



PLU BOURGUEIL

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

Ville de Bourgueil

Novembre 2025

Sommaire

Sommaire.....2

I.1 - Révision du PLU.....3

I.2 - Création du périmètre délimité des Abords des Monuments Historiques11

I.1 - Révision du PLU

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

N°	Contributeur	Observation	Réponse / commentaire de la commune
1	M.AUGER	<i>La demande de monsieur Auger porte sur un reclassement de ses parcelles en zone agricole en zone UB car il souhaite pouvoir lotir son terrain en 6 ou 7 lots à construire. Ces parcelles se situent rue de Santenay.</i>	Le secteur, aujourd'hui est en zone A et constitué de terres cultivées. Le passage d'un zonage A vers UB constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
2	M.PIRRAULT	<i>La demande de monsieur Pirrault concerne une parcelle n°1937 rue Raymond Garrit afin qu'elle devienne constructible.</i>	La parcelle est située en zone agricole. Seules les extensions et annexes aux bâtiments existants ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
3	M. MARCHES-SEAU	<i>Suite à une demande faite en 2021, monsieur Marchesseau souhaite que sa parcelle C226O la Croix de Marcé devienne constructible.</i>	Cette parcelle est classée en zone 1AUB liée à l'OAP n°8 La Croix de Marcé. Cette parcelle deviendra constructible.
4	M. LORIEUX	<i>Est passé pour évoquer son problème et repassera lors de la prochaine permanence</i>	Sans remarque.
5	M. BEHAGUE	<i>La demande concerne la zone Ayb où le mot concasseur est indiqué, ce concasseur a été déplacé et monsieur Béhague souhaite que ce terme soit supprimé sur le règlement écrit du PLU de peur qu'il ne revienne un jour sur le site. Concernant la zone 2AUY il demande qu'elle ne soit ni surélevée ni imperméabilisée de peur de voir la zone inondée.</i>	Les deux zonages cités n'apparaissent pas au règlement du PLU.

6	M. EDART	<i>Demande de renseignements pour connaître la façon de procéder pour demander un changement de zonage.</i>	Pour une modification de zonage concernant un terrain, la demande est à faire auprès de monsieur Le Maire.
7	M. CASLOT	<i>Monsieur Caslot marque sa satisfaction de voir sa parcelle classée en zone 1AUB.</i>	Sans remarque.
8	M. MARCHES- SEAU	<i>Monsieur Marchesseau aimerait construire sur sa parcelle C1332 une salle de dégustation et des bureaux pour séparer la vie familiale de la vie professionnelle.</i>	La parcelle C1332 est en zone agricole, secteur dans lequel les constructions liées à l'exploitation sont autorisées.
9	Mme MARCHAND	<i>Madame Marchand demande à ce que ses parcelles D2061 et 3322 deviennent constructibles.</i>	La parcelle D2061, aujourd'hui est située en zone agricole. Un changement de zonage permettant sa constructibilité constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU. La parcelle D3322, est située en zone UH du PLU. De plus, elle est située en zone Aléa Modéré (AM) du PPRI (Plan Prévention Risques Inondations). Il convient de se référer au règlement du PPRI afin de connaître les possibilités de constructions sur la parcelle.
10	M. MENARD	<i>Monsieur Ménard demande à ce que la parcelle 1499 mitoyenne de leur habitation devienne constructible.</i>	La parcelle D1499, située en zone UH, est de fait constructible.
11	M. LECOQ	<i>Monsieur Lecoq possède plusieurs parcelles exploitées en vignes et qui aujourd'hui ont été arrachées demande à ce que celles-ci deviennent constructibles (D3047,1269,1403,1404,1393,0766,1017,1018, 1019,1828).</i>	Les parcelles citées sont aujourd'hui situées en zone agricole. Un changement de zonage permettant leur constructibilité constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
12	M. BLAN- QUARD M.BLAN- QUARD Pierre Mme DENIS Frédé- rique	<i>Ces personnes souhaitent diviser leur parcelle F13 en deux terrains afin de les vendre comme terrains constructibles.</i>	La parcelle F13 est classée en zone AM, nouvellement inondable du PPRI Val d Authion approuvé en juillet 2022. Il convient de se référer au règlement du PPRI afin de connaître les possibilités de constructions sur la parcelle.

13	Mme De-lorme	<i>Est venue consulter les documents</i>	Sans remarque.
14	Mme Ménard	<i>Madame Ménard est propriétaire d'une longère restaurée en 1998. Son voisin a obtenu un permis de construire pour un garage de 82,5 M2 sur la limite séparative, cette construction va obstruer une fenêtre et les deux fenêtres de toits vont donner sur le toit du garage. Pourquoi n'y -a-t-il pas dans ce cas une obligation de construire à distance d'une habitation existante afin d'éviter les nuisances et surtout la perte de la lumière naturelle ? Madame Ménard demande également un changement de destination pour l'atelier construit sur la parcelle 3399.</i>	Le premier objet relève du code civil et n'est pas lié à la présente procédure. Concernant le deuxième objet, la demande doit être adressée au service urbanisme de la collectivité.
15	M.LORIEUX	<i>Propriétaire des parcelles D3537, 3638,3641 et 3642, je souhaiterais qu'elles deviennent constructibles.</i>	Ces parcelles sont situées sur un secteur de projet identifié comme à urbaniser lors de la phase arrêt du PLU. Suite aux différents avis défavorables formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la phase de consultation, ce secteur de projet est supprimé en vue de l'approbation du document.
16	M.DUVEAU	<i>Monsieur Duveau demande que ses parcelles E97 6 et 977 deviennent constructibles.</i>	Les parcelles citées sont incluses dans le périmètre de l'OAP n°9 « collège ».
17	Mme MAR-CHAND	<i>Demande à ce que les parcelles D 2067 et 3322 deviennent constructibles.</i>	CF n°9
18	M. PERCHERON	<i>Monsieur Percheron souhaiterait un changement de destination d'un atelier agricole en atelier artisanal. Il possède une entreprise de charpente menuiserie et ce changement de destination lui permettrait de faire prospérer et de développer son entreprise.</i>	Le règlement de la zone A sera modifié pour permettre les activités artisanales seulement sous condition d'un changement de destination, comme c'est déjà le cas en zone N.
19	M. BOUET	<i>Sa demande consiste à faire passer sa parcelle C 7924 en terrain à bâtir</i>	La parcelle se situe en zone agricole, espace dédié à l'agriculture où les constructions ne sont autorisées que sous certaines règles strictes.
20	Mme DE-LAFUYE	<i>Cette personne demande si ses parcelles 2084 et 3636 sont constructibles ?</i>	Oui, les deux parcelles font parties du tissu urbain sur lequel il est envisagé la construction de logements dans le cadre de l'OAP La Villate.

21	M. LORIEUX	<i>Monsieur Lorieux a déjà déposé une observation, n°15, il souhaite ajouter à sa demande deux parcelles D 1321 et D1064, il souhaiterait qu'elles deviennent constructibles.</i>	Ces parcelles sont situées sur un secteur de projet identifié comme à urbaniser lors de la phase arrêt du PLU. Suite aux différents avis défavorables formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la phase de consultation, ce secteur de projet est supprimé en vue de l'approbation du document.
22	M. FAYOLLE	<i>Est passé en mairie pour prendre connaissance des documents.</i>	Sans remarque.
23	M. RICHARD	<i>Demande si sa parcelle D 1717 sera constructible ?</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
24	M. DE- LOURME	<i>Demande si ses parcelles C2491 et 2493 seront constructibles ?</i>	Les parcelles citées sont situées en zone UB et donc de fait, constructibles.
25	Mme MON- FRAIX	<i>Madame Monfraix demande s'il est possible de construire une piscine sur sa parcelle D724 et si ses parcelles D3145 et D727 sont sorties du périmètre des Abords des monuments historiques ?</i>	La construction d'une piscine est possible à condition d'être située à moins de 20 mètres de l'habitation principale. Le périmètre du futur PDA inclut les parcelles D3146 ET D727.
26	Mme GOZIL- LON	<i>La demande consiste en un changement de zonage de la parcelle E1441 afin qu'elle devienne constructible pour qu'elle puisse se construire un pavillon.</i>	La protection au titre du L153-23 du CU est d'ores et déjà supprimée sur l'ensemble de la parcelle.
27	M, FAYOLLE	<i>Relève des erreurs matérielles concernant des haies sur sa parcelle D677, il n'y a pas de haie, uniquement 4 arbres fruitiers. Aucune autre haie n'est présente sur la parcelle.</i>	Le règlement graphique sera mis à jour.
28	Mme JAMET	<i>La demande concerne l'annulation de l'élargissement de la rue de l'Aumône puisque l'OAP Les Fontaines a été abandonnée.</i>	L'emplacement réservé n°3 sera supprimé.
29	Mme BOUR- DIN Fra nçoise	<i>Madame Bourdin demande à ce que sa parcelle D2012 devienne constructible.</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
30	M. BOURDIN	<i>Il se demande si éventuellement ses parcelles B212 ,C1248, C1249, C1290, C1291, C1292, D262, D4004, D4005, D4006, D3262 en zone agricole peuvent devenir constructibles puisque proches d'habitations. Une parcelle 8212 située au hameau de la croix pèlerin et les parcelles C1290, C1291, C1292, situées à côté du lotissement impasse des</i>	Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les terrains situés en zone humide ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de zones à protéger pour leur intérêt écologique.

		<i>prateaux de Marcé puissent être constructibles ? La parcelle D3935 sur laquelle se trouve déjà un bâtiment et possède un chemin d'accès par la parcelle D3933 peut-elle être constructible ?</i>	
31	Mme PICART	<i>Cette observation concerne la rue de l'aumône, madame Picart demande le retrait de l'aménagement de cette rue.</i>	L'emplacement réservé n°3 sera supprimé.
32	M. TENDRON	<i>A l'angle de la parcelle 1405, il était prévu un square, est-il possible de le déplacer pour éviter les nuisances ? Sur la parcelle 2192 est-il possible d'avoir une implantation parallèle à ma parcelle 2457 ? Peut-on également éviter d'avoir une maison en limite de ma parcelle ?</i>	Le projet de square n'est pas prévu dans l'OAP. Une zone tampon éventuellement paysagère sera aménagée dans le cadre de l'OAP. Les principes de l'OAP seront complétés en ce sens.
33	M,ALLAIRE	<i>Les parcelles 3840,3400 resteront-elles en zone agricole ?</i>	Oui.
34	M.LAMBERT	<i>Est venu se renseigner pour les parcelles 564,565</i>	Sans remarque.
35	Mme ROINE	<i>Demande s'il n'est pas possible de créer un STECAL sur ses parcelles 0750,0749,0748 afin de faire évoluer son élevage canin et équin ?</i>	Un STECAL n'est pas nécessaire si l'activité canine et équine est liée à l'élevage et ne constitue pas uniquement une activité de pension.
36	M.NAVINEAU	<i>Il possède la parcelle E1747 qui est actuellement en jardins protégés demande un changement de zonage ou avoir la possibilité d'un accès au terrain qui est enclavé et difficile d'entretien.</i>	La prescription surfacique sera diminuée sur sa partie Est afin de permettre l'accès. Classé en zone AM du PPRI, la création de voie de desserte interne est autorisée sous conditions.
37	M. THOUET	<i>Est venu chercher des renseignements sur des parcelles du Pont Boisseau</i>	Sans remarque.
38	Mme BRIS- SEAU	<i>Cette personne possède la parcelle D3346 qu'elle voudrait voir constructible.</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
39	Mme MEU- NIER	<i>Elle souhaite que ses parcelles 2696 et 2537 deviennent constructibles.</i>	Ces parcelles se trouvent en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.

40	M,BEHAGUE	<i>Ajoute un complément d'informations à sa remarque n°5.(photos)</i>	Cf n°5
41	Mme THI-BAULT	<i>Madame est propriétaire des parcelles D768 et D1804 classées en zone U et de la parcelle D767 qu'elle voudrait voir intégrer la zone U afin d'y construire un garage</i>	Le sud de la parcelle D767 est d'ores et déjà zonée UH, permettant la construction d'un garage.
42	Mme VER-GER	<i>Quelles sont les règles d'assouplissement prévues pour l'installation de panneaux photovoltaïques et notamment aux abords de l'abbaye même si elle n'est pas visible ?</i>	<p>L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.</p> <p>Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).</p> <p>On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en favorisant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</p> <p>Les panneaux devront être entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations. Pour préserver la composition architecturale des bâtiments, les panneaux solaires ne doivent pas être installés sur un versant de toiture comportant déjà des éléments tels qu'une lucarne ou un châssis de toit. L'installation peut s'appuyer sur le guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires en région Centre-Val de Loire, annexé au présent règlement.</p>
43	M. LORIEUX	<i>Demande que sa parcelle D 3347 devienne constructible.</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
44	M.LAMBER Claude	<i>Le projet proche de sa parcelle 565 est trop près de sa propriété est propose un tracé différent plus linéaire afin que son habitation ne subisse pas de nuisances.</i>	La parcelle D565 est incluse dans le périmètre de l'OAP La Villate. L'aménagement futur sera étudié afin de limiter les nuisances et respecter une zone tampon. Les principes de l'OAP seront complétés en ce sens.

45	M.GREGOIRE	<i>Il s'interroge sur la préemption de la mairie concernant les parcelles : 0632, 0631, 0629, 0642, 2624, 1879.</i>	Les parcelles sont concernées par une protection « terrains cultivée » au titre de l'article 1.151-23 du CU. Cette protection ne prévoit pas de préemption particulière par la commune de Bourgueil.
46	M. MOREAU	<i>Monsieur Moreau a déposé un document avec 20 propositions que je synthétise ici : -1 créer une zone réservée côté est de l'abbaye -2 relier le parc des tanneries à la rue de la petite gare -3 relier la rue de la Percherie à la rue des Epiots -4 relier la rue de la concorde à l'avenue J Causseret -5 relier le chemin du Gué Blordeau au chemin de la taille -6 prolonger le chemin des Grandes Gommerre lles -7 faire l'inventaire des haies -8 mettre progressivement les CR à 6m -9 créer une zone réservée au sud du passage Rossignol -10 possibilité d'extension des zones constructibles à l'est de la cité du Canal -11 extension du village de Touvois +station d'épuration -12 développer une urbanisation linéaire sur la rive droite du Changeon -13 reclasser les terrains au nord du chemin de l'Erreau -14 revoir terrains rue de l'Humelaye et des Robinières -15 mettre l'espace du hangar en zone réservée pour constructions -16 poser une roue à aubes au moulin des Tanneries -17 revoir le règlement pour l'ensemble des murs en tuffeau -18 valoriser et entretenir le Changeon -19 reconnaître l'existence du temple protestan -20 classer en terrains constructibles les vignes arrachées</i>	Monsieur Le Maire formulera une réponse écrite à la demande, dont un certain nombre de points ne relèvent pas de la présente procédure. Il est précisé que dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire des haie a été réalisé.
47	ANONYME	<i>Rejette l'élargissement de la route, l'AOP des Fontaines abandonnée. Ne comprends pas l'emprise de 3 m sur un jardin qui est une zone verte très apprécié.</i>	L'emplacement réservé n°3 est supprimé.
48	M.SECHET	<i>Demande que la partie de la parcelle E588 qui n'est pas concernée par le projet 1 soit reclassé en N.</i>	La parcelle fait déjà l'objet d'un zonage NI.

49	M.GUIDOIN	<i>Demande confirmation du reclassement en UA des parcelles 3911 et 3912</i>	Confirmation.
50	M.POUTI-NEAU	<i>Demande que sa parcelle C1403 soit classée en zone UB ou incluse dans le projet OAP du Grand Erreau.</i>	Le secteur, aujourd'hui est en zone A et constitué de terres cultivées. Le passage d'un zonage A vers UB constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
51	M.ROUDIER	<i>Fait une remarque sur la difficulté rencontrée pour trouver, consulter et comprendre les documents du PLU</i>	Sans remarque.
52	M,BOURDIN	<i>Observation identique à la n°32</i>	Cf n°32.
53	M.BENON	<i>Pas d'objections concernant l'enquête. Sont venus prendre des renseignements concernant le projet du Grand Erreau.</i>	Sans remarque.
54	MMe BERNARD	<i>8, rue Chaptal, il y a deux parcelles dont une non constructible. Serait-il possible de la rendre constructible ?</i>	Ces parcelles sont concernées par le recul de 75m relatif à la RD749 (loi Barnier). Ces parcelles sont, de plus, situées en zone agricole protégée, non constructible.
55	M.LAMBIN	<i>Demande si les parcelles D1610 et D1609 sont constructibles si oui que faut-il faire pour s'y opposer ? Elles sont la propriété de monsieur Augier.</i>	Le secteur, aujourd'hui est en zone A et constitué de terres cultivées. Le passage d'un zonage A vers UB constituerait une extension de l'urbanisation et se traduirait par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une production de logements au-delà de l'objectif fixé dans le PADD du PLU.
56	M.WUCHER	<i>Signaler une erreur graphique les parcelles C2193 et C2195 sont exploitées en viticulture et doivent être en Ad.</i>	Le zonage Ad n'existe pas au règlement du PLU. Les parcelles sont déjà situées en secteur Av.
57	M.BUESSARD	<i>Demande à ce que sa parcelle 2594 devienne constructible.</i>	Cette parcelle se trouve en zone agricole où toute construction y est interdite à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
58	M. SECHET	<i>Observation identique à la n°48.</i>	Cf n°48.

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

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

N°	Contributeur	Observation	Réponse de l'Architecte des Bâtiments de France	Réponse de la commune
1	M.Fayolle	Remarque de surprise d'apprendre que le bâtiment n°26 de la rue Alain Chartier soit classé remarquable.	Le périmètre délimité des abords est une protection adaptée à l'environnement des monuments historiques. C'est bien l'ensemble du secteur qui contribue à leur mise en valeur, leur écrin et non pas les immeubles individuellement. Cet immeuble, comme les secteurs bâtis ou non bâtis environnants, est situé dans le périmètre à enjeu patrimonial justifiant l'intégration du quartier de la rue Alain-Chartier dans le périmètre.	La propriété du 26 rue Alain Chartier n'est ni inscrite, ni classée. Elle est actuellement située dans le périmètre de Protection des monuments historiques et sera située dans le futur périmètre dit « PDA »

2	M,PICART	<i>Monsieur et madame se sont trompés de registre, leur remarque a été traitée dans le registre du PLU.</i>	Sans remarque.	Doléance inscrite au registre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU.
3	M.LANGLOIS	<i>Est passé faire des remarques orales concernant l'historique de l'abbaye qu'il confirmera par écrit.</i>	Sans remarque	Aucun courrier réceptionné durant l'enquête publique.
4	SCEUR HA-MON	<i>Signale qu'elle n'est plus propriétaire de l'abbaye de Bourgueil et que l'EPHAD lui aussi a été vendu.</i>	Sans objet pour le PDA.	Sans remarque.
5	M.LACOMBE	<i>Approuve la décision de créer un périmètre des Abords des Monuments historiques et espère que sa maison ne sera plus coupée en deux.</i>	L'observation ne précise pas l'adresse. Il peut toutefois être indiqué que la création d'un périmètre délimité des abords se substitue au périmètre automatique des 500 m qui ne tenait pas compte du parcellaire. Ce nouveau périmètre, tenant compte des enjeux patrimoniaux, s'appuie sur les limites parcellaires, ce qui permet d'être plus compréhensible pour les habitants.	Sans remarque.
6	M.COTILLAU	<i>Se demande comment un hangar vétuste puisse se situer dans le périmètre des Abords et demande le retrait de ce hangar du périmètre.</i>	Le hangar, allée des Acacias, se trouvait dans le périmètre automatique de 500 m d'un monument historique. L'étude du nouveau périmètre délimité des abords a permis de donner une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux de Bourgueil en se substituant au périmètre de 500 m. L'étude a permis d'aboutir à l'exclusion du hangar et de certains secteurs environnants du nouveau périmètre	Les propriétés (bâties et non bâties) sont incluses dans le futur périmètre dit « PDA » quelque soit leur état (bâti existante/ou nouvelle construction) afin de vérifier les travaux envisagés et leur bonne conformité avec les attentes du PDA.