

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I introduction

La commune de Bourgueil est située au cœur du parc régional Loire-Anjou-Touraine.

Son territoire est principalement marqué par la vigne.

Elle possède trois monuments historiques 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)

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'article L.621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer un périmètre délimité des abords (PDA) sur proposition de l'architecte des bâtiments de France mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a pour ambition de favoriser la conservation, la restauration et la transmission du patrimoine en valorisant les territoires.

La loi protège également les abords des monuments historiques :

- Par la création de périmètres délimités autour des monuments historiques
- Par défaut, des périmètres automatiques de 500 mètres comme le prévoyait le droit antérieur.

2.3 Dossier présenté à l'enquête

Le dossier de présentation du projet de création d'un périmètre délimité des abords se compose :

- Du dossier projet
- Des pièces administratives
- Des publications

III Déroulement de l'enquête

Le dossier était consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture de la mairie mais aussi 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site internet de la commune.

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 ne s'est pas beaucoup manifesté, seulement six observations ont été notées sur le registre dont une concernant la révision du PLU.

Observations écrites sur le registre	4
Observations reçues par courrier	0
Observations reçues par courriel	0
Observations reçues par lettre déposée	2

IV Les enjeux de la création d'un périmètre délimité des abords

L'objectif de la création de PDA est d'adapter les périmètres aux espaces bâtis et non bâtis à fort enjeu patrimonial et à contrario d'exclure les zones sans intérêt patrimonial ou paysager, de clarifier la situation vis-à-vis des habitants en identifiant les secteurs à enjeux patrimoniaux dont le critère de covisibilité n'est plus requis.

L'étude porte sur le périmètre des 500 mètres et peut être étendue aux éléments et ensembles extérieurs à ce périmètre participant de l'intérêt historique, culturel, paysager ou des perspectives monumentales.

Les objectifs sont les suivants :

- Identifier le champ de visibilité des monuments historiques
- Identifier la qualité patrimoniale des abords des monuments historiques
- Identifier les enjeux résultant de cette double analyse

4.1 Analyse du périmètre des abords créée

Le PDA, une fois créé deviendra une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Il s'imposera aux règles d'urbanisme dans son périmètre, ce qui signifie que pour toute demande de permis de construire ou autre autorisation d'urbanisme située dans le périmètre, l'architecte des bâtiments de France émettra un avis conforme qui devra obligatoirement être suivi, ce processus existait auparavant pour le cercle des 500 mètres, maintenant il est étendu à tous les projets situés à l'intérieur du PDA, visible ou non du monument historique.

Les trois monuments historiques concernés par le PDA se situent dans le centre-bourg ou le bâti est dense et les constructions mitoyennes.

- L'église Saint Germain située en plein centre
- L'abbaye bénédictine Saint Pierre
- La maison du 39 rue Alain Charrier, inscrite pour sa façade et sa toiture

L'ensemble du patrimoine protégé concerné par le périmètre délimité des abords se situe en centre-ville. Les monuments sont toutefois perceptibles de différents endroits.

Le PDA offre une protection patrimoniale ciblée car il prend en compte, la préservation de la vue et l'intégrité du patrimoine architectural et historique que sont l'église, l'abbaye et la maison de la rue Chartier.

L'intérêt paysager du monument réside dans les vues que l'on a depuis différents endroits de la ville. Le clocher de l'église comme la toiture haute de l'abbaye constituent des repères visuels dans le paysage.

Le PDA a pour but de contrôler les constructions ou aménagements futurs dans les couloirs de vue identifiés afin d'éviter toute obturation ou altération des perspectives.

Le PDA est plus pertinent que le périmètre des 500 mètres car il prend en compte :

- La vue depuis les axes structurants
- Les immeubles et espaces non bâtis

L'église et l'abbaye sont visibles depuis l'entrée de la ville où se situe la zone commerciale et de la rue de Reimlingen relativement protégée mais aussi depuis l'extérieur sud-est de la commune où l'église et l'abbaye se détache du paysage. La maison de la rue Alain chartier est quant à elle enchevêtrée dans le tissu urbain et n'offre que quelques vues discrètes.

L'étude a également permis d'identifier d'autres secteurs qui méritent d'être intégrés au périmètre du PDA.

- Le secteur d'entrée est de l'abbaye pour la préservation d'un ensemble bâti ancien. Cet ensemble jouxte un chemin communal bordé de vignes.
- Secteur de continuité du parc de l'abbaye pour la préservation du végétal ainsi que des murs et clôtures venant en limite des lieux.
- Secteur de l'ancien parc de l'abbaye, vue plongeante des terrasses de l'abbaye sur un espace loti des années 1970-1980 afin de préserver la frange sur l'enclos de l'abbaye et d'éviter l'évolution du tissu urbain.
- Secteur entrée de bourg côté sud afin de maîtriser la qualité des constructions le long de cette entrée majeure.

- Secteur longeant le Changeon afin de préserver le lit du Changeon qui participe à la qualité paysagère mais également de maîtriser l'urbanisation de ses abords.

4.2 Proposition du périmètre délimité des monuments historiques

Entre le premier périmètre étudié en 2023 et celui présenté aujourd'hui à l'enquête publique, on remarque une évolution, le premier englobe une surface plus grande alors que celui présenté à l'enquête voit sa surface réduite. Certains endroits de la commune ont en effet été retirés par manque d'intérêt architectural ou paysager.

La zone UA du PLU correspond à la zone du centre bourg, celle où se trouve les trois bâtiments concernés par le PDA. Le PLU spécifie que toute construction devra s'intégrer à l'environnement, cependant le PLU autorise une ouverture à la modernité qui à l'intérieur du périmètre de protection devra tenir compte des prescriptions particulières liées à ce périmètre.

- Valorisation du cadre de vie

Je considère que le cadre de vie de la commune est valorisé par la mise en place du PDA, la réglementation autour des monuments a pour objectif d'améliorer l'attractivité du site en le protégeant des nuisances éventuelles.

La mise en place du PDA va préserver l'identité historique du bourg en limitant les constructions modernes ou incompatibles avec l'architecture du lieu.

Le PDA ne remet pas en cause le droit de propriétés mais oblige les propriétaires concernés de solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout nouveau projet, ce qui existait déjà pour le périmètre des 500 m.

La commune de Bourgueil étant une commune touristique, le PDA va permettre de valoriser son centre en réhabilitant les logements laissés vacants, un des objectifs du PLU.

- Recommandations

Je pense qu'il est nécessaire de bien informer la population surtout celle qui n'était pas concernée par les périmètres des 500 m de la création d'un PDA qui va être source de contraintes supplémentaires. Une bonne connaissance du périmètre délimité des abords évite les contestations en matière d'urbanisme.

La carte délimitant le périmètre des abords est difficilement lisible du fait de l'utilisation de la même couleur pour les cercles des 500 mètres et la délimitation du périmètre des abords qui se superposent parfois sur les cercles.

Je demande que le document final ait une couleur différente afin de bien visualiser ce périmètre, de comprendre les éléments et les endroits qui en font partis de ceux qui en ont été exclus du fait de leur manque d'intérêt patrimonial.

V Avis du commissaire enquêteur

Après avoir étudié le dossier, m'être rendue sur les sites concernés et après avoir étudié le cheminement qui a conduit à la création de ce périmètre des abords des monuments historiques de Bourgueil et en avoir fait l'analyse, je considère que le projet de création du PDA est bénéfique pour le patrimoine communal. Il sauvegarde le caractère ancien du centre bourg ainsi que les perspectives des monuments historiques, notamment, l'ancienne abbaye Saint-Pierre et l'église Saint-Germain, deux monuments visibles de loin et qui donnent son identité à la commune de Bourgueil.

J'émet un avis Favorable,

A la création du périmètre délimité des abords de la commune de Bourgueil

Fait à Ballan-Miré le 6 décembre 2025

Le commissaire enquêteur,



Edith Savelon