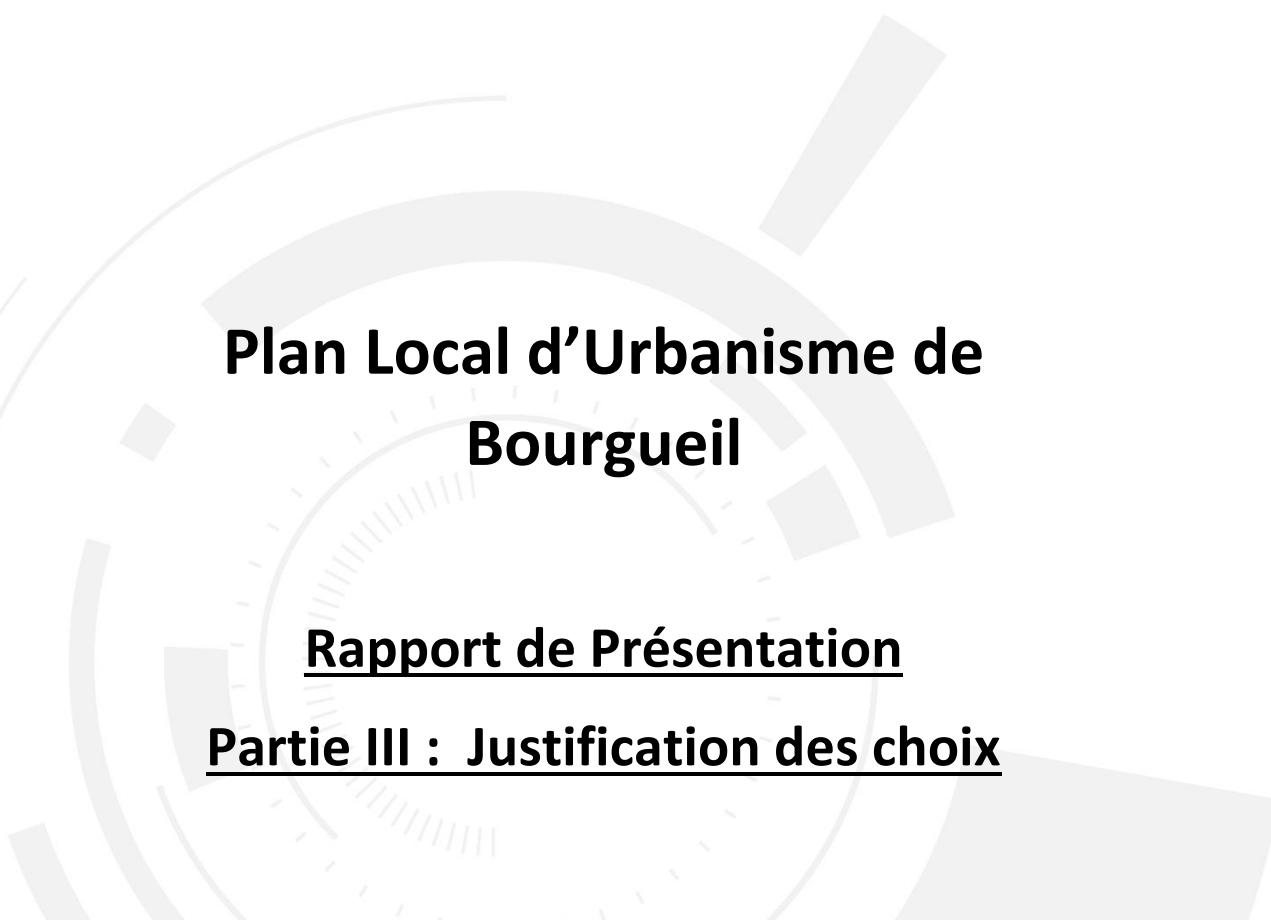




Transmis au contrôle de légalité le 16/01/2026  
Publié le 16/01/2026  
Identifiant Acte: 037-213700313-20251127-GPU260116092623-DE



# **Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil**

## **Rapport de Présentation**

### **Partie III : Justification des choix**

*Version pour approbation*

*27/11/2025*



# Sommaire

## Table des matières

Sommaire .....	1
I. Introduction.....	3
1. Le respect des objectifs fixés par l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme.....	3
2. Les enjeux des principales « lois-cadres » pour le PLU .....	4
3. L'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur .....	5
II. Choix retenus pour établir le PADD.....	6
1. Synthèse des enjeux du diagnostic .....	6
2. Les perspectives d'évolution du territoire .....	7
2.1 Eléments de cadrage du scénario démographique : ce que dit le SCoT du Nord-Ouest de Touraine .....	7
2.2 Le calcul du point mort.....	8
2.3 Le scénario de développement .....	11
3. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace.....	13
3.1 Analyse de la consommation d'espace : méthodologie et résultats.....	13
3.2 Choix de développement urbain en matière d'habitat .....	14
3.3 Objectif de modération de la consommation d'espace .....	15
4. Bilan des disponibilités foncières des espaces urbanisés .....	15
4.1 Méthodologie .....	15
4.2 Résultats .....	17
5. Stratégie de développement des activités économiques .....	20
III. La déclinaison du PADD dans les choix règlementaires .....	20
1. Comparaison chiffrée du PLU révisé et du PLU approuvé en 2014 .....	22
2. Présentation des orientations stratégiques et de leur déclinaison .....	24
2.1 Milieux naturels et fonctionnement écologique .....	24
2.2 Préservation du patrimoine bâti et des paysages .....	26
2.3 Risques et nuisances.....	32
2.4 Ressources .....	33
2.5 Maîtrise du développement résidentiel .....	34
2.6 Mobilité et offre en équipements et services .....	37
2.7 Développement économique .....	38
2.8 Développement urbain et limitation de la consommation d'espaces .....	40
2.9 Agriculture .....	41

IV.	Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD .....	43
1.	Principes généraux d'aménagement des OAP .....	43
2.	Localisation des sites de projets .....	43
3.	Les éléments de programmation des OAP.....	44
4.	L'orientation d'aménagement et de programmation thématique : trame verte et bleue.....	46
V.	Définition des zones et principes du règlement.....	47
1.	Les grands principes de l'élaboration du règlement.....	49
1.1	Nouvelle structure réglementaire .....	49
1.2	Des règles au service du projet .....	49
1.3	Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence générale	
	50	
1.4	Des destinations et sous-destinations communes .....	50
2.	Les grands principes de zones.....	54
2.1	Les zones urbaines.....	55
2.2	Les zones à urbaniser.....	59
2.3	Les zones agricoles .....	61
2.4	Les zones naturelles.....	64
3.	Les règles associées aux prescriptions graphiques .....	67
3.1	Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme .....	67
3.2	Les haies, alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	69
3.3	Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme .....	71
3.4	Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme .....	71
3.5	Les zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ....	73
3.6	Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.....	73
3.7	Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme .....	74

# I. Introduction

Ce rapport expose les justifications :

- Du respect des lois encadrant le contenu du PLU ;
- Des choix retenus pour établir le PADD ;
- De la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions réglementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

## 1. Le respect des objectifs fixés par l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

### ÉQUILIBRE

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

### DIVERSITÉ

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

### PRÉSERVATION

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLU a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Des dispositions réglementaires (lois-cadres) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

## 2. Les enjeux des principales « lois-cadres » pour le PLU

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâties.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole, ainsi que des ajustements de la Loi Littoral.

La loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021 fixe un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, pour atteindre cet objectif, il est attendu sur la période 2021-2031 une réduction de 50% de la consommation d'espace agricole et naturel.

### 3. L'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur

Le territoire de la commune de Bourgueil est concerné par :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Nord-Ouest de Touraine
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Authion ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Au terme des articles L. 122-1-15 et R. 122- 5 du Code de l'urbanisme, les plans, opérations et programmes suivants doivent être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur. Ainsi, le PLU de Bourgueil, doit être compatible avec le SCoT du Nord-Ouest de Touraine approuvé le 22 mars 2022.

Le SCoT du Nord-Ouest de Touraine intègre les orientations de rang supérieur avec lesquelles il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. L'élaboration du PLU de Bourgueil doit donc s'inscrire dans le cadre du SCoT, et en démontrer sa compatibilité afin d'intégrer, de facto, les orientations de rang supérieur.

## II. Choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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 horizon 2033, soit sur 10 ans à compter de l'approbation du présent PLU. Il s'inscrit dans un cadre juridique strict, fixé par le Code de l'Urbanisme.

Le PADD est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire émanant du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents urbains locaux et supra-communaux. Le PADD est également le fruit de la concertation menée avec les habitants et les agriculteurs du territoire.

### 1. Synthèse des enjeux du diagnostic

Après un ralentissement démographique avec la perte de 230 habitants sur la période comprise entre 1982 et 2018, la commune de Bourgueil a connu une reprise sur la période 2013 à 2018 (+0,20 %/an de croissance démographique).

La localisation du territoire ainsi que ces évolutions structurelles induisent l'émergence de plusieurs dynamiques territoriales synthétisées à travers les enjeux suivants :

- Le maintien de la croissance démographique et de l'attractivité de la commune en cohérence avec les objectifs des documents supra-communaux (SCoT) ;
- La poursuite de l'accueil de familles sur le territoire pour continuer de contrebancer le phénomène de vieillissement de la population ;
- La maîtrise du développement de la commune pérenne et cohérent.
- Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (personnes âgées vivant sur la commune, jeunes actifs, familles recomposées...).

La trame naturelle et écologique est au cœur de l'armature du territoire. Cette dernière est soumise à des pressions et fait partie intégrante des enjeux de développement :

- Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune ;
- Préservation des trois grandes entités paysagères : la forêt au nord, les coteaux viticoles au centre et une dominante agricole au sud, qui font l'identité du territoire et qui est également support de biodiversité ;
- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et des ZNIEFF.

Consciente du contexte global d'épuisement des ressources, le diagnostic du territoire fait également état de la nécessité de préservation des ressources ainsi, ont été identifiés les enjeux suivants :

- Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU et anticipation de leur accentuation à l'avenir du fait du dérèglement climatique ;
- Encourager l'activité sylvicole durable sur le territoire notamment pour la production de bois de chauffage en lien avec les possibles installations sur les équipements publics de la commune.

La valorisation et le dynamisme du territoire s'inscrivent également dans une ambition partagée d'un développement économique durable. Pour cela, la collectivité s'est saisie des objectifs suivants :

- Le maintien des services/commerces locaux en renforçant la centralité et le dynamisme du bourg ;
- Le développement d'alternatives à l'autosolisme (voiture individuelle) par la création de liaisons douces ou l'autopartage ;
- Anticiper les possibilités de restructuration, relocalisation ou création de nouveaux équipements (restructuration de l'ancien EHPAD en maison de santé et services à la population...).

## 2. Les perspectives d'évolution du territoire

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective autour des futurs envisageables pour la commune. Ces questionnements pour l'avenir ont eu pour but de construire les fondements du PADD. À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :

- Démographie : quelles perspectives d'ici à 2033 ? Comment répondre aux besoins ?
- Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?
- Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?
- Potentiel de développement économique : comment le révéler ?
- Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?
- Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?
- Quels impacts environnementaux du projet ?

**Le scénario de développement du territoire repose sur le croisement de deux paramètres clés : le résultat du croisement des données issues du diagnostic et la volonté politique de la commune de maintenir la croissance démographique de Bourgueil d'un point de vue résidentiel en lien avec le SCoT du Nord-Ouest de Touraine.**

### 2.1 Eléments de cadrage du scénario démographique : ce que dit le SCoT du Nord-Ouest de Touraine

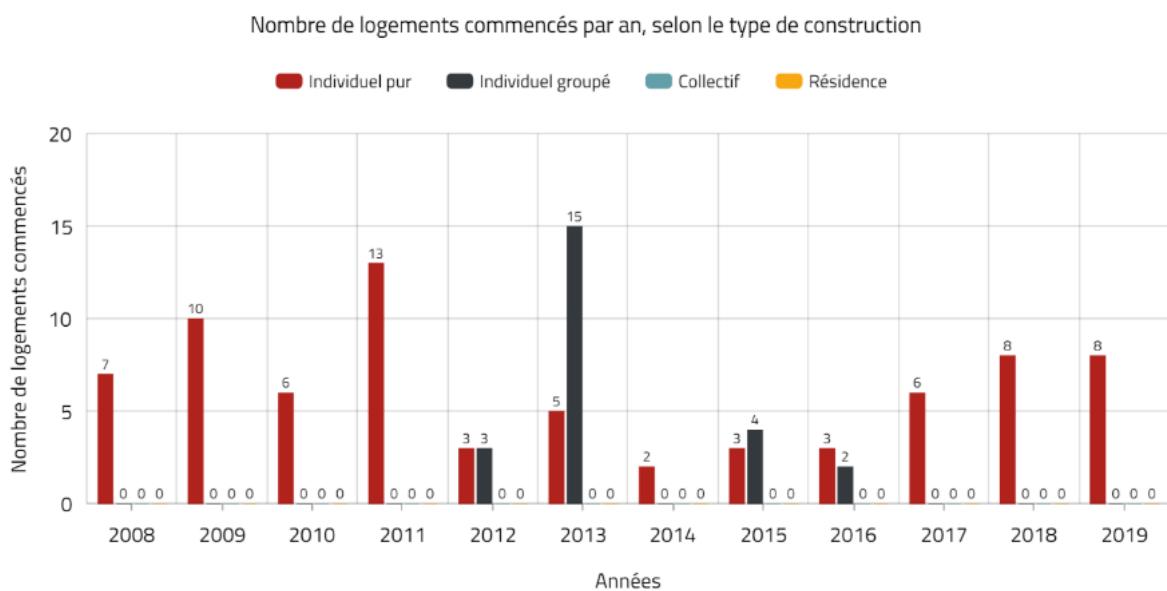
Le SCoT fait état à l'horizon 2040 d'une croissance de la population de 0,7% par an. Sur l'ensemble du territoire du SCoT, cela représenterait une population avoisinant les 65 000 habitants. Pour atteindre ces objectifs, 250 logements par an seront construits à l'échelle du SCOT. L'offre nouvelle doit permettre de proposer des logements plus diversifiés répondant aux besoins et aux aspirations des habitants du territoire.

Le SCoT définit également des objectifs qualitatifs de constructions de logements, avec un seuil de densité moyenne de 15 logements/hectare. Le document d'orientations et d'objectifs précise que « *cet objectif de densité constitue une norme plancher devra être adaptée en fonction des différents contextes. En particulier pour les communes pôles et destinées à accueillir un nombre important de logements, une norme supérieure devra être recherchée dès lors que le contexte urbain le permet (tendre vers les 18/20 logements/hectare).* »

Le SCOT vise également à exploiter le potentiel de renouvellement urbain pour conforter les centres-bourgs en fixant ainsi un objectif de « *produire de l'ordre de 25 % à 30% de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par densification, restructuration ou comblement d'espaces libres (dents creuses).* »

Au vu des éléments relevés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs et exposés ci-dessus, le PLU de Bourgueil, afin d'être en compatibilité avec le SCoT du Nord-Ouest de Touraine, a pris en compte les éléments suivants dans le cadre de sa révision :

- Un objectif de production de 14 logements par an soit 140 logements sur la durée d'application du PLU (2025-2035)
- Un objectif minimal de 60 à 75% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, traduisant ainsi une ambition supérieure aux seuils fixés par le SCoT
- Un objectif de densité bâtie d'une moyenne de 18 à 20 logements à l'hectare sur la période 2025 - 2035.



Nombre de logements commencés par an, source : SITADEL, graphique : CITAVIZ

## 2.2 Le calcul du point mort

Le point mort correspond au nombre de logements à bâtir pour assurer le maintien de la population. Plusieurs phénomènes illustrent la nécessité de réaliser des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires, le nombre de logements vacants et le phénomène de renouvellement du parc.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.
- Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données de l'INSEE ainsi que celle de SITADEL.

Un travail en deux temps est fait : le calcul du point mort rétrospectif et l'estimation du point mort prospectif pour les années futures (vocation de projet).

Ces scénarios sont des outils d'aide à la réflexion et ne peuvent en aucun être considérés comme des prédictions.

- [Le Point Mort rétrospectif](#)

*Le point mort correspond au nombre de logements produits, sur une période donnée, n'ayant servi qu'à répondre aux besoins de la population actuelle et non d'en accueillir de nouvelles. Les données chiffrées correspondent à la base de données INSEE 2018 (dernière donnée disponible lors de la construction du projet de territoire) et SITADEL.*

Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat : évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc. Cette production de logement devrait permettre ainsi :

- D'accueillir de nouveaux habitants,
- De maintenir la population en place en accompagnant leur parcours résidentiel et leur parcours de vie (appelé point mort). Le point mort ou point d'équilibre correspond à la part de logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc.).

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants.

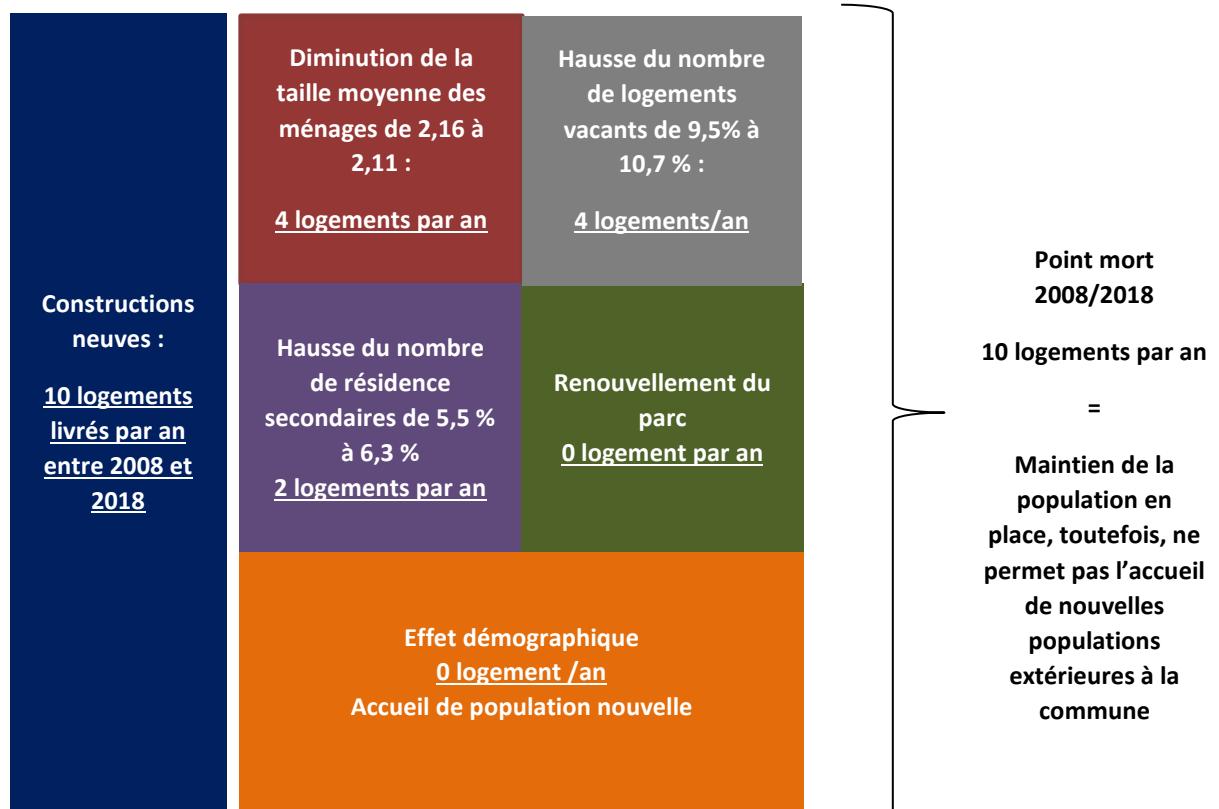
Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;

- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.

Sur la période 2008-2018, sur les 10 logements produits par an en moyenne :

- 4 logements produits sont fléchés pour accueillir des ménages déjà présents sur la commune mais dont la taille diminue.
- 4 logements produits en moyenne chaque année compensent le phénomène de vacance du logement qui est important sur la commune et ne permet pas d'accueillir de nouvelles populations.
- Les 2 derniers logements produits sont consommés par les résidences secondaire. L'ensemble de ces phénomènes combinés empêchent la commune de Bourgueil d'accueillir de nouveaux habitants extérieurs au territoire avec ce rythme de construction.



*Calcul du point mort période 2008-2018*

**Paramètre important issu du diagnostic et devant être pris en compte dans le cadre de l'objectif de la production de logements : sur la période 2008-2018, le point mort (c'est à dire le nombre minimal de logements pour maintenir la population) était de 10 logements par an.**

- Le point mort prospectif

Les tendances projetées par la collectivité pour estimer le point mort prospectif de la construction et les besoins en logements sont les suivantes :

- En matière de **taille des ménages** : une dynamique annuelle équivalente à la période passée (de 2,16 en 2008 à 2,11 en 2018), soit une baisse de -0.23% par an à horizon 2035
- En matière de **logements vacants** : la collectivité constate une hausse du taux de logements vacants entre 2008 et 2018 (+48 logements entre 2013 et 2018). Ils représentent en 2018, 10.7 % du parc de logement (soit environ 230 logements).
- En matière de **résidences secondaires** : une légère hausse du nombre de résidence secondaires de 5,5 % à 6,3 % de la part totale de résidences (passant de 113 résidences secondaires en 2008 à 135 en 2018)
- En matière de **renouvellement du parc** (logements issus de réhabilitation ou changement de destination), la commune de Bourgueil souhaite accompagner la remise sur le marché des logements vacants (OPAH RU dans le cadre du programme « Petites villes de demain », taxe sur les logements vacants...) avec pour objectif de tendre vers une réduction raisonnée d'ici les dix prochaines années afin de répondre aux besoins de logements.

Ces tendances sont le résultat du débat politique et des réflexions menées à l'occasion des scénarios de développement du territoire. **Elles conduisent à un point mort projeté de 14 logements par an.**

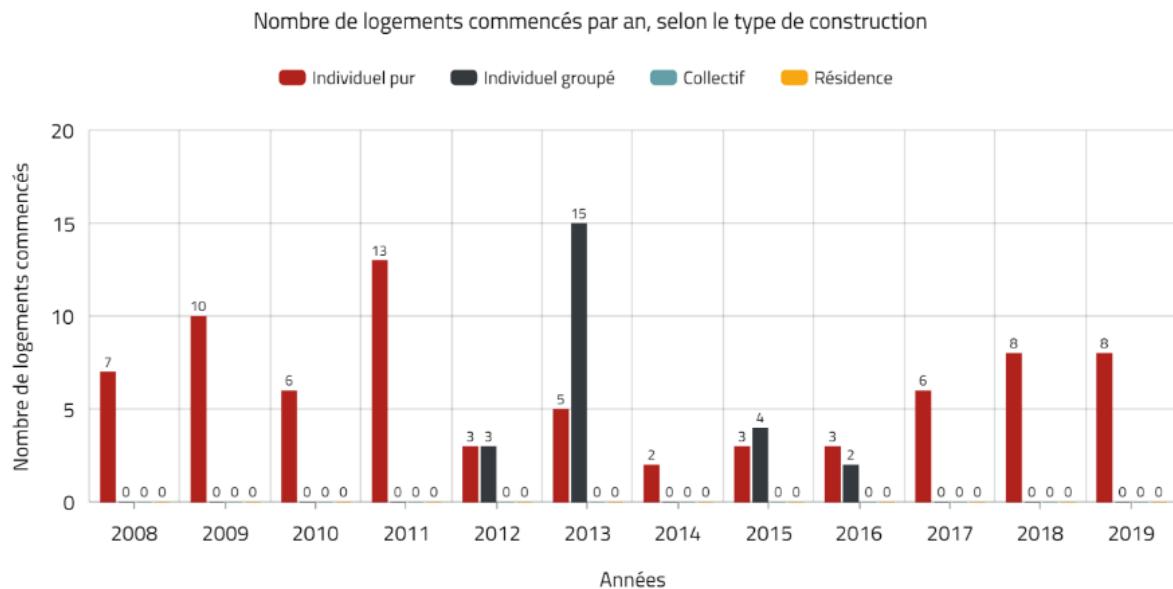
## 2.3 Le scénario de développement

Le scénario démographique du territoire est basé sur plusieurs éléments clés :

- Une analyse rétrospective des dynamiques territoriales observées ;
- Une vision prospective sur l'évolution des modes de vie et les aspirations sociales ;
- Une volonté politique qui porte un objectif de développement conjuguant stratégie intercommunale et positionnement local.
  - Analyse rétrospective des dynamiques observées

La dynamique de construction passée est également un élément fondateur du projet de territoire. L'analyse de la dynamique passée montre qu'environ entre 10 logements par an ont été construits en moyenne entre 2008 et 2018.

**Le rythme de constructions se situe majoritairement sous 10 logements, avec un pic statistique en 2013 dans le cadre de la construction de logements individuels groupés.**



Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)

Comme le démontre le diagnostic territorial, la commune de Bourgueil après un recul démographique depuis les années 1980 connaît une reprise démographique modérée sur la période 2013 à 2018 (+0,20 %/an de croissance démographique). La volonté des élus est ainsi de **poursuivre la croissance démographique modérée du territoire dans un objectif de renforcement de la commune en tant que pôle intercommunal.**

Pour cela la commune fait le choix d'un scénario de croissance démographique conduisant à retrouver une population de 4 100 habitants à l'horizon 2035, correspondant au seuil atteint au début des années 2000, soit une évolution annuelle de 0,70 % de la population.

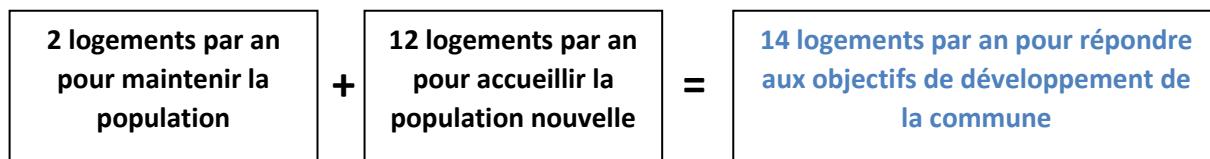
Par ailleurs, en matière d'évolution démographique la commune souhaite maintenir l'arrivée de jeunes ménages afin de garantir le dynamisme communal et contrebalancer le phénomène de vieillissement de la population communale, qui tend à s'accentuer ces dernières années.

- Le nombre de logements à construire

Ce scénario prospectif permet d'estimer un objectif de développement (démographique et résidentiel) annuel moyen. Pour atteindre 4100 habitants en 2035, la Commune de Bourgueil doit se donner les moyens d'accueillir les nouveaux habitants.

Les éléments suivants ont permis de projeter le nombre de logements nécessaires à la tenue des objectifs :

- Le scénario prospectif démographique induit l'accueil de 25 à 30 nouveaux habitants par an ;
- Le nombre de personnes par ménages estimé en 2035 est de 2,03



En prenant en compte le nombre de logements nécessaires pour compenser le Point Mort, **la Commune doit produire 14 logements par an en moyenne à horizon 2035 afin d'accueillir entre 25 et 30 habitants supplémentaires par an.** Il s'agira donc de produire 140 logements à horizon 2035 afin de répondre aux besoins des populations en place et de l'accueil de population.

### 3. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace

#### 3.1 Analyse de la consommation d'espace : méthodologie et résultats

« *Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.* »

Ainsi, le PLU vise à déterminer les surfaces consommées dans les années passées et s'inscrire en cohérence avec le souci de modération de la consommation d'espaces. Cette étude se déroule selon la méthodologie suivante :

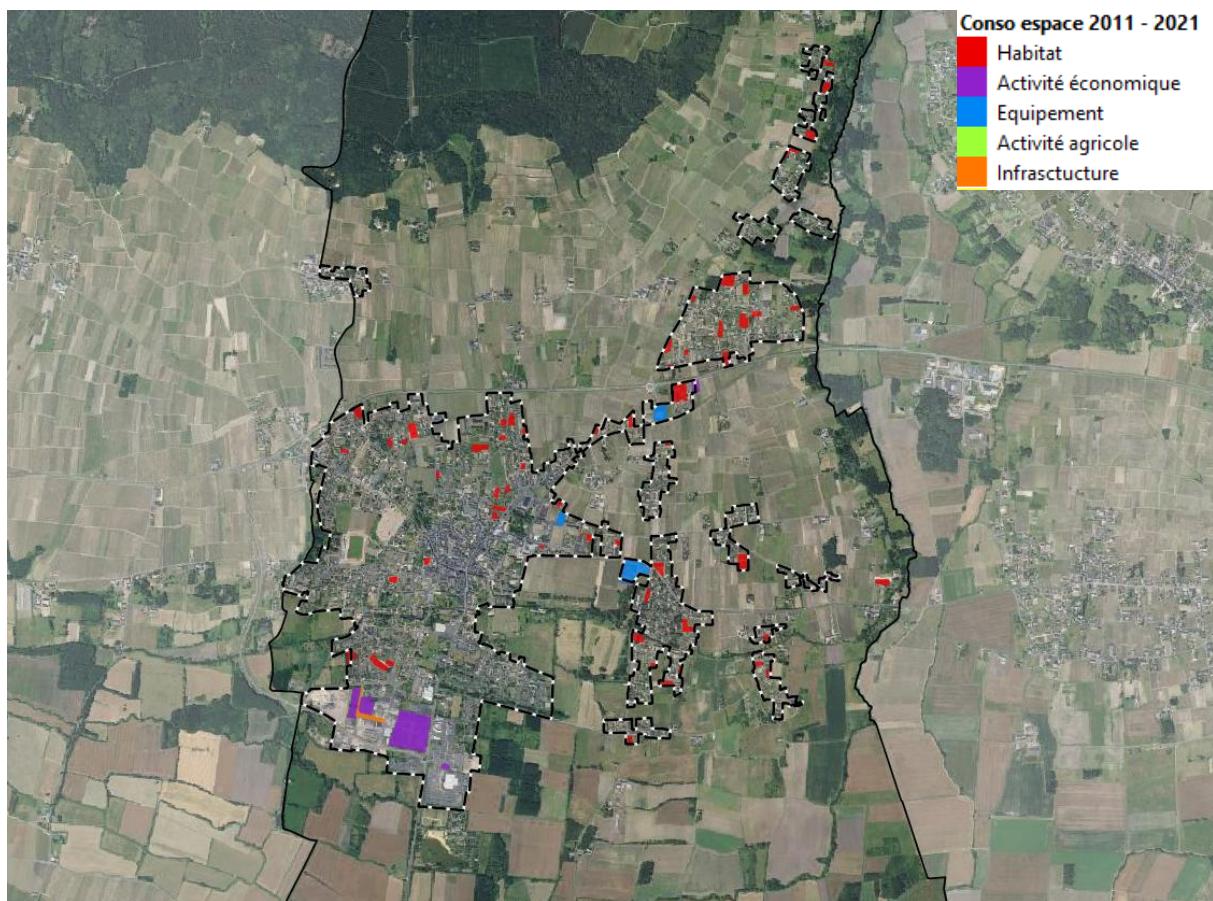
- Un travail à l'échelle parcellaire avec un comparatif entre les photographies aériennes de 2011 et 2021.
- La photo aérienne la plus récente datant de 2018, les données permis d'aménager et permis de construire ont été compilées pour les années 2017 à 2021 afin de compléter l'étude.
- Les espaces consommés sont ensuite catégorisés par un usage et une vocation : habitat / activité économique / équipement/infrastructure.

##### Objectif de l'étude :

Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.).

Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.

**Les résultats de cette étude permettront de déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) + analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.**



*Localisation des espaces consommés sur le territoire depuis 2011 (Source : CITADIA)*

### Résultats :

La Commune aura consommé au total 16,77 ha entre 2011-2021, soit environ 1,6 hectares par an répartie de la manière suivante :

- 9,69 ha pour l'habitat ce qui représente presque 60 % de la surface totale consommée
- 4,65 ha à vocation d'activité économique
- 2,43 ha à vocation d'équipement et d'infrastructure

Si l'on observe plus précisément la consommation d'espace à destination habitat, on voit que celle-ci s'est réalisé pour 37,15 % en renouvellement et 62,85 % en consommant des espaces naturels et agricoles.

### **3.2 Choix de développement urbain en matière d'habitat**

Afin de permettre la construction 14 logements annuels en moyenne tout en réduisant la consommation d'espaces et en répondant de ce fait aux objectifs fixés par la loi ALUR et aux prescriptions du SCoT Nord-Ouest Touraine, le PLU de Bourgueil définit des objectifs de production qualitative de logements mais également des objectifs de renouvellement urbain.

La Commune s'engage à diversifier le parc de logements en cohérence avec les besoins de la population à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale.

Il s'agira également de promouvoir au travers des opérations de **nouvelles formes urbaines plus sobres** (économies d'énergies, économie de foncier, etc.), la **construction de maison individuelle de type pavillonnaire étant consommatrice d'espace**.

La dynamique d'urbanisation ne doit pas compromettre les qualités agricoles, paysagères et écologiques de la Commune. Ainsi, dans le prolongement du SCoT, le projet vise à :

- Maîtriser le rythme du développement urbain afin qu'il ne perturbe pas le fonctionnement global de la commune, ne porte pas atteinte à l'environnement paysager et agricole et enfin ne fragilise pas la cohésion sociale des habitants : la commune souhaite limiter **la consommation d'espace agricole et naturel à 5 hectares maximum sur la durée du PLU**
- Mettre l'accent sur la reconquête des espaces disponibles et mutables au sein du tissu urbain existant du bourg : la commune fixe **un objectif minimal de 60 à 75% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**
- Optimiser l'utilisation du foncier, que ce foncier soit déjà artificialisé (comblement, renouvellement, etc.) ou agricole et naturel. Les règles d'urbanisme ne doivent pas freiner les phénomènes de comblement et de densification. Le développement urbain devra privilégier l'optimisation du foncier déjà urbanisé puis dans un second temps recourir à des extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels :

**Pour répondre à ce projet, la collectivité inscrit un objectif de densité moyenne de 18 à 20 logements à l'hectare sur la période 2025-2035 pour toutes les opérations d'aménagement localisée en extension de l'urbanisation et sur des secteurs stratégiques en comblement du tissu urbain existant. Cet objectif est en accord avec l'objectif minimale de densité prescrit par le SCoT pour la commune.**

La densité est entendue à l'échelle de la commune. En fonction des opérations (taille, localisation, topographie), une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement préciseront la densité à respecter ainsi que les principes d'aménagement assurant la qualité de la réalisation.

### 3.3 Objectif de modération de la consommation d'espace

L'ambition politique de renouvellement urbain corrélée à celle d'une densité devra conduire au respect de l'objectif fixé par **le PLU en matière de modération de la consommation d'espace, estimé à 5 hectares maximum.**

Pour rappel, entre 2011 et 2021, 16,7 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été consommés sur le territoire. Cet objectif représente une modération de la consommation d'espace **d'environ 70 % par rapport à la période passée étudiée de 2011-2021.** Entre le **1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024** (source : Portail de l'artificialisation des sols – Fichiers fonciers), 3,3 hectares ont été consommés, soit un rythme de 1,1 hectares par an.

## 4. Bilan des disponibilités foncières des espaces urbanisés

### 4.1 Méthodologie

Le Code de l'Urbanisme, par l'article L.151-4 indique que « *Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

Le développement urbain de la Commune a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction sur le bourg. Ces dents creuses, coeurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un potentiel pour la dynamique du territoire. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant

consommer de terres agricoles. Aujourd’hui, l’enjeu autour de ces espaces est renforcé par l’introduction dans la loi ALUR d’une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Les résultats de cette étude permettent de déterminer la part du développement de l’habitat qui se réalisera en renouvellement urbain.

Afin d’estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein de l’enveloppe urbaine existante, la Commune s’est prêtée à l’exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d’identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain dans le temps du PLU. Dans l’objectif d’utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein de l’enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis ;
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques ;
- Réguler les marchés foncier et immobilier via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain ;
- Limiter les risques liés au développement de l’habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc...) ;
- Valoriser le centre-bourg en lui redonnant de la dynamique et de l’attractivité ;
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.

Le repérage des dents creuses s’appuie sur la méthodologie de définition des enveloppes urbaines. Une dent creuse doit respecter les critères suivants :

- Être desservie par les réseaux et en capacité d'accueillir une nouvelle construction ;
- Être vierge de toute urbanisation ;
- Être localisée entre deux constructions localisées à moins de 50 mètres de part et d'autre ;
- Être accessible sans aménagement de voie publique ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

Le travail de repérage du référentiel foncier se fait sur SIG (Système d’Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

- La sélection des zones inéligibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d’activités, zones humides, etc...) ;
- Le découpage de l’enveloppe urbaine
- Le repérage des gisements fonciers via le lancement d’une requête ;
- La qualification des gisements fonciers (dents creuses, gisements fonciers parcelles densifiables, cœurs d’îlots) ;

- L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre BE et Commune).

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économique en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLU. Le PLU vise à mobiliser en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans leur caractère. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLU, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble. Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à un arbitrage au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements, dureté foncière ...). Par ailleurs, un travail de terrain sur chacun des sites retenus a été réalisé afin de prendre en compte l'ensemble des éléments propre au contexte (contraintes d'accès, caractéristiques paysagères, proximité des équipements...). Ce travail de fond a permis de sélectionner le foncier stratégique localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposées.

Il est à noter également que dans le cadre de cette étude des friches urbaines à requalifier ont été retenues pour permettre la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble sur ces espaces.

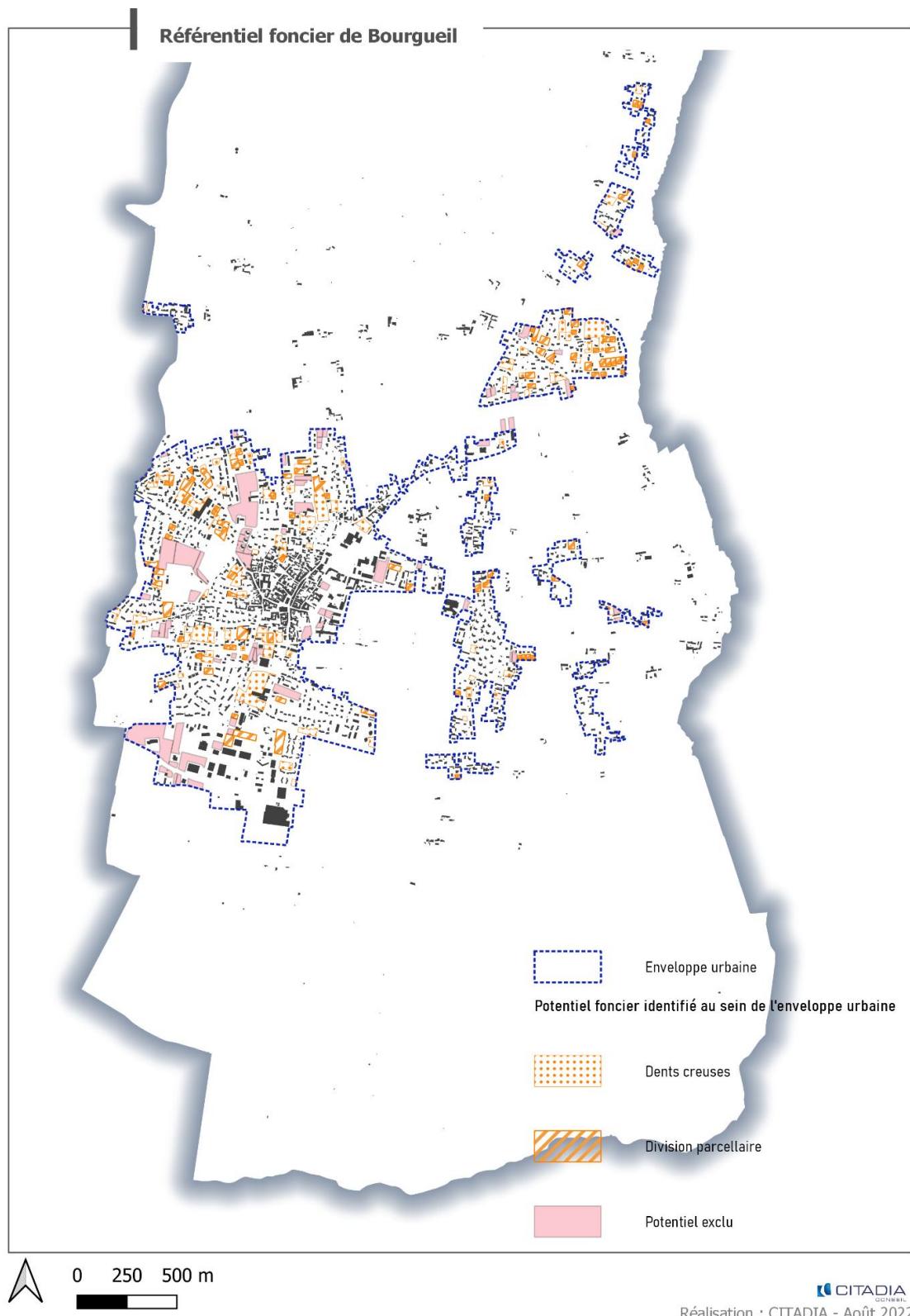
## 4.2 Résultats

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas de la Commune, en fonction des contraintes du site (topographie, zones humides, boisements...). Sur l'ensemble des éléments repérés via la méthodologie SIG, les gisements exclus ont fait l'objet de motivations précises ou d'un relai réglementaire.

Les surfaces identifiées ont, soit été préservées en dents creuses, soit fait l'objet de prescriptions graphiques visant à les préserver de l'urbanisation. Ces surfaces estimées en dents creuses ou parcelles densifiables revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation de la commune, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLU. Ces secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2035 (fin théorique du PLU).

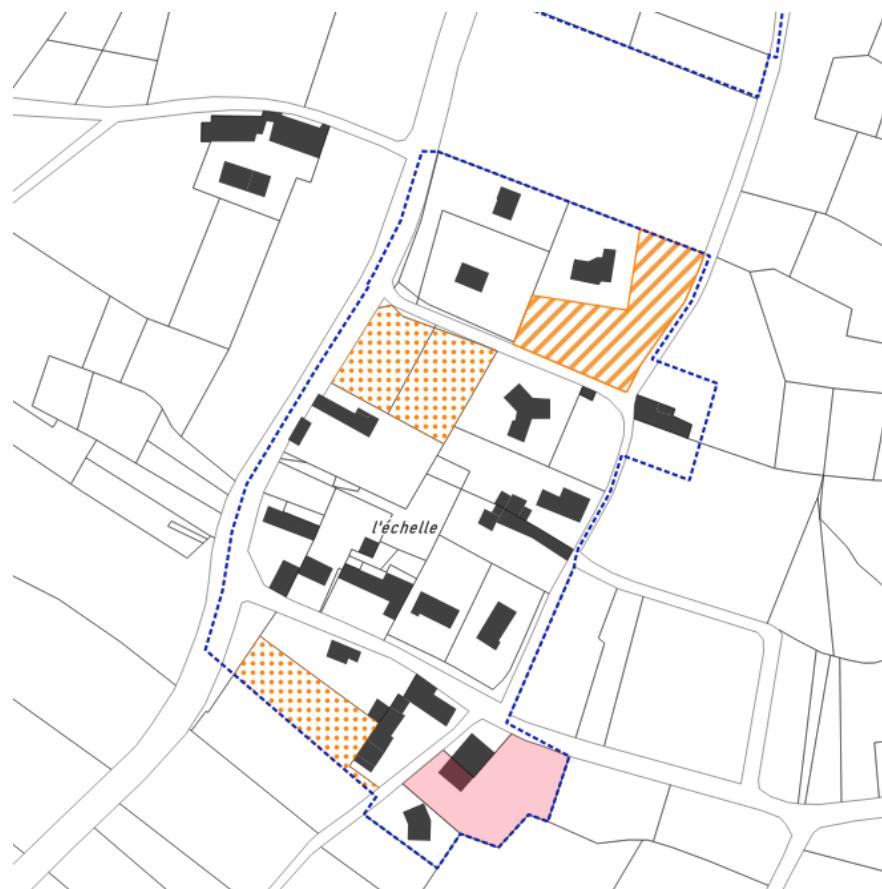
**Après un travail fin d'analyse en complémentarité avec la commune le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 18,59 ha :**

- 12,6 hectares de potentiel en diffus, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 252 logements.
- 5,99 hectares de potentiel stratégique à encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En prenant en compte la densité, fixée par le SCoT Nord-Ouest Touraine, de 20 log/ha, le potentiel en matière de logements est estimé à 120 logements.





*Résultats du référentiel foncier sur Marcé*



*Résultats du référentiel foncier sur l'Echelle*

## 5. Stratégie de développement des activités économiques

Le PADD en accord avec le schéma de cohérence territoriale ne prévoit pas de création ou d'extension de zones d'activité économiques génératrice de consommation d'espace agricole ou naturelle sur la durée du PLU. Le projet de la commune vise à favoriser la densification de la zone d'activité et des zones commerciales de la Petite et de la Grande Prairie.

Pour rappel, la commune de Bourgueil a consommé 4,65 ha à vocation d'activité économique sur la durée 2011-2021.

L'évolution des bâtiments nécessaires à l'activités économiques existantes des zones A et N peuvent s'effectuer dans des sous zones, sans nécessité de créer des STECAL. Ainsi et en conformité avec la législation en vigueur, le PLU de Bourgueil admet les éléments suivants : les extensions des constructions existantes, les nouvelles constructions et annexes sont admises sous réserve des dispositions propres à chaque sous zones délimitées au plan de zonage.

Cette orientation va dans le sens du maintien des activités déjà implantées sur le territoire. La volonté est ici de donner des opportunités d'évolution tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement dans le respect des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLU « *précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

## III. La déclinaison du PADD dans les choix réglementaires

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :* »

*1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; [...] »*

Au-delà de la réponse aux questions listées ci-dessus, le PADD comprend les orientations générales concernant l'habitat, le développement économique et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD aborde de nombreux autres sujets, à savoir : les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs ; les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces

naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le parti pris du projet de territoire est de mettre en avant l'armature naturelle, paysagère et patrimoniale du territoire comme support du développement. Cette volonté est déclinée de manière transversale à travers les 2 axes du projet. Les orientations du PADD sont traduites au travers des pièces réglementaires du PLU : Zonage, Règlement associé et Orientations d'aménagement et de programmation.



Les OAP retracent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

*« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »*

L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD.

Ceci répond notamment à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :

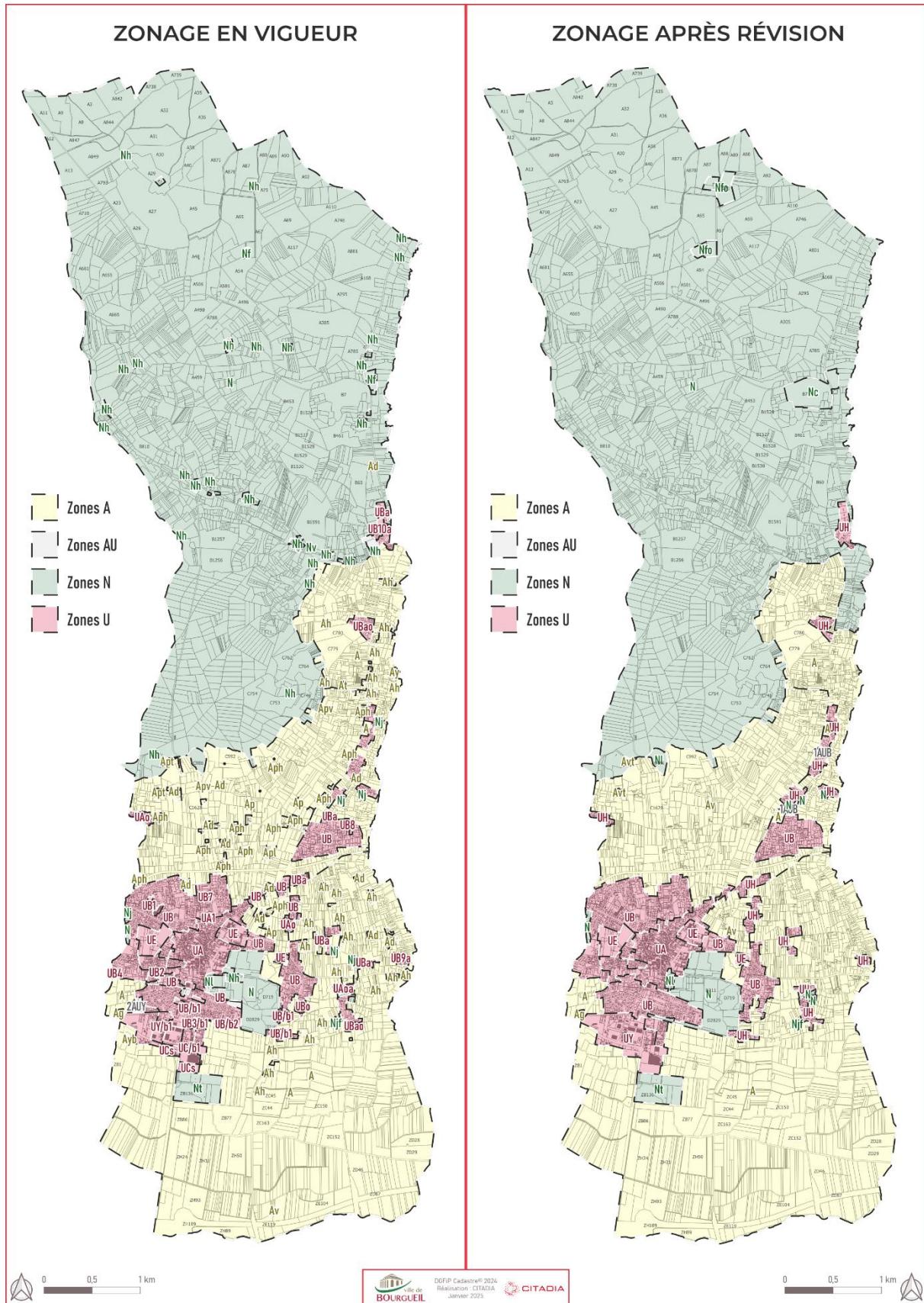
*« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».*

Les partis pris d'aménagement de la Commune ont évolué à la marge sur certains aspects du PLU, si bien que la comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé permet de comprendre les principaux choix réalisés et d'énoncer les évolutions des projets communaux, etc.

## 1. Comparaison chiffrée du PLU révisé et du PLU approuvé en 2014

**COMPARAISON ZONAGE (Hectares)**

2025		2014	
AUc	<b>2,12</b>	AUc	<b>1,54</b>
AUs		AUs	<b>3,71</b>
A	<b>1230,24</b>	A	<b>1250,90</b>
N	<b>1784,22</b>	N	<b>1760,57</b>
U	<b>272,48</b>	U	<b>276,38</b>



## 2. Présentation des orientations stratégiques et de leur déclinaison

### 2.1 Milieux naturels et fonctionnement écologique

#### Extrait du PADD :

##### **Protéger et valoriser la trame verte et bleue**

- Protéger les noyaux de biodiversité existants sur la commune, notamment les sites Natura 2000 (dont la vallée du Changeon) et ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I et II) ;
- Conserver les espaces boisés présents sur la commune, en particulier le massif forestier situé sur la partie nord de la commune ;
- Préserver les cours d'eaux et leur environnement notamment le Changeon, le Lane, la Boire de la Mitaine et le Gravot ;
- Prendre en compte dans le projet d'aménagement l'enjeu écologique lié à la présence de nombreux étangs aux abords des cours d'eau du territoire et au sein de la forêt ;
- Assurer la protection des zones humides ;
- Eviter la création de nouveaux éléments de fragmentation et travailler à l'amélioration des continuités écologiques. A cet effet un Espace Naturel Sensible vient d'être créé (délibération du Conseil Départemental du 31.03.2023 au Nord de la commune aux lieux-dits de Saint Gilles et du Paluau ainsi que sur la commune riveraine de Benais.
- S'engager à renaturer et désimperméabiliser différents lieu de la commune, tel que les abords de l'abbaye (*travaux en cours d'être réalisés*), la place Hublin, cours d'écoles et différents parkings et voiries.

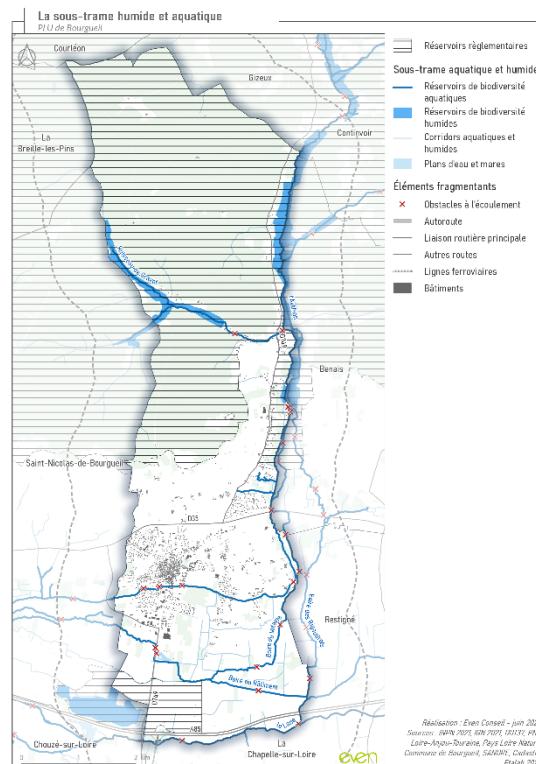
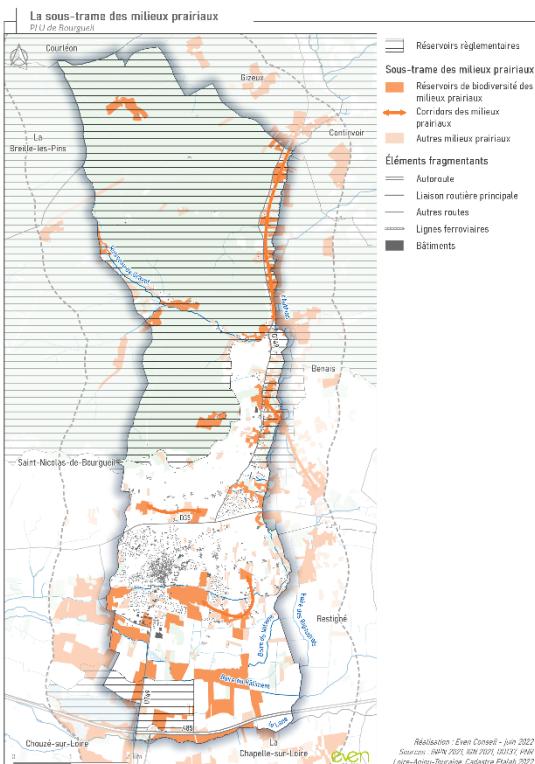
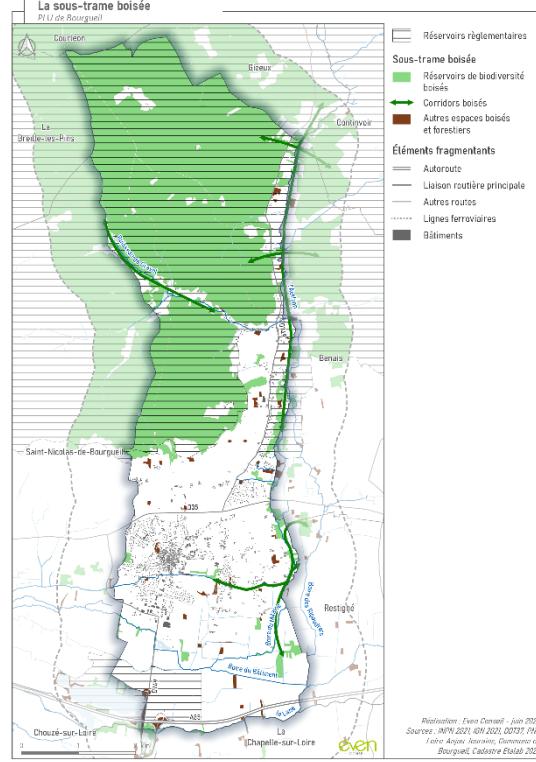
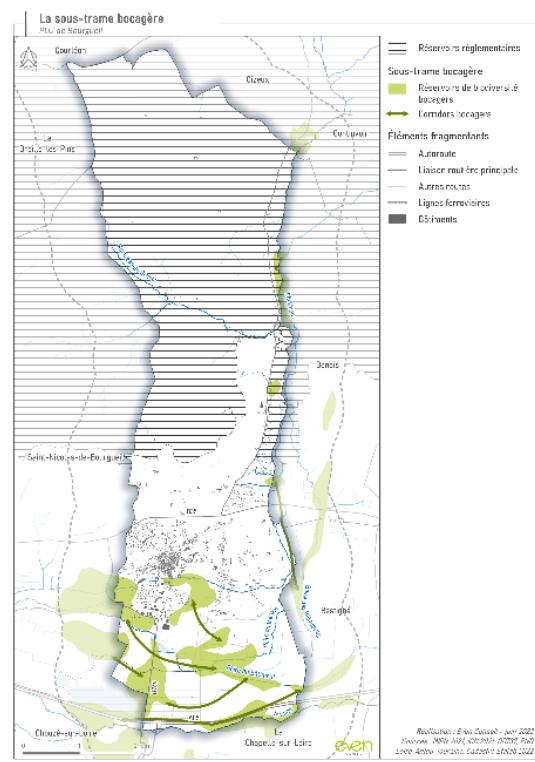
#### Traduction réglementaire :

Le Parc Naturel Régional et le SCoT Nord-Ouest Touraine ont mené une réflexion récente sur la question de la Trame Verte et Bleue dans le cadre du renouvellement de la charte du PNR et de la révision du SCoT. Leurs données combinées ont permis de définir la Trame Verte et Bleue à l'échelle de Bourgueil.

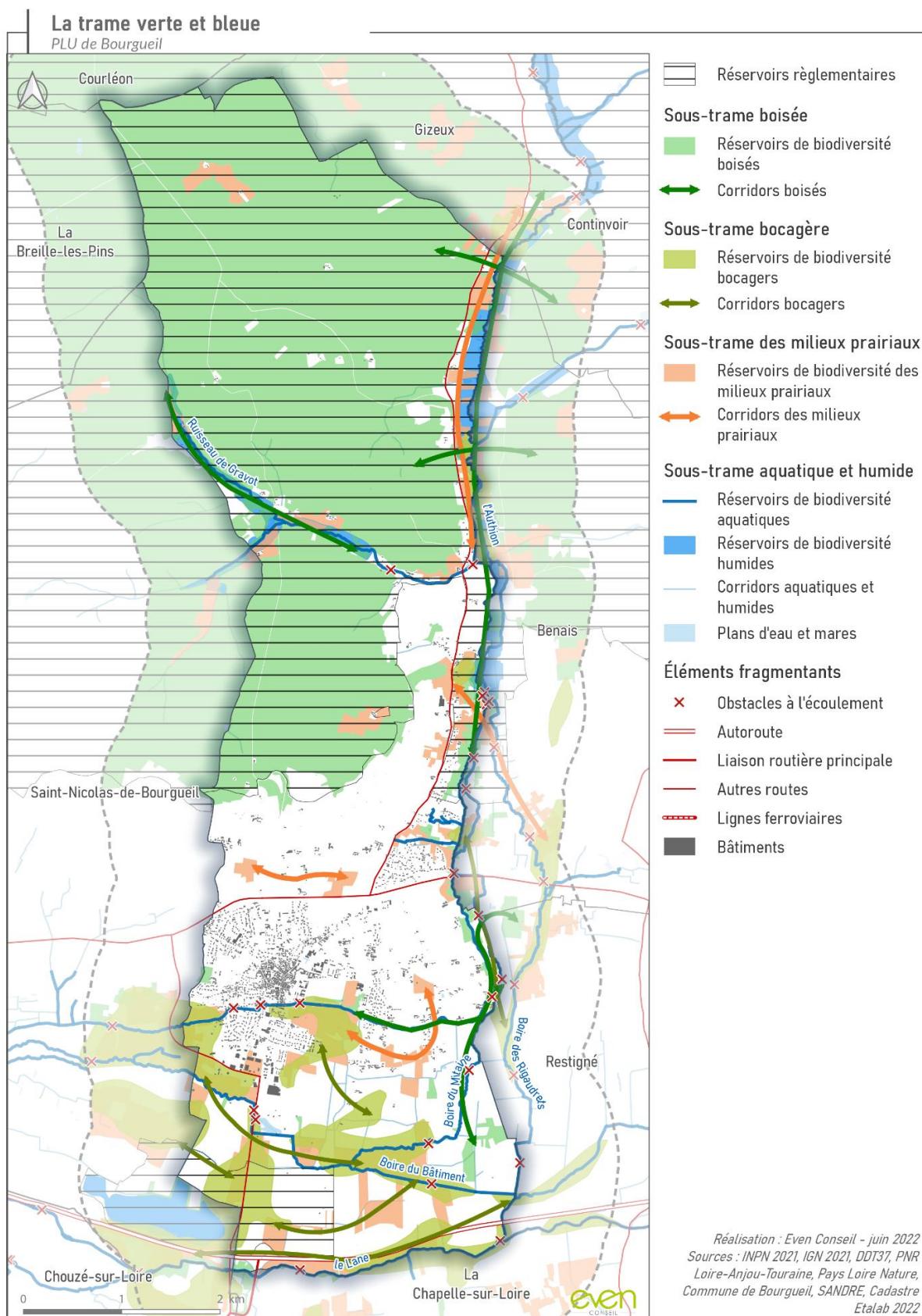
De plus, une Trame Verte et Bleue avait déjà été définie à l'échelle de la commune, lors de l'élaboration du PLU en 2014. Ces éléments ont servi de base de travail pour la réalisation de la carte de la Trame Verte et Bleue qui a été actualisée.

Le principe des quatre sous-trames a été repris : sous-trame boisée, sous-trame bocagère, sous-trame aquatique et humide, sous-trame de milieux prairiaux.

La révision du PLU a permis de définir au sein de ces sous trames les espaces réservoirs et les espaces corridors qui dessinent la Trame Verte et Bleue.



La Trame Verte et Bleue résulte de la superposition de ces sous-trames entre-elles et avec les éléments de fracturation des continuités écologiques. Sur la commune de Bourgueil, il s'agit des principales voies circulées (autoroutes, routes départementales), de l'enveloppe agglomérée, ainsi que de nombreux obstacles à l'écoulement, présents sur l'ensemble des cours d'eau.



## 2.2 Préservation du patrimoine bâti et des paysages

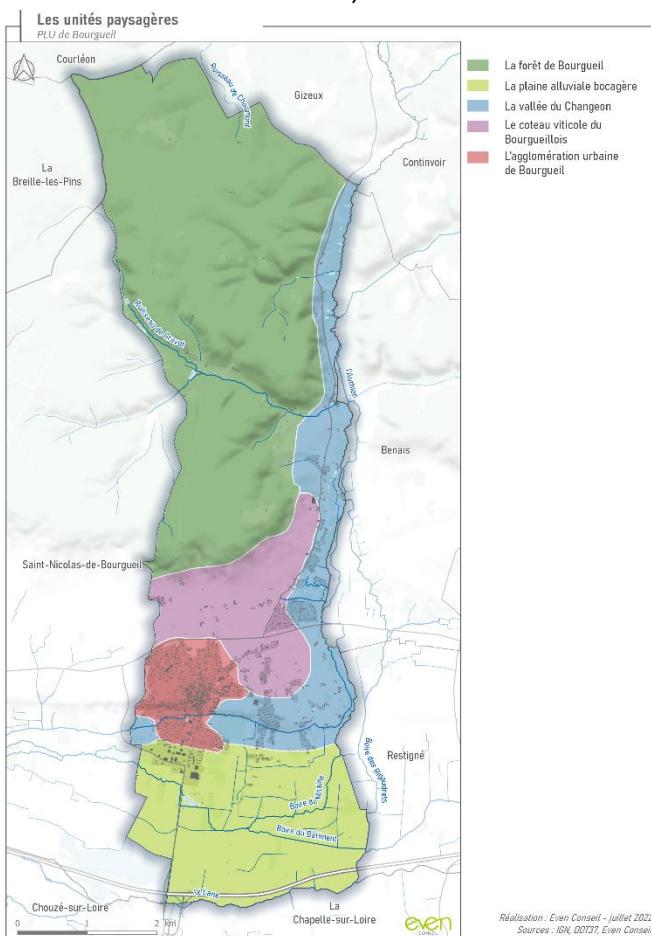
**Extrait du PADD :**

**Préserver et mettre en valeur les unités paysagères du territoire**

- Maintenir les boisements au nord de la commune ;
- Eviter la fermeture des paysages de vallées (Loire et Changeon) en limitant la multiplication des peupleraies ;
- Maintenir le caractère viticole du côteau ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation et limiter l'extension linéaire ;
- Maintenir des entrées de ville qualitatives et boisées ;
- Prendre en compte systématiquement la notion d'intégration paysagère des futurs projets urbains, notamment sur les secteurs d'urbanisation future en extension.
- Favoriser la préservation des ensembles architecturaux de la commune ;
- Préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti (l'abbaye et l'église notamment) présents sur la commune de Bourgueil, ainsi que tout autre élément témoin de l'histoire de la commune ;
- Permettre le comblement des dents creuses (habitation) dans les hameaux constructibles situés en milieu agricole en respectant les caractéristiques patrimoniales existantes.

#### Traduction réglementaire :

L'atlas des paysages d'Indre et Loire définit à l'échelle du département 16 unités paysagère. La commune de Bourgueil est concernée par deux d'entre elles : un paysage de confluence entre la Loire et la Vienne au sud et un paysage de boisement inclus dans le croissant boisé des gâtines au nord-ouest de l'Indre et Loire, au nord de la commune.



Lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, un inventaire du réseau bocager a été réalisé. Il a abouti au recensement d'un linéaire d'environ 39,9 kilomètres de haies. L'inventaire n'a pas été réactualisé dans le cadre de la révision du PLU, les données utilisées pour la cartographie des haies sur la commune sont celles du PNR Loire Anjou Touraine.

## PREScriptions

Commune de Bourgueil

### Zonage

 Nfo - Zone naturelle d'activités forestières

### Prescription(s) ponctuelle(s)

- Arbre isolé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mare à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

### Prescription(s) surfacique(s)

-  Boisements, parcs et jardins à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Terrain cultivé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Limite communale



0 0,5 1 km

 DGFIP Cadastre® 2025  
Réalisation : CITADIA  
Novembre 2025

Afin de préserver l'écrin paysager du bourg les haies et les boisements, parcs ou jardins marquant les franges urbaines du bourg, en lien avec les zones N et A, ont également été protégées au règlement graphique du PLU. La carte ci-dessous permet de l'illustrer.



#### *Extrait du zonage illustrant les prescriptions graphiques environnementales instaurées*

Le dossier OAP prévoit des principes d'aménagement permettant de garantir l'intégration paysagère des futures constructions à réaliser sur les zones U et AU concernées par des OAP. Ces principes encadrent la préservation des haies existantes en frange urbaine des sites de projet (en cohérence avec le règlement écrit) et la création d'interfaces paysagères pour les franges exposées sur l'espace rural.

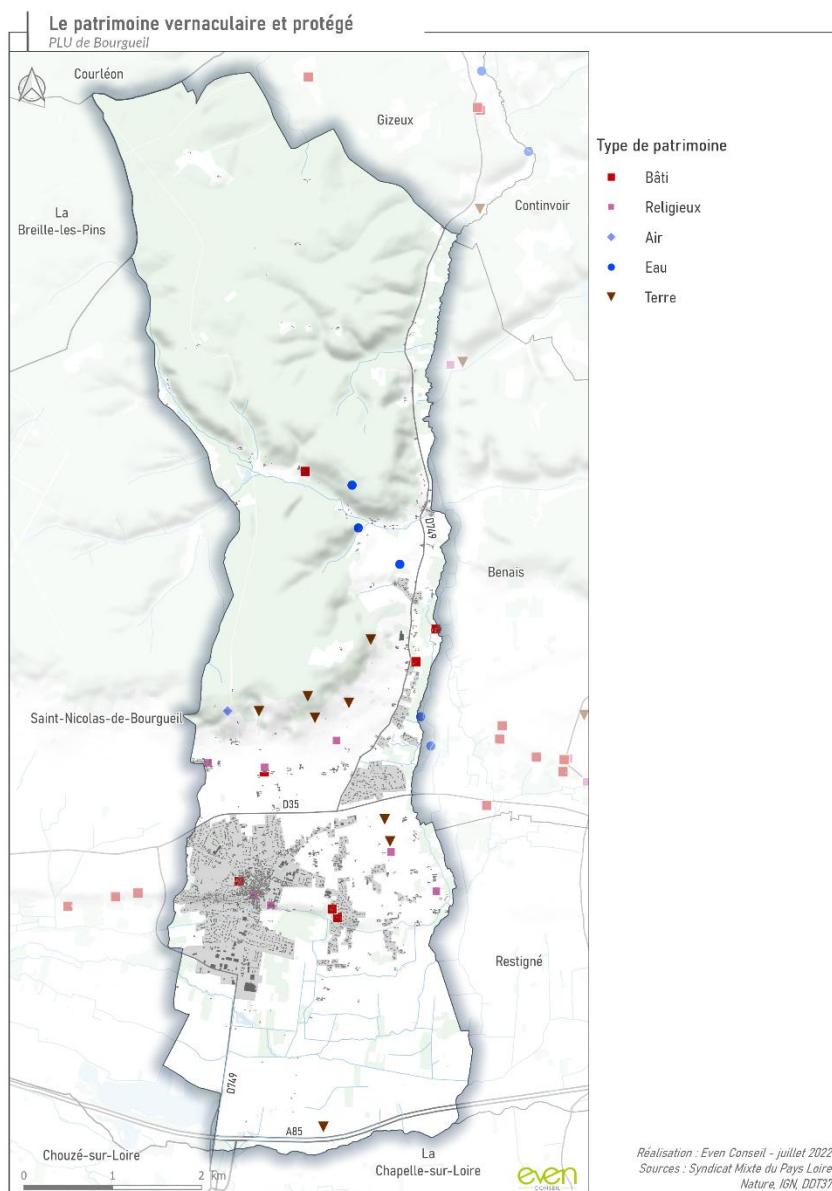


*Exemple d'OAP préservant les franges urbaines du bourg*

Dans le but de répondre aux orientations sur la protection du patrimoine bâti, le zonage et le règlement du PLU identifient des éléments à protéger. Ces éléments font référence à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme traduit au sein du règlement par une écriture spécifique.

Le petit patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, qui ne bénéficient pas de protection à l'échelle nationale, participe pour autant pleinement à la richesse patrimoniale et paysagère de la commune. Bourgueil concentre en effet un nombre très important d'édifices patrimoniaux de qualité non protégés. Ceux-ci contribuent à la qualité du paysage et sont d'important témoins du riche passé de Bourgueil.

Le SCoT a réalisé un inventaire de ce patrimoine vernaculaire à son échelle. Sur la commune de Bourgueil 26 éléments ont été identifiés.



## 2.3 Risques et nuisances

### Extrait du PADD :

#### ***Anticiper les évolutions liées aux changements climatiques***

- Prendre en compte l'exposition de la population aux risques et nuisances présents sur le territoire, notamment vis-à-vis des risques inondation, sécheresse et nucléaire ;
- Anticiper l'augmentation des risques liés au dérèglement climatique (inondation, feu de forêt, retrait/gonflement des argiles, mouvements de terrain etc...) ;
- Limiter l'exposition des populations aux diverses nuisances sonores.
- Intégrer en amont des projets la question de la gestion des eaux pluviales, en visant une gestion à la parcelle de ces eaux et en encourageant l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales ;
- Promouvoir la rénovation thermique et énergétique du parc bâti existant ;
- Adapter les formes bâties afin qu'elles soient moins consommatrices en énergies (formes, orientations, ...) ;
- Adapter les aménagements urbains pour limiter l'imperméabilisation et les îlots de chaleur ;
- Participer à la dynamique de réduction des déchets en encourageant les pratiques de recyclage et de compostage ;
- Anticiper les modalités de collecte de déchets lors des nouveaux aménagements ;
- Encourager le projet de développement photovoltaïque sur les toitures des bâtiments.

### Traduction réglementaire :

Le PPRI Val d'Authion couvre la partie sud de la commune, correspondant à la plaine alluviale de la Loire. Un périmètre AZI (Atlas des Zones Inondables) se superpose au PPRI. La partie sud de la commune est la seule à être concerné par des documents renseignant et encadrant la gestion du risque inondation par débordement de cours d'eau. Le risque d'inondation par remontée de nappe concerne la commune de façon plus large : il est en effet présent aux abords de l'ensemble des cours d'eau qui la traverse. Il reste malgré tout restreint aux abords des cours d'eau et épargne ainsi une partie importante de la commune.

Le reste du territoire de Bourgueil est concerné par d'autre risque :

- Le risque radon ;
- Le risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
- Le risque sismique.
- Le risque de feu de forêt
- La commune de Bourgueil est concernée par le risque nucléaire, lié à la centrale d'Avoine. L'extrême sud de la commune se trouve dans le « périmètre immédiat », correspondant à un rayon de 5 kilomètres aux abords de la centrale. Le reste de son territoire fait partie du « périmètre concerté » constitué des communes incluses dans un cercle de rayon de 20 kilomètres aux abords de la centrale.

Ces risques font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de garantir leur prise en compte, sans que cela n'est fait l'objet de zonages spécifiques sur le règlement graphique.

Concernant les nuisances et pollutions, l'autoroute A85 est classée en catégorie 2 et génère une zone de bruit de 250 mètres. La route départementale RD749 est classée en catégorie 3 jusqu'à

l'intersection avec la rue de Bretagne (rond-point), conformément au classement sonore en vigueur défini par les arrêtés préfectoraux du 26 décembre 2024. Les routes de catégorie 3 génèrent des zones de bruit de 100 mètres.

Peu de zones d'habitation sont donc soumises aux nuisances sonores générées par ces voies : elles traversent des parties rurales de la commune. La seule zone urbanisée impactée est la zone d'activité au sud de la ville.

Au sein des OAP, l'orientation des bâtiments fait l'objet d'une partie dans les principes généraux d'aménagement et l'insertion du bâtiment sur les schémas (à titre indicatif) est favorisée autant que possible vers le sud.

Les élus ont également souhaité se saisir de la problématique de la gestion des eaux pluviales. La commune a souhaité privilégier des dispositions pour imposer l'infiltration des eaux pluviales au niveau de l'assiette du projet.

Extrait du règlement écrit dispositions générales :

**Eaux pluviales :**

*Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :*

- *n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;*
- *permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*

*Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.*

*Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurantes ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.*

*Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.*

## 2.4 Ressources

Extrait du PADD :

**Préserver et valoriser les ressources locales**

- *Encourager l'activité sylvicole durable sur le territoire notamment pour la production de bois de bois d'œuvre en lien avec les installations existantes sur les équipements publics de la commune.*

*La commune dispose de nombreux boisements et d'un réseau bocager important qu'il faut gérer durablement.*

- *Promouvoir le développement des énergies renouvelables en fonction des capacités du territoire et des bâtiments en veillant à l'intégration paysagère, patrimoniale et écologique de ces installations.*

#### **Traduction réglementaire**

Comme précisé auparavant, les boisements soumis à plan simple de gestion ou code de bonne pratique sylvicole font l'objet d'un zonage particulier (**secteur Nfo** correspondant aux activités forestières existantes) permettant le développement des activités sylvicoles.

Sur le volet développement des énergies renouvelables le PLU ne va pas à l'encontre et ne bloque pas le développement d'une énergie renouvelable en particulier.

## **2.5 Maîtrise du développement résidentiel**

#### **Extrait du PADD :**

##### **Adapter l'offre de logements aux besoins du territoire**

- *Poursuivre la reconquête des logements vacants (renouvellement, réhabilitation, adaptation) afin de répondre aux évolutions des besoins*
- *Favoriser la diversification de l'offre de logements afin d'accueillir des familles et des jeunes ménages pour contrebalancer le phénomène de vieillissement de population*

##### **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

- *Privilégier le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante*
- *Limiter la consommation d'espace agricole et naturel en adéquation avec les capacités de densification*

#### **Traduction réglementaire**

La traduction réglementaire encadre la programmation de 140 logements sur la durée de vie du PLU à travers les outils suivants :

- Les droits à construire en zone urbaine autorisent sans condition la destination habitat. Cette traduction vise à valoriser le potentiel de logements réalisables en diffus et identifiés dans le cadre de l'étude du référentiel foncier, à savoir environ 12,6 hectares de potentiel, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 252 logements.
- Les 11 secteurs d'OAP encadrent la programmation de logements en extension (41 logements répartis sur 3 sites) et en renouvellement urbain (98 logements répartis sur 9 sites) ;
- 1 changement de destination est identifié sur le plan de zonage. Il s'agit d'un bâtiment appartenant à un particulier souhaitant y aménager un logement et un abri afin de pouvoir vivre proche de ses animaux de compagnies.

## LOCALISATION - OAP

Commune de Bourgueil

 Périmètres des OAP

 Limite communale

N°	Nom	U ou AU	Surface
1	La Villatte	OAP en zone U	0.89 ha
2	La Mailleterie	OAP en zone U	0.74 ha
3	La Route du Tapis	OAP en zone U	0.49 ha
4	Le Canal	OAP en zone U	0.55 ha
5	Les Sables	OAP en zone U	1.96 ha
7	Marcé-Le Grand Ereau	OAP en zone U	1.4 ha
8	La Croix de Marcé	OAP en zone AU	1.38 ha
9	Secteur du collège	OAP en zone U	0.59 ha
10	La Vallée de Marcé	OAP en zone AU	0.74 ha



ville de  
BOURGUEIL

DGFIP Cadastre® 2025  
Réalisation : CITADIA  
Novembre 2025

CITADIA

Les secteurs en densification ont pour objectif de permettre la production de logements au sein des espaces urbanisés du bourg de Bourgueil, dans une logique de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel. Les secteurs en extension viennent compléter l'offre de logement de la commune pour les dix prochaines années en accord avec l'objectif de croissance démographique défini dans le PADD et les objectifs de construction fixés par le SCoT Nord-Ouest Touraine.

Les trois zones 1AU matérialisées au plan de zonage ont été positionnées par la commune après une phase de réflexion et de travail de terrain. Ces OAP en extension permettent d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble cherchant à créer une cohérence en s'appuyant sur le noyau ancien d'urbanisation des villages et hameaux existants, et d'éviter le coup par coup afin d'optimiser le foncier et rendre une certaine harmonie au tissu urbain.

La Commune de Bourgueil a proposé plusieurs outils réglementaires pour garantir la diversification de son parc de logements.

#### **La typologie urbaine et la programmation proposées dans les OAP :**

- Une programmation dans les secteurs de projets allant de l'habitat individuel à l'habitat individuel groupé et mitoyen,
- Une densité minimale à respecter pour chaque opération de 18 à 20 logements par hectare conformément aux prescriptions du SCoT.

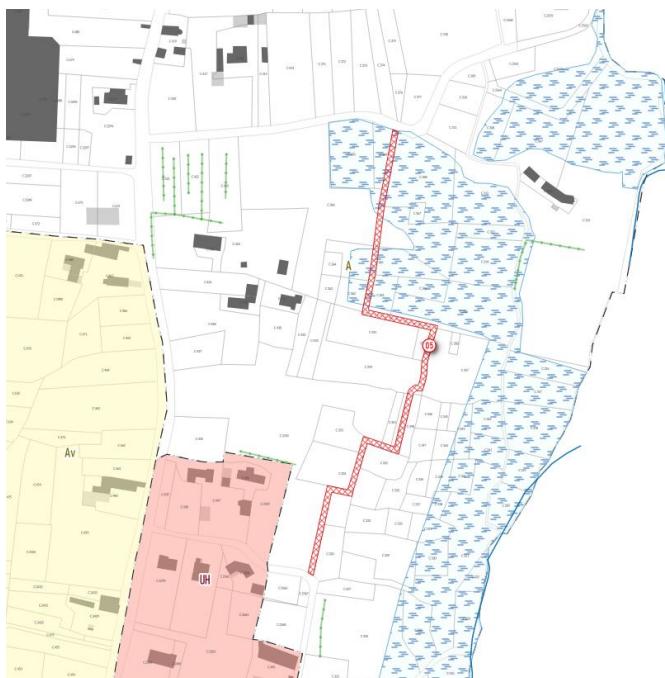
## 2.6 Mobilité et offre en équipements et services

### Extrait du PADD :

- *Renforcer les connexions et faciliter l'accessibilité aux modes doux de la centralité vers le pôle d'équipements et les différents quartiers résidentiels. Poursuivre de manière générale le maillage du réseau de cheminement piétons et modes doux à l'échelle de la commune.*
- *Maintenir et développer les équipements de proximité ou à vocation intercommunale afin de répondre aux besoins existants et futurs du territoire :*
- *Conforter le pôle multifonctionnel du centre-ville en préservant des possibilités d'extension des équipements existants (collège, infrastructures sportives...);*
- *Améliorer qualitativement l'offre à destination des personnes âgées (développement de résidences séniors...);*
- *Maintenir les possibilités de restructuration, relocalisation ou création de nouveaux équipements (restructuration de l'ancien EHPAD en maison de santé et services à la population...).*
- *Préserver et développer la diversité commerciale existante au sein des secteurs prioritaires pour le maintien du commerce (dont centre-ville) en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en logement*

### Traduction réglementaire

Les déplacements ont été traités majoritairement par la matérialisation d'emplacements réservés permettant à la commune d'étoffer son réseau dédié au mobilité douce sur le bourg et en campagne avec les chemins de randonnée.

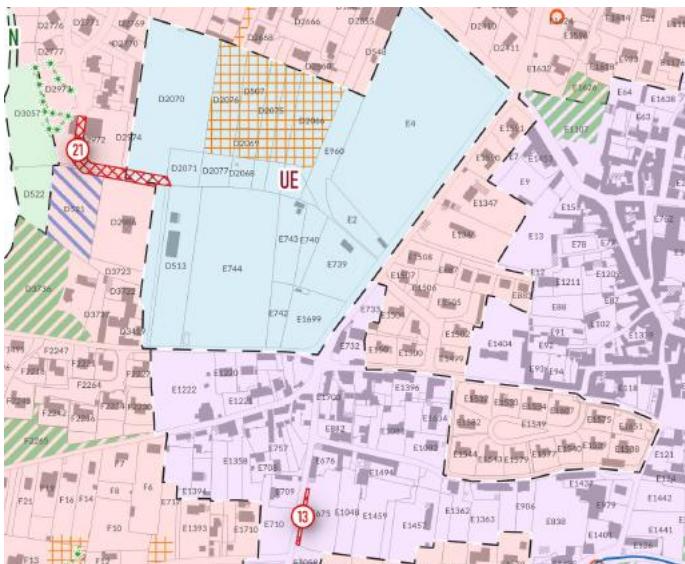


*Extrait du règlement graphique - Emplacement réservé dédié au développement des liaisons douces.*

La zone UE est définie sur le règlement graphique du PLU qui correspond aux deux pôles d'équipements principaux de l'agglomération, couvrant des emprises significatives :

- le pôle ouest centre-ville regroupant les équipements sportifs et le cimetière ;
- le pôle est centre-ville regroupant l'hôtel de ville, le collège public, la patinoire, la salle des fêtes, un parc public et d'autres équipements sportifs, socio-culturels ... ;

Et un autre secteur UE correspondant à la maison de retraite.



## 2.7 Développement économique

### Extrait du PADD :

#### **Faire rayonner Bourgueil comme pôle d'emplois et commercial à l'échelle de son bassin de vie**

- Favoriser la densification de la zone d'activité et des zones commerciales de la Petite et de la Grande Prairie afin de répondre aux besoins d'extensions des entreprises déjà implantées tout en permettant l'installation de nouvelles entreprises. Ceci en fonction des limites imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Permettre l'installation d'entreprises artisanales, commerciales et de services au sein du tissu urbain existant afin de favoriser une mixité fonctionnelle notamment par la redynamisation de la place Hublin.
- Permettre le maintien et le développement des activités existantes en lien avec le massif forestier (sylviculture) et la vallée du Changeon (carrière, champignonnière)

#### **Renforcer la vocation touristique et de loisirs de la commune**

- Au niveau de l'entrée sud de la ville, à partir de l'existence du camping et du plan d'eau (Parc Capitaine), en permettant l'implantation d'une structure hôtelière à proximité du centre-bourg (sur l'avenue du général de Gaulle, proche de la rue du Canal ou à proximité de l'Hyper U (route du Tapis), ainsi que l'extension du camping et du terrain d'accueil ;
- En préservant les vecteurs de l'identité touristique de la commune (patrimoine bâti et naturel dont le patrimoine viticole) ;

- En poursuivant la politique engagée en matière de développement des sentiers de randonnées et/ou de voies vertes cyclables en lien avec les territoires voisins ;
- En encourageant les initiatives privées en matière d'hébergement touristique (gîte rural, chambres d'hôtes, offre hôtelière...) et de développement de la filière oenotouristique et culturelle.

### **Traduction réglementaire**

La zone UY correspond au secteur à vocation d'activités économiques exclusives sur la commune de Bourgueil. Elle comprend notamment : le pôle commercial et de services de La Grande Prairie à l'entrée sud de l'agglomération et la zone d'activités de La Petite Prairie localisée à l'entrée sud de l'agglomération, majoritairement au nord de la RD748. Il n'est pas envisagé de consommation d'espace agricole et naturel pour la création d'un nouvel espace artisanal ou industriel.

Le centre-bourg et les zones urbaines mixtes de Bourgueil permettront l'accueil d'activités artisanales sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat. Cette disposition réglementaire a pour objectif de favoriser une plus grande mixité fonctionnelle des zones urbaines.

Le territoire du SCoT Nord-Ouest de Touraine est caractérisé par son activité touristique, particulièrement tournée vers les vignobles et les châteaux de la Loire.

Comme explicité et justifié dans la partie 1 de la justification des choix (choix retenus pour établir le PADD), des sous-zones spécifiques ont été matérialisées sur le plan de zonage pour permettre le confortement d'activités économiques plus ou moins structurante sur la commune de Bourgueil :

- **Le secteur Avt** correspondant aux sites touristiques de la Cave du Pays de Bourgueil et du Moulin Bleu ;
- **Un secteur NI** correspondant au site du Champs de Tir en bordure de forêt servant notamment à ce jour de lieu de départs de randonnées et au site du Verger au sud du centre-ville destiné à l'aménagement d'un espace public en complément du jardin public existant ;
- **Un secteur Nt** correspondant au site du Parc Capitaine au sud de la ville qui accueille le terrain de camping et un plan d'eau de baignade ;

## 2.8 Développement urbain et limitation de la consommation d'espaces

### Extrait du PADD :

- **Limiter la consommation d'espace agricole et naturel en adéquation avec les capacités de densification**

*Au regard des objectifs d'intensification urbaine, la commune souhaite limiter la consommation d'espace agricole et naturel à 5 hectares maximum sur la durée du PLU. Cet objectif représente une modération de la consommation d'espace d'environ 70 % par rapport à la période passée étudiée de 2011-2021.*

### Traduction réglementaire

Avant d'identifier les zones à urbaniser pouvant accueillir la programmation de logements, la Commune a réalisé une étude de référentiel foncier afin d'estimer la part des espaces mobilisables située dans les bourgs.

### Bilan de la consommation d'espace :

- **109 logements dans les OAP en renouvellement urbain,**
- **31 logements seront réalisés par ouverture à l'urbanisation engendrant de la consommation d'espace sur 2 secteurs en extension couverts par des OAP engendant une consommation d'espace de 2,12 hectares,**
- **1 logement sera réalisé par changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, n'engendrant pas de consommation d'espace,**

**Soit un total de 2,67 hectares (= OAP extension)**

Diagnostic	PADD	Règlement
<i>Consommation d'espace passée (2011-2021+ 2021-2024 inclus)</i>	<i>Objectif de modération consommation d'espace</i>	<i>Consommation d'espace projetée</i>
<b>20,07 ha dont 12,79 pour l'habitat</b>	<b>5 ha</b>	<b>2,12 ha</b>

## 2.9 Agriculture

### Extrait du PADD :

#### **Préserver l'activité agricole et en permettre sa diversification**

- *Protéger les espaces à fort enjeux agricoles tels que les AOC Bourgueil, en tenant compte toutefois de l'état existant de ces espaces (abandon, enfrichement...);*
- *Permettre aux exploitations agricoles de s'installer, de se développer ainsi que de s'adapter à l'évolution du secteur d'activité ;*
- *Encourager la diversification et l'innovation des modes de production agricole (circuit courts, agriculture biologique, ...);*
- *Permettre et encadrer la diversification des activités agricoles ;*
- *Garantir la préservation des outils et ressources agricoles, en particulier le capital foncier en maîtrisant la consommation d'espace agricole, en encadrant le développement urbain et en limitant le mitage de l'espace agricole ;*
- *Soutenir l'agriculture sous toutes ses formes ;*
- *Permettre le changement de destination d'anciens bâtis agricoles tout en veillant à ce que cela n'impacte pas les exploitations en activité.*

### Traduction réglementaire

Les espaces agricoles se distinguent entre cultures, prairies et vignobles

Les espaces cultivés sont principalement situés sur les vallées, au sud du bourg, dans le Val d'Authion mais aussi dans la vallée du Changeon.

Les parcelles de vignes représentent une surface importante de la commune. Elles sont principalement localisées au Nord et à l'Est de Bourgueil, essentiellement au niveau des coteaux qui ceinturent l'arc boisé de la forêt de Bourgueil.

Les prairies sont majoritairement présentes au niveau de la plaine alluviale, dans la vallée de la Loire.

Afin de protéger les biens agricoles dont les biens fonciers, le PLU a veillé à :

- Délimiter la zone urbaine au plus près des habitations,
- Limiter la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain, avec une modération de l'espace de l'ordre de 70%,
- Ne pas identifier de STECAL et de limiter à des activités existantes en campagne.

Afin de préserver le bâti ancien, le PLU autorise le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) ou d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) ou d'activités de diversification de l'activité agricole principale, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère. Cette disposition joue directement un rôle bénéfique dans le maintien d'une activité

agricole et/ou la mise en valeur du paysage local dans un contexte touristique, permettant ainsi le maintien de structures bocagères et agricoles variées et lutter contre l'enfrichement des vallées.

La pérennité des activités agricoles (et donc indirectement le maintien des prairies au sein des vallées) est également assurée par les zonages A et N dans le PLU, qui autorisent l'extension ou l'aménagement de bâtiments agricoles.

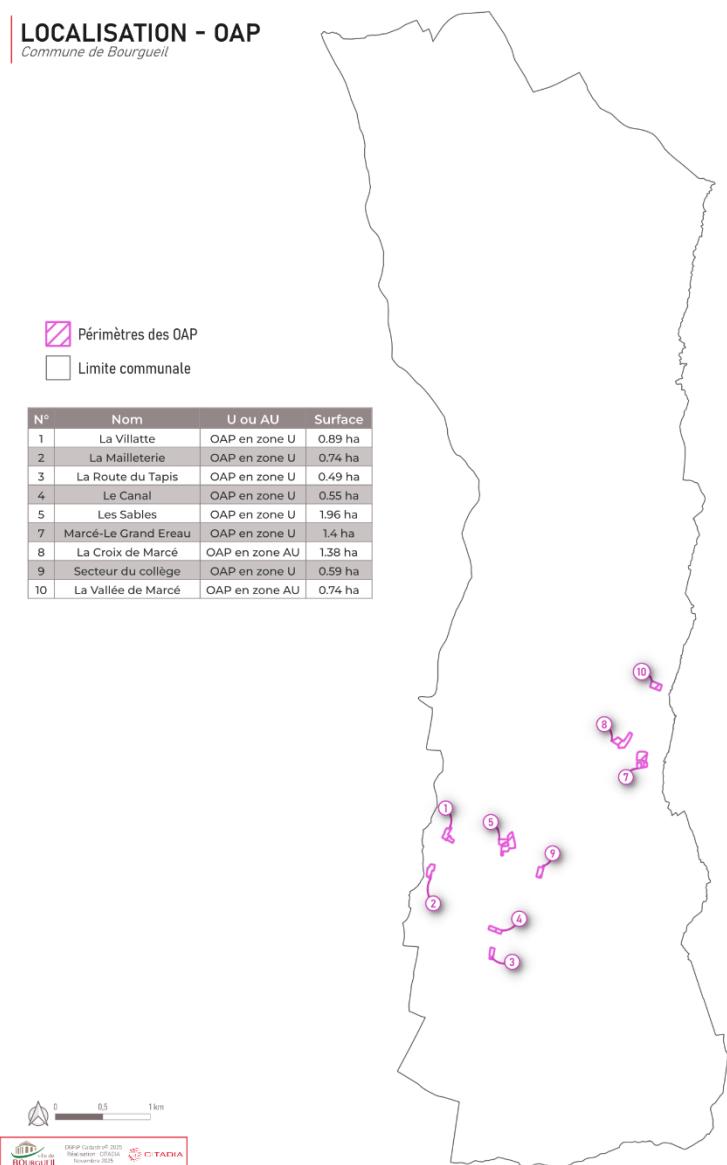
## IV. Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD

### 1. Principes généraux d'aménagement des OAP

### 2. Localisation des sites de projets

De manière générale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont réalisées sur :

- Les zones 1AU ;
- Les secteurs de dents creuses présentant des enjeux en matière de maîtrise de la consommation foncière ;



### 3. Les éléments de programmation des OAP

L'article R 151-2 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ; »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

La programmation globale du PLU synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses. En effet, 66% des surfaces identifiées en tant que site de projet sont localisées au sein de secteurs en densification.

Secteur	Surface (en ha)	Densité de logements / ha	Nombre de logements	Echéancier
<b>Secteurs en densification</b>				
N°1 - La Villatte	0,89	20	18	Court terme
N°2 - La Mailleterie	0,74	20	8	Court terme
N°3 - La Route du Tapis	0,49	20	9	Court terme
N°4 - Le Canal	0,55	20	9	Court terme
N°5 - Les Sables	1,96	20	38	Court terme
N°7 - Marcé Le Grand Ereau	1,4	18	15	Moyen terme
N°9 - Collège	0,59	20	12	Court terme
<b>Total densification</b>	<b>6,62</b>	-	<b>109</b>	-
<b>Secteurs en extension</b>				
N°8 - La Croix de Marcé	1,38	18	24	Court terme
N°10 - La Vallée de Marcé	0,74	12	7	Court terme
<b>Total extension</b>	<b>2,12</b>	-	<b>31</b>	-
<b>Total</b>	<b>8,74</b>		<b>140</b>	

Les schémas d'aménagement des secteur d'OAP sont à retrouver dans le dossier des OAP.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retracés en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés qui s'intègrent dans son environnement et qui prennent en compte les enjeux de qualité urbaine.

Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace
- L'efficacité énergétique du territoire : le territoire s'engage à respecter les principes de bioclimatisme.
- Les principes paysagers et environnementaux : entrées de ville, espaces d'agrément à créer ou à protéger, l'utilisation de matériaux participant au renforcement de la biodiversité et l'écoulement naturel des eaux, le maintien des éléments végétaux et patrimoniaux existants
- La gestion des eaux pluviales
- Les principes d'accès et de desserte : ces principes permettent d'adapter le gabarit des voies aux déplacements des usagers et de favoriser les modes de déplacements doux en créant des liaisons douces (identifiées sur les schémas). Le stationnement sera perméable.

## 4. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique : trame verte et bleue

Au-delà des considérations sectorielles formulées, par site de projet, une OAP thématique trame verte et bleue est proposée. Cette dernière s'applique à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Cette OAP thématique constitue un référentiel permettant d'apprécier les enjeux relatifs aux aménagements du territoire quels qu'ils soient. Elle permet d'identifier les points de veille et d'attention pour un aménagement qualitatif du territoire d'un point de vue environnemental et paysager. L'apport de cette OAP thématique réside dans la transversalité de l'analyse qu'elle propose.

Cette OAP s'inscrit dans l'axe 2 du PADD « Protéger et valoriser la trame verte et bleue » et va même plus loin en proposant des orientations sur la trame noire.

Cette OAP thématique propose plusieurs d'orientations générales :

- 8 relatives aux réservoirs de biodiversité et aux corridors,
- 4 relatives aux sous-trames des milieux boisés et bocagères,
- 6 applicables aux sous-trames des milieux agricoles et/ou prairiaux,
- 7 orientations relatives aux sous-trames des milieux aquatiques et humides.
- 8 relatives à la sous-trame urbaine afin de préserver la continuité des espaces de nature en ville,
- 3 relatives à la trame noire.

### *f. Orientations générales applicables à la trame noire :*

- Réduire la pollution lumineuse ;
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer, adapter ou atténuer les points lumineux, au sol ou sur toiture ;
- Pour tout nouveau projet, les éclairages seront limités au strict nécessaire et des dispositifs d'éclairage économiques seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne.

*Exemples d'illustration :*



*Extrait de l'OAP thématique trame verte et bleue, partie sur la trame noire*

## V. Définition des zones et principes du règlement

L'article R 151-2 du Code de l'urbanisme dispose :

*« Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

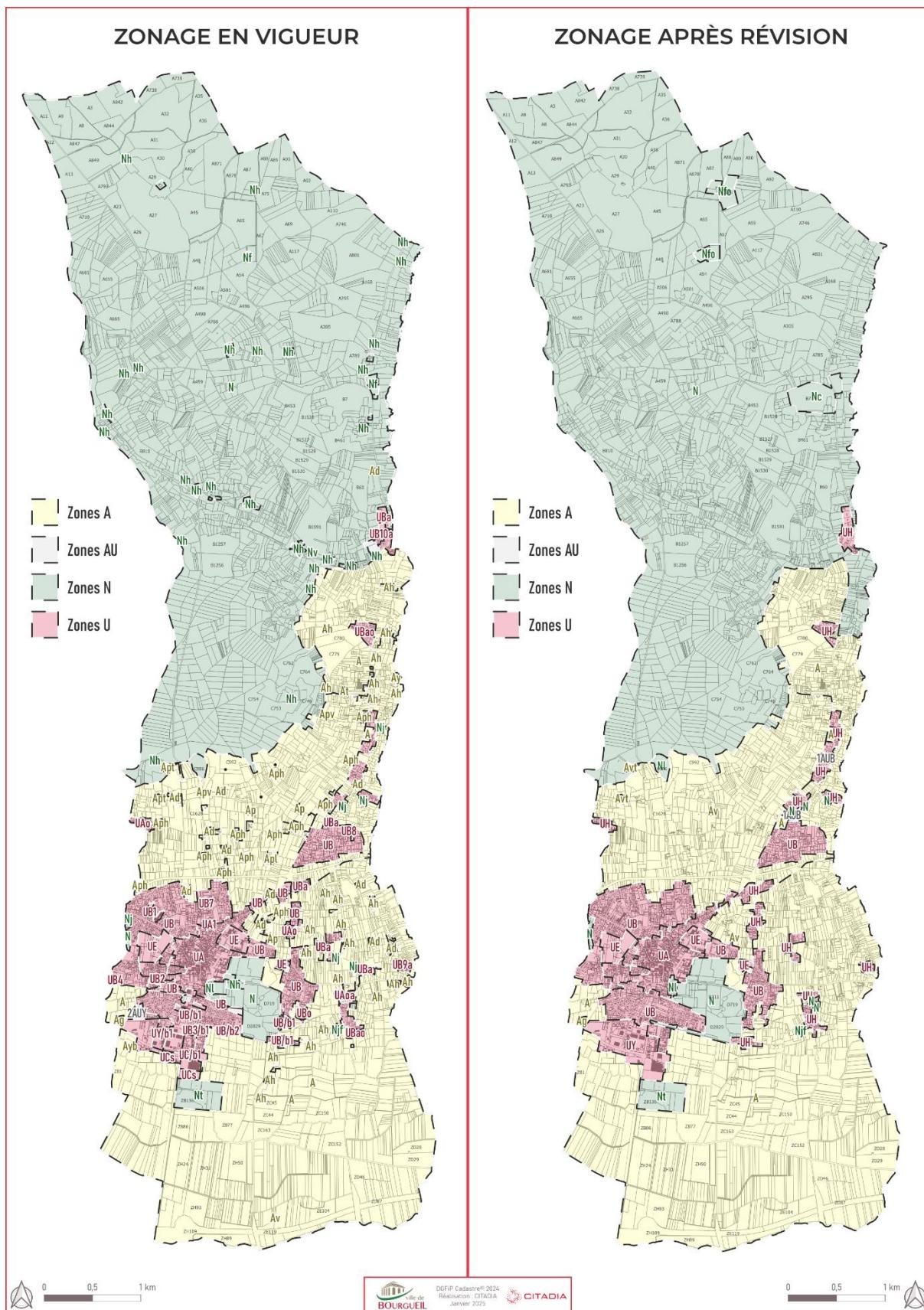
*[...]*

*4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ».*

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

**Tableau de surface par typologie de zones :**

ZONE	SURFACE (ha)
UA	42,86
UB	141,08
UH	43,95
UY	29,39
UE	15,22
<b>Total U</b>	<b>272,60</b>
1AU	2,12
<b>Total AU</b>	<b>2,12</b>
A	904,73
Ag	0,60
Av	323,62
Avt	1,29
<b>Total A</b>	<b>1230,24</b>
Nfo	10,45
Njf	0,41
NI	5,02
Nt	14,41
Nc	15,04
N	1738,89
<b>Total N</b>	<b>1788,22</b>



## 1. Les grands principes de l'élaboration du règlement

### 1.1 Nouvelle structure réglementaire

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandée par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable. Une structure en trois chapitres :

#### **CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sousdestinations interdites ;
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

#### **CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages. Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions
- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions
- Le stationnement

#### **CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.) ;
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.) et la gestion des eaux pluviales ;
- La desserte par les réseaux d'assainissement ;
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

### 1.2 Des règles au service du projet

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve des différents articles que la communauté de communes a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

**ARTICLE 1.1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION ET USAGE DES SOLS**

**ARTICLE 1.2 – USAGE ET AFFECTATION DES SOLS**

**ARTICLE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

## ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

## ARTICLE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

## ARTICLE 2.3 – EMPRISE AU SOL

## ARTICLE 2.4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## ARTICLE 2.6 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

## ARTICLE 2.7 - STATIONNEMENT

## ARTICLE 3.1 – VOIRIE ET ACCES

## ARTICLE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque article se compose de la manière suivante :

- Dispositions générales qui donnent l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières, si nécessaire, qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

### **1.3 Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence générale**

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

On y retrouve l'ensemble des articles comprenant les dispositions applicables à l'ensemble des zones et plus particulièrement les thématiques suivantes :

- Le stationnement,
- La voirie et les accès
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement
- La gestion des risques

### **1.4 Des destinations et sous-destinations communes**

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur depuis le 1er janvier 2016, a entrepris la modernisation du règlement du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif d'offrir aux Communes et EPCI des outils pour développer un urbanisme de projet.

Parmi les mesures prises, figure la réduction du nombre de destinations. Elles sont passées de neuf à cinq, dans un souci de clarification de la lecture.

Ces destinations sont listées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, elles sont complétées par des sous-destinations. Ces dernières sont édictées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

<b>AVANT</b>	<b>APRES</b>
<b>Limitation à 9 destinations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul>	<b>Limitation à 5 destinations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul>

**Ces sous-destinations et destinations sont listées dans le document suivant si elles sont autorisées, autorisées sous condition ou interdites. Il est à noter également que des utilisations et occupations du sol sont mentionnées dans ces listes. Ces dernières ne répondent pas au code de l'urbanisme mais à des cas de figures spécifiques en lien avec la structure territoriale.**

**Tableau des destinations admises dans les zones U et AU :**

Zone	Habitation	Commerce et activité de service	Equipements d'intérêt collectif	Exploitation agricole et forestière	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Justifications
UA	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé sous conditions pour l'exploitation agricole  Interdit pour l'exploitation forestière	Autorisé : bureau et centre de congrès et exposition  Interdit : industrie et entrepôts	En zone UA, certaines activités peuvent induire des nuisances, aussi leur implantation et leur développement au sein d'espaces à vocation habitat mérite d'être maîtrisé. Seules les activités ne générant pas de nuisances sont admises dans les zones à vocation habitat. Ainsi, dans le cas des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les entrepôts et industrie sont interdits, ce qui n'est pas le cas des bureau ou centre de congrès et d'exposition. En revanche, dans le cas des commerces et activités de service, seul le commerce

						de gros est interdit au regard des nuisances qu'il peut engendrer et de l'espace occupé par ces activités.
UB	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé sous conditions pour l'exploitation agricole  Interdit pour l'exploitation forestière	Interdit	En zone UB et UH , certaines activités peuvent induire des nuisances, aussi leur implantation et leur développement au sein d'espaces à vocation habitat mérite d'être maîtrisé. Seules les activités ne générant pas de nuisances sont admises dans les zones à vocation habitat. Ainsi, les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont interdites. Dans le cas des commerces et activités de service, le commerce de gros et les cinémas sont interdits au regard des nuisances qu'il peut engendrer et de l'espace occupé par ces activités.
UH	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé sous conditions pour l'exploitation agricole  Interdit pour l'exploitation forestière	Interdit	Cette zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle admet les nouvelles constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à condition qu'il s'agisse de bureaux.
UE	Admis sous conditions pour le logement  Interdit pour l'hébergement	Interdit sauf pour artisanat et commerce de détail, et restauration	Autorisé	Interdit pour l'exploitation forestière	Interdit sauf pour les bureaux	

UY	Admis sous conditions pour le logement	Autorisé (sous condition pour l'artisanat et commerce de détail)	Autorisé	Interdit	Autorisé	La zone UY correspond au secteur à vocation d'activités économiques exclusives sur la commune de Bourgueil
	Interdit pour l'hébergement					
1AU	Autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions	Cette zone correspond aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle. Les équipements d'intérêt collectif y sont autorisés. En revanche, pour la destination commerce et équipements de service, seuls sont autorisés les hébergements hôtelier et touristique. Certaines activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.

## 2. Les grands principes de zones

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

**La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.**

### Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

### Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

### Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

**Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

## 2.1 Les zones urbaines

### Caractéristiques générales

Le PLU de Bourgueil totalise 5 zones urbaines : **3 zones urbaines mixtes** (UA, UB, UH) et **2 zones urbaines spécifiques** liées à des vocations bien précises (UY et UE). Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent avoir la capacité d'accueillir sans aménagement préalables, les nouvelles constructions.

Article R.151-18 Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

### Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes sont composées des zones UA et UB. Ces zones sont à vocation principale habitat, elles admettent toutefois d'autres destinations tels que les équipements d'intérêt collectif, les commerces et équipements de services ou encore les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sous conditions de ne pas générer de nuisances. Les modalités d'autorisation de ces destinations sont précisées au sein de l'article 1 du règlement des zones urbaines.

Ces deux zones UA et UB sont soumises aux mêmes règles en matière de destinations et sous-destinations admises. Les différences réglementaires entre ces zones sont liées à l'implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques.

**La zone UA** correspond au centre-ville de Bourgueil et à ses franges, marquées par un tissu urbain ancien. Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

**La zone UB** correspond aux extensions urbaines de l'agglomération au cours de ces 50 dernières années environ, ainsi qu'au développement urbain réalisé, au cours de la même période, à l'écart de l'agglomération en appui sur des noyaux bâties anciens. La zone UB est à dominante d'habitat pavillonnaire (sauf dans quelques parties de l'agglomération où des ensembles collectifs ont été édifiés) ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.

**La zone UH** correspond aux hameaux de la Cheftière, de l'échelle, du Pont Boisseau, de la Cognarderie, de Santenay, des Averies et du Touvois.

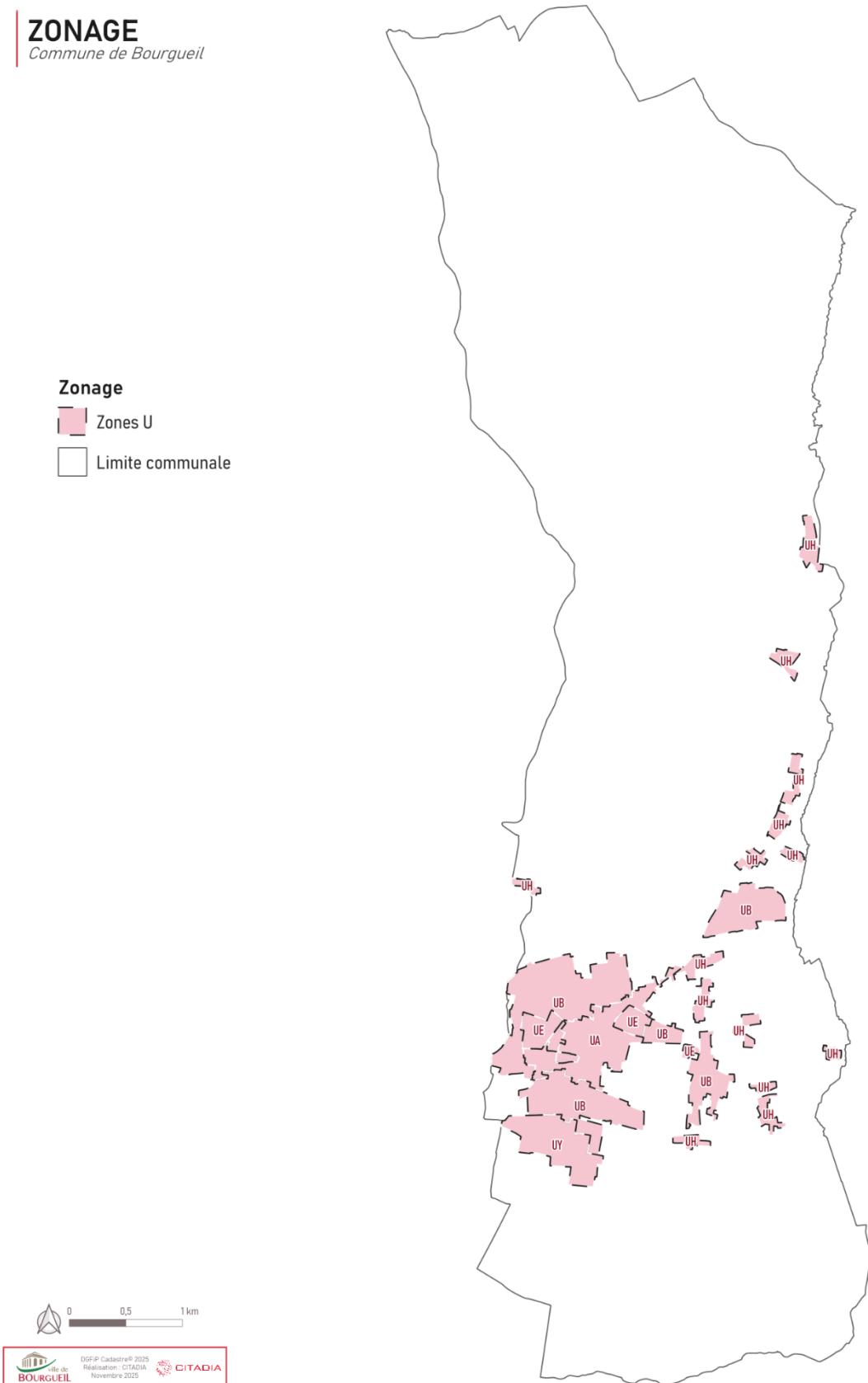
Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UH
Implantation par rapport aux voies	Les constructions nouvelles seront édifiées à l' <b>alignement</b> des voies et places, publiques ou privées sur au moins 2/3 de leur façade.	Les constructions nouvelles seront édifiées à l' <b>alignement</b> ou selon un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et places, publiques ou privées.	Les constructions nouvelles seront édifiées à l' <b>alignement</b> ou selon un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et places, publiques ou privées.
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><b>Les constructions principales seront édifiées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Soit en ordre continu</b>, d'une limite séparative latérale à l'autre,</li> <li>○ <b>Soit</b> sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 2 mètres.</li> </ul> </li> </ul> <p>De manière exceptionnelle et sous conditions de justification un retrait par rapport aux deux limites séparatives pourra être admis, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au-delà de cette bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit sur limite(s) séparative(s) ;</li> <li>○ soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les constructions principales et annexes seront édifiées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les deux limites séparatives latérales,</li> <li>- Sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 2 mètres.</li> <li>- Dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes.</li> <li>- De manière exceptionnelle et sous conditions de justification un retrait par rapport aux deux limites séparatives pourra être admis, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres.</li> </ul>	<p>Les constructions principales et annexes seront édifiées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite(s) séparative(s)</li> <li>- selon un retrait qui ne pourra être inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives pour les constructions principales et inférieure à 2 mètres pour une annexe ;</li> <li>- dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes.</li> </ul>

	<p>le cas exceptionnel et justifié d'un retrait par rapport à une ou aux deux limites séparatives, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres.</p> <p>Les annexes (garages, abris de jardins, piscines ...) doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait qui ne pourra être inférieure à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>		
Hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation <b>ne peut excéder 9 mètres</b> à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation <b>ne peut excéder 6 mètres</b> à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles à destination d'habitation <b>ne peut excéder 6 mètres</b> à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines</p>

### Les zones urbaines spécialisées :

Les zones urbaines spécialisées sont les zones urbaines liées à une vocation spécifique. Deux zones urbaines spécialisées sont identifiées au PLU de Bourgueil :

- La zone UY, dédiée au secteur à vocation d'activités économiques exclusives. Elle comprend notamment : le pôle commercial et de services de La Grande Prairie à l'entrée sud de l'agglomération et la zone d'activités de La Petite Prairie localisée à l'entrée sud de l'agglomération, majoritairement au nord de la RD748.
- La zone UE, dédiée aux deux pôles d'équipements principaux de l'agglomération, couvrant des emprises significatives : le pôle ouest centre-ville regroupant les équipements sportifs et le cimetière, le pôle est centre-ville regroupant l'hôtel de ville, le collège public, la patinoire, la salle des fêtes, un parc public et d'autres équipements sportifs, socio-culturels ... et la maison de retraite.



## 2.2 Les zones à urbaniser

### Caractéristiques générales

Un type de zones à urbaniser est à distinguer :

- **Les zones 1AUb**, ouvertes à l'urbanisation, à destination d'habitat ;

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

**Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »**

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à court / moyen terme. Elle a vocation à accueillir de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Elle se situe en continuité de l'urbanisation du centre-bourg.

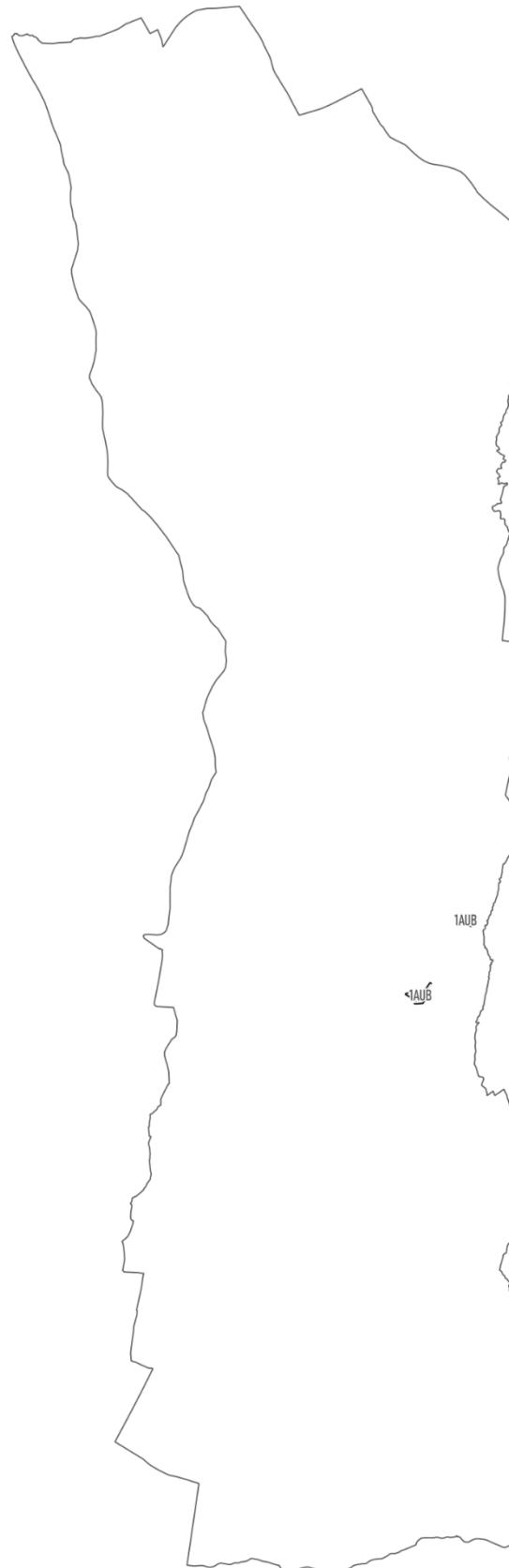
Elle dispose d'un niveau d'équipement suffisant à la périphérie pour accueillir les constructions prévues par les OAP, soit au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le parti pris de la commune en matière de règlement de la zone à urbaniser est de s'inscrire en cohérence avec l'environnement préexistant. Ainsi, les dispositions règlementaires aux zones 1AU sont très proches de celles des zones UB.

AU <b>b</b>	<b>2,12ha</b>
-------------	---------------

**ZONAGE***Commune de Bourgueil***Zonage** Zones AU Limite communaleDGF-P Cadastre® 2025  
Réalisation: CITADIA  
Novembre 2025

CITADIA



## 2.3 Les zones agricoles

### Caractéristiques générales

Zone agricole « stricte » est identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité de l'exploitation agricole de celles-ci. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme.

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains, cultivés ou non, et de bâtiments agricoles. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

Les objectifs de la zone A sont les suivants :

- Préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles
- Assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser ;
- Permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- Permettre l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme ;
- Permettre le changement de destination des constructions identifiées par le PLU, au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Tout en respectant la qualité et l'intégrité des paysages et notamment les espaces agro-naturels (haies, continuités bocagères et boisées...).

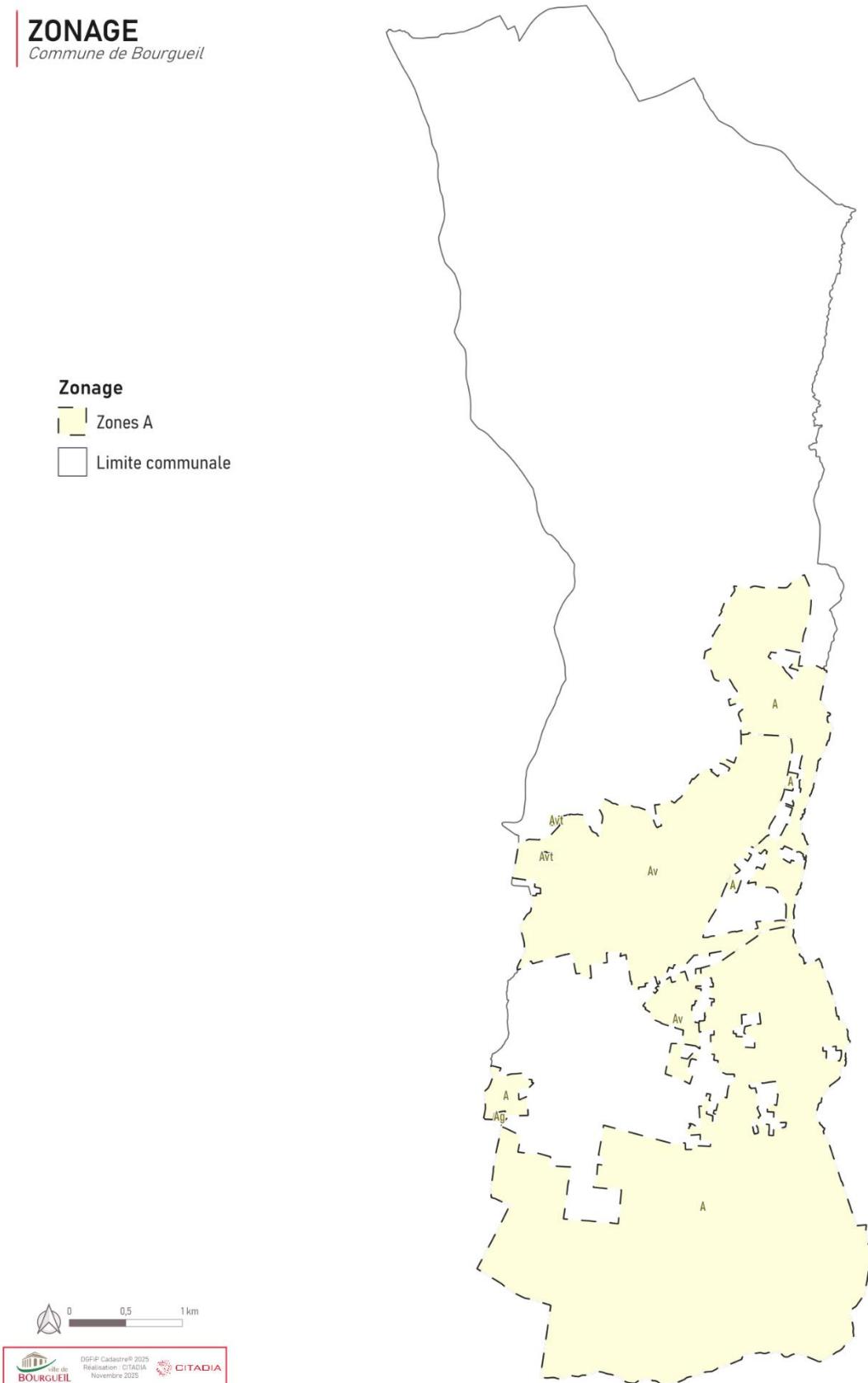
En zone agricole sont admises les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole. L'article 1 du règlement explicite les possibilités de constructions liées à ces activités.

**La zone agricole comprend 3 sous-secteurs :**

- **Le secteur Ag** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage implantée à proximité de la RD749 en limite de Saint-Nicolas-de-Bourgueil ;
- **Le secteur Av** correspondant aux espaces à protéger en raison de leur intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles. Il s'agit de la terrasse viticole entre le nord de l'agglomération et le massif forestier qui participe très fortement de l'identité paysagère de la commune et plus largement du bourguillois dans son ensemble ;
- **Le secteur Avt** correspondant aux sites touristiques de la Cave du Pays de Bourgueil et du Moulin Bleu ;

Vocation	Zone A	Zone Ag	Zone Av	Zone Avt
<b>Agriculture</b>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs</p> <p>Les constructions à destination des activités agricoles</p> <p>Les constructions de logements de fonction</p> <p>Les constructions et changement de destination vers les destinations activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et vers la destination hébergement hôtelier et touristique, ou artisanat</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs</p> <p>Les constructions et changement de destination vers les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire liée à l'activité présente à l'intérieur de la zone.</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ou d'hôtellerie-restauration existantes et les aires de stationnement qui leurs sont liées.</p>
<b>Habitat (de tiers)</b>	<p>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers l'habitat ou l'hébergement touristique sous réserve d'identification</p> <p>Les extensions max 40% de l'ES du bâtiment existant et n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>Les annexes max 40m<sup>2</sup> hors piscine et implantées à moins de 30 mètres de l'habitation</p>			

**La zone agricole (A) a évolué et s'est simplifiée par rapport au PLU de 2014 qui comptait 14 sous-secteurs dans la zone A.**



## 2.4 Les zones naturelles

### Caractéristiques générales

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du **zonage N**, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue de la commune. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (cours d'eau, boisements, marais), une partie des zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité.

« **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone naturelle comprend 5 secteurs :

- **Un secteur Nfo** correspondant aux activités forestières existantes ;
- **Un secteur Njf** correspondant aux jardins familiaux existants au sud du Pont Boisseau ;
- **Un secteur NI** correspondant au site du Champs de Tir en bordure de forêt servant notamment à ce jour de lieu de départs de randonnées et au site du Verger au sud du centre-ville destiné à l'aménagement d'un espace public en complément du jardin public existant ;
- **Un secteur Nt** correspondant au site du Parc Capitaine au sud de la ville qui accueille le terrain de camping et un plan d'eau de baignade ;
- **Un secteur Nc** correspondant au périmètre d'exploitation de la carrière situé au Palluau.

	Zone N	Zone Nfo	Njf	Zone NI	Zone Nt	Zone Nc
Destinations	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif  Le changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sous réserve d'identification  Le changement de destination vers la destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et vers la destination à usage d'activité	Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs  Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière		Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs	Les constructions et installations nécessaires à des activités de loisirs. Les terrains de camping et de caravaning et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement (commerce, restaurant, piscine, aire de jeux ...). Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs. Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs. Les constructions destinées à des hébergements légers de	Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs

	<p>artisanales de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère agricole de la zone.</p> <p>Les extensions max 40% de l'ES du bâtiment existant</p> <p>Les annexes max 40m<sup>2</sup> hors piscine et implantées à moins de 30 mètres de l'habitation</p>				<p>loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).</p> <p>Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.</p> <p>Les parkings ouverts au public.</p> <p>Les plans d'eau de loisirs.</p>	
<b>Implantation des constructions</b>	Les constructions nouvelles doivent être implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.					
<b>Hauteur des constructions</b>	<p>Pour les constructions à usage agricole : non réglementé.</p> <p>Pour les autres constructions : ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et au sommet de l'acrotère.</p>	Non réglementée	Ne peut excéder 5 mètres.	Non réglementé	Ne peut excéder 9 mètres.	Non réglementée
<b>Emprise au sol des constructions</b>	Non règlementé.	Non réglementé.	Les constructions autorisées (abris de jardin) ne pourront excéder 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.	Non réglementé.	L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 200 m <sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.	Non réglementé

### Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2014

La zone naturelle (N) a évolué par rapport au PLU de 2014. Une partie des sous-secteurs ont été simplifiés et n'existent plus. Le reste des évolutions sont la conséquence des ajustements méthodologiques opérés pour tracer la zone naturelle et les choix effectués pour délimiter les sous-zones nécessaires à la prise en compte des activités isolées en campagne.



### 3. Les règles associées aux prescriptions graphiques

#### Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

[...]

**6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.**

[...] »

*Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.*

#### **3.1 Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

En application de l'article L151-19 du C.U., le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti.

L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'un inventaire réalisé par le SCOT, suivant des critères de sélection basé sur l'aspect patrimonial et la date de construction. Le règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

**Le patrimoine bâti et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :**

- Des ensembles ou des propriétés type manoir ou château (bâtis et parc attenant) ;
- Des éléments isolés (maison de maître, maison de ville...) ;

## PRESCRIPTIONS

Commune de Bourgueil

### Prescription(s) ponctuelle(s)

- ◆ Patrimoine ponctuel à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

### Prescription(s) linéaire(s)

- Patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

### Prescription(s) surfacique(s)

- Construction identifiée comme devant être protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en raison de son intérêt patrimonial
- Limite communale



ville de  
BOURGUEIL

DGFIP Cadastre® 2025  
Réalisation : CITADIA  
Novembre 2025

CITADIA

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

### **3.2 Les haies, alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

Ainsi, au sein du zonage, les haies identifiées doivent être maintenues et régénérées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

**Ainsi, sur la totalité du territoire, 49,7 km linéaires de haies sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.**

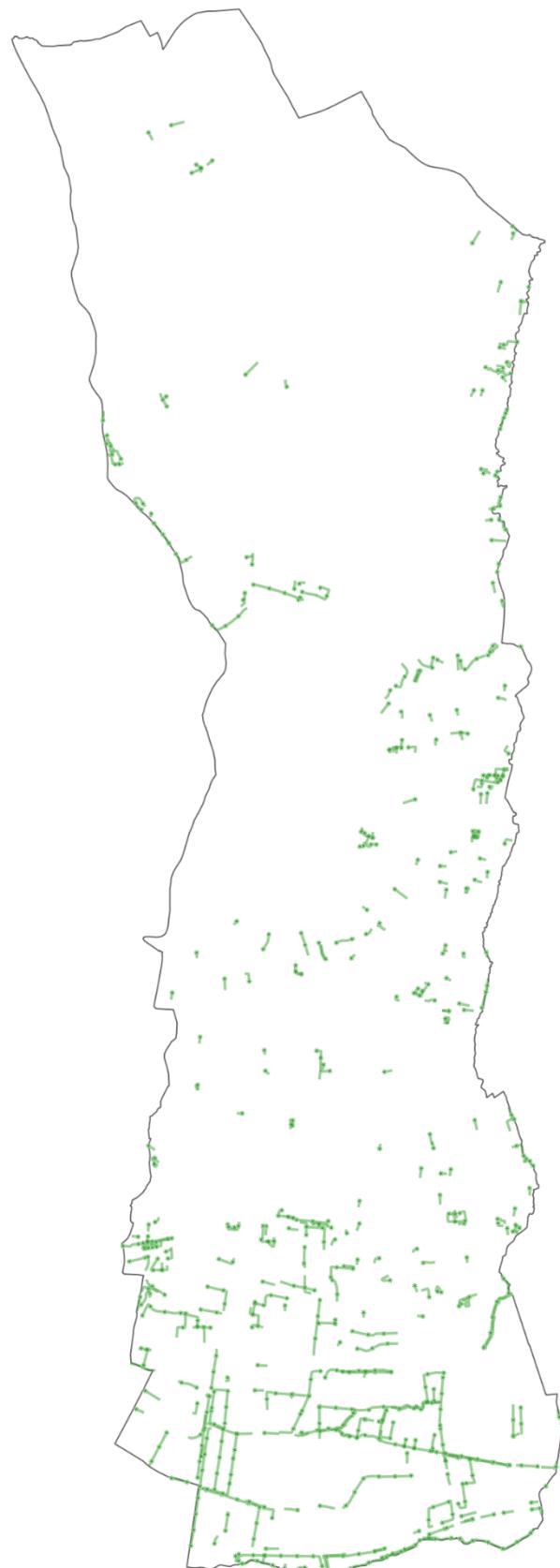
## PRESCRIPTIONS

Commune de Bourgueil

### Prescription(s) linéaire(s)

Haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Limite communale



### 3.3 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés classés définis dans les PLU précédent ont été examinés puis reconduits lors de la révision du PLU. Des ajouts ont également été réalisés afin de protéger les boisements qui ne l'étaient pas.

**Sur la Commune de Bourgueil, on retrouve 0,35 hectares d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.**

### 3.4 Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-23, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou leur porter atteinte seront soumis à déclaration préalable. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée pour les cas où l'effet de perspective et de mise en valeur de l'espace boisé n'est pas pris en compte par le projet. Cette appréciation sera à réaliser au cas par cas.

**Ainsi, sur la totalité de la commune : 2,88 hectares de boisements à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

## PREScriptions

Commune de Bourgueil

### Zonage

 Nfo - Zone naturelle d'activités forestières

### Prescription(s) ponctuelle(s)

- Arbre isolé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mare à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

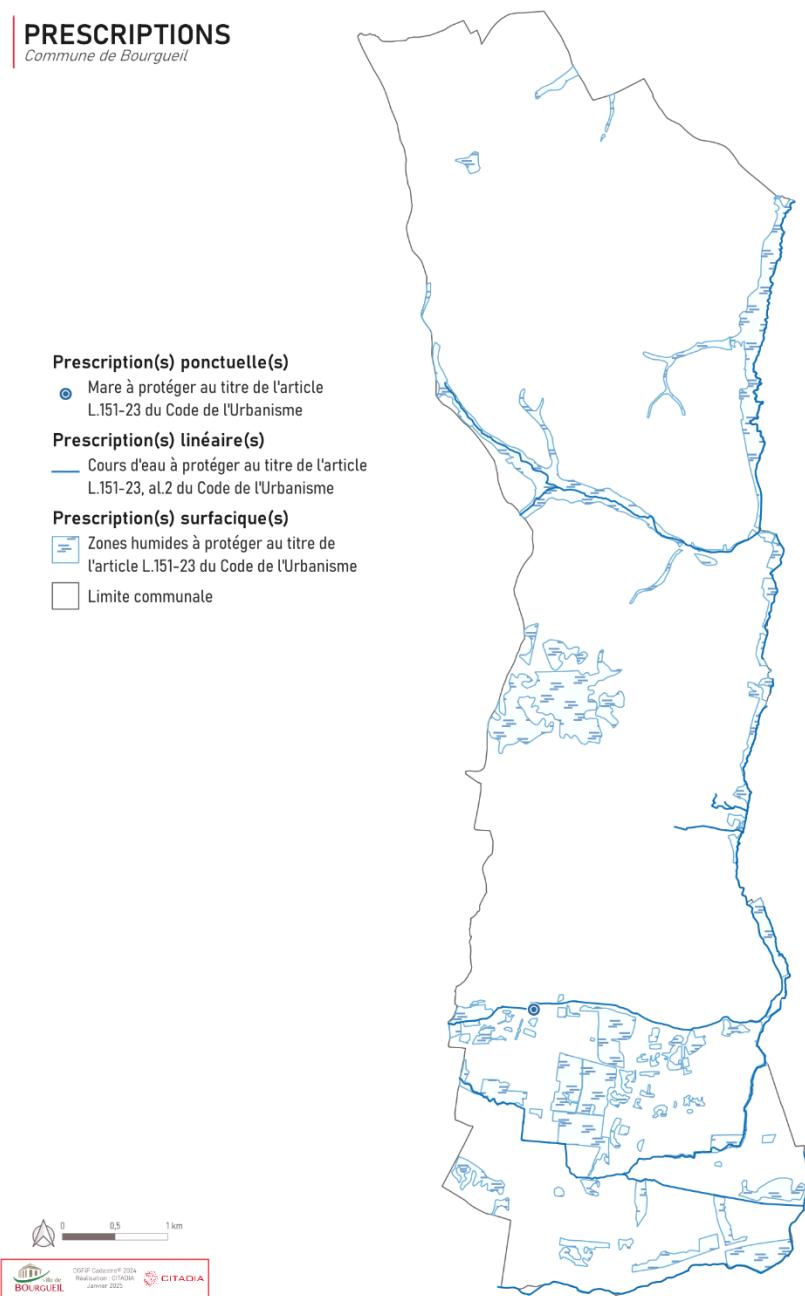
### Prescription(s) surfacique(s)

-  Boisements, parcs et jardins à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Terrain cultivé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Limite communale



### 3.5 Les zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLU sont les zones humides recensées à l'époque par la DDAF de L'Indre et Loire. **Au total 351,95 hectares de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage.**



### 3.6 Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein de ces secteurs, les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### 3.7 Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Six emplacements réservés sont identifiés sur la commune pour :

- L’élargissement de rues
- L’aménagement de liaisons douces
- L’aménagement d’un espace public

Un tableau récapitule sur le plan la vocation, le destinataire et la surface occupée par l’ER. Les emplacements réservés sont liés avec un numéro, c'est ce dernier qui indique la vocation retenue au sein du tableau présent sur les plans de zonage.

## PREScriptions

Commune de Bourgueil

### Prescription(s) surfacique(s)

 Emplacements réservés au titre de l'article

L.151-41 du Code de l'Urbanisme

 Limite communale

N°	Nature	Bénéficiaire	Surface
01	Aménagement d'un espace public avec liaisons douces	Commune	1780 m <sup>2</sup>
02	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4m	Commune	864 m <sup>2</sup>
03	Création d'une voie d'une emprise de 6m de chaussée	Commune	1366 m <sup>2</sup>
04	Élargissement à 7,5m de la rue des Chantiers	Commune	591 m <sup>2</sup>
05	Création d'une liaison douce d'une emprise de 4m	Commune	1649 m <sup>2</sup>

