

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I Introduction

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

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

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

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

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

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

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

II Présentation du dossier d'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

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

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

2.2 Cadre juridique

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

La révision générale du PLU porte sur :

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

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

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

2.3 Dossier présenté à l'enquête

Le dossier d'enquête publique concernant la révision générale du PLU se compose :

- D'un rapport de présentation divisé en plusieurs parties:
 - *Le diagnostic territorial
 - *La justification des choix
 - *L'état initial de l'environnement
- D'une évaluation environnementale
- Des Orientations d'Aménagement et de Développement Durables (OAP)
- Du règlement
- Des avis des personnes publiques et associées (PPA)
- D'annexes
- De deux cartes

2.4 Avis des personnes publiques associées

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

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

Le service territorial d'aménagement Nord- Ouest angeais et le parc naturel Régional Loire-Anjou-Touraine ne font pas de remarques.
La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) centre-val-de-Loire n'a pas donné de réponse.

III Déroulement de l'enquête

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

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

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

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

3.1 Permanences du commissaire enquêteur

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

- 25 août 2025 au 26 septembre 2025

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

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

3.2 Participation du public

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

Elles se répartissent ainsi :

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

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

Un petit fascicule regroupant les synthèses des différents sujets aurait facilité la lecture des documents.

IV Les enjeux de la révision du PLU

Le PADD est l’un des quatre documents qui compose le Plan Local d’Urbanisme. Il fixe les objectifs des politiques publiques, il définit les orientations en matière d’aménagement, d’équipement, d’urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

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

4.1 Le PADD

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Analyse des OAP

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

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

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

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

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

OAP La Villate

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

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

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

OAP La Mailleterie

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

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

OAP route du Tapis

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

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

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

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

OAP Le Canal

Ce secteur est idéalement situé à proximité des principaux pôles commerciaux et des services de la commune. Il est au cœur d'un bâti ancien de qualité. Il sera principalement dédié à une activité hôtelière avec la possibilité de construire des logements, neufs au minimum.

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

OAP Les Sables

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

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

OAP Les jardins de Ronsard

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

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

OAP Marcé-Le Grand Ereau

Ce secteur se situe dans un cadre ancien d'urbanisation. Le cadre de vie est valorisant en limite d'un espace naturel. Il doit accueillir vingt et un logements

sous forme d'habitat individuel groupé. Les parcelles seront découpées en lanière ce qui induira des constructions en mitoyenneté.

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

OAP La Croix de Marcé

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

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

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

OAP Le Collège

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

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

OAP La Vallée de Marcé

Le site se situe le long de la route de Gizeux au nord du bourg de Bourgueil dans un environnement d'habitats anciens du village de l'Echelle et de la vallée de Marcé. Ce programme consiste en neuf logements pavillonnaires minimum.

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

OAP La Cognarderie

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

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

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

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

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

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

4.3 Le PLU et l'environnement

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

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

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

Elle possède également une richesse environnementale en milieux naturels :

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

Les enjeux sont le maintien des réservoirs de biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V Recommandations

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

Enquête publique Révision générale du Plan Local d'Urbanisme et création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune de Bourgueil.

Décision du tribunal administratif d'Orléans N°25000095/45 du 23 juin 2025

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

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

VI Avis du commissaire enquêteur

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

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

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

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

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

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

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

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

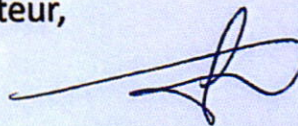
Après avoir fait part de recommandations,

J'émet un avis Favorable

Concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ballan-Miré le 6 décembre 2025

Le commissaire enquêteur,



Edith Savelon

PLU