

@ Céline 3/06

Benais

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 22/12/2025

ID : 037-213700313-20251217-D2025_142-DE

S2LO

A Benais, le 25 mars 2025



Mairie

8 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Objet : Révision générale du PLU

Monsieur le Maire,

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

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

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

La Maire,

Stéphanie RIOCREUX

FERNANDES LEQUES Florence

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

Bonjour,

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

Bien cordialement.

Isabelle BONNAMY

Direction des routes et des mobilités

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

ibonnamy@departement-touraine.fr

Tel : 0247314732,63600

Mob : 0642183096

Avec vous,
chaque jour !

TOURAINE 
LE DÉPARTEMENT

De : FERNANDES LEQUES Florence <florence.fernandesleques@bourgueil.fr>

Envoyé : mardi 18 mars 2025 10:56

À : URBANISME <urbanisme@bourgueil.fr>

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

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

Madame, Monsieur,

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

Cette nouvelle consultation vient uniquement compléter le contenu de la consultation initiale relative aux servitudes et aux réseaux.

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 22/12/2025

ID : 037-213700313-20251217-D2025_142-DE

S²LO

Le reste du dossier restant inchangé.

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

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

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

Le Maire



Benoît BARANGER.

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

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

Tél. : 02.47.70.80.56
Courriel : ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **02 JUIN 2025**

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

Séance du 15 mai 2025

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

1-1 - Pétitionnaire : Monsieur le Maire de Bourgueil

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

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

II – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :**Textes de référence :**

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

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

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

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

III – ÉTAIENT PRÉSENTS :**Membres avec voix délibérative :**

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

Pouvoirs :

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

3 avis simples :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le président de séance



Michaël CHARIOT

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

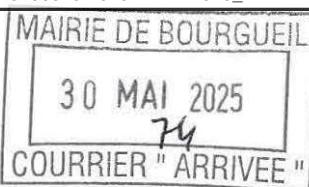
- Considérant le souhait de la commune de poursuivre la croissance démographique pour passer à 4 100 habitants d'ici 2035 contre 3 728 en 2021, soit un taux annuel de 0,70 % en moyenne, conforme aux objectifs du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine,
- Considérant que la démarche de la commune vise à réaliser 140 logements à l'horizon 2035 selon la répartition suivante :
 - **98** logements par densification du tissu urbain de la commune sur 9 sites distincts
 - **41** logements en extension sur 3 sites distincts pour une consommation de 2,67 hectares :
 - ✗ La Vallée de Marcé pour 0,74 hectare avec une densité de 12 logts/ha
 - ✗ La Cognarderie pour 0,54 hectare avec une densité de 12 logts/ha
 - ✗ La Croix de Marcé pour 1,38 hectare avec une densité de 25 logts/ha minimum
 - 0 logement par mobilisation dans la vacance (taux à 10,8 % en 2021),
- Considérant que la densité moyenne pour toutes opérations en densification, en extension de l'urbanisation et sur les secteurs stratégiques en comblement du tissu urbain existant seront de 18 à 20 logements par hectares,
- Considérant que le projet de PLU prévoit une consommation globale d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 5 hectares sur la période d'application du PLU (2025-2035),
- Considérant que le projet de PLU est cohérent avec la trajectoire ZAN, car la consommation foncière entre 2011 et 2021 est de 16,77 hectares dont 9,69 hectares à vocation d'habitat, 4,65 hectares à vocation d'activités économiques commerciales et artisanales et 2,43 hectares pour les équipements publics,
- Considérant que le projet ne prévoit pas de création ou d'extension des zones d'activités économiques (29,39 hectares), mais vise à favoriser leur densification,
- Considérant que le projet prévoit quatre STECAL(s) en zones agricole (A) et naturelle et forestière (N) :
 - 1 STECAL Ag «Aire d'accueil des gens du voyage» d'une surface de 0,60 hectares, déjà artificialisée et en activité, pour permettre l'extension de bâtiments existants,
 - 2 STECAL(s) Avt « La Cave du Pays de Bourgueil et le Moulin Bleu» d'une surface de 1,28 hectare délimitant des sites touristiques existants,
 - 1 STECAL Njf «Jardins familiaux» pour une superficie de 0,41 hectare,
 - 1 STECAL Nt « Parc Capitaine : terrain de camping et plan d'eau» d'une superficie de 14,4 hectares,
- Considérant qu'un seul bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination à vocation d'habitation a été retenu,
- Considérant que la commune de Bourgueil se situe dans le périmètre du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvé en 2022, dont la répartition des logements impose 25 à 30 % en extension et 70 à 75 % en densification,
- Considérant que la densité brute moyenne pour les logements réalisés en extension sera de 12 à 25 logts/ha et de 18 à 20 logts/ha en densification sont conformes à celles imposées par le SCoT,
- Considérant que le projet autorise en zone A et N la réalisation en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :
 - d'annexes d'une emprise au sol limitée à 40 m² et à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale
 - d'extensions pour les constructions à usage d'habitation sont limitées pour les constructions à 40 % d'emprise au sol avec une maximum de 100 m².

TOURS, le

22 MAI 2025

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

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



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

Monsieur le Maire,

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

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

Observations sur le projet de PLU arrêté :

• Accessibilité / déplacements :

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

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

• Réhabilitation de l'ancien EHPAD :

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

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

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

• Trame Verte et Bleue (TVB) / environnement :

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

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

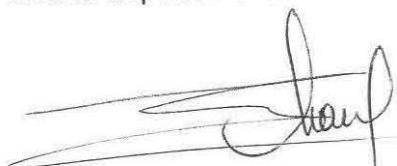
- une partie du périmètre de la ZNIEFF Vallée du Changeon entre la RD749 et le Changeon entre les lieux-dits Le pot Blanc et l'Echelle.
- la partie sud-ouest du territoire qui correspond au périmètre Natura 2000 vallée de la Loire d'Indre-et-Loire.

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

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

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

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



Nadège ARNAULT

TOURS, le 12 MARS 2025

DIRECTION GENERALE ADJOINTE SOLIDARITÉS

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

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

Monsieur le Président,

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

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

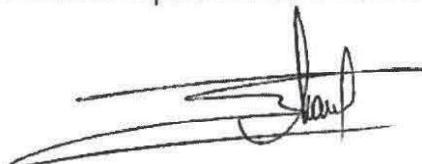
Néanmoins, au regard du contexte budgétaire très contraint du Département, j'ai demandé que soit étudié le montage financier du projet avec une option de location des sites dans une perspective d'acquisition dès retour à meilleure fortune.

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

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

Bien à vous

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



Nadège ARNAULT



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 22/12/2025

ID : 037-213700313-20251217-D2025_142-DE

S²LO

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :

Clément SOULARD

Service Urbanisme et démarche de territoires

Unité planification

Chargé d'études urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.47

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

Tours, le **- 6 JUIN 2025**

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire
8 rue du Picard
BP 29
37140 BOURGUEIL

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

PJ : annexe 1 : Avis détaillé de l'État

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

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

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

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

61, avenue de Grammont

BP 71655

37016 Tours Grand Tours Cedex 1

Tél. : 02 47 70 80 90

Mél : ddt@indre-et-loire.gouv.fr

www.indre-et-loire.gouv.fr

Cependant, deux points appellent à vigilance :

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

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

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

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

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

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

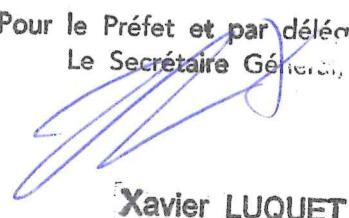
Enfin, concernant la prise en compte des différents risques particulièrement prégnants sur votre territoire communal, des compléments et corrections sont à apporter, notamment concernant le risque inondation en raison d'incohérences relevées entre le projet actuel de PLU et le règlement du Plan de prévention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

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

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

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

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Xavier LUQUET



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 22/12/2025

ID : 037-213700313-20251217-D2025_142-DE

S²LO

**Direction départementale
des territoires**

Révision générale du PLU de Bourgueil

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

Juin 2025

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

Table des matières

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

1. RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Risque sismique

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

1.3 Risque de mouvements de terrain

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

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

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

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

1.4 Risque d'inondation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Risques feux de forêt

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

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

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

2. HABITAT

2.1 Scénario de développement, armature urbaine et production de logements

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

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

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

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

2.2 Logement social et diversification du parc de logements

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

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

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

2.3 Programme Petites Villes de Demain

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

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

3. AMÉNAGEMENT URBANISME

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

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

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

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

3.2 Règlement écrit

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

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

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

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

4. PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Règlement des zones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afin d'atténuer l'impact visuel des abris (piscines, jardin), ils doivent être de plan rectangulaire, avoir une couverture à deux pans, recevoir un bardage vertical teinté sombre et être, de préférence en limite séparative, et dissimulé de la vue depuis l'espace public (aménagement végétal). Cette remarque vaut également pour les « constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

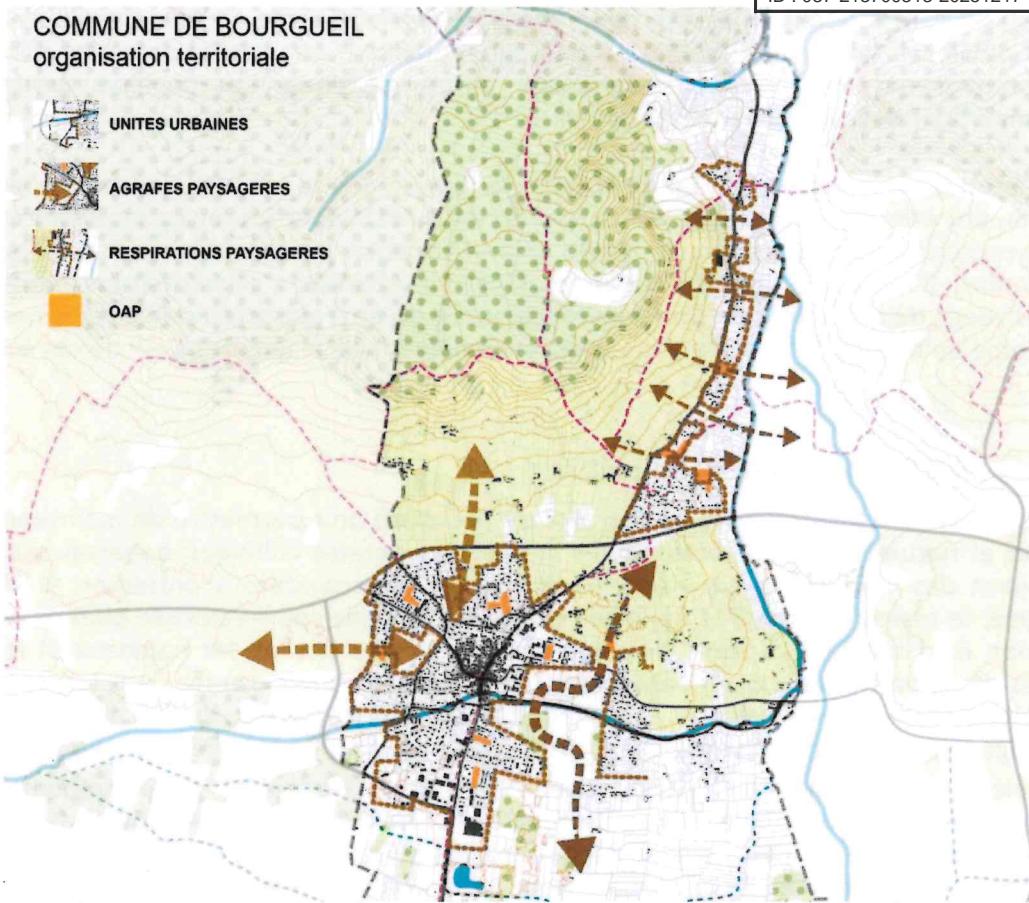
Les remarques sur le règlement, faite surtout à la lecture des zones urbaines anciennes, pourraient possiblement être reproduites pour les autres zones du PLU dont les règles semblent reproduire les mêmes prescriptions (UB, A, N... et 1AUB). Une vérification s'avère nécessaire pour améliorer ces prescriptions.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

4.4 Projet de territoire et OAP

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

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

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



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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

5. ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

5.1 Gestion des eaux usées

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

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

5.2 Énergies renouvelables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. SERVITUDE ET PLAN DE ZONAGE

6.1 Servitudes autoroutières

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

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

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

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

7. GÉOPORTAIL

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

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

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

S.Lagarde, F. Faucon, D. Vivet

1. Contexte

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

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

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

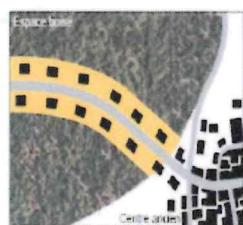
En particulier, **la prise en compte effective des risques d'incendie de forêt doit se faire dans les parties opposables des documents d'urbanisme** (le document d'orientation et d'objectifs du SCoT, le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation des PLU, les documents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

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

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

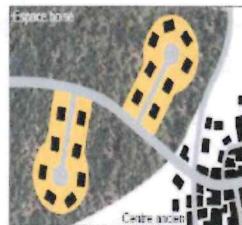
Deux grands principes s'appliquent :

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

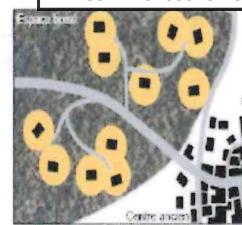


Développement linéaire :
L'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation – habitat inutilement longue

Zone de contact végétation-habitat sujette au risque feu de forêt et nécessairement débroussaillée



Développements en impasses (raquette, thermomètre ...):
Cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connectivité au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours



Mitage :
L'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact et pose le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours

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

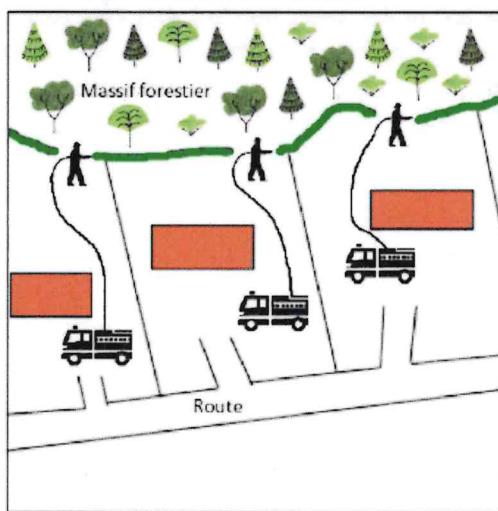
Que faire pour améliorer la situation ?

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

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

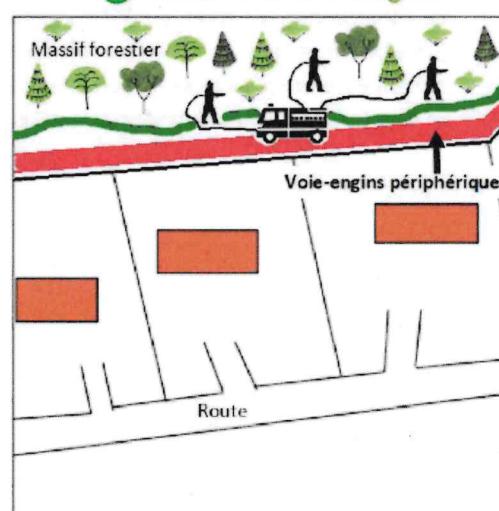
POURQUOI CREER DES VOIES-ENGINS DANS L'INTERFACE FORET-BATI ?

Sans voie-engins



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

Avec une voie-engins



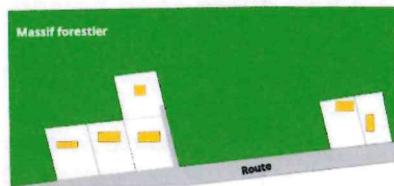
Voie-engins aménagée dans l'interface forêt-bâti et connectée au réseau routier
Positionnement des secours en défense du bâti et de la forêt
Attaque sur des feux naissants facilitée

D'après croquis DDT24

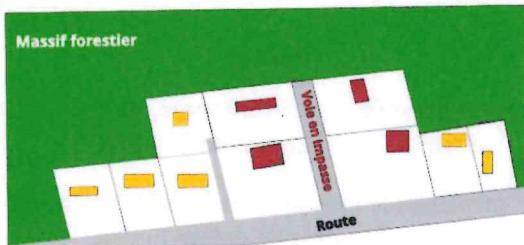
Illustration 2 : Importance des voies engins dans la défense des habitations en cas de feu

Extension de l'urbanisme en zone forestière

D'après croquis DDT24-SETAF-pôle forêts



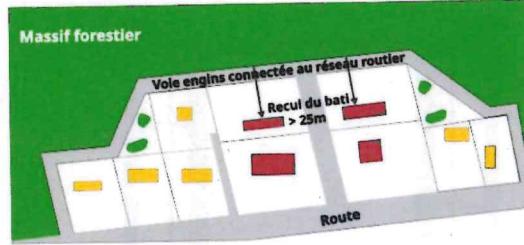
Situation initiale :
A partir d'un petit ensemble bâti



A EVITER !!!

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

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



PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET

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

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

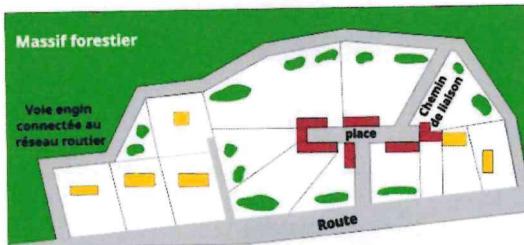
Cependant, la forme urbaine est peu satisfaisante (dispersion des constructions, pas de réel espace de transition avec la forêt).



PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET ET AMELIORER LA FORME URBAINE

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

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



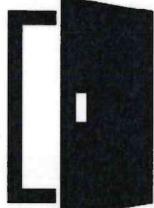
AMENAGER DES « SYLVO-HAMEAUX »

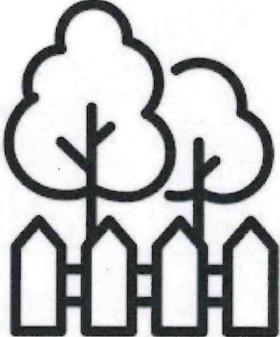
Création d'un ensemble bâti de type hameau autour d'une place centrale et aménagement de l'interface forêt-bâti permettant la protection incendie et la valorisation collective de l'interface :

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

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

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

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

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

① Pourquoi ces recommandations ?

- L'aluminium, le PVC, les polymères et le métal vont fondre et/ou se déformer sous l'effet de la chaleur. Il faut donc éviter de les utiliser pour les volets, gouttières, portes, etc.
- Pour les fenêtres, le verre est fragilisé par une exposition directe à une forte chaleur, et risque d'exploser. Des volets en bois plein permettent de réduire l'exposition des vitres au feu.
- Les toitures végétalisées, en tôle métallique et en fibro-ciment sont facilement inflammables. Ces matériaux sont donc à éviter. L'ensemble des évacuations situées sur la toiture (tuiles ajourées, cheminées, etc.) sont des points d'entrée pour les brandons et doivent donc être équipées d'une grille fine.
- Une voie d'accès large et un espace suffisant autour de la maison permettent le passage d'un camion de pompier et son retournement afin de se positionner dans la meilleure position pour lutter contre les flammes.

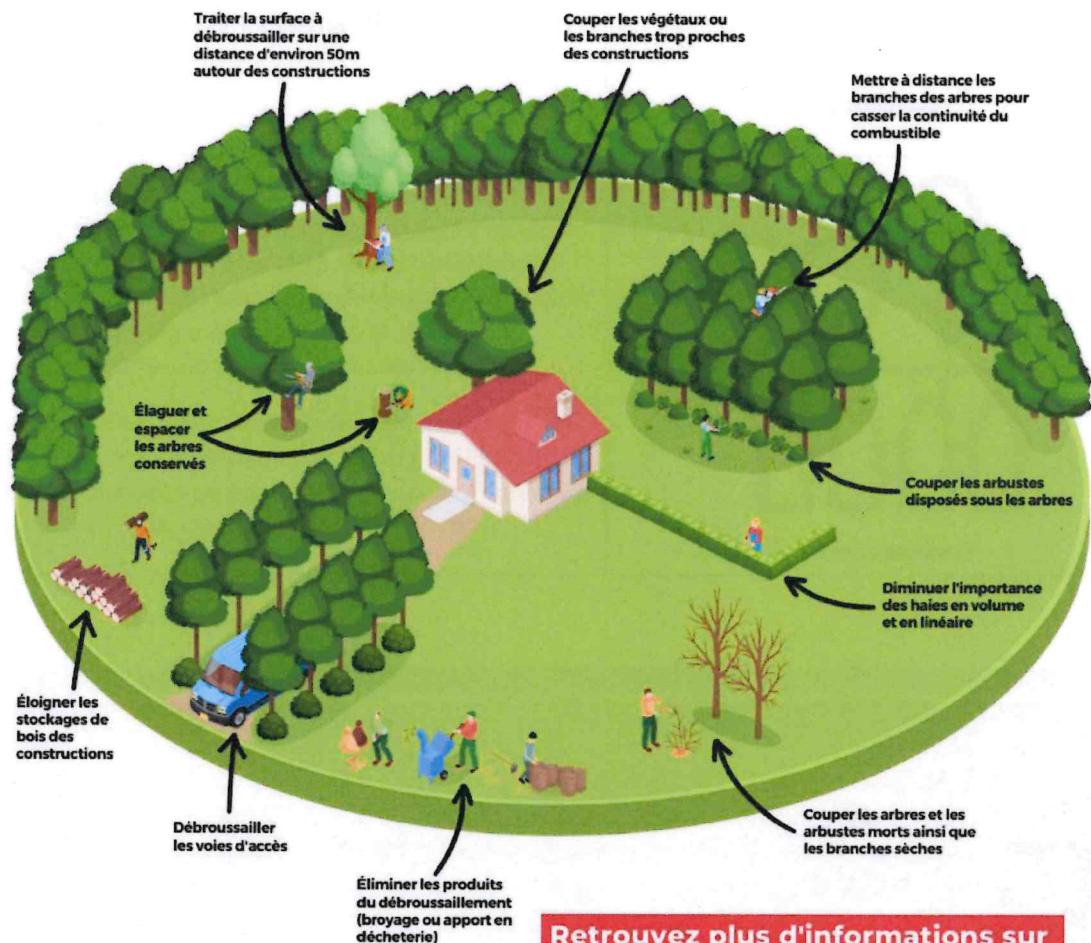
- Pour aller plus loin : Voir l'annexe 5 de la note technique du 29 juillet 2015 et plaquette « Ma maison est proche d'un (ou dans un) massif forestier. Est-elle vulnérable en cas de feu de forêt ? Je le vérifie », DDT Bouches-du-Rhône, 2016.

5. Diminuer le risque en été :

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

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

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



Retrouvez plus d'informations sur

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

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

② Pourquoi ses recommandations ?

- Le débroussaillage consiste à réduire le volume des végétaux combustibles de toute nature dans le but de diminuer la puissance d'un feu à l'approche d'une construction et donc à diminuer l'impact du feu sur celle-ci.
 - Lorsque les arbres se touchent ou sont espacés de moins de 5 mètres, le passage du feu de l'un à l'autre est facilité. Les espacer de 5 mètres permet de limiter la propagation d'un incendie.
 - Des arbres plantés à moins de 3 mètres d'une construction ou qui surplombent son toit peuvent s'embraser et endommager le mur situé à proximité ou faciliter la pénétration du feu dans la construction via la toiture.
 - Les pare-vues en canisses, le mobilier en plastique et en bois sont particulièrement inflammables. Ils sont donc des vecteurs privilégiés de propagation du feu.
- ➔ Pour aller plus loin : campagne d'information nationale (<https://www.ecologie.gouv.fr/feux-foret-et-vegetation>)

Monsieur Benoit BARANGER

Maire de Bourgueil
8 rue du Picard
37140 Bourgueil

Nos réf : ST/MM.2025.06.172

Objet : Avis PLU Bourgueil

Dossier suivi par : Michel MATTEI

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

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

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

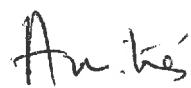
En attendant le reclassement du territoire en Parc naturel régional, je souhaite que nous puissions être impliqués en amont des projets afin de contribuer utilement à la définition des besoins à inscrire dans les cahiers des charges de la consultation des bureaux d'étude ou du choix des opérateurs.

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

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

La Présidente

Sophie TUBIANA



Doc provisoire

Charte 2024-2039 et urbanisme de planification

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Le projet opérationnel : rapport n°2.

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

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

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

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

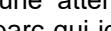
Les principales mesures qui concernent l'urbanisme de planification sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS PERTINENTES À TRANSPOSER DANS LES SCOT



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

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

Couleur sombre : thème principal de la mesure

Couleur foncée : thème secondaire lié à la mesure

Couleur claire : autre thème lié à la mesure

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

3. Le Plan de Parc

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

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

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



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

Le Président

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 22/12/2025

S²LO

ID : 037-213700313-20251217-D2025_142-DE

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

Chambray-lès-Tours, le 16 juin 2025

Monsieur le Maire,

Objet

Avis sur arrêt de projet PLU
Commune de BOURGUEIL

Référence

N/Réf. : BB/IHB 25013

Dossier suivi par

Isabelle HALLOIN-BERTRAND
Pôle ALIMENTATION et
TERRITOIRES
isabelle.halloin@cda37.fr

Copie/mail :

urbanisme@bourgueil.fr

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 22/12/2025

ID : 037-213700313-20251217-D2025_142-DE



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

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

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

Bruno BOIS



Chambre d'agriculture

Indre et Loire

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139

37171 CHAMBRAY-LES-TOURS CEDEX
Tél : 02 47 48 37 37
Fax : 02 47 48 17 36
Email : accueil@cda37.fr



*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le 22/12/2025

ID : 037-213700313-20251217-D2025_142-DE

S²LO



MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 27 juin 2025

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

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

Jérôme PEYRAT

Monsieur Benoît BARANGER
Maire de Bourgueil

FERNANDES LEQUES Florence

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

Envoyé: lundi 30 juin 2025 11:46

À: URBANISME

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

Pièces jointes: 2025ACVL19.pdf

Bonjour,

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

Bien à vous,

--

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

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

