 avril 1995	Pour le SIAEP de la région de Bourgueil.
	Forage du Pont du Gué		Arrêté préfectoral 28 décembre 2001	Arrêté préfectoral modifiant de celui du 02 avril 1999, création d'un nouveau forage.
	Périmètres de protection du forage "La Pierre Plate"			
	Périmètres de protection du forage "Les Geslets"			
Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
			Acte de création	Observations
I1	Maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz.	Arrêté Préfectoral du 26/09/2016 -	Arrêté Interméritierel 26 avril 1998	
	Objet local			
	Semblançay BOURGUEIL			



Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire
I3	Canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	Loi du 15 juin 1906 modifiée - Décret 59-645 du 16 mai 1959 art. 15 et 16	
	Objet local		Acte de création Arrêté Interministériel 26 avril 1998 Gest : GRT GAZ Pôle Exploitation Centre Atlantique 62 rue de la Brigade RAC ZI Rabion 16023 ANGOULEME

<b>Code</b>	<b>Intitulé de la servitude</b>	<b>Textes institutifs</b>	<b>Gestionnaire</b>
I4	Canalisations électriques	Lois du 15/06/1906 modifiée, du 13/07/1925, du 8/04/1946 modifiée, décrets du 6/10/1967,	RTE - GMR Anjou Ecoparc - ZI Nord - Avenue des Fusillés - 49412 SAUMUR CEDEX
<b>Objet local</b>		<b>Acte de création</b>	<b>Observations</b>
	Ligne 2 x 90 kV Avoine-Bourgueil	Arrêté	30 août 1984
	Ligne 225 kV Avoine-Les Quintes		
	Ligne 400 kV Distré-Chanceaux et Distré-La Picocherie		

<b>Code</b>	<b>Intitulé de la servitude</b>	<b>Textes institutifs</b>	<b>Gestionnaire</b>
<b>PM1</b>	Plan de prévention des risques naturels prévisibles	Lois 22/07/1987 et 02/02/1995 Art L 562-1 à 8 code de l'environnement	Direction Départementale des Territoires 61, Avenue de Grammont - 37041 TOURS CEDEX
	<b>Objet local</b>	Zones inondables de la loire	<b>Acte de création</b> Arrêté Préfectoral 09 juillet 2020
			<b>Observations</b> Plan de Prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Val d'Authion

<b>Code</b>	<b>Intitulé de la servitude</b>	<b>Textes institutifs</b>	<b>Gestionnaire</b>
<b>PT2</b>	Protection contre les obstacles	Code des postes et télécommunications	Voir colonne Observations
<b>Objet local</b>		<b>Acte de création</b>	<b>Observations</b>
Liaison troposphérique TOURS/St-Symphorien - NANTES/Corcoue-sur-Logne		Décret ministériel 19 janvier 1996	Gestionnaire : Ministère de la défense - EMZD – DES/BSI - Rue Garigliano - BP 20 - 35 998 RENNES ARMEES
<b>Code</b>	<b>Intitulé de la servitude</b>	<b>Textes institutifs</b>	<b>Gestionnaire</b>
<b>T7civ</b>	Servitude à l'extérieur des zones de dégagement	Articles R.244-1 et D.244-1 à 244-4 du code de l'aviation civile	DGAC/SNIA - Ouest Pôle de Nantes Zone aéroportuaire - CS 1432 75720 PARIS Cedex 15 - 44343 BOURGENAIS Cédex
<b>Objet local</b>		<b>Acte de création</b>	<b>Observations</b>
Tout le territoire national			Tout le territoire national en dehors de la zone de dégagement des servitudes T5

*Nota : les éléments dont le code SUP est XX impactent le territoire mais ne font pas encore (ou plus) l'objet de servitudes d'utilité publique.*

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 14 JANVIER 2020**

**Le quatorze janvier deux mil vingt à vingt heure trente, le conseil municipal de la commune de Bourgueil, légalement convoqué le 8 janvier 2020, s'est réuni en l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Laurence MOLESINI, Maire**

**Date d'affichage de la convocation : 8 janvier 2020**

Nombre de conseillers :

Exercice : 27

Présents : 22

Votants : 27

N° d'ordre : 2020/06

**Présents** : MM. Laurence MOLESINI. Nathalie FABBRI. Benoît BARANGER. Catherine TENDRON. Cyril MOLESINI. Magali L'HERMITE. Patrick SICLET. Jacques PIEDOUX. Moïsette REFRAY. Jackie FORASTIER. Sylvie JACOB. Nadine LEROYER. Catherine ECHAPT. Jean-Marc TRESSEL. Bertrand MARCHESEAU. Delphine DUTHIL-DEBRAY. Gérard MIRAND. Nicole PELLETIER. Régis GIMENEZ. Damien LORIEUX. Monique MESLET. Jean-Marie BERTIN.

**Absents et ayant voté par procuration :**

Monsieur Yves LEROY à Monsieur Jean-Marc TRESSEL

Madame Marie-Aude BOURDIN à Monsieur Benoît BARANGER

Monsieur Michel PERROCHON à Monsieur Jackie FORASTIER

Madame Chantal SOULIER à Madame Monique MESLET

Madame Marylène CHARLOT à Monsieur Régis GIMENEZ

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame Moïsette REFRAY est désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

L'assemblée ainsi composée :

**OBJET : Bilan de la mise à disposition au public et approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153 et suivants et notamment l'article L.153-45 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2014, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) relatif à évaluation environnementale du projet d'évolution du PLU (examen au cas par cas), dispensant la procédure d'évaluation environnementale,

Vu les avis favorables sans réserve émis par les personnes publiques associées et consultées dans le cadre de la notification du projet de Modification n°1 du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 juin 2019 mettant à disposition du public le projet de Modification Simplifiée n°1 du PLU,

Vu les observations consignées sur le registre dédié au public lors de la mise à disposition du projet de Modification Simplifiée n°1 du PLU,

Vu les pièces du dossier du projet de Modification Simplifiée n°1 du PLU,

Considérant que les deux observations émises par le public ne peuvent recevoir de suite favorable :

- l'une d'elle consiste à garantir la protection des moulins de l'effacement des biefs générés par les obligations de libre passage de la faune piscicole, or le PLU ne peut s'opposer aux articles du Code de l'environnement, d'autant plus que des solutions alternatives existent afin de conserver une lame d'eau autour du moulin,
- l'autre consiste en une demande de modulation de l'intitulé de l'emplacement réservé n° 6 consistant à remplacer les termes « *développement des ateliers techniques municipaux* » en « *aménagement des ateliers techniques municipaux* ». Le terme « *développement* » est à conserver car laissant une latitude plus importante à la Municipalité pour améliorer le fonctionnement des services de la ville,

Le conseil municipal,

Entendu le rapport du Maire,

Après avoir délibéré, à l'unanimité, par 27 voix POUR,

**DECIDE** d'approuver le dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;

**DIT** que le dossier de PLU modifié sera tenu à la disposition du public en mairie de Bourgueil, au siège du Pays Loire Nature, ainsi qu'à la Préfecture et à la DDT ;

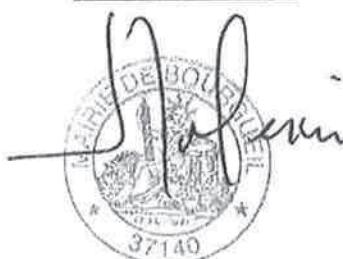
**AUTORISE** Madame le Maire à signer tous documents nécessaires à la poursuite du dossier.

Envoyé en préfecture le 21/01/2020  
Reçu en préfecture le 21/01/2020  
Affiché le 21 JAN 2020 SLO  
ID : 037-213700313-20200114-20200114\_D06-DE

BOURGUEIL, le 15 janvier 2020

Le Maire,

Laurence MOLESINI



Certifié exécutoire compte tenu  
de la réception en sous-préfecture le : 21 JAN 2020

Publié ou Notifié le :

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 14 JANVIER 2020**

**Le quatorze janvier deux mil vingt** à vingt heure trente, le conseil municipal de la commune de Bourgueil, légalement convoqué le 8 janvier 2020, s'est réuni en l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Laurence MOLESINI, Maire

Date d'affichage de la convocation : 8 janvier 2020

Nombre de conseillers :

Exercice : 27

Présents : 22

Votants : 27

N° d'ordre : 2020/07

**Présents** : MM. Laurence MOLESINI. Nathalie FABBRI. Benoît BARANGER. Catherine TENDRON. Cyril MOLESINI. Magali L'HERMITE. Patrick SICLET. Jacques PIEDOUX. Moisette REFRAY. Jackie FORASTIER. Sylvie JACOB. Nadine LEROYER. Catherine ECHAPT. Jean-Marc TRESSEL. Bertrand MARCHESSAU. Delphine DUTHIL-DEBRAY. Gérard MIRAND. Nicole PELLETIER. Régis GIMENEZ. Damien LORIEUX. Monique MESLET. Jean-Marie BERTIN.

**Absents et ayant voté par procuration :**

Monsieur Yves LEROY à Monsieur Jean-Marc TRESSEL

Madame Marie-Aude BOURDIN à Monsieur Benoît BARANGER

Monsieur Michel PERROCHON à Monsieur Jackie FORASTIER

Madame Chantal SOULIER à Madame Monique MESLET

Madame Marylène CHARLOT à Monsieur Régis GIMENEZ

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame Moisette REFRAY est désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

L'assemblée ainsi composée :

**OBJET : Bilan de l'enquête public et approbation de la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153 et suivants et notamment l'article L.153-41 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2014, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) relatif à évaluation environnementale du projet d'évolution du PLU (examen au cas par cas), dispensant la procédure d'évaluation environnementale,

Vu l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de Modification n°1 du PLU,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées dans la cadre de la notification du projet de Modification n°1 du PLU,

Vu l'arrêté du Maire en date du 28 octobre 2019 mettant à l'enquête publique le projet de Modification n°1 du PLU,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique relative au projet de Modification n°1 du PLU,

Vu les pièces du dossier du projet de Modification n°1 du PLU,

Considérant que les observations émises par la CDPENAF justifient de limiter effectivement les extensions pour les habitations supérieures à 100 m<sup>2</sup> à 30% et/ou 100 m<sup>2</sup> en zone A et N afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels,

Considérant que les observations émises par le Pays Loire Nature permettent d'aboutir à des règles non soumises à interprétation et de renforcer la protection des espaces agricoles et naturels et qu'elles doivent donc être prises en considération (à l'exception de la hauteur des annexes qu'il n'est pas envisagé de modifier afin de ne pas entraver le stationnement à l'abris des caravanes et camping-car des particuliers),

Considérant que les observations émises par la Chambre d'Agriculture sont de nature à favoriser la diversification et donc le développement des activités agricoles et qu'elles doivent donc être prises en considération,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique ne justifient pas de modification du projet soumis à l'enquête dans la mesure où :

- la majorité des demandes consistent à demander le déclassement de terres agricoles et naturelles en zones urbaines, ce qui ne peut être envisagé que dans le cadre d'une révision générale du PLU,
- deux requérants souhaitent la suppression de deux OAP afin de pouvoir disposer d'une urbanisation « libre » de leur parcelle, ce qui serait de nature à remettre en cause le PADD qui prévoit une densification encadrée de certaines grandes dents creuses de l'agglomération afin de répondre aux objectifs démographiques fixés,
- un requérant souhaite pouvoir disposer de possibilités plus importantes d'extension du bâti en zone agricole et naturelle, ce qui ne peut être envisagé sans remettre en cause la notion même d'extension et les principes de la CDPENAF,

Le conseil municipal,

Entendu le rapport du Maire,

Après avoir délibéré, à l'unanimité, par 27 voix POUR,

**DECIDE** d'approuver le dossier de Modification n°1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;

**DIT** que le dossier de PLU modifié sera tenu à la disposition du public en mairie de Bourgueil, au siège du Pays Loire Nature, ainsi qu'à la Préfecture et à la DDT ;

**AUTORISE** Madame le Maire à signer tous documents nécessaires à la poursuite du dossier.

Envoyé en préfecture le 21/01/2020

Reçu en préfecture le 21/01/2020

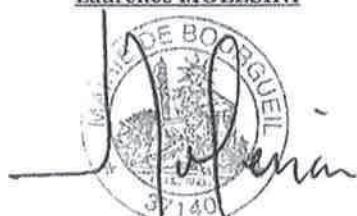
Affiché le 22 JAN 2020 SLO

ID : 037-213700313-20200114-20200114\_D07-DE

BOURGUEIL, le 15 janvier 2020

Le Maire,

Laurence MOLESINI



Certifié exécutoire compte tenu  
de la réception en sous-préfecture le : *21 JAN 2020*

Publié ou Notifié le :

*22 JAN 2020*