



# Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil

## Rapport de Présentation

## Partie I : Diagnostic Territorial

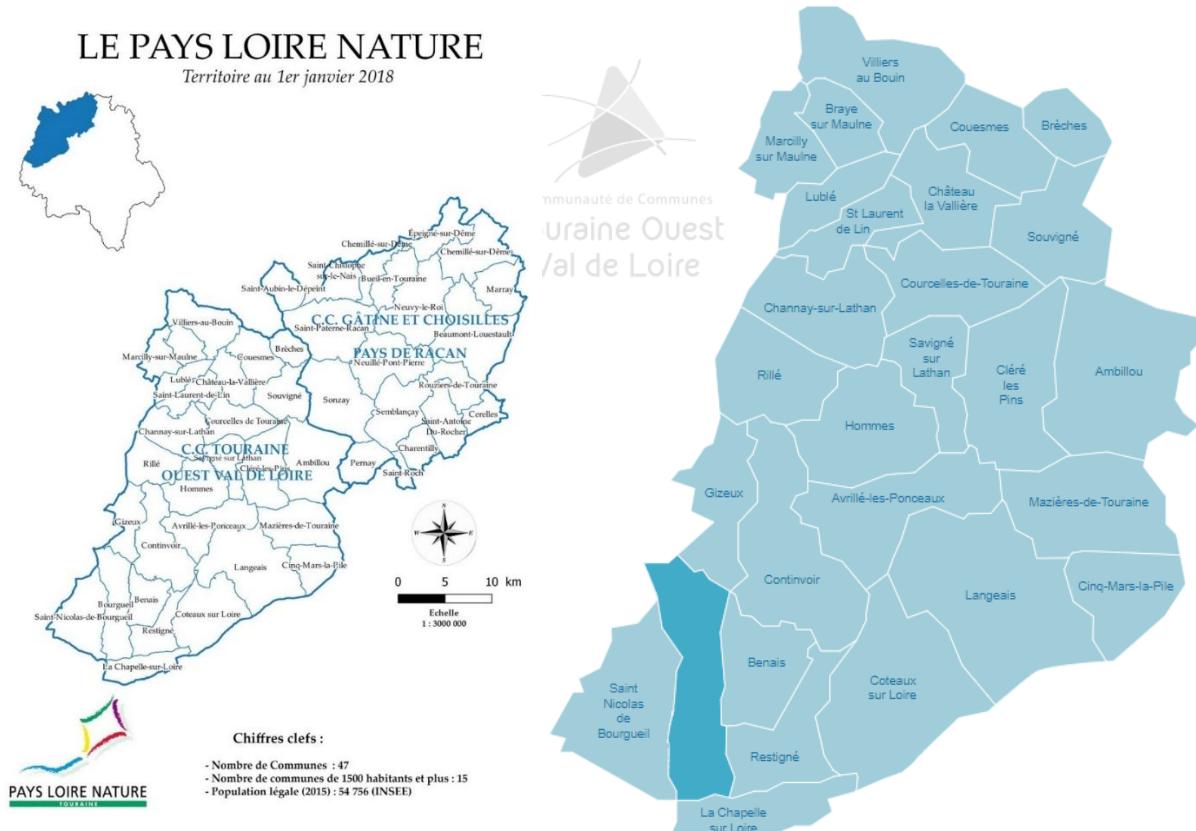
*Version pour approbation - 27/11/2025*

# TABLE DES MATIERES

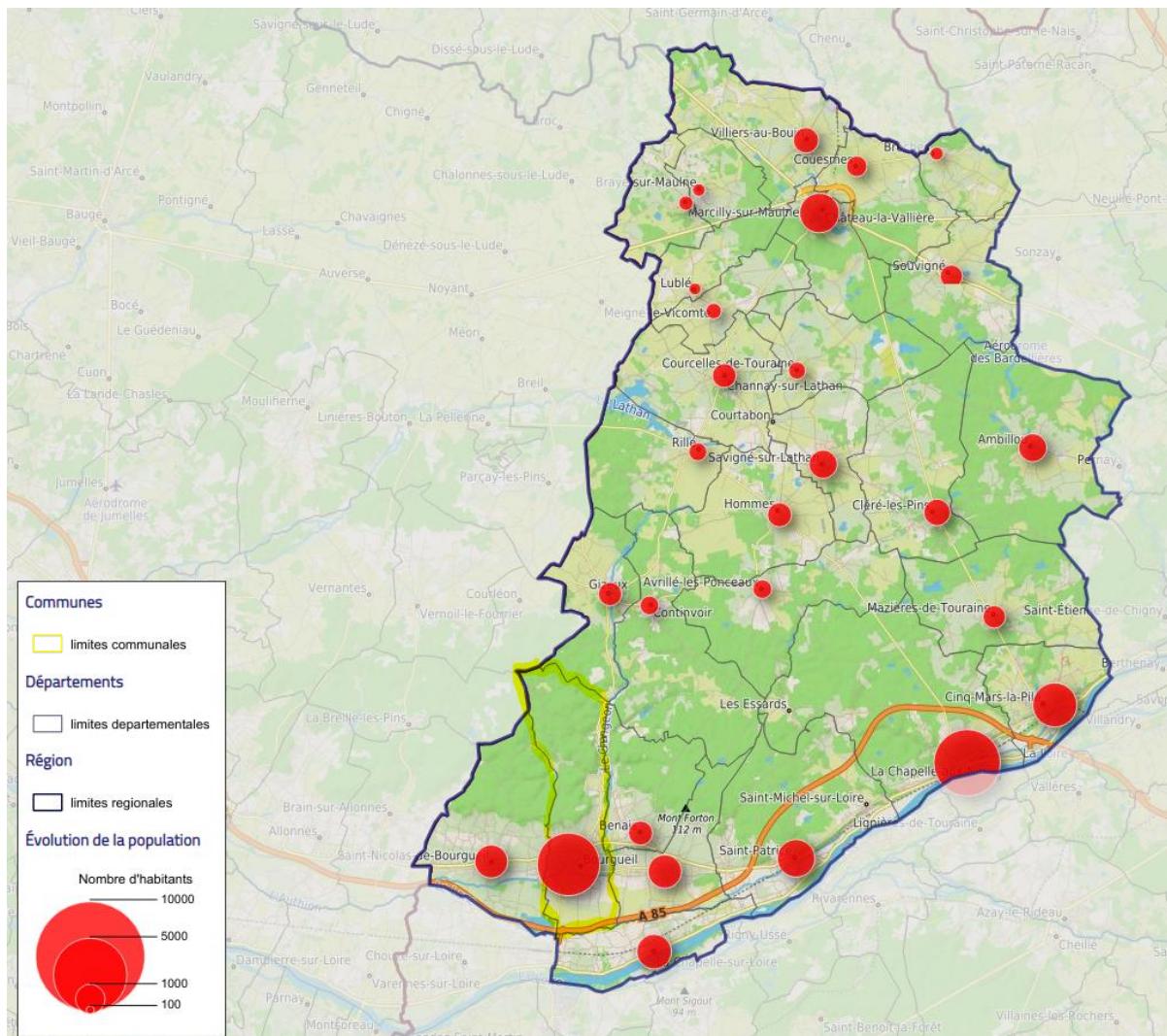
I.	ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	2
1.	Un ralentissement démographique jusqu'aux années 2000 avec une tendance récente à la stabilisation .....	3
2.	Une diminution importante de la taille des ménages.....	6
3.	Une population vieillissante.....	8
4.	Une commune aux revenus intermédiaires.....	9
5.	Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux .....	10
II.	ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT .....	11
1.	Une croissance continue du parc de logement malgré un ralentissement démographique .....	11
2.	Un parc de logements majoritairement composé de résidences principales de type « maison » .....	12
3.	Une majorité de propriétaires occupants des grands logements.....	15
4.	Un parc de logements globalement sous-occupé.....	17
5.	Un parc de logements sociaux en développement.....	18
6.	Un marché immobilier en évolution .....	19
7.	La réponse aux besoins des publics spécifiques .....	24
8.	Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux .....	25
III.	STRUCTURE ECONOMIQUE .....	26
1.	Une centaine d'emplois créés depuis 2000 mais une relative baisse ces dernières années .....	26
2.	Une dynamique démographique qui traduit une résidentialisation progressive .....	27
3.	Une structure de l'emploi et du tissu d'actifs dominé par le secteur tertiaire .....	30
4.	Une structure agricole caractérisée par la viticulture.....	34
IV.	EQUIPEMENTS ET COMMERCES.....	38
V.	MOBILITES .....	42
VI.	Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux économie, équipements et mobilités .....	47
VII.	STRUCTURATION URBAINE.....	48
1.	Bilan du PLU en vigueur .....	48
2.	Analyse de la consommation d'espace passée .....	49
2.1	Méthodologie et approche.....	49
2.2	Résultats .....	49
3.	Analyse de la morphologie urbaine .....	54
3.1	Le centre bourg conservé .....	55
3.2	Développement pavillonnaire et formation de villages .....	56
3.3	L'habitat rural dispersé.....	60
4.	Analyse des potentiels de densification.....	62
4.1	Préalable technique.....	62
4.2	Méthodologie mise en place et résultat .....	63

# I. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

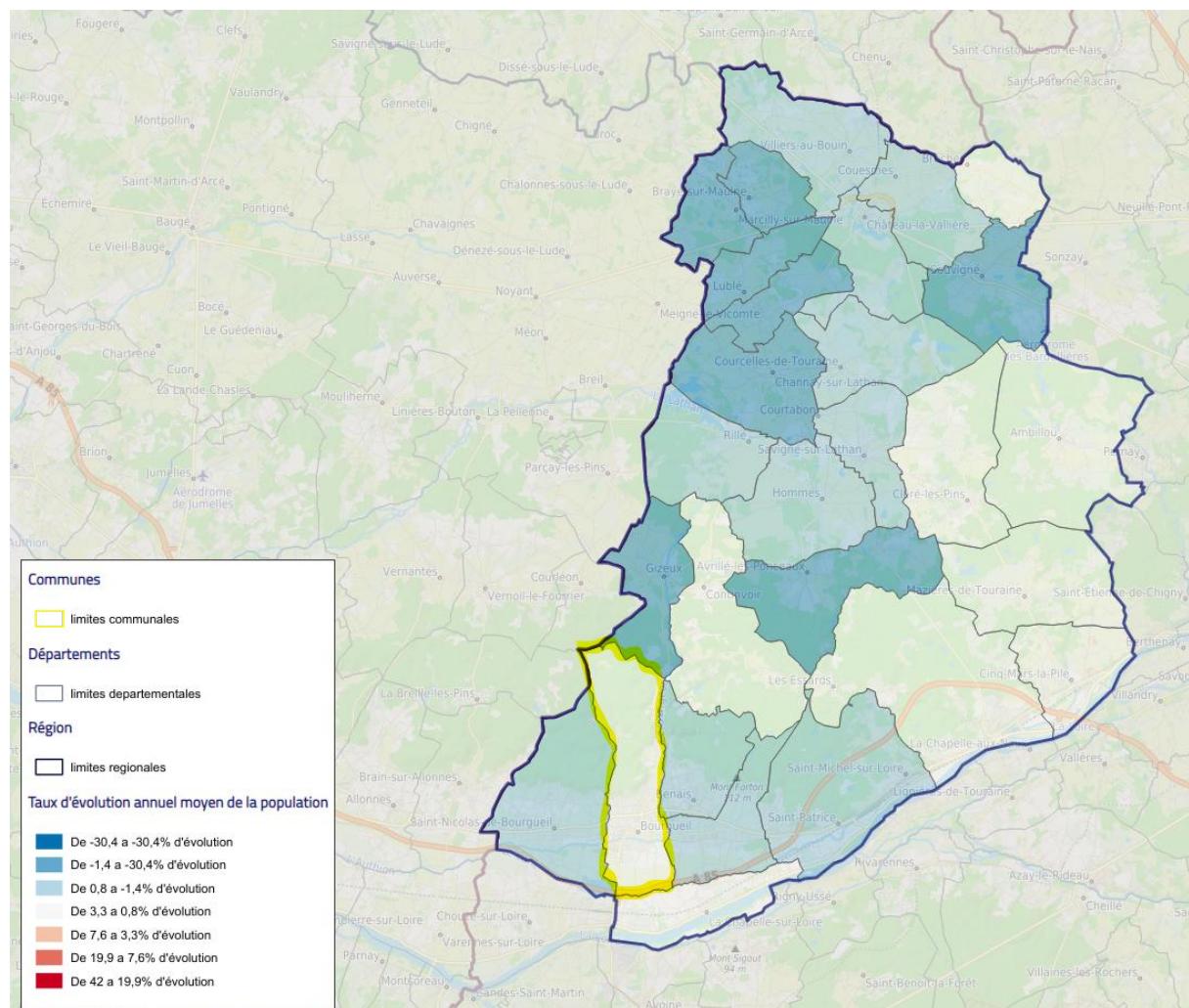
La commune de Bourgueil se situe dans le département de l'Indre-et-Loire. Elle s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Nord-Ouest de Touraine approuvé le 22/03/2022. La commune est membre de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire. Située au sein du vignoble de Touraine-Anjou, Bourgueil est fortement marquée par la viticulture. Il s'agit d'une commune rurale, très peu dense. Elle est la ville centre de l'unité urbaine de Bourgueil regroupant trois communes (Bourgueil-Restigné, Benais et St Nicolas de Bourgueil) et près de 6000 habitants. Toutefois, au niveau de son bassin de vie, la commune fonctionne à une échelle plus élargie en lien avec les communes suivantes : Saint Nicolas de Bourgueil, Benais, Restigné, La-Chapelle-sur Loire, Gizeux et Continvoir (environ 9 000 habitants en cumulé). La commune de Bourgueil est également située au cœur du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.



## 1. Un ralentissement démographique jusqu'aux années 2000 avec une tendance récente à la stabilisation

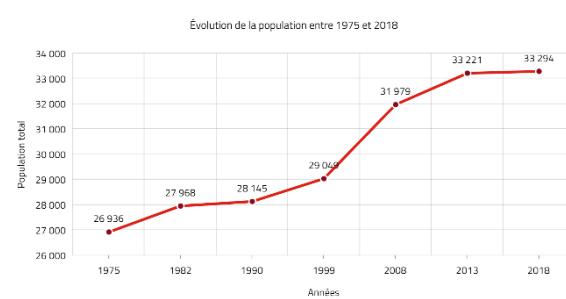
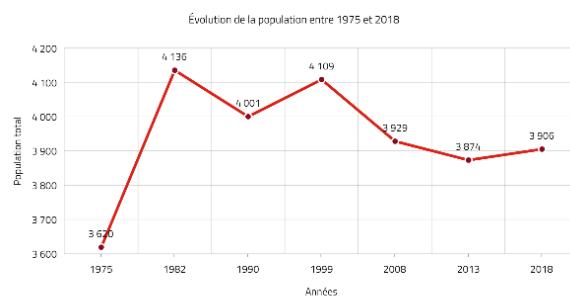


Poids de la population (Source : CITAVIZ 2018)



*Dynamiques démographiques (Source : CITAVIZ, période 2013-2018)*

La commune de Bourgueil, comme les communes de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, connaît depuis le début des années 2000 un ralentissement démographique avec la perte de 230 habitants sur la période comprise entre 1982 et 2018. Cette tendance est contraire à celle de la communauté de communes qui enregistre une hausse démographique avec une augmentation de 5326 habitants entre 1982 et 2018. Entre 2013 et 2018, la ville a renoué avec une croissance démographique. Au dernier recensement INSEE de 2018, la commune de Bourgueil comptait 3906 habitants, ce qui la classe deuxième ville la plus peuplée, derrière Langeais, en matière de population, à l'échelle de l'intercommunalité.

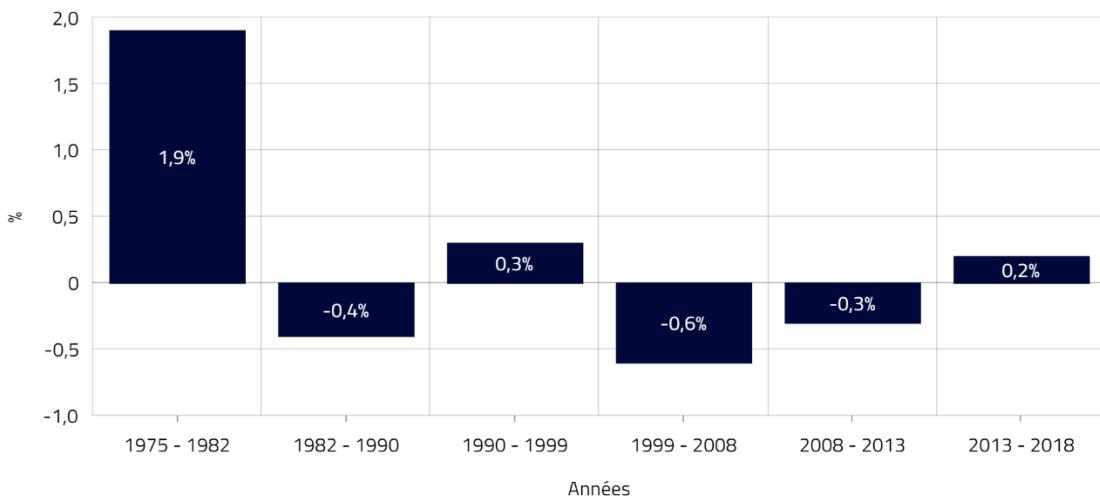


*Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire  
(Source : CITAVIZ)*

*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

Avec un taux de croissance négatif de -0,6 % /an entre 1999 et 2008 et -0,3% /an entre 2008 et 2013, Bourgueil connaît un déclin démographique sur ces périodes. On remarque cependant une légère hausse de ce taux annuel moyen à partir de 2013 avec une évolution moyenne proche de 0,2 % /an. Globalement, la population tend à se stabiliser ces dernières années. Cette tendance à la stabilité démographique est également observable à l'échelle de la communauté de Touraine Ouest Val de Loire, avec un taux nul entre 2013 et 2018.

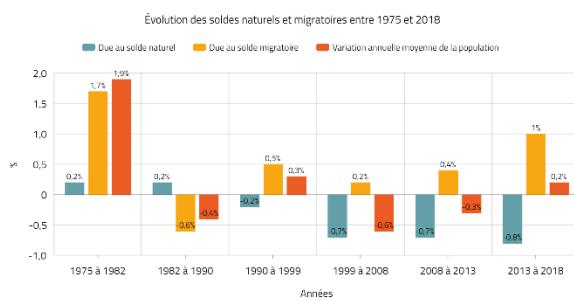
Taux d'évolution annuel moyen de la population



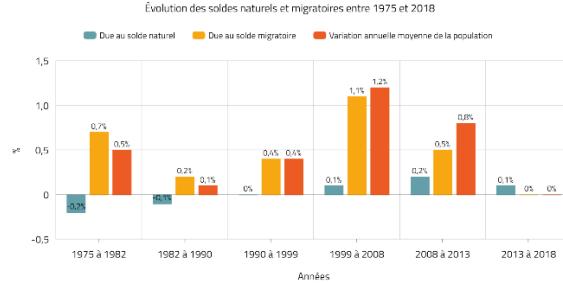
*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

Comparé aux territoires de référence que sont le département de l'Indre-et-Loire et la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, la croissance significative de la population de Bourgueil a brutalement ralenti et décliné à partir du début des années 1980. Les évolutions récentes sur la période 2010 vont dans le sens d'une stabilité démographique sur la commune, la communauté de communes, et le département.

A partir du début des années 2000 le solde migratoire a connu une croissance importante passant de 0,2 % à 1 %. Cela tend à montrer que la commune est relativement attractive et attire des habitants de l'extérieur. Depuis le début des années 2000 et jusqu'à aujourd'hui, le solde naturel se maintient à un niveau négatif aux alentours de -0,7 % signe que la légère croissance démographique est portée exclusivement par le solde migratoire. Jusqu'en 2013, à l'échelle de l'intercommunalité, la croissance démographique était portée exclusivement par le solde migratoire. Depuis, le solde migratoire et le solde naturel sont nuls.



Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)



Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire  
(Source : CITAVIZ)

## 2. Une diminution importante de la taille des ménages

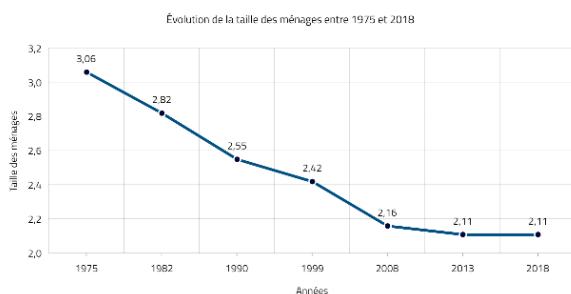
Afin d'alimenter la réflexion induite par l'évolution de la population sur la commune au cours des années passées, il est important d'analyser la composition même des ménages présents sur la commune.

La tendance nationale de baisse de la taille moyenne des ménages s'observe à l'échelle de la commune de Bourgueil et à l'échelle de la communauté de communes. La commune est passée d'une moyenne de 3,06 personnes par ménage en 1975 à une moyenne de 2,11 en 2018, ce qui est équivalent à la moyenne du département mais légèrement moins élevé que celle de l'intercommunalité (2,27). La taille des ménages à Bourgueil diminue plus rapidement que sur la communauté de communes.

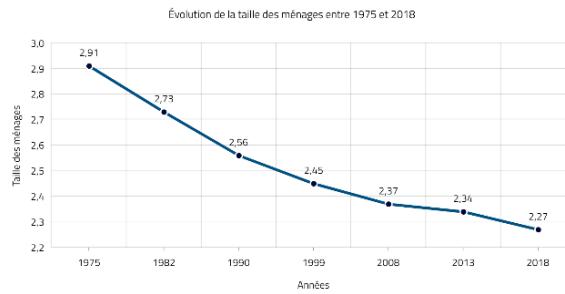
Cette diminution de la taille moyenne des ménages, appelée également « desserrement des ménages » correspond à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques :

- Aux divorces et séparations ;
- A la formation de familles monoparentales ;
- Aux jeunes actifs ou étudiants quittant le domicile parental ;
- Au vieillissement de la population.

Ce phénomène démographique nécessite un nombre de constructions plus important pour maintenir la même population.



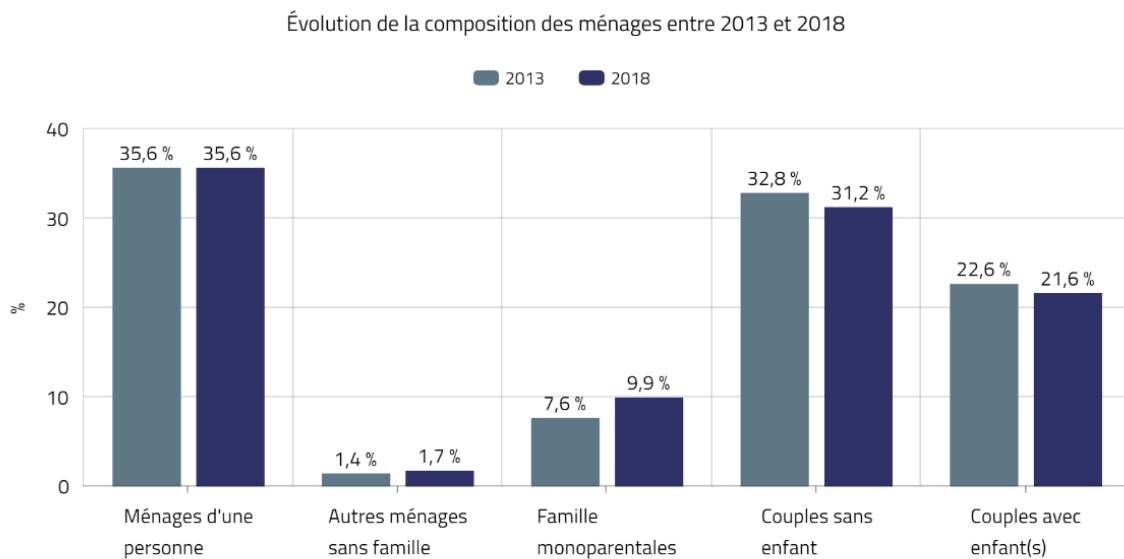
Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)



Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire  
(Source : CITAVIZ)

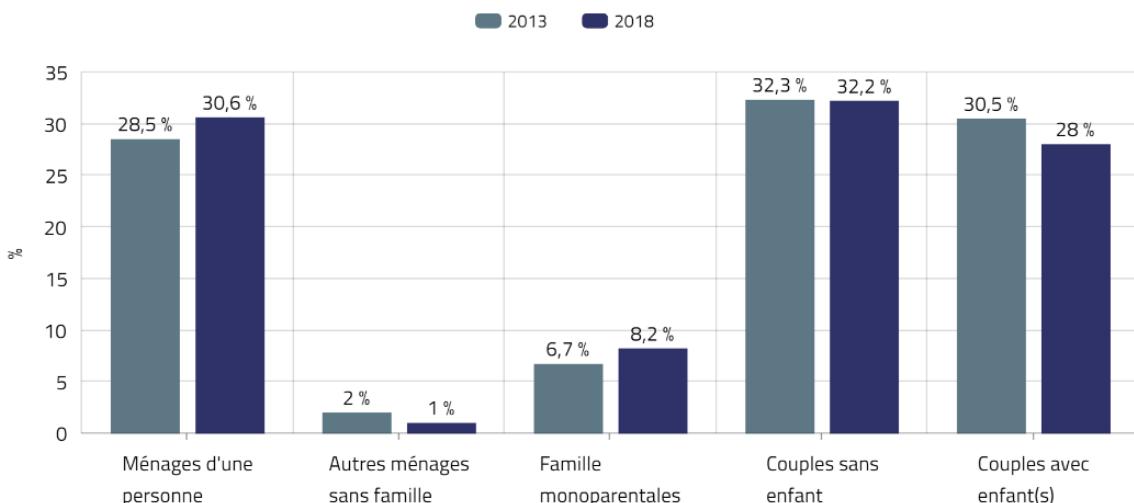
Cette déduction se confirme lorsqu'on observe l'évolution de la composition des ménages entre 2012 et 2017. Le nombre de couples avec enfant(s) a légèrement diminué sur la commune de Bourgueil tout comme les couples sans enfants. Le taux de familles monoparentales a légèrement augmenté passant de 7.6 % à 9.9 % tandis que le taux de ménage d'une personne est constant avec un taux de 35.6 %. Les ménages d'une personne sont les plus représentés ce qui suggère que la population de Bourgueil est majoritairement composée de personnes âgées et isolées.

A titre de comparaison, la même tendance se confirme à l'échelle de la communauté de communes où, le nombre de couple avec enfant(s) a également légèrement diminué mais reste supérieur à celui de la commune. Ils représentent 28 % des ménages contre 21.6 % pour Bourgueil.



Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)

## Évolution de la composition des ménages entre 2013 et 2018

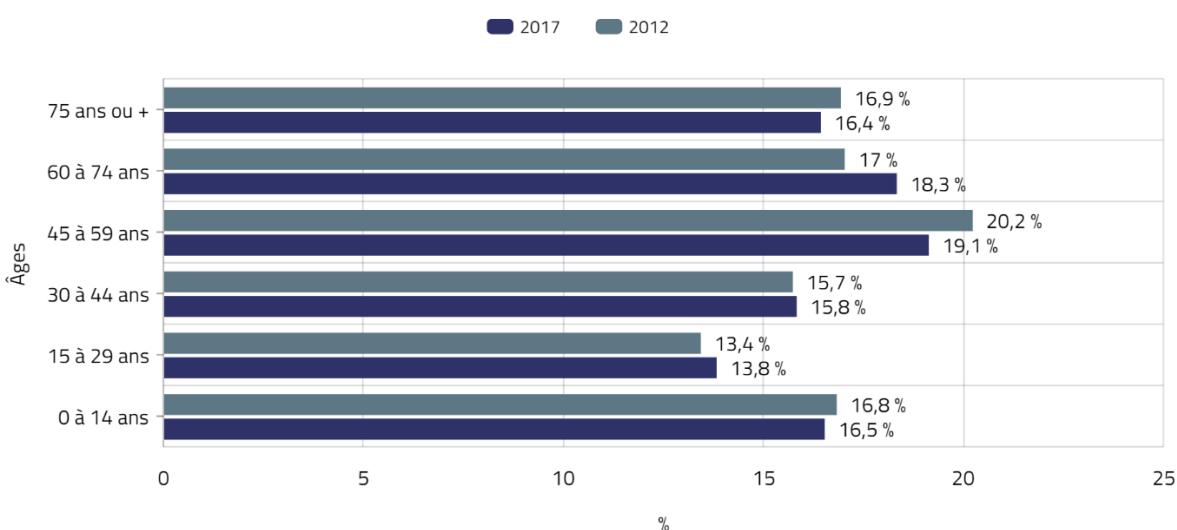


*Communauté de communes de Touraine Ouest Val de Loire (Source : CITAVIZ)*

### 3. Une population vieillissante

La part des couples avec enfant(s) sur Bourgueil est relativement faible, elle représente 21.6 % des ménages en 2018 avec une diminution sur les 5 dernières années. L'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est inférieur à 1 (0.68) ce qui signifie, qu'il y a moins de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans sur la commune. A l'échelle de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et du département, cette tendance se confirme mais de manière moins significative puisque l'indice de jeunesse est de 0,89 pour la CC TOVAL et de 0.86 pour le département.

## Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

Le graphique ci-dessus illustre ainsi une tendance à l'œuvre sur la commune : le vieillissement de la population. En effet, même si les autres indicateurs ne permettent pas de mettre en évidence ce phénomène, l'évolution de la structure de la population permet d'identifier une augmentation de la part des 60-74 ans et une baisse des catégories situées entre 0 et 14 ans. Près de 55 % de la population a plus de 45 ans. Pour autant, il est noté une très légère augmentation de la part des 15 à 29 ans, et des 30-44 ans signe que la commune dispose toujours d'une base de ménage de type familial avec enfant(s).

## 4. Une commune aux revenus intermédiaires

Avec un revenu disponible médian d'environ 21 760 € par an et par Unité de Consommation (UC), soit à peu près 1 800 € par mois, la population dispose de revenus quasi équivalents à la médiane départementale (1 833 € par mois et par UC) et à la médiane française avec (1 760 € par mois et par UC).

### Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les [niveaux de vie](#) de ménages de taille et de composition différentes.

-  = 1 unité de consommation
-  = 1,5 unités de consommation
-  = 1,3 unités de consommation
-  = 2,1 unités de consommation

« Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. »

Source : INSEE définition

## 5. Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux

ET SI ON NE DEVAIT RETENIR QUE L'ESSENTIEL ...



UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE **0.2 %**  
ENTRE **2013 ET 2018** PORTE EXCLUSIVEMENT PAR LE  
SOLDE MIGRATOIRE



UN SOLDE NATUREL NEGATIF DE **-0.8 %** ENTRE  
**2013 ET 2018**



**2.11 PERSONNES PAR MENAGE EN MOYENNE EN**  
**2018 CONTRE 2.27 A L'ECHELLE DE**  
**L'INTERCOMMUNALITE**



UN INDICE DE JEUNESSE DE **0.68** INFÉRIEUR A  
CELUI DE L'INTERCOMMUNALITE.

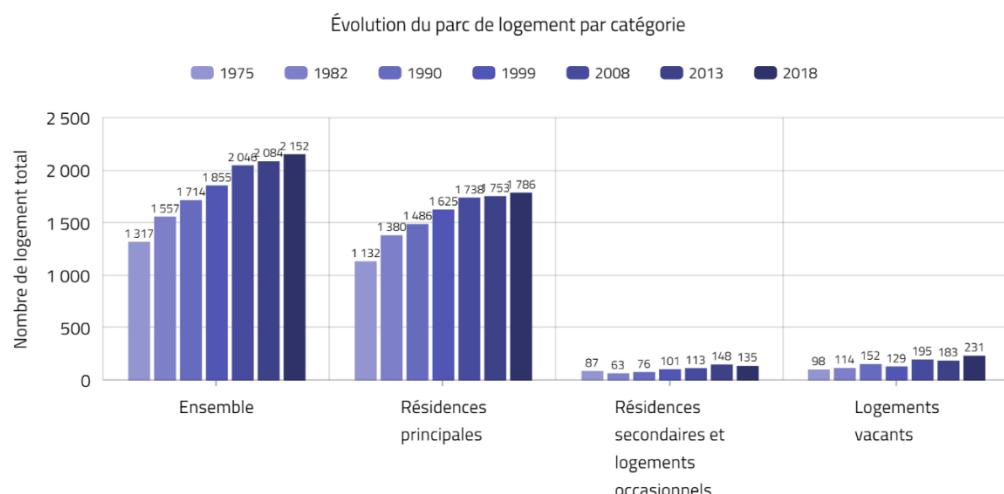
SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une croissance démographique légèrement en hausse sur les 5 dernières années (+0.2 %/an)</li> <li>Un solde migratoire positif depuis le début des années 2000, signe d'une attractivité de la commune.</li> <li>Deuxième commune la plus peuplée de la CC TOVAL localisée entre deux grandes agglomérations (Tours et Angers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un indice de jeunesse inférieur à 1</li> <li>Un déclin démographique engagé depuis les années 1980</li> <li>Un solde naturel négatif</li> </ul>
<b>ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Le maintien de la population existante et de l'attractivité de la commune en cohérence avec les objectifs des documents supra-communaux (SCoT).</i></li> <li>➤ <i>Favoriser l'accueil de familles et des jeunes sur le territoire pour continuer de contrebalancer le phénomène de vieillissement avancé de la population.</i></li> <li>➤ <i>Une offre de logements à diversifier pour développer la multiplicité des profils de ménages (personnes âgées vivant sur la commune, jeunes actifs, familles recomposées...) et attirer de nouveaux habitants.</i></li> </ul>	

## II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT

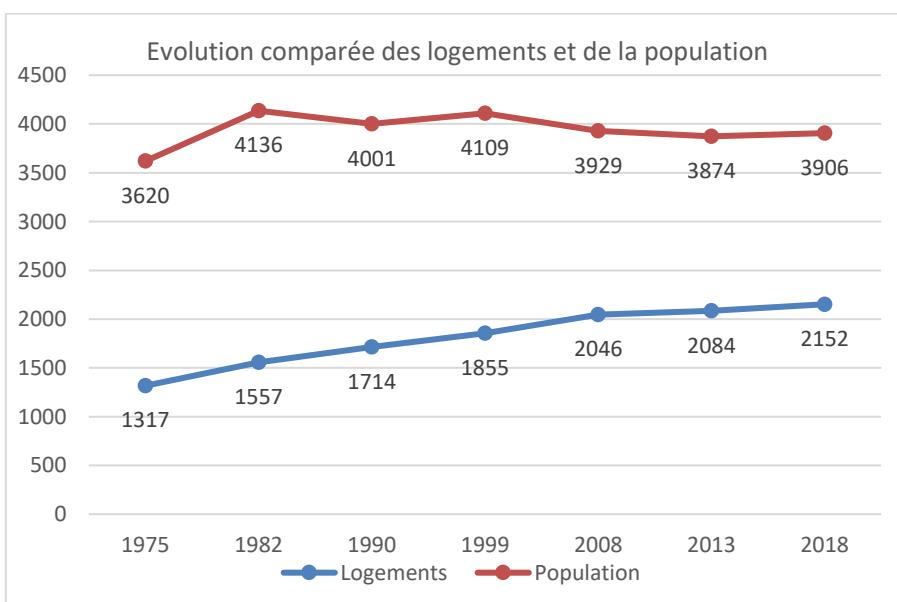
### 1. Une croissance continue du parc de logement malgré un ralentissement démographique

Après avoir observé un déclin démographique sur la fin du 20ème siècle, la commune de Bourgueil connaît, comme l'a démontré l'analyse précédente, une relative stabilisation de sa population depuis le début du 21ème siècle.

Le parc de logements a suivi une croissance continue depuis le début des années 70 avec une accentuation importante entre 1975 et 1982, coïncidant avec la brusque augmentation de la population sur cette période. Entre 2008 et 2018 le parc de logement a augmenté de 5% et suit globalement les mêmes dynamiques de construction qu'à l'échelle intercommunale et départementale.



Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)



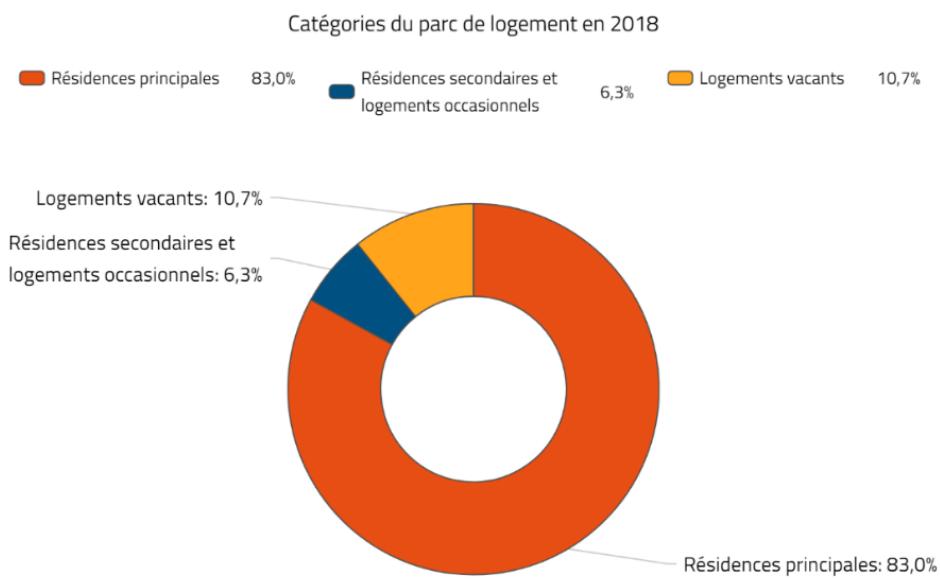
Commune de Bourgueil (Source : INSEE/CITAVIZ)

## 2. Un parc de logements majoritairement composé de résidences principales de type « maison »

En 2018, 83 % du parc de logement de la commune de Bourgueil est composé de résidences principales et 6.3 % correspond à des résidences secondaires. La courbe d'évolution des résidences secondaires est devenue négative sur la période 2013-2018 après avoir connu une faible croissance dans les années 2008-2013.

A l'échelle de l'intercommunalité, le différentiel entre ces deux catégories est équivalent entre les résidences principales et secondaires.

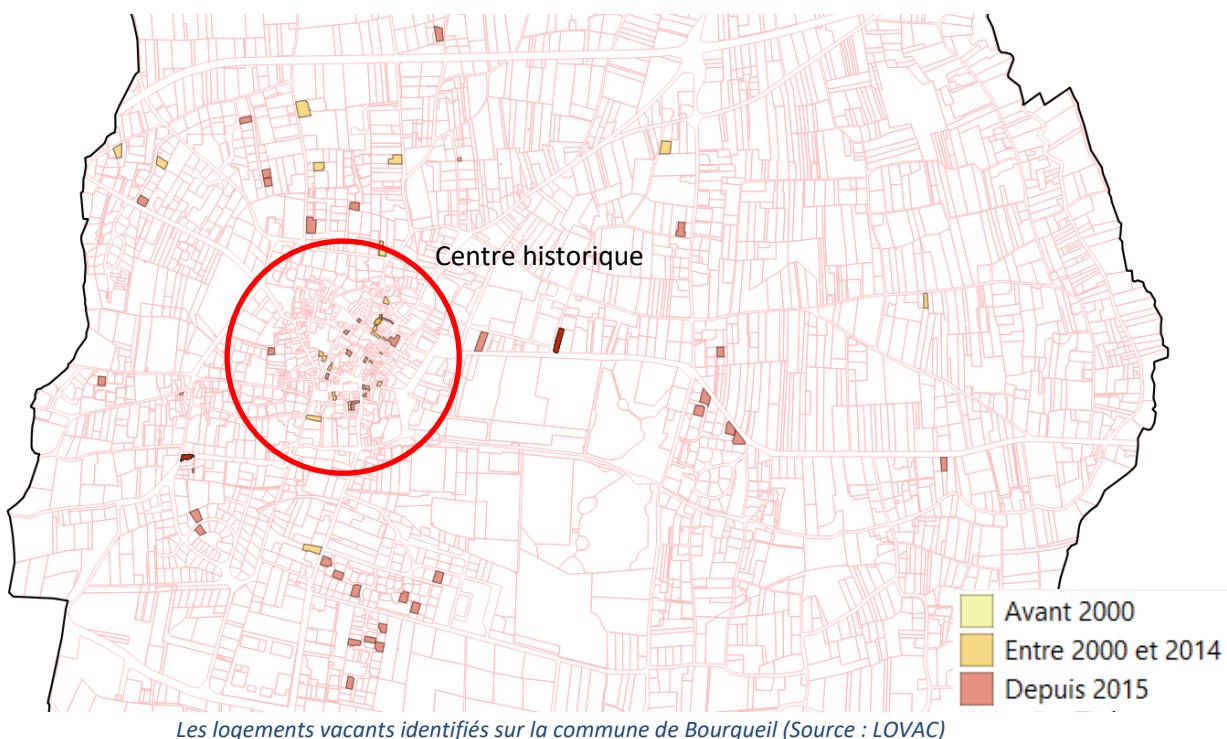
Le taux de logements vacants est lui en augmentation ces dernières années (+48 logements entre 2013 et 2018). Il représente en 2018, 10.7 % du parc de logement, soit un niveau supérieur à la moyenne nationale autour de 7 %, de l'intercommunalité qui est de 9.9 % et du département à 8.6 %.



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

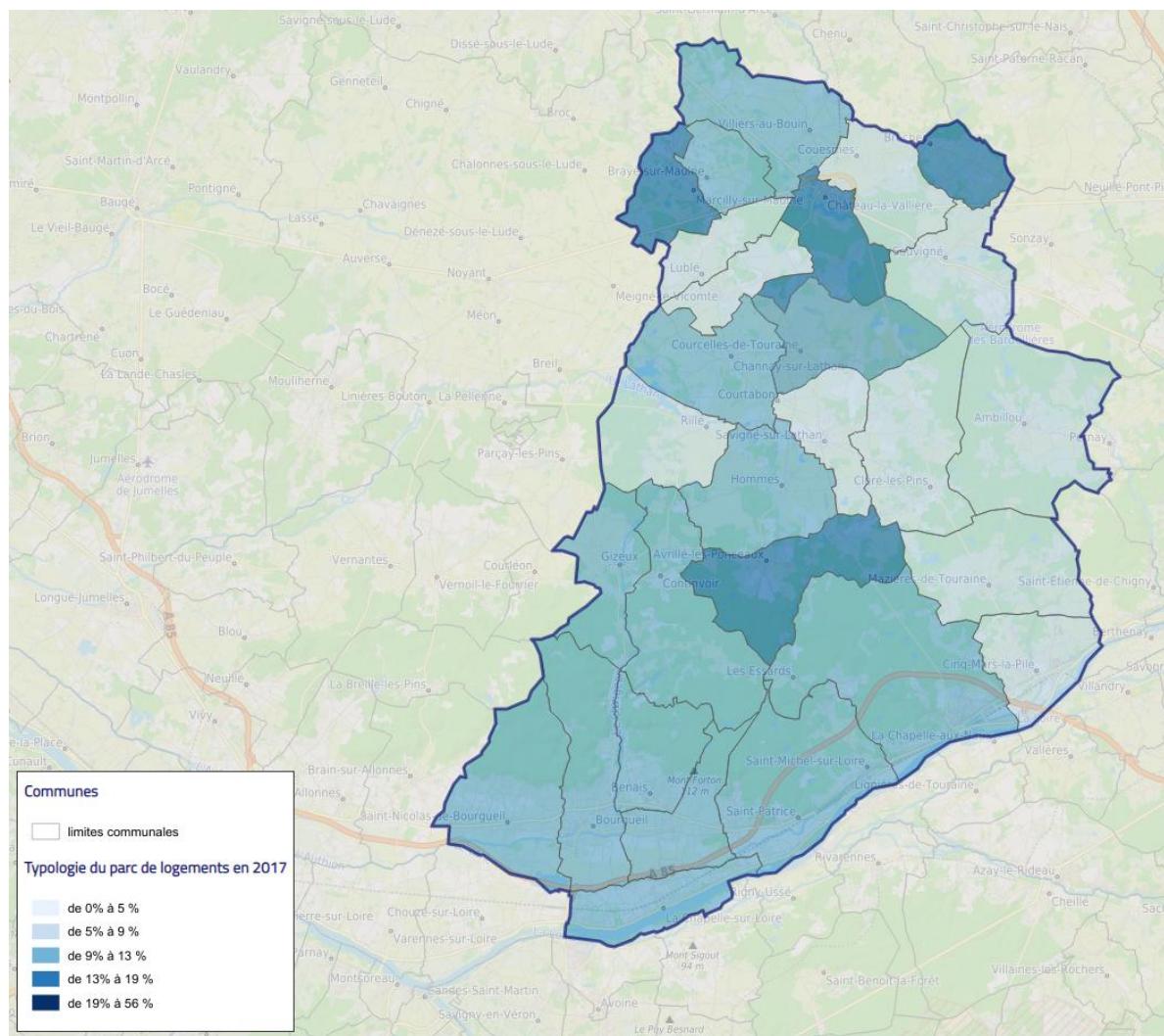
L'étude de la vacance sur la commune permet de faire plusieurs constats. Tout d'abord, ce phénomène s'est intensifié depuis 2010. La majorité des logements vacants sont situés dans le bourg de la commune et plus particulièrement dans le cœur historique de la commune. On peut voir notamment qu'une vacance structurelle s'installe et a tendance à croître dans le centre historique de la commune. La vacance touche au  $\frac{3}{4}$  des maisons individuelles et le quart restant étant des appartements, ce chiffre étant cohérent en vue de la prédominance de maisons individuelles sur la commune.

La résorption des logements vacants sera un enjeu prédominant dans la politique d'habitat de la commune pour les années à venir afin de remettre ces logements sur le marché soutenant la dynamique de stabilité démographique récente sur la commune en accueillant de nouveaux habitants.



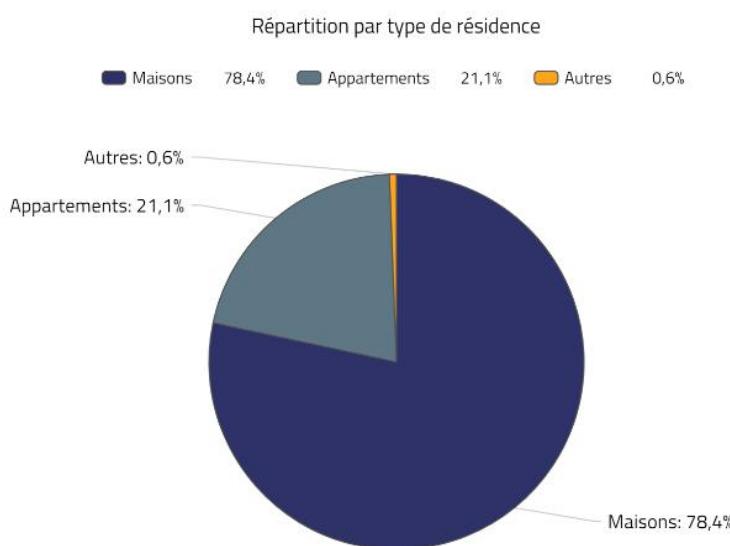
L'analyse de la vacance est complexe par ses différentes formes et temporalités :

- La vacance conjoncturelle (ou frictionnelle) est à court terme. Elle désigne une période de transition pour le logement.
- La vacance de projet s'inscrit sur une durée modérée. Elle correspond au temps de mise en place d'un projet : location, vente, rénovation, mise aux normes etc.
- La vacance de rétention s'inscrit sur le long terme. Elle traduit l'intention du propriétaire de ne pas agir sur le logement. Elle peut être « voulue » (logement conservé pour l'héritage) ou « subie » (travaux coûteux à réaliser).
- La vacance structurelle est considérée comme la plus problématique. Elle s'inscrit sur le long terme et semble difficile à résoudre. La vacance structurelle concerne les logements « hors-marché » (lié à l'obsolescence, à la vétusté) dans une situation de blocage administratif, ou encore les logements inadaptés aux attentes du marché immobilier (mal situés, coûteux, énergivores, peu attractifs...).



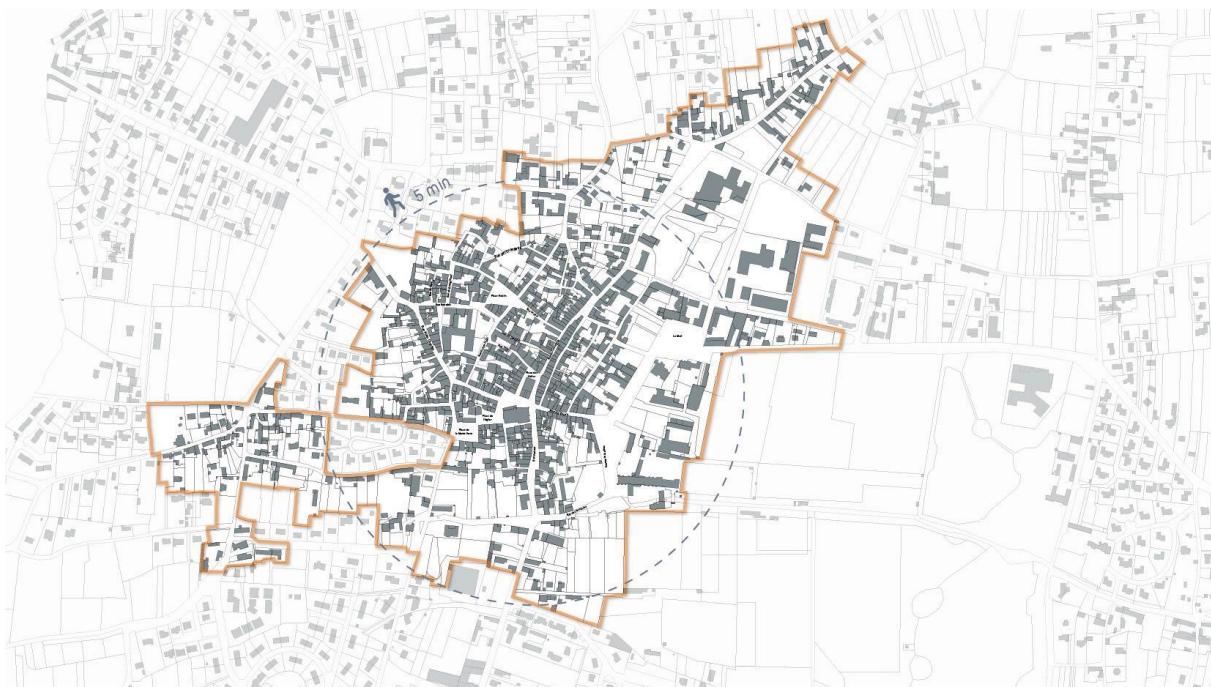
Taux de vacance par commune à l'échelle de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire (Source : CITAVIZ)

La commune compte principalement des maisons individuelles au sein de son parc de logement (78.4%) pour 21.1 % d'appartements.



Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)

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 ORT vise une requalification d'ensemble du centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie plus attractif. A ce titre, l'ORT permet notamment de lutter contre la vacance et de réhabiliter les friches urbaines. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est en cours sur la commune. Cette opération est un réel outil pour lutter contre les passoires énergétiques et la vacance structurelle ancrée en cœur de ville.



Périmètre ORT de la commune de Bourgueil

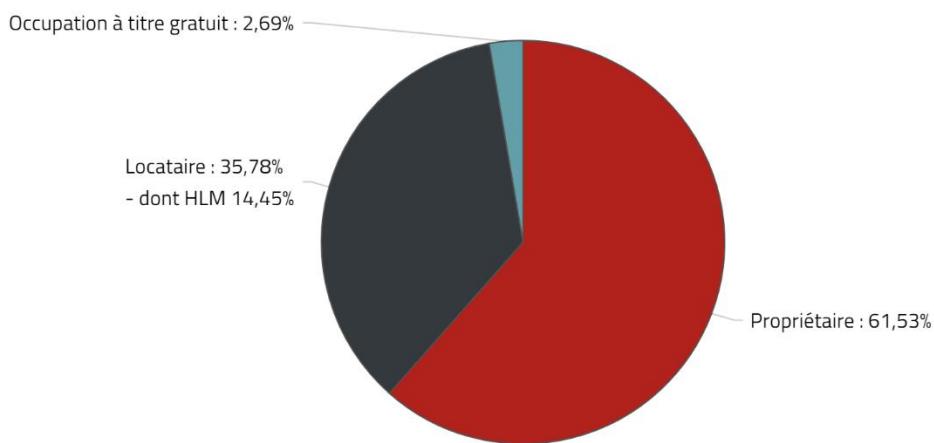
### 3. Une majorité de propriétaires occupants des grands logements

La commune compte une majorité de propriétaires-occupants au sein des résidences principales (près des 2/3 des ménages), renforçant le statut de territoire à vocation d'installation pérenne. Sur la période 2013-2018, l'évolution de ces indicateurs est stable avec une légère accentuation de la croissance des propriétaires et des locataires HLM. Le ratio de la commune de Bourgueil correspond plus largement au ratio existant à l'échelle du département (59.1 % de propriétaires / 39.4 % de locataires – dont HLM) et diffère légèrement de celui de la CC TOVAL qui a un ratio de 73 % de propriétaires / 25 % de locataires – dont HLM.

L'accès à la propriété et l'accès locatif seront des composantes à prendre en compte au sein des politiques de développement de l'habitat sur Bourgueil afin de permettre à l'ensemble de la population de pouvoir se loger facilement.

## Répartition des résidences principales par statut d'occupation

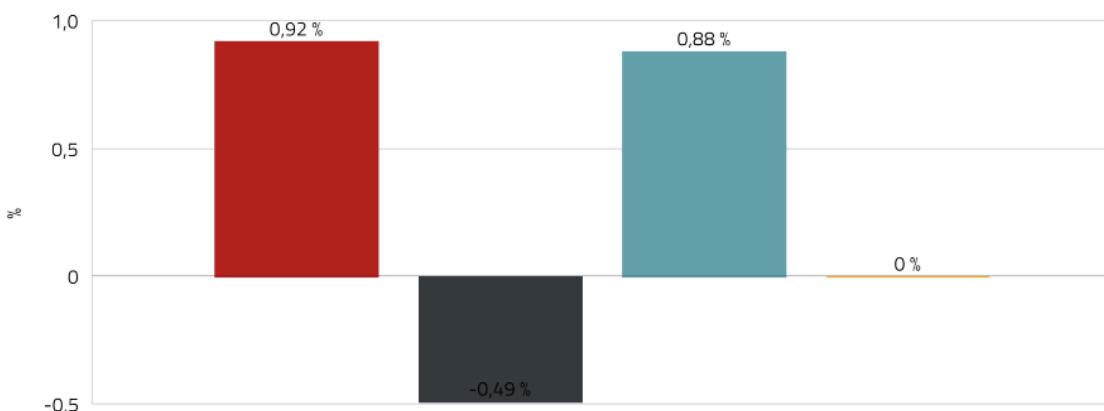
■ Propriétaire 61,5% ■ Locataire 35,8% ■ Occupation à titre gratuit 2,7%



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

## Évolution annuelle moyenne entre 2013 et 2018 des résidences principales par statut d'occupation

■ Propriétaire ■ Locataire privé ■ Locataire HLM ■ Occupation à titre gratuit



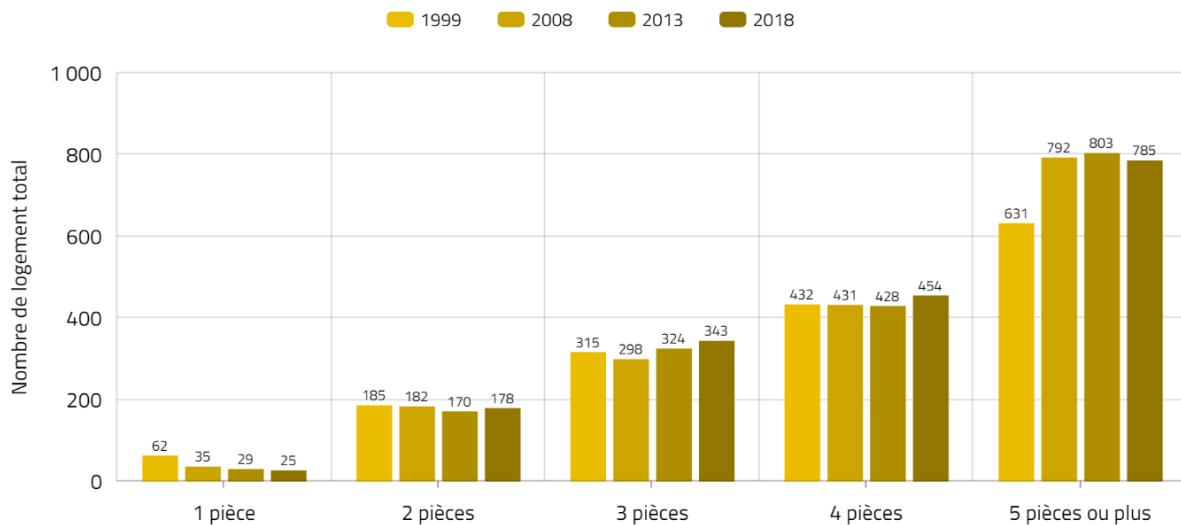
*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

Par corrélation avec la faible proportion d'appartements sur la commune, on retrouve une part importante de grands logements (T4 et +).

Ainsi, près de 70% des résidences principales font au moins 4 pièces ou +, ce qui pose la question de l'adéquation des surfaces des logements dans un contexte de diminution progressive de la taille des ménages. Néanmoins, il est important de noter une légère croissance des petits logements sur la période 2013-2018 (2, 3 et 4 pièces).

A titre de comparaison, aux échelles intercommunales et départementales, la part des grands logements se trouve entre 62,2 % et 74,2%, avec une représentation semblable des petits logements (T1-T2).

## Typologie des résidences principales



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

#### 4. Un parc de logements globalement sous-occupé

Près de 30 % du parc de résidences principales du territoire a été construit avant 1945, à l'échelle de la communauté de communes ce chiffre est d'environ 40 %. Globalement le parc des résidences principales sur la commune s'est fortement développé dans les années 70 jusqu'à 1990 (32.5 %) et a légèrement ralenti à partir des années 90 et jusqu'à aujourd'hui avec environ 18 % des logements construits sur cette période.

Cette dynamique de construction suit la courbe de croissance démographique observée entre 1975 et 1982. Le ralentissement du rythme de construction depuis les années 1990 s'expliquent par le déclin démographique observé sur cette période.

Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction



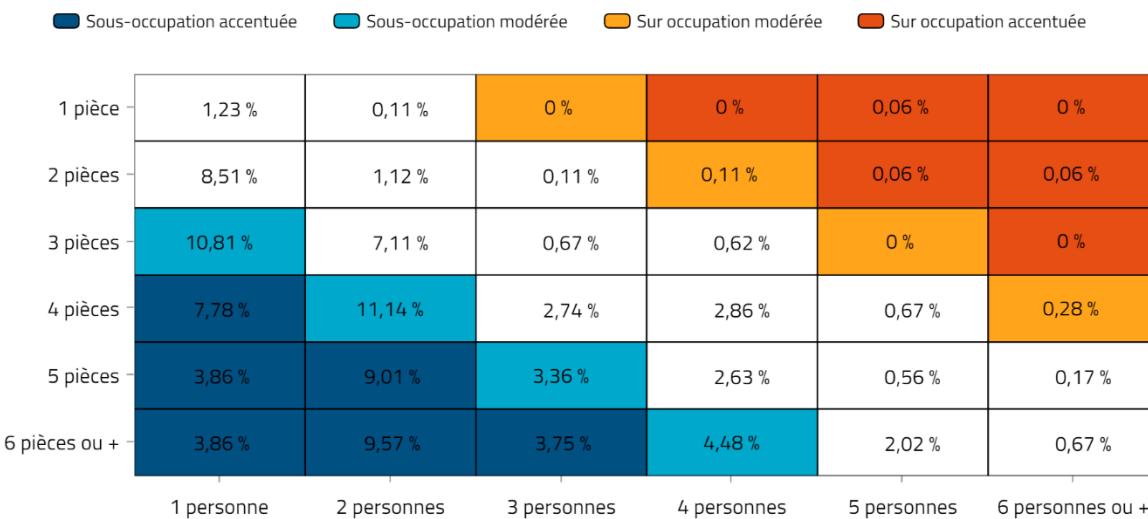
*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

Le parc de logements de Bourgueil est globalement sous-occupé. Ces chiffres sont en phase avec les niveaux observés à l'échelle de la communauté de communes de Touraine Ouest Val de Loire et s'explique en grande partie par les biens immobiliers recherchés par les ménages, couplé au phénomène de desserrement des ménages à l'œuvre au niveau national.

Ce constat est globalement inhérent aux territoires ruraux et périurbains comme Bourgueil et l'intercommunalité CC TOVAL, en lien avec un marché immobilier peu tendu. Cette sous-occupation n'est pas problématique pour l'intégralité des ménages et permet de faire face à des besoins parfois ponctuels (accueil d'enfant dans le cadre d'une garde alternée, retour au domicile familial...).

Cependant, cette sous-occupation peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien difficile du logement avec des étages et peu adapté au vieillissement...) et peut être un facteur limitant pour l'installation de jeunes actifs et pour la mobilité dans le parcours résidentiel.

Adaptation du parc de logements à son occupation



Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)

## 5. Un parc de logements sociaux en développement

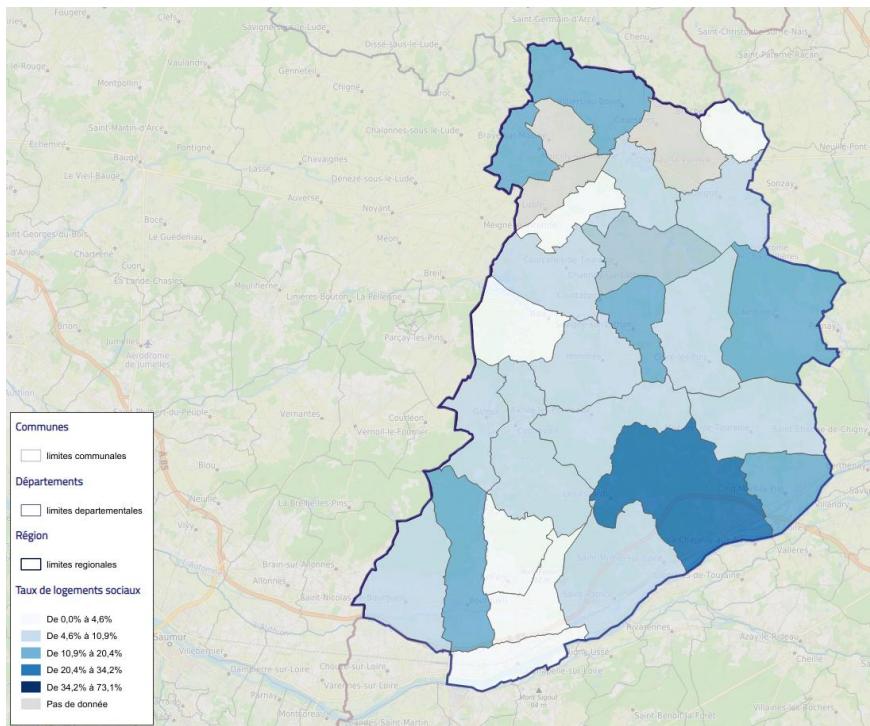
En préambule, il convient de noter que la commune de Bourgueil n'est pas soumise à la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). La loi SRU adoptée en 2000 vise à répondre à la pénurie en logements sociaux et à recréer un équilibre social dans chaque territoire. Elle impose dans chaque commune un nombre minimal de logements sociaux, représentant 25 %, du total des résidences principales. En dehors de l'agglomération parisienne, la loi SRU concerne les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Bourgueil a plus de 3500 habitants, mais la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire atteint 33 000 habitants et la commune la plus peuplée de l'intercommunalité, Langeais, atteint environ 4500 habitants. C'est pourquoi la loi SRU ne s'applique pas pour la commune de Bourgueil.

Toutefois, entre 2014 et 2019, 26 logements sociaux ont été construits à Bourgueil, (143 logements pour la CC TOVAL sur cette même période). En 2019, la commune de Bourgueil comprend 311

logements sociaux<sup>1</sup> soit environ 14 % du parc résidentiel. Ce chiffre est au-dessus de la moyenne de l'intercommunalité qui est aux alentours de 10 % avec 1690 logements<sup>2</sup>. De plus, le parc de logement sociaux continue de se développer sur la commune puisque 22 logements seront livrés au premier trimestre 2023.

Le taux de mobilité dans le parc social est de 12.29 % ce qui est plus élevé que la moyenne nationale qui est autour de 9 % et de l'intercommunalité (11.5 %). Cela signifie que le parc locatif social est globalement moins tendu que la moyenne nationale, les habitants de Bourgueil ont moins tendance à conserver leur logement social.



Taux de logements sociaux par commune sur la CC TOVAL (Source : CITAVIZ)

## 6. Un marché immobilier en évolution

Sur le territoire entre 2008 et 2019, 98 logements ont été commencés, soit une moyenne de 9 logements par an. Sur les années 2020-2021, la tendance de la production de logement s'est poursuivie avec 25 logements autorisés en 2020 et 10 logements en 2021. L'indice de la construction neuve (nombre de logements commencés / an / 1000 habitants) est ainsi de 2.3. A l'échelle de l'intercommunalité, le rythme de construction neuve est plus important avec un taux de 3.93 logements commencés / an / 1000 habitants avec 1443 logements commencés sur la période 2008-2019 soit 131 logements par an).

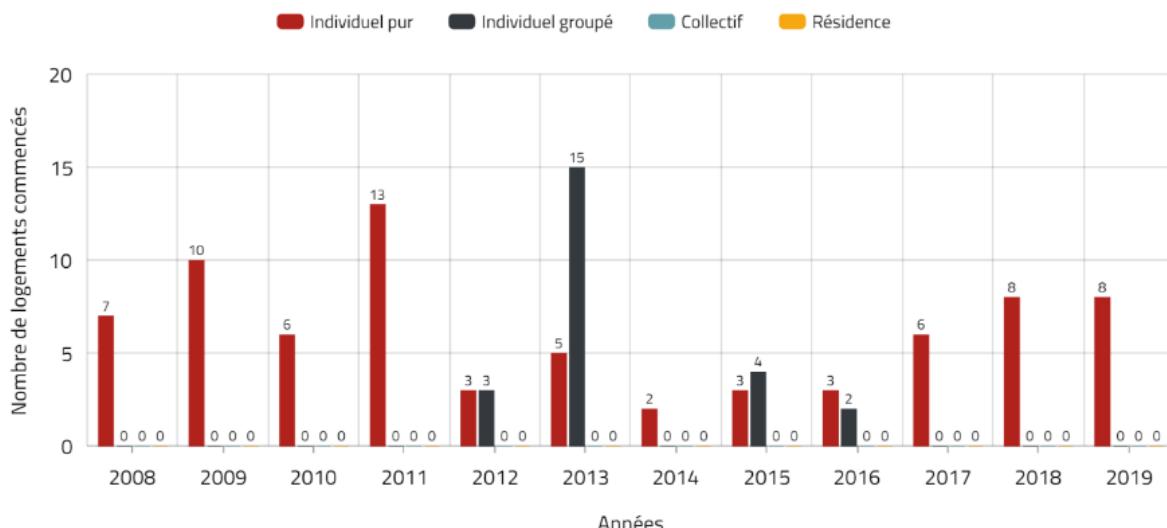
A Bourgueil, la construction est presque exclusivement tournée vers les logements individuels purs (74 logements de cette typologie ont été commencés sur la période 2008-2017 soit 75 % de la production totale). 24 logements individuels groupés ont également été commencés sur la période 2008-2019. Malgré la création de petites et moyennes opérations en individuel groupé, il est important de noter l'absence de construction de logements collectifs sur cette période qui témoignent du peu de diversification dans l'offre de logements et dans les formes urbaines développées sur la commune. Le

<sup>1</sup> Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

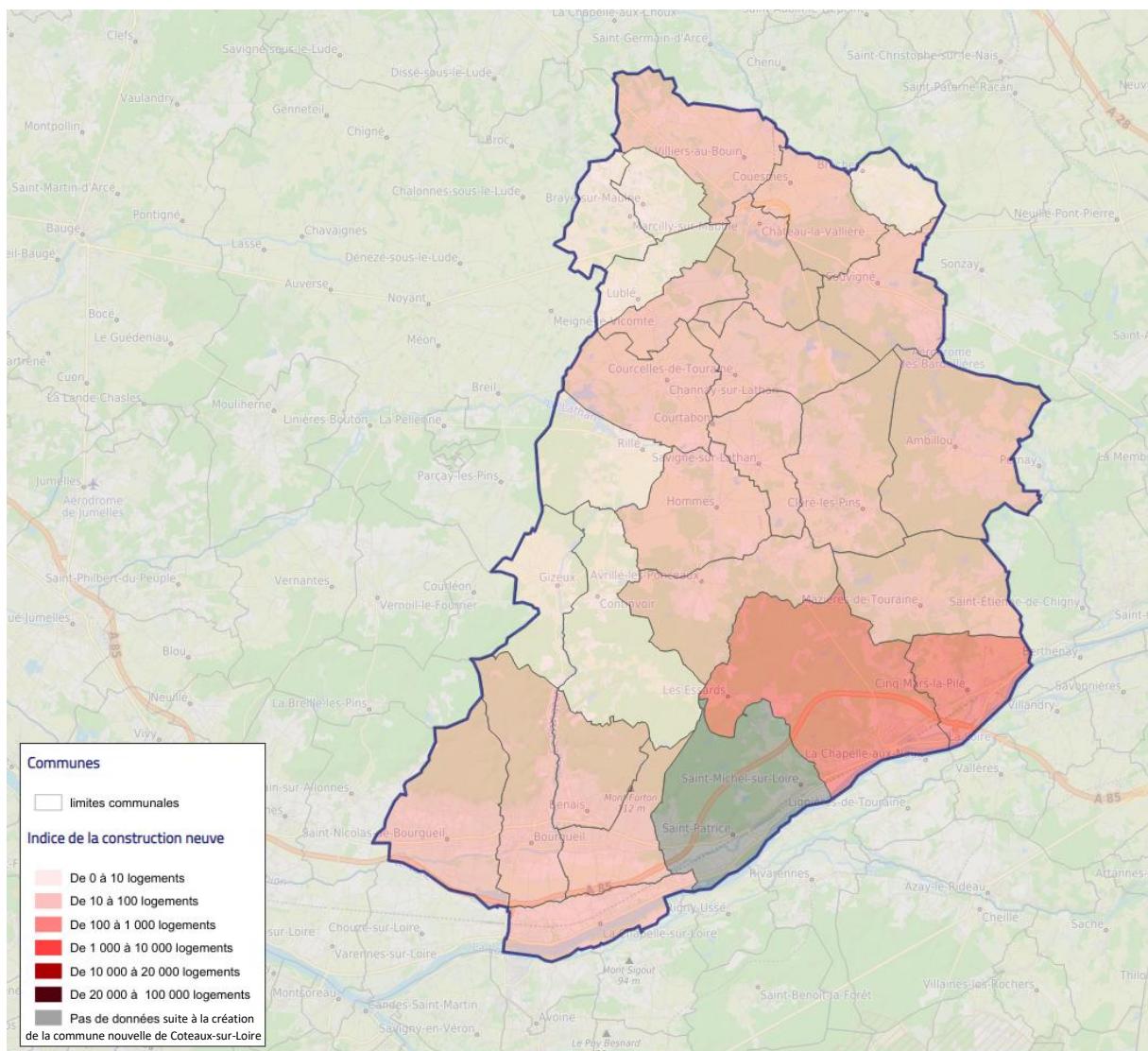
<sup>2</sup> Source : <http://www.atu37.org/Newsletter/Zoom/images/Repères-TOVL-light.pdf>

développement d'une diversité de formes urbaines comprenant notamment des logements collectifs en accession à la propriété sont des enjeux importants pour les années à venir sur la commune afin de répondre au vieillissement de la population ainsi qu'au phénomène de desserrement des ménages.

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction

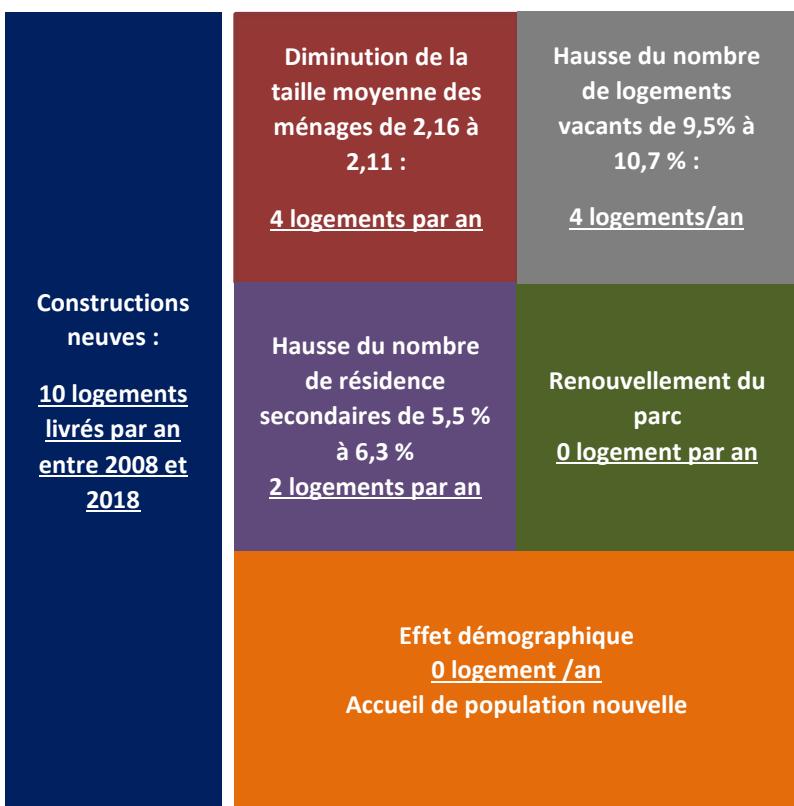


Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)



*Indice de construction neuve par commune à l'échelle de la CC TOVAL (Source : CITAVIZ)*

Ce rythme de construction a permis le maintien de la population déjà en place comme le montre le calcul du point mort ci-dessous.



**Point mort  
2008/2018**

**10 logements par an**

=

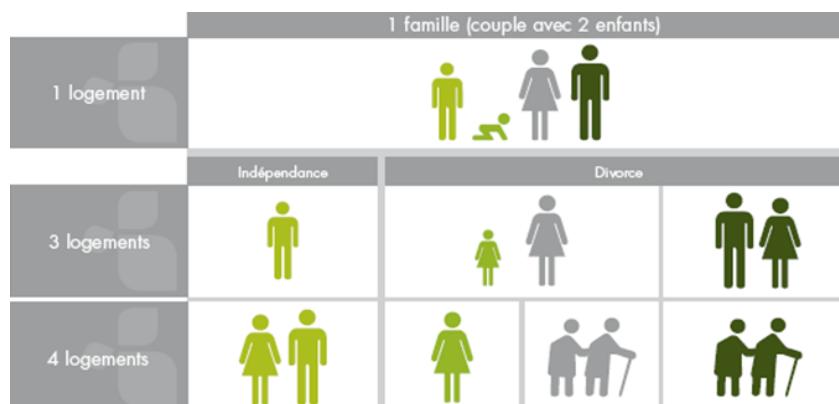
**Maintien de la population en place, toutefois, ne permet pas l'accueil de nouvelles populations extérieures à la commune**

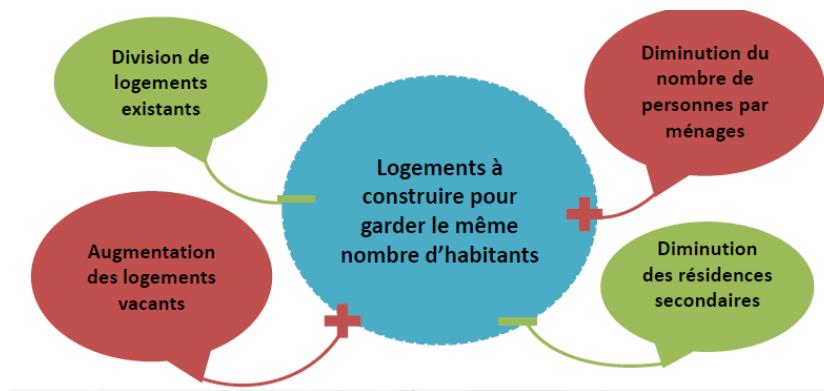
#### *Calcul du point mort période 2008-2018*

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population ...)
- L'évolution du nombre de résidences secondaires, de logements vacants, les éventuelles compensations de démolitions ...

Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes est appelé **point mort ou seuil d'équilibre**.

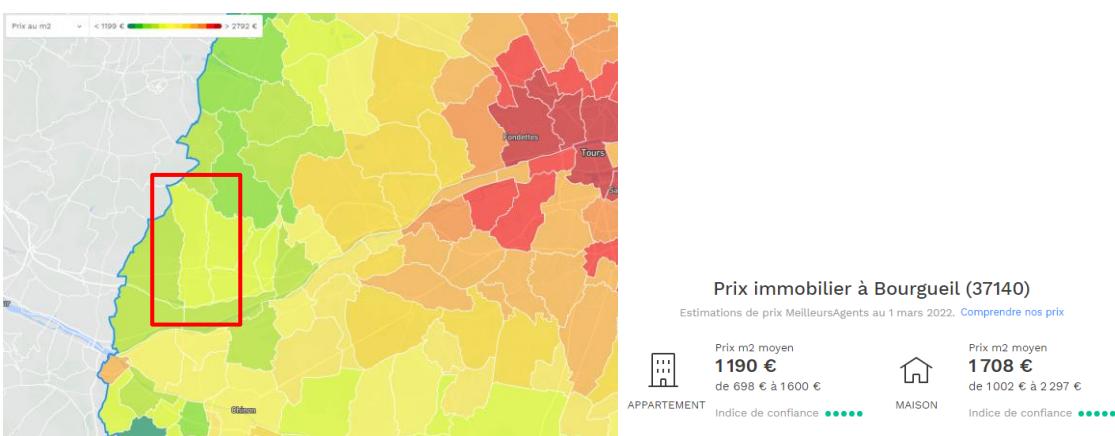




L'analyse du point mort de la construction met en lumière les besoins en logement en regard des phénomènes consommant des logements (desserrement des ménages, évolution de la vacance du logement...) par rapport à la moyenne de logements construit sur une période donnée.

Sur la période 2008-2018, sur les 10 logements produits par an, 4 logements produits sont fléchés pour accueillir des ménages déjà présents sur la commune mais dont la taille diminue. Sur les logements restants, 4 logements produits en moyenne chaque année compensent le phénomène de vacance du logement qui est important sur la commune et ne permet pas d'accueillir de nouvelles populations. Enfin, les deux derniers logements produits sont consommés par les résidences secondaire. L'ensemble de ces phénomènes combinés empêchent la commune de Bourgueil d'accueillir de nouveaux habitants extérieurs au territoire avec ce rythme de construction.

Cette évolution de la constructibilité de la commune n'a pas d'impact sur le marché de l'immobilier à Bourgueil qui est relativement abordable avec des prix équivalents aux communes alentours. En effet, le site « [meilleursagents.com](#) » permet de s'en rendre compte avec un prix au m<sup>2</sup> de 1708 € pour une maison et 1190 € pour un appartement, le prix est attractif notamment pour une commune comme Bourgueil qui regroupe un nombre important de commerces, services et équipements. Toutefois, malgré ces prix abordables, des parcelles d'une superficie importante peuvent limiter les projets d'achats. Cette problématique ponctuelle illustre un enjeu important lié à la diminution voire la division parcellaire afin de permettre la réalisation de projets immobiliers pour de nouveaux ménages souhaitant s'installer sur la commune.



## 7. La réponse aux besoins des publics spécifiques

Comme évoqué précédemment, la commune de Bourgueil fait face à un vieillissement qui s'accélère et va s'intensifier dans les années à venir. Les plus de 60 ans représentent une part de 34.5 % de la population communale. En prenant en compte cette augmentation, la question des structures d'hébergement présentes sur la commune se pose. Il convient alors de développer une offre pour répondre aux besoins spécifiques de cette tranche d'âge.

Actuellement la commune ne compte pas de résidences seniors mais elle recense un établissement spécialisé pour personnes âgées situé près du bourg.

- E.H.P.A.D Riv'age de Loire (hébergement permanent : 105 places)

Concernant l'accueil des gens du voyage, la commune de Bourgueil possède un secteur dédié.

*« Ouverte depuis le 1er mai 2007, l'aire d'accueil des gens du voyage de Bourgueil est aménagée au lieu – dit « Gué Blordeau », le long de la déviation de Saint Nicolas de Bourgueil. Celle-ci compte 6 emplacements (dont un spécialement équipé pour les personnes à mobilité réduite-PMR) et peut accueillir jusqu'à 12 caravanes. L'aire d'accueil est construite sur une unité de base, l'emplacement, regroupant 2 places de stationnement (de 75m<sup>2</sup>/ place), un bloc sanitaire (WC et douche) et un accès aux réseaux (eau, électricité) »*

Source : <https://www.cctoval.fr/fr/60/habitat-et-logement/accession-au-logement/accueil-des-gens-du-voyage.html>

## 8. Synthèse des atouts / faiblesses et enjeux

ET SI ON NE DEVAIT RETENIR QUE L'ESSENTIEL ...



11% DE T1/T2  
70% DE T4 OU +



1970-1990 EST LA PERIODE  
DE CONSTRUCTION LA PLUS  
REPRESENTEE



UN TAUX DE VACANCE DE  
10.7 % EN AUGMENTATION



14 % DE LOGEMENTS SOCIAUX



10 LOGEMENTS  
CONSTRuits PAR AN EN  
MOYENNE



UN FONCIER ABORDABLE

SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une dynamique de construction constante depuis le début des années 2000</li> <li>Un parc de logement existant qui permet le maintien de la population déjà en place</li> <li>Un parc de logement social assez développé à l'échelle de la commune</li> <li>Des logements occupés principalement par des propriétaires et comme résidences principales</li> <li>Un marché de l'immobilier qui reste abordable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un fort taux de vacance qui augmente rapidement ces dernières années</li> <li>Une sur-représentation des grands logements au sein du parc</li> <li>Une sous-occupation du parc de logement</li> </ul>
<b>ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>La diversification des produits immobiliers proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés, notamment sur des plus petits logements (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.).</i></li> <li>➤ <i>La remise sur le marché de logements vacants et le développement du parc de logements sociaux</i></li> <li>➤ <i>La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment les seniors ou les primo-accédants, pouvant rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel.</i></li> <li>➤ <i>La maîtrise des prix immobiliers et fonciers qui doivent rester abordable.</i></li> </ul>	

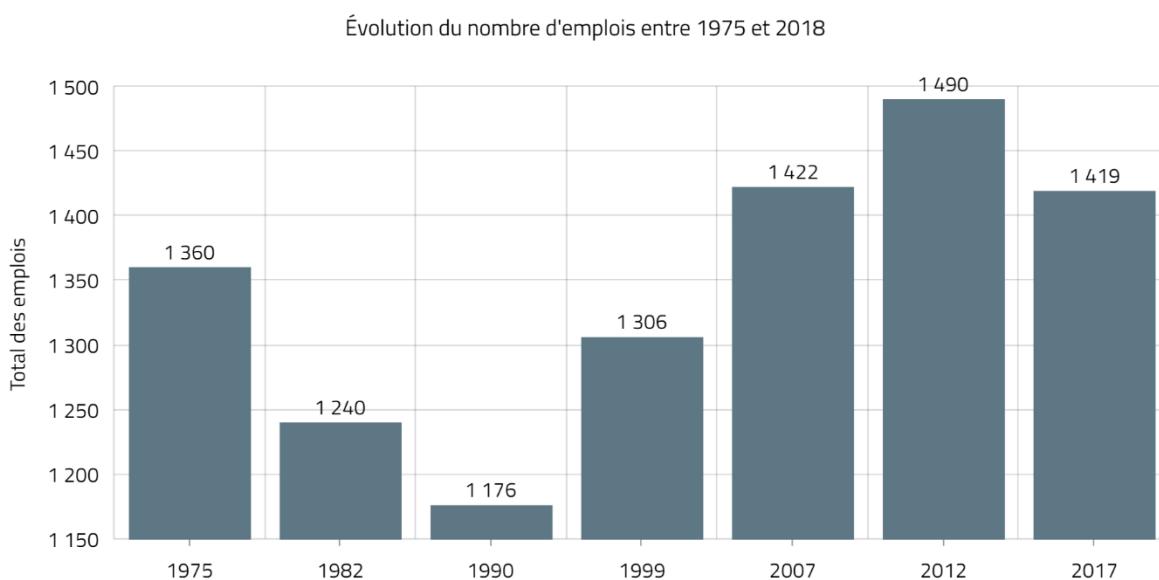
### III. STRUCTURE ECONOMIQUE

La partie développée ci-après s'attache à analyser le développement économique par une approche spatiale et transversale. Il ne s'agit pas de réaliser une analyse macro-économique exhaustive (chiffre d'affaires, valeur ajoutée, etc.) mais plutôt de comprendre les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, d'identifier les besoins des principaux secteurs d'activités et enfin de zoomer sur les enjeux spatiaux relatifs aux activités économiques (foncier, occupation des sols, etc.).

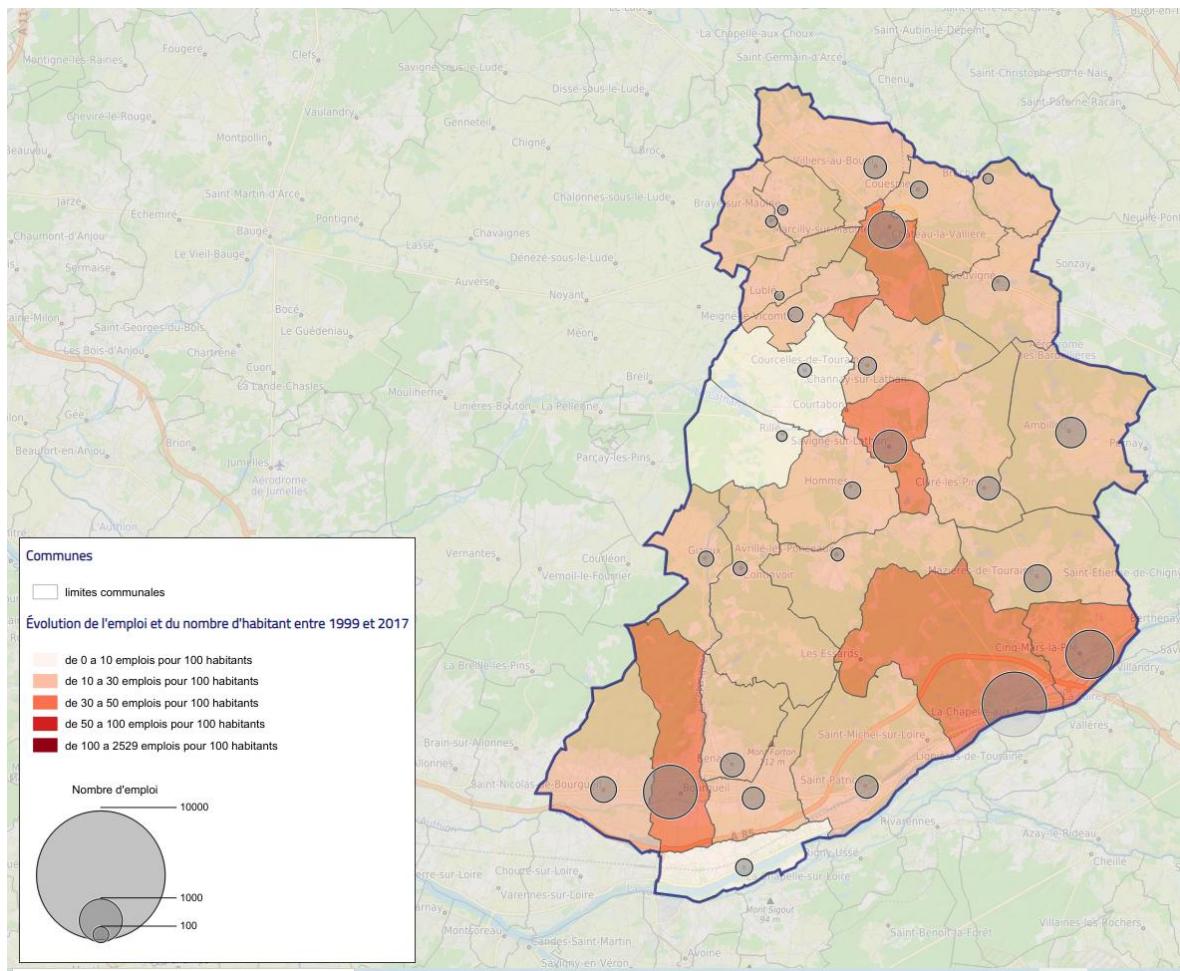
Les leviers d'action du PLU en matière de développement économique se limitent donc à son champ de compétence à savoir la planification urbaine (occupation des sols, localisation, etc.). Le PLU doit soutenir le développement économique en laissant ouvert les champs du possible (éviter la démultiplication de règles, faciliter l'implantation des activités, etc.). Il agit de manière plus indirecte sur l'économie en réunissant les conditions propices à une attractivité territoriale par la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de services, d'équipements, de mobilité, etc.

#### 1. Une centaine d'emplois créés depuis 2000 mais une relative baisse ces dernières années

Le nombre d'emplois présent sur la commune est plus important que celui des communes voisines ce qui en fait un pôle attractif à l'échelle de l'intercommunalité. Entre 1999 et 2017, on constate une hausse du nombre d'emplois à Bourgueil. En 2017, 1419 emplois sont recensés sur la commune. Ces dernières années, le nombre d'emplois est passé de 1490 en 2012 à 1419 en 2017, soit une baisse annuelle moyenne de 1 %. Après une forte baisse du nombre d'emplois sur la période 1975-1990, la tendance est repartie à la hausse jusqu'en 2012, pour de nouveau légèrement baisser sur la période 2012-2017.



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

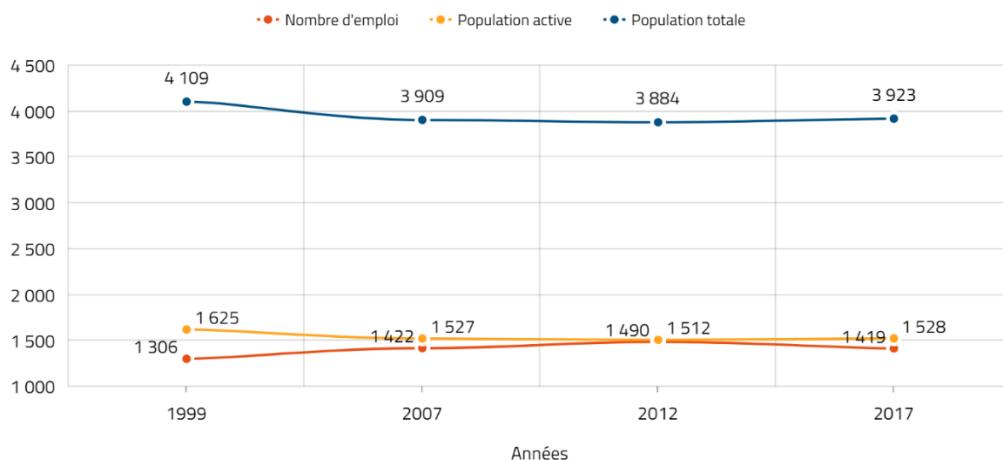


*Nombre d'emplois total - nombre d'emplois pour 100 habitants en 2017 à l'échelle de la CC TOVAL (Source : CITAVIZ)*

## 2. Une dynamique démographique qui traduit une résidentialisation progressive

Le nombre d'actifs et le nombre d'emplois se stabilisent : il y a légèrement plus d'actifs que d'emplois. Sur la période 2012-2017, la population a augmenté tandis que le nombre d'emplois a diminué, alors que dans les années précédentes ces deux courbes tendaient à se rejoindre. Cela illustre une légère tendance à la résidentialisation du territoire, la commune comprend plus d'actifs que d'emplois, même si dans le cas de Bourgueil ce rapport entre les deux reste minimes.

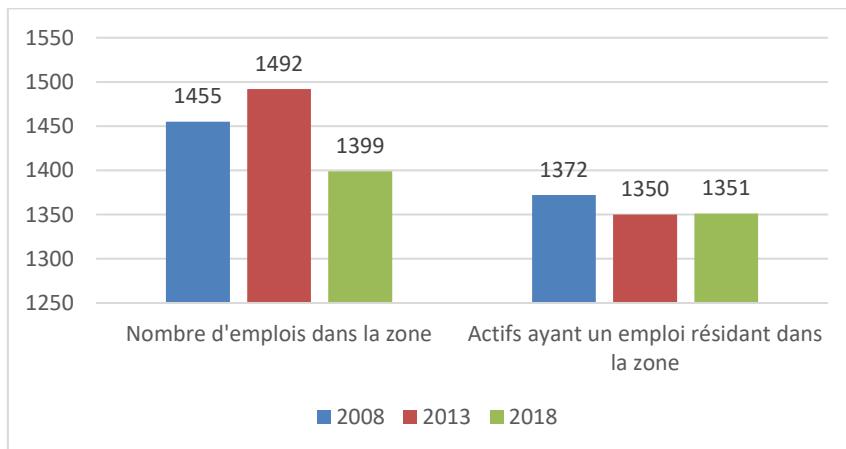
## Évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1999 et 2017



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

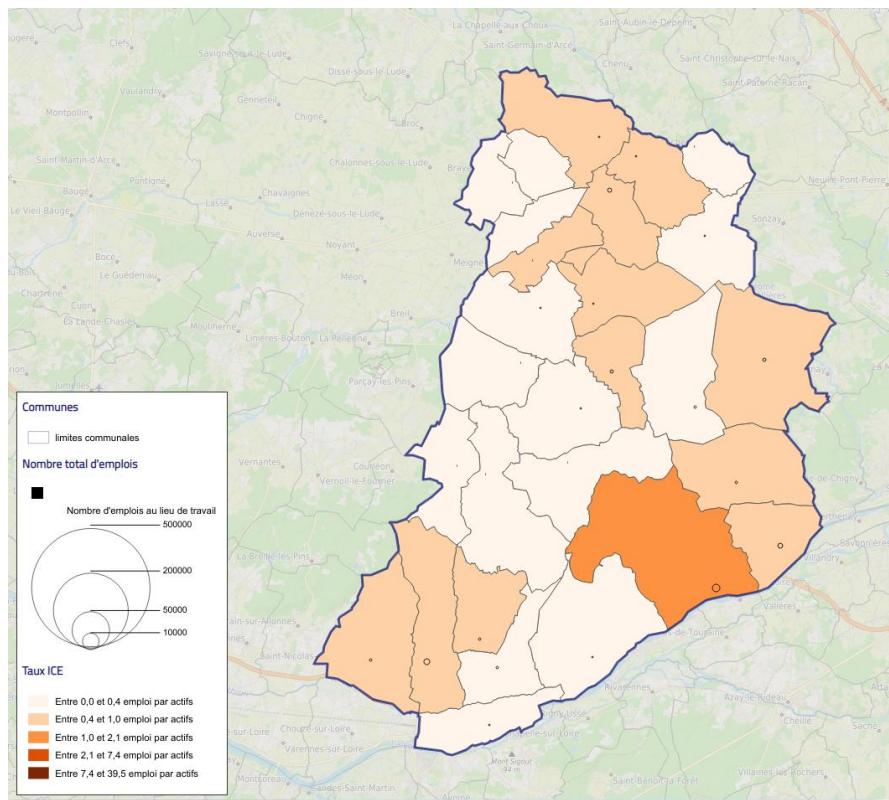
En conséquence, l'indicateur de concentration d'emploi tend à diminuer : il était de 110.5 en 2013, et s'établit à 103.5 en 2018. Cela signifie qu'en 2018, on compte près de 104 emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Ce rapport est plus élevé que celui de la CC TOVAL qui est de 62.5 et du département qui est de 98.5. Cela montre que Bourgueil concentre une part plus importante d'emplois ce qui en fait une commune « pôle ».

Enfin, en 2018, la commune enregistre 1399 emplois sur son territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone est stable. Le nombre de chômeurs a augmenté : il est passé de 7.6 % en 2008 à 8.4 % en 2018.



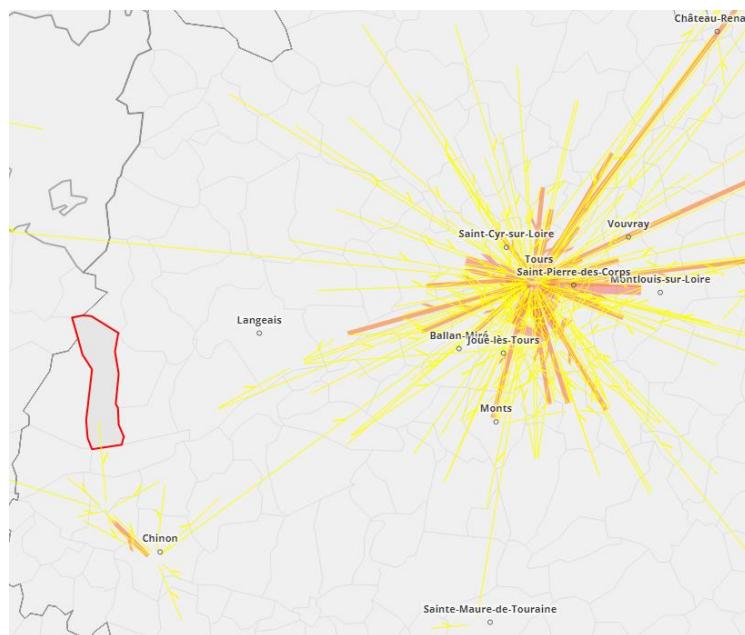
*Emploi et activité, commune de Bourgueil (Source : INSEE)*

La commune de Bourgueil s'inscrit entre deux pôles d'emplois majeurs que sont Angers et Tours. Sa situation géographique le long de l'axe ligérien, constitue un facteur d'attractivité, bien desservi par les grands pôles urbains.



*Nombre total d'emploi et taux d'Indice de Concentration de l'Emploi (ICE) à l'échelle de la CC TOVAL (Source : CITAVIZ)*

En Indre et Loire, les principaux flux domicile-travail convergent vers la métropole de Tours et son agglomération. A Bourgueil, un certain nombre de flux domicile-travail se dirigent vers Chinon. En effet, depuis la mise en service de la centrale nucléaire de Chinon dans les années 80, il s'agit d'un bassin d'emploi important à proximité de Bourgueil, bien desservi par les transports en commun. Par ailleurs, cet axe en direction de Chinon est également celui pour rejoindre la gare de port-boulet situé sur la commune de Chouzé-sur-Loire, au sud de Bourgueil. Cette gare est la troisième la plus fréquentée d'Indre-et-Loire permettant notamment de rejoindre Saumur.

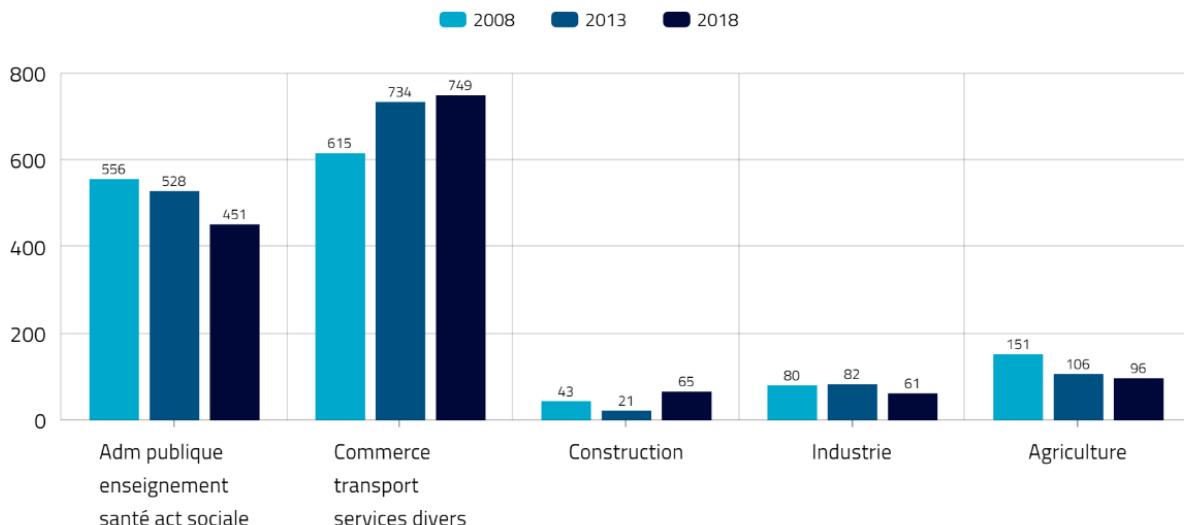


*Flux domicile-travail 2018 (Source : Geoclip, INSEE)*

### 3. Une structure de l'emploi et du tissu d'actifs dominé par le secteur tertiaire

En 2018, on dénombre 1200 emplois dans les domaines de l'administration publique/enseignement/santé/action sociale et les services/commerces/transport réunis. Cela représente 85 % des emplois totaux de la commune, ces deux secteurs se positionnent en tant que principaux pourvoyeurs d'emplois sur la commune de Bourgueil.

Évolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2008 et 2018



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

Le tertiaire marchand est le domaine d'activité le plus représenté aujourd'hui : son évolution témoigne du développement de l'offre en services et commerces de proximité de la commune. Cependant, le nombre d'emplois relatifs à l'enseignement, la santé et l'administration publique, a diminué passant de 556 en 2008 à 451 en 2018. Cette diminution des emplois dans le service public constitue une trajectoire classique sur l'ensemble des territoires et plus particulièrement au sein des territoires ruraux tels que Bourgueil.

On constate enfin qu'il existe peu d'emplois dans le domaine de l'industrie (4%) dans le secteur de l'agriculture (7%) et celui de la construction (4%). Néanmoins, le nombre d'emplois dans le secteur de la construction a triplé entre 2013 et 2018.

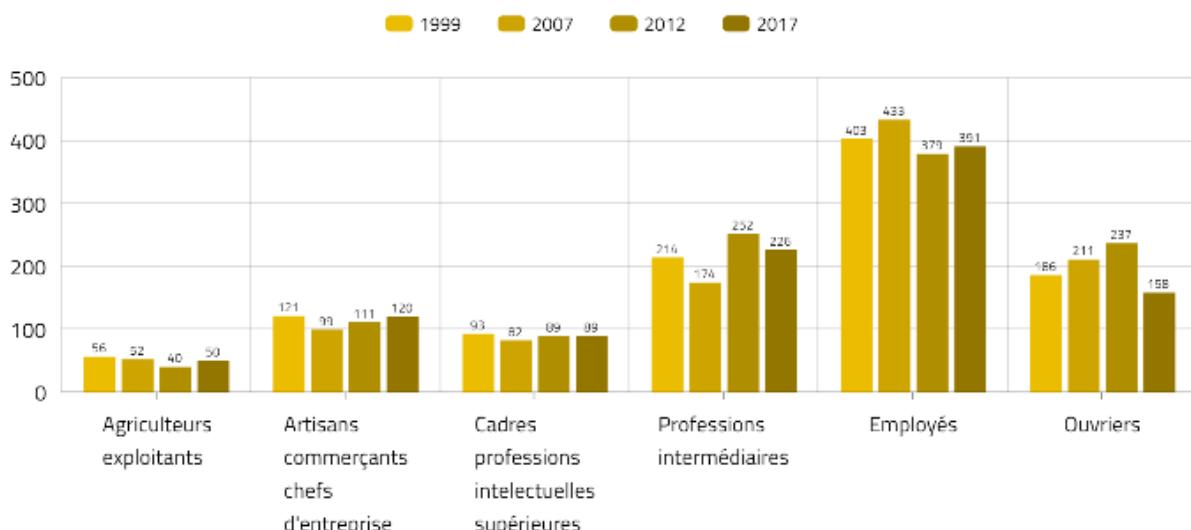
Entre 2017 et 2018, une zone d'activité a été développée au sud de Bourgueil. Cette Zone d'Activité Economique (ZAE) comprend 320 emplois. Cependant la commune a perdu une vingtaine d'emplois sur cette période. Cela suppose que les emplois créés au sein de la zone commerciale sont venus compenser une forte baisse des emplois sur le reste de la commune (administration publique, santé, action sociale...).



Secteur à vocation d'activités et commerciale au sud de la commune de Bourgueil (Source : Géoportail)

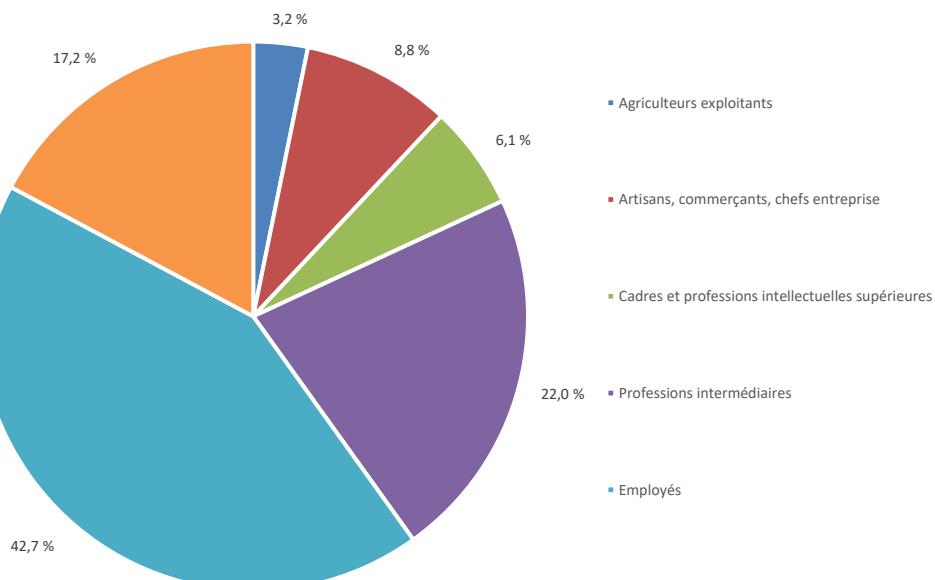
Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à l'échelle de la commune de Bourgueil sont celles des employés avec un taux de 42.7 % et des professions intermédiaires (22 %). La catégorie des ouvriers a diminué ces dernières années : ils étaient 237 en 2012 contre 158 en 2017. Les autres catégories qui sont aussi les moins représentées restent à un niveau relativement stable. A l'échelle de l'intercommunalité, les mêmes constats se retrouvent.

## Évolution de la répartition des actifs par CSP entre 1999 et 2017

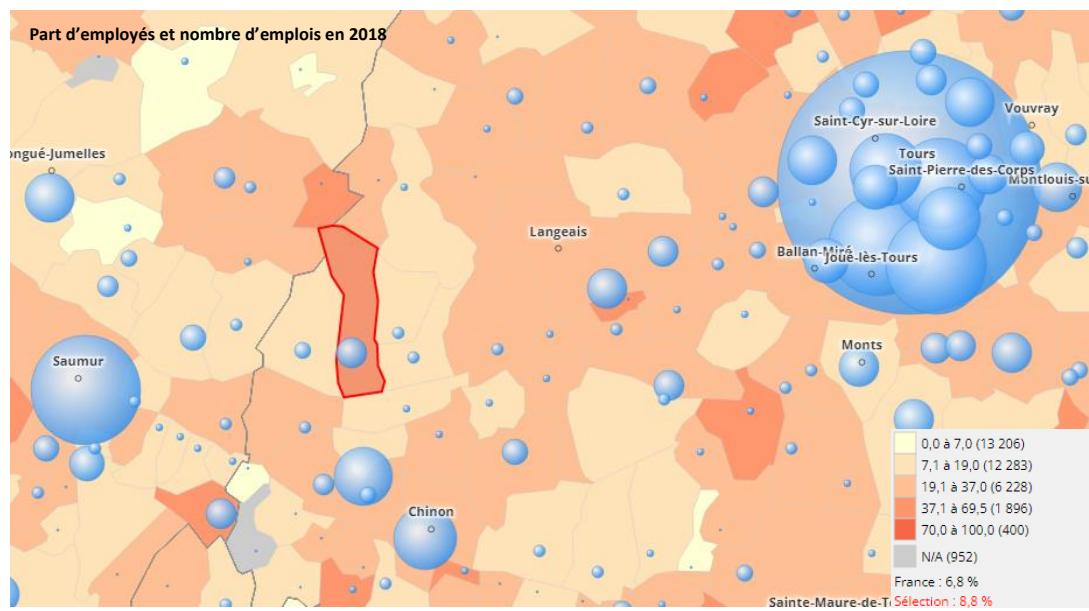


*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

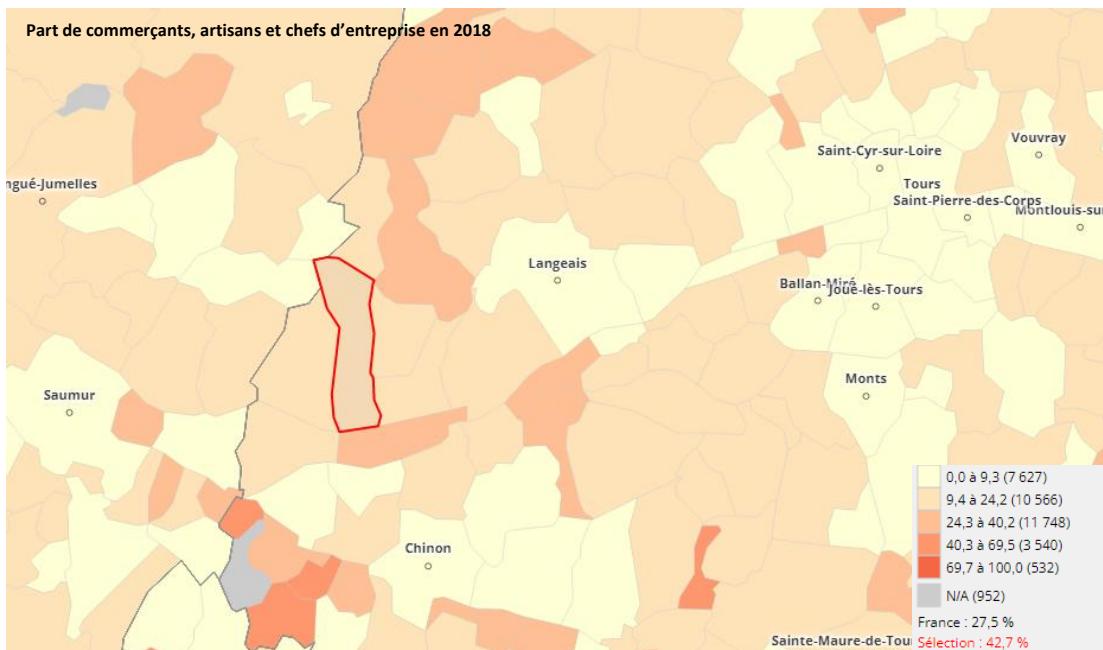
## Répartition des actifs par domaine d'activité



*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*



(Source : Geoclip, observatoire des territoires)



(Source : Geoclip, observatoire des territoires)

## 4. Une structure agricole caractérisée par la viticulture

L'activité agricole et plus particulièrement viticole demeure essentielle à l'économie de la commune bien que le nombre d'exploitations soit en baisse constante, passant de 56 en 2000 à 41 en 2010 puis 32 en 2020. Ceci s'explique notamment par une mutation du monde agricole faisant l'objet d'une restructuration qui modifie les profils des exploitations. De plus, malgré une baisse du nombre d'exploitations, les surfaces tendent à s'accroître.

Sur les 3200 hectares de la commune, la surface agricole utile<sup>3</sup> était de 460 ha en 2010 soit 14 % du territoire communal comprenant une surface en terres labourables<sup>4</sup> de 50 ha, ce qui représente 1.5 %.

Le tableau ci-dessous met en avant la baisse du nombre d'exploitations agricoles sur la commune et d'une hausse de la SAU depuis 2010.

	2000	2010	2020
Exploitations agricoles	56	41	32
Superficie Agricole Utilisée (ha)	467	460	654
Superficie en terre labourables (ha)	70	50	Non disponible

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles – Source : Recensement Général Agricole (RGA).

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble	100	56	41	890	467	460
Dont moins de 40 ans	15	17	7	136	226	96

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Les exploitants agricoles sont de plus en plus vieux, illustrant le vieillissement de la population et posant le problème de la reprise de certaines activités. A terme, la problématique de diminution du nombre d'agriculteurs exploitants et donc d'exploitations pourraient s'intensifier si les repreneurs manquent.

La SAU a augmenté entre 2000 et 2010 malgré la diminution du nombre d'exploitations agricoles. Si le nombre d'exploitations a continué à décroître, ce n'est pas le cas de la SAU. La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2020 s'élève à 654 ha, ce qui représente près de 20 % de la surface totale du territoire et un gain de près de 200 ha en 10 ans. Cette donnée doit toutefois être interprétée avec prudence car cette dernière est localisée à la commune où se situe le lieu principal de production de

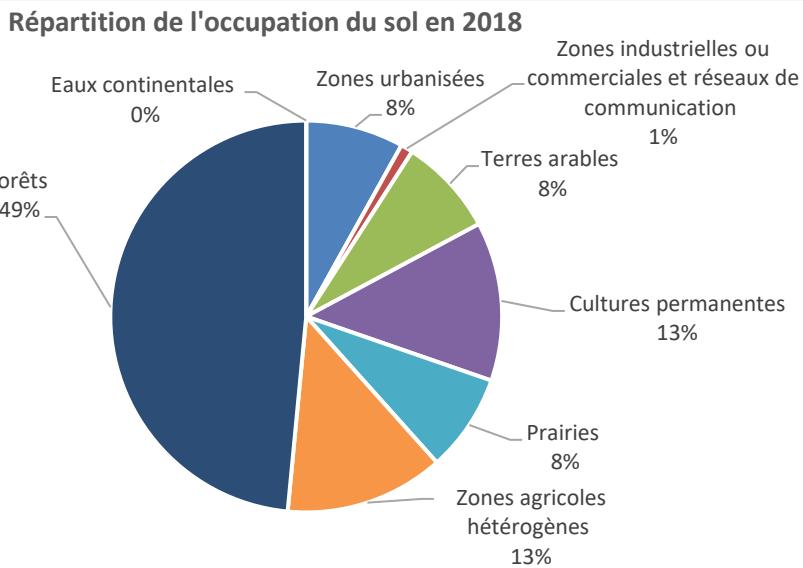
<sup>3</sup> La Surface Agricole Utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de : terres arables (grande culture, cultures maraîchères, ...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes) et cultures pérennes (vignes, vergers...).

<sup>4</sup> Les terres labourables comprennent, au sens de l'INSEE, les superficies en céréales, oléagineux, protéagineux, betteraves industrielles, plantes textiles, médicinales et à parfum, pommes de terre, légumes frais et sec de plein champ, cultures fourragères, ainsi que les jachères).

chaque exploitant, toutefois, une exploitation peut exercer son activité sur plusieurs communes. Cette surface est indicative puisque d'autres surfaces sont exploitées mais ne sont pas déclarées à la PAC<sup>5</sup>.

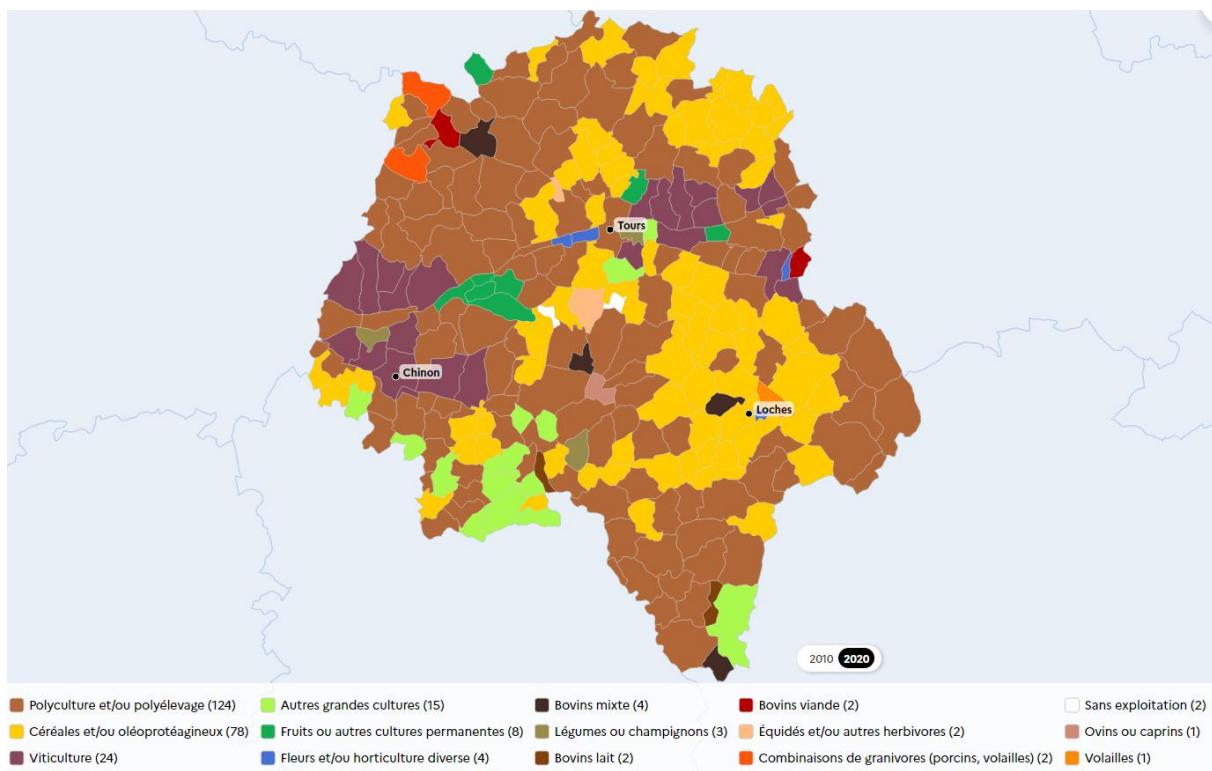
Cependant, cette augmentation peut s'expliquer par un essor des cultures viticoles avec le développement de surfaces biologiques et de l'œnotourisme. De plus, l'Appellation d'Origine Contrôlée de Bourgueil joue un rôle dans la protection des terres, en imposant des règles précises suivies par tous les exploitants. Les techniques de culture et de production sont contrôlées, permettant ainsi la réglementation commune à tous les domaines de l'AOC.

Enfin, avec un taux de 48 %, ce sont les forêts qui occupent majoritairement le sol du territoire communal. Cette superficie fait de la forêt un enjeu double à la fois sur son potentiel rôle économique tout en préservant cette dernière notamment pour sa biodiversité.

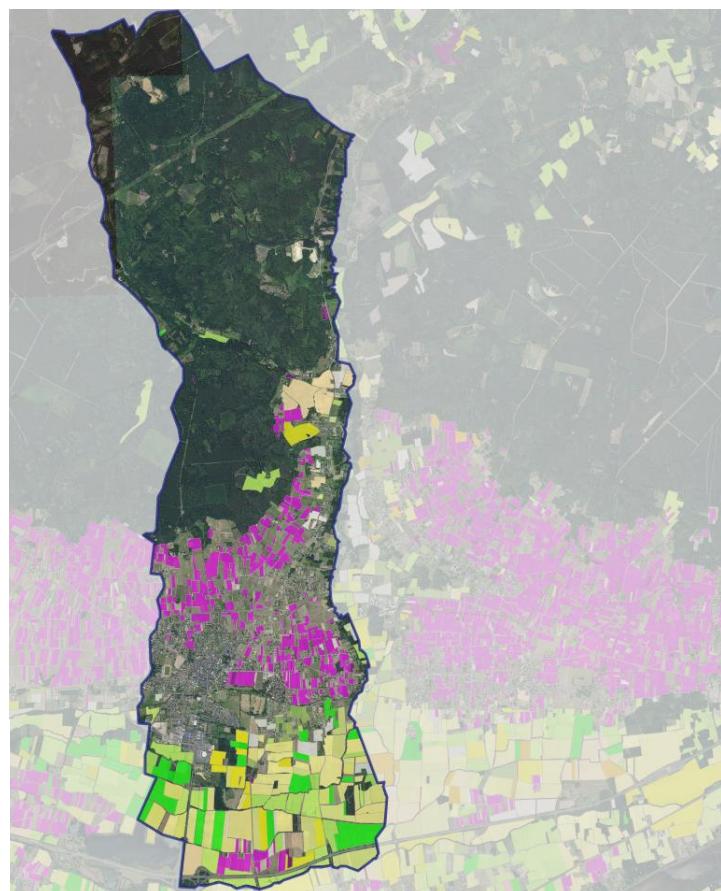


*Source : plu-cadastre.fr données fondées sur la base de données Corine Land Cover, du service de la donnée et des études statistiques du ministère chargé de l'écologie et de l'Institut national de l'information géographique et forestière, en 2018.*

<sup>5</sup> La Politique d'Agriculture Commune est une politique européenne agricole dans le but de développer et de soutenir l'agriculture des Etats membres. Il s'agit d'un système de régulation et de subvention pour augmenter les rendements agricoles tout en maintenant les revenus des exploitants.



- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible



Répartition des parcelles agricoles à Bourgueil (2019) (Source : Citaviz)

## ET SI ON NE DEVAIT RETENIR QUE L'ESSENTIEL ...



UNE LEGERE RESIDENTIALISATION  
DU TERRITOIRE



1399 EMPLOIS EN 2018 (EN  
BAISSE DEPUIS 2012)



85 % DES EMPLOIS DANS  
LE SECTEUR TERTIAIRE



INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI  
DE 103.5 EN 2018 ; SUPERIEUR A CELUI  
DE L'INTERCOMMUNALITE



UNE ZONE  
D'ACTIVITE  
ECONOMIQUE  
DYNAMIQUE



UN GAIN DE 200 HA DE  
SURFACE AGRICOLE UTILE EN  
10 ANS

## IV. EQUIPEMENTS ET COMMERCES

Près de 238 équipements sont recensés sur la commune de Bourgueil (6 équipements pour 100 habitants en moyenne).

La base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

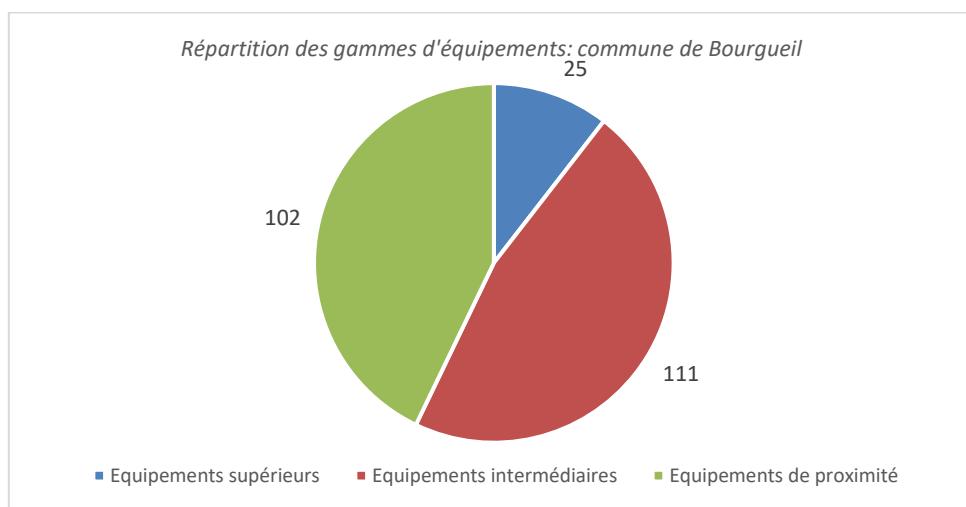
La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population. Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

Ils se répartissent en trois gammes :

- Gamme de proximité comprenant par exemple : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- Gamme intermédiaire comprenant par exemple : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- Gamme supérieure comprenant par exemple : Lycée, maternité, hypermarché...

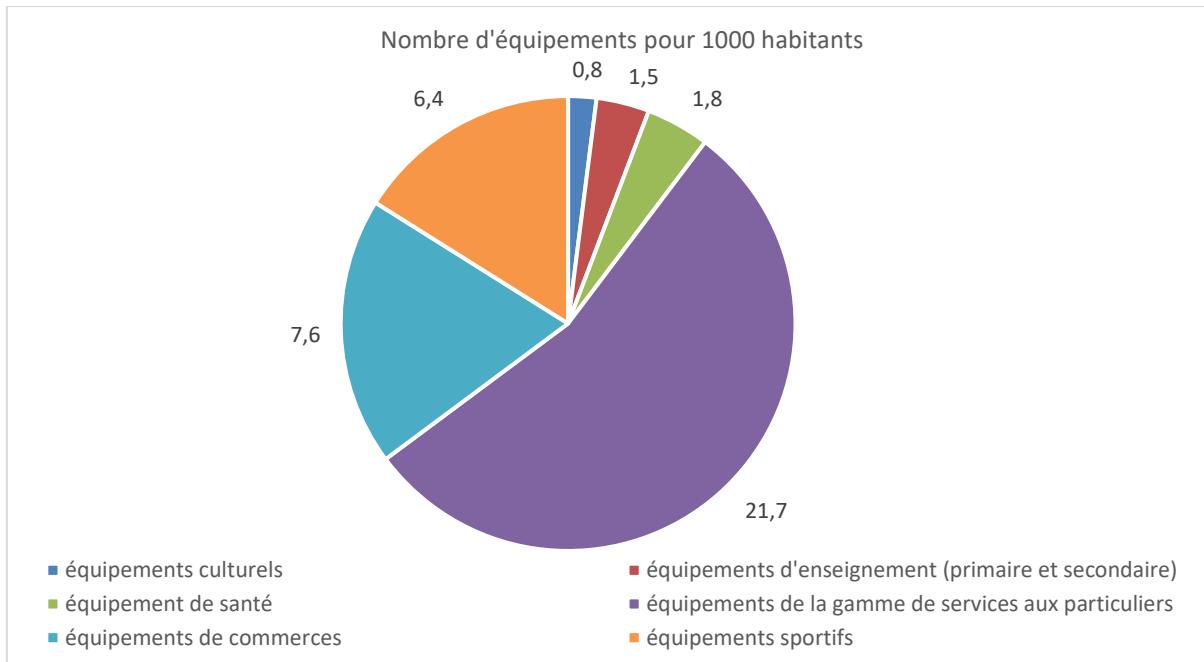
En tant que ville « pôle », Bourgueil possède une part importante d'équipements, non seulement des équipements de proximité mais également des équipements issus des gammes intermédiaires (2 supermarchés, 2 collèges, 2 orthophonistes, 1 Maison France Services, 1 psychologue, 1 gendarmerie... etc.) et de gammes supérieures (1 hypermarché, 1 centre de formation : MFR CFA de Bourgueil qui dispense des formations par apprentissages, 2 cinémas...etc.).

A l'échelle du bassin de vie, la structuration des équipements met donc en avant le pôle de Bourgueil.



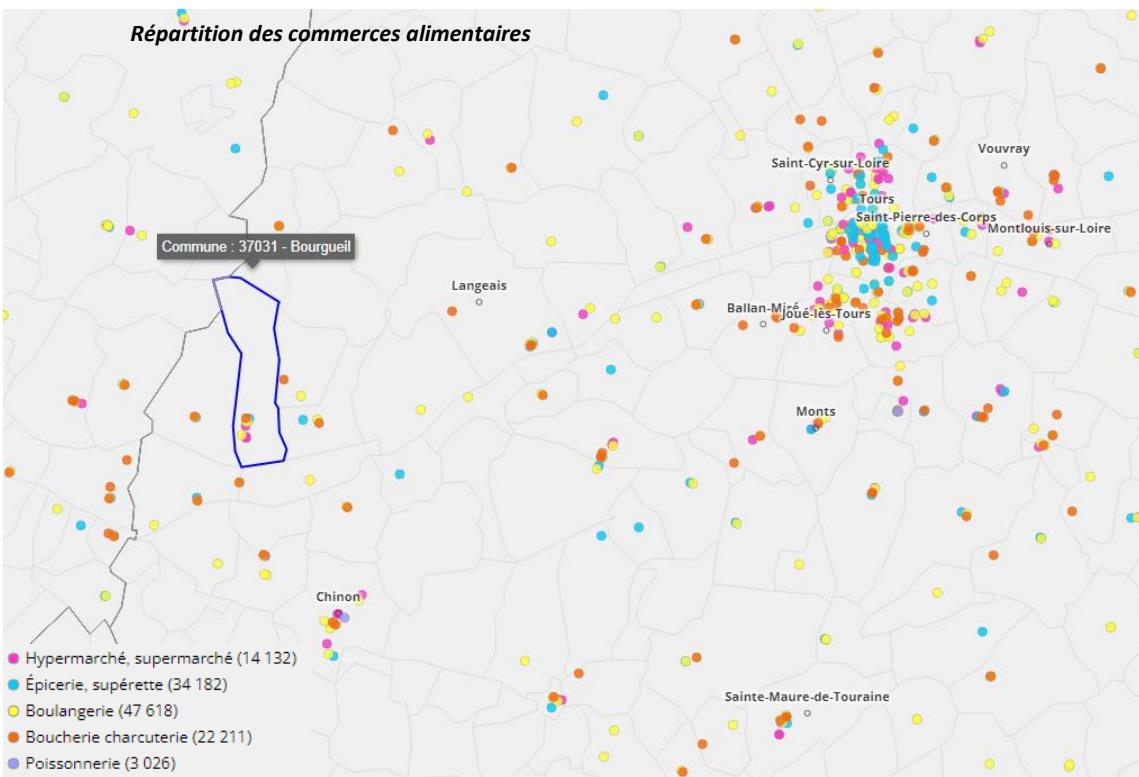
Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)

Plus de la moitié des équipements correspondent à la gamme de services aux particuliers avec 21.7 équipements pour 1000 habitants ce qui confirme la domination des emplois tertiaires sur le territoire. Parmi ces services, on compte notamment 6 banques, 8 coiffeurs, 6 agences immobilières et 13 restaurants sur le territoire communal.

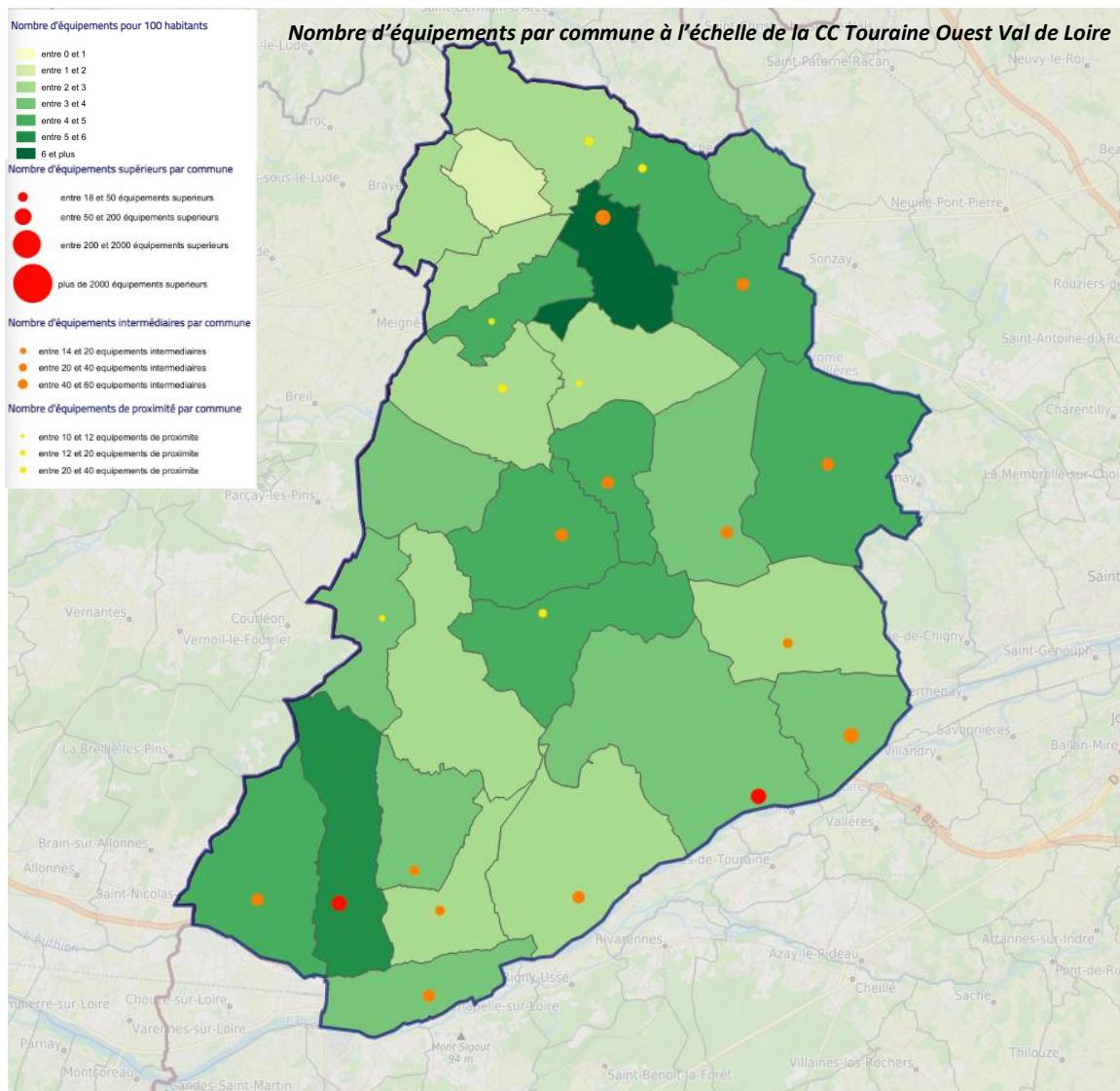


*Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)*

De plus, la commune dispose d'un nombre important d'équipements liés au sport et aux commerces dont des terrains de sports, des boucles de randonnées, une patinoire et un camping municipal.



*(Source : Geoclip INSEE 2020)*



*Communauté de communes de Touraine Ouest Val de Loire (Source : CITAVIZ)*

Le territoire du SCoT Nord-Ouest de Touraine est caractérisé par son activité touristique, particulièrement tournée vers les vignobles et les châteaux de la Loire. La commune de Bourgueil dispose du camping municipal \*\*\* « Capitaine », d'une capacité de 81 emplacements, et se situe à proximité de la zone commerciale au sud du territoire communal. Elle dispose également de 24 chambres (selon l'enquête sur les hébergements touristiques réalisée par l'INSEE en 2022) réparties au sein de trois hôtels différents.

- Hôtel « Les Lilas » (toutefois, la capacité de cet hôtel est réduite à la suite de la fermeture par décision administrative du deuxième étage)
- Hôtel l'écu de France
- Hôtel Le Thouarsais



Abbaye Saint Pierre de Bourgueil



Boucle de randonnée à Bourgueil



Camping municipal « Capitaine »



Cave de la Dive Bouteille

Par ailleurs, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain la municipalité, aux côtés de la communauté de communes, prévoit de reconquérir la friche de l'ancien EHPAD. Ce site, d'une emprise au sol d'environ 5 000m<sup>2</sup> pourra accueillir un programme mixte comprenant entre autres une Maison de Santé Pluridisciplinaire, la Maison France Service de la Communauté de Communes en remplacement de l'actuelle localisée sur un site excentré, de proposer des services municipaux et également d'intégrer des logements inclusifs ainsi qu'un foyer jeunes travailleurs. De plus, la municipalité mène une réflexion sur l'aménagement des abords de l'Abbaye. Grâce à l'acquisition de terrains en 2020, la collectivité dispose maintenant d'un site de près de 12 000m<sup>2</sup>. L'ambition municipale est de concilier un accueil touristique, une mise en valeur de ce site classé, et un lieu de détente et de contemplation.

#### ET SI ON NE DEVAIT RETENIR QUE L'ESSENTIEL ...



VILLE POLE : 6 EQUIPEMENTS POUR  
100 HABITANTS EN MOYENNE



50 % CORRESPONDENT A  
LA GAMME DE SERVICES  
AUX PARTICULIERS



3 HOTELS ET UN CAMPING  
MUNICIPAL POUR  
L'ACCUEIL DE TOURISTES



102 EQUIPEMENTS DE  
PROXIMITE



111 EQUIPEMENTS  
INTERMEDIAIRES

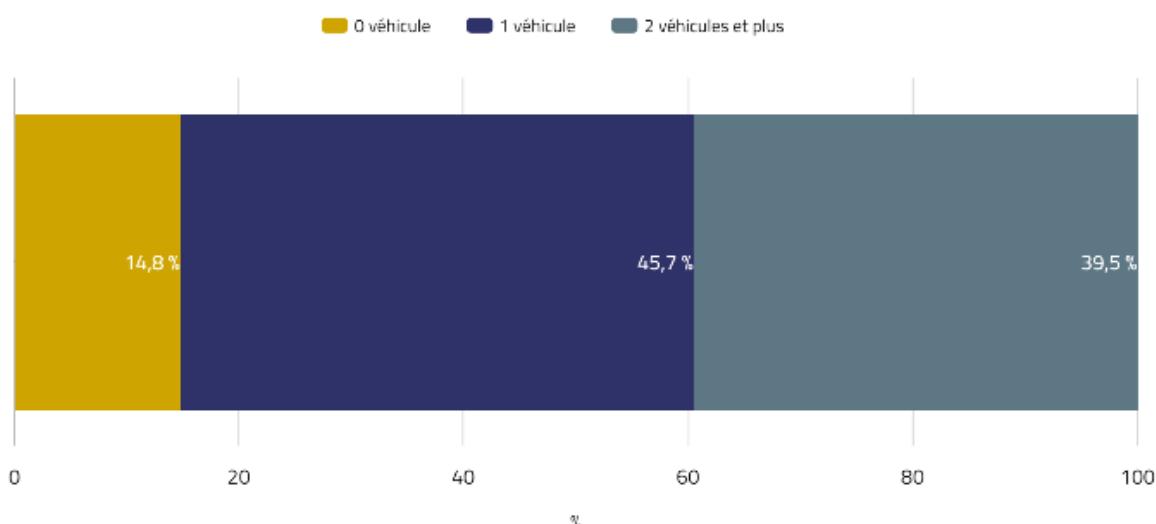


25 EQUIPEMENTS  
SUPERIEURS

## V. MOBILITES

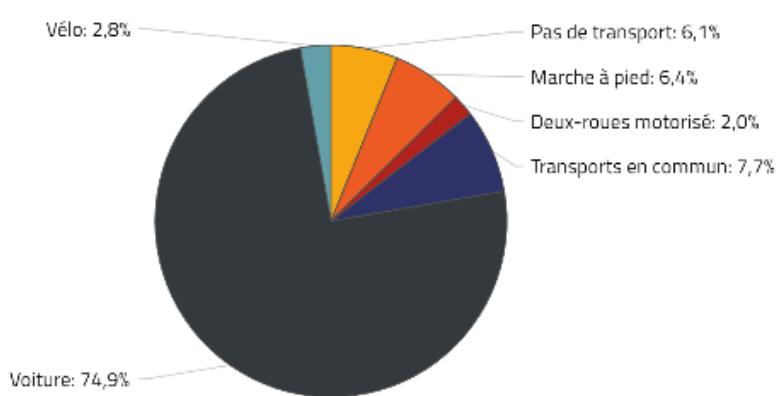
En lien avec la structure du territoire et la présence d'équipements de gamme intermédiaire et supérieurs sur les pôles voisins, le moyen de transport majoritaire demeure la voiture individuelle (74.9 % de la part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018). Ce constat est à mettre en parallèle avec la taille moyenne de ménages et l'équipement automobile : près de 40 % des ménages dispose de 2 véhicules et plus. Sur la CC TOVAL, cette part est de presque 50 %. Les principaux flux de proximité sont à destination de Chinon.

Équipement automobile des ménages en 2018



Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018

Pas de transport	6,1%	Marche à pied	6,4%	Deux-roues motorisé	2,0%	Transports en commun	7,7%
Voiture	74,9%	Vélo	2,8%				



Commune de Bourgueil (Source : CITAVIZ)

A Bourgueil, 7.7 % de la population utilise les transports en commun pour se rendre au travail. En plus de la desserte scolaire des collèges et lycées de Chinon, la commune est traversée par plusieurs lignes :

- Ligne A du réseau SITRAVEL : Chinon-Port Boulet Gare-Bourgueil (passage 8 fois par jour en semaine avec une fréquentation plus forte le matin)
- Réseau de mobilité interurbaine REMI : ligne N1 vers Saumur (5 passages par jour)

Ce sont ainsi les communes de Saumur et Chinon qui sont les mieux desservies.



Réseau de Transport SITRAVEL  
(Source : SITRAVEL)



Un autre aspect à aborder lorsque l'on parle de mobilité est celui du stationnement notamment pour les déplacements automobile et cyclable. En effet, le stationnement règlementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité :

- il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résident, visiteurs) ;
- il peut offrir une augmentation des taux de rotation, en évitant le stationnement ventouses des actifs ;
- il impacte les usages. Plus le stationnement est facilité plus forte sera l'automobilisme ;
- il a un impact fort en matière d'urbanisme, l'article 12 des PLU permet de réglementer le stationnement suivant les usages, les usagers et les types de véhicules.

Les enjeux en termes de stationnement sont donc multiples : garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique, limiter les nuisances dues aux stationnements gênants, permettre un partage de la voirie ou encore favoriser le report modal de l'automobile vers des modes dits durables lorsque c'est possible.

## Le stationnement dans la sphère privée

A Bourgueil, 70.2 % des ménages disposent d'un emplacement de stationnement. La part du nombre de véhicule dans les ménages est globalement resté stable sur les 10 dernières années. Ainsi 85.2 % des ménages de la commune possèdent au moins une voiture et 39.5 % ont deux voitures ou plus en 2017.

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	1 738	100,0	1 753	100,0	1 786	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 274	73,3	1 254	71,5	1 253	70,2
Au moins une voiture	1 468	84,5	1 488	84,9	1 522	85,2
1 voiture	829	47,7	856	48,9	816	45,7
2 voitures ou plus	639	36,8	631	36,0	706	39,5

*Equipement automobile des ménages (Source : INSEE)*

## Le stationnement dans la sphère publique

Sur la commune, le stationnement n'engendre pas de difficultés en dehors des problèmes ponctuels liés à des évènements.

Plusieurs parkings comprenant un nombre important de places de stationnements sont présents en cœur de bourg ou à proximité (*cf carte ci-dessous*) pour répondre à la demande et desservir les commerces et services qui s'y trouvent. Des grands parkings sont disponibles notamment au niveau de la zone commerciale au sud du bourg.

Concernant le stationnement des véhicules électriques et hybrides, Bourgueil possède 3 bornes de recharges.

- SIEIL Avenue Jean Causseret
- Hyper U Avenue du Général de Gaulle
- SIEIL Bourgueil- Place Marcellin Renault

Le stationnement des vélos est peu présent sur la commune.



## Sécurité et fluidité du trafic

Le territoire communal est traversé par plusieurs axes majeurs qui structurent les flux de circulation. L'autoroute A85, longeant le sud du territoire, enregistre en moyenne 15 200 véhicules/jour en 2024, dont 12 % de poids lourds. La route départementale D749, qui traverse la commune du nord au sud en passant par le centre-ville, comptabilise 1 496 passages/jour, soit une baisse de 4,7 % par rapport à 2023, avec 7 % de poids lourds. La D35, située légèrement au nord du centre urbain, se distingue par une fréquentation sensiblement plus élevée avec 3 907 passages/jour, dont 7,4 % de poids lourds. Dans l'ensemble, ces niveaux de circulation restent dans la tranche basse du département, en comparaison des zones à forte densité de trafic telles que l'agglomération de Tours ou le secteur de Chinon.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres d'Indre-et-Loire est défini par les arrêtés préfectoraux du 26 décembre 2024. Ce classement est disponible sur le site internet des services de l'Etat d'Indre-et-Loire. D'après cet arrêté, la route départementale D749 est une infrastructure de catégorie 3, à savoir que le secteur est affecté par le bruit de part et d'autre de la voie sur 100 mètres. La commune est également traversée par l'A85, infrastructure de catégorie 2 (250m).

En matière d'accidentologie, d'après la base de données du ministère de l'Intérieur sur les accidents corporels de la circulation routière, depuis 2013, deux tiers des accidents se sont produits sur les routes départementales, contre un tiers sur les voies communales. Entre 2012 et 2018, 15 accidents corporels ont été recensés, dont 86 % en plein jour. On remarque que près d'un tiers de ces accidents impliquaient des cyclistes, ce qui relève un enjeu important de sécurité pour les usagers vulnérables.

## ET SI ON NE DEVAIT RETENIR QUE L'ESSENTIEL ...

TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL

75%

7.7 % (LIGNES DESSERVANT  
CHINON ET SAUMUR)

6.4 %



2.8%

85 % DES MENAGES POSSEDOIENT  
AU MOINS UNE VOITURE, 40%  
ONT DEUX VOITURES OU PLUSSTATIONNEMENT  
NOMBREUX EN CENTRE-  
BOURG ET EN ZONE  
COMMERCIALE

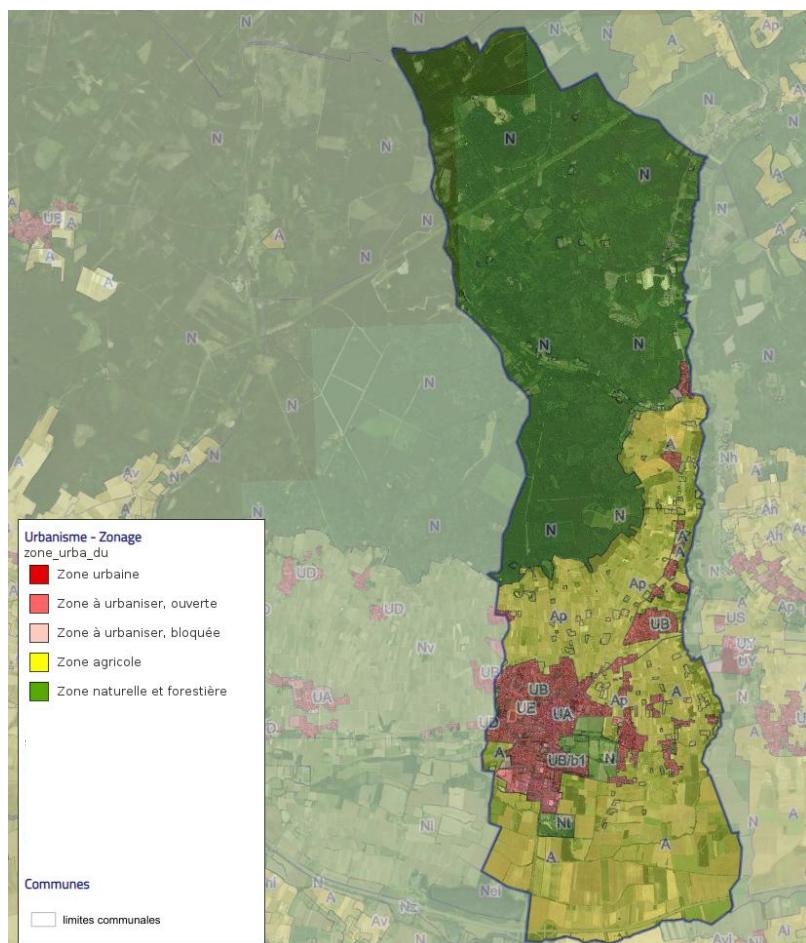
## VI. Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux économie, équipements et mobilités

SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un nombre d'actifs qui augmente légèrement, témoignant d'une attractivité résidentielle</li> <li>• De nombreux services en cœur de bourg</li> <li>• Un tissu d'équipements important et diversifié</li> <li>• Des activités touristiques (camping, hôtels) en développement</li> <li>• Un développement des cultures viticoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un nombre d'emplois sur la commune en légère baisse</li> <li>• Une dépendance à la voiture individuelle</li> <li>• Pas d'hôtel ayant la capacité de recevoir un car de touristes</li> </ul>
<b>ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Le maintien des services/commerces/équipements locaux en renforçant la centralité et le dynamisme du bourg</i></li> <li>➤ <i>Le développement d'alternatives à l'autosolisme (voiture individuelle) par la création de liaisons douces ou l'autopartage</i></li> <li>➤ <i>L'anticipation des besoins d'agrandissement ou d'extension des équipements et structures économiques existants pour développer l'attractivité de la commune.</i></li> </ul>	

## VII. STRUCTURATION URBAINE

### 1. Bilan du PLU en vigueur

Le PLU de la commune de Bourgueil a été approuvé le 06 février 2014 puis a fait l'objet d'une modification simplifiée le 15 janvier 2020 et enfin a été mis à jour le 29/09/2020.



Zonage du PLU en vigueur (Source : CITAVIZ)



Localisation des zones à urbaniser selon le PLU en vigueur (Source : PLU exploité sur Qgis)

En 2014, les secteurs à urbaniser (zones 1AU et 2AU) représentent 5.27 ha, majoritairement couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci sont réparties de la manière suivante :

<b>1AUB1/b1</b> « OAP Le Clos des Coursannes »	« Zone à urbaniser ouvert - secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation - sous-secteur situé en zone b1 du PPRi du Val d'Authion »	0.64 ha
<b>1AUB2/b1</b> « OAP La cité du Canal »	« Zone à urbaniser ouvert - secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation - sous-secteur situé en zone b1 du PPRi du Val d'Authion »	0.76 ha
<b>1AUB2</b> « OAP La cité du Canal »	« Zone à urbaniser ouvert - secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation »	0.15 ha
<b>2AUB</b> « OAP Touvois Sud »	« Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme - secteur à vocation résidentielle, non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation »	1.84 ha
<b>2AUY</b>	« Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme - secteur à vocation d'activités, non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation et situé en zones b1 et b2 du PPRi du Val d'Authion »	1.88 ha

Sur la durée du PLU, aucun de ces espaces n'a pour l'instant été urbanisé.

## 2. Analyse de la consommation d'espace passée

### 2.1 Méthodologie et approche

La réalisation du bilan de la consommation d'espace est un travail à l'échelle parcellaire avec un comparatif entre les photographies aériennes de 2011 et 2021.

Les espaces consommés sont ensuite catégorisés par un usage et une vocation : habitat / activité économique / équipement/infrastructure.

Cela permet de dresser un bilan chiffré de la surface consommée mais aussi d'identifier les vocations les plus consommatrices d'espace.

La photo aérienne la plus récente datant de 2018, les données permis d'aménager et permis de construire ont été compilées pour les années 2017 à 2021 afin de compléter l'étude.

### 2.2 Résultats

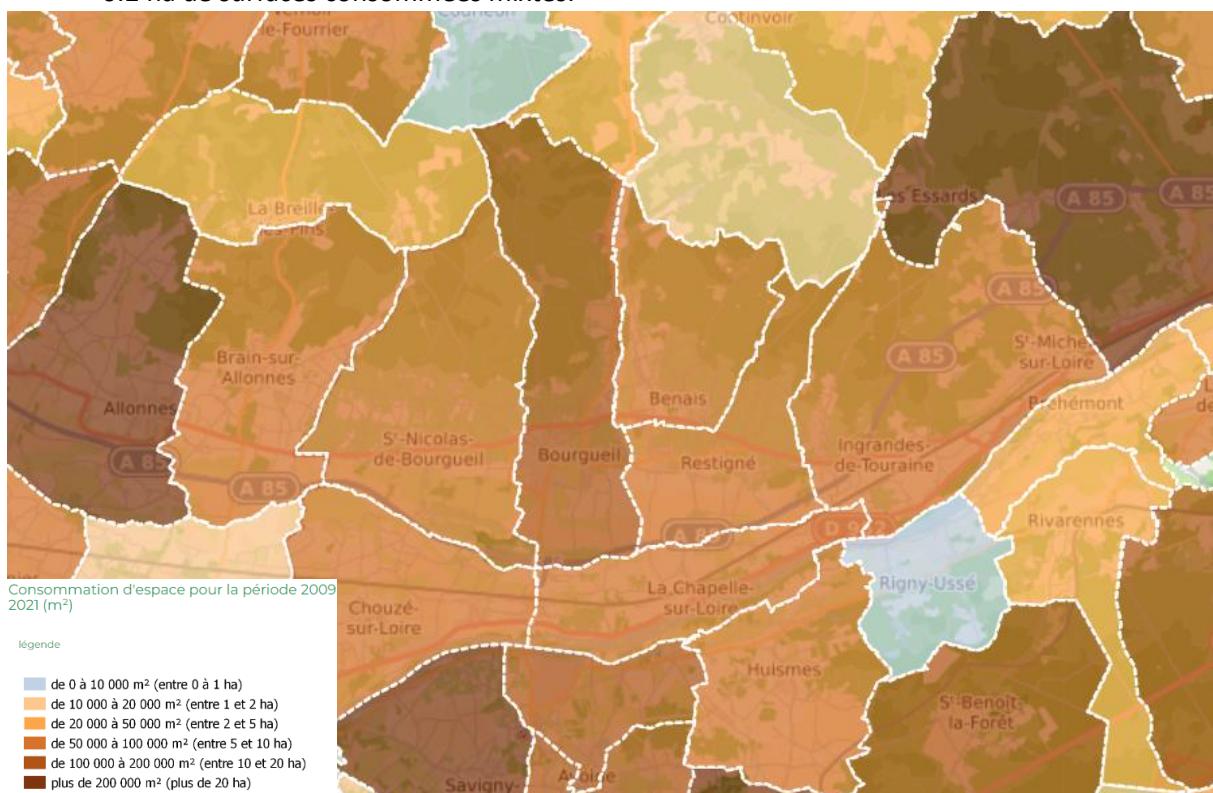
Le bilan de la consommation d'espace fait état d'une consommation relativement importante de l'espace sur le territoire de la commune pour la période 2011–2021. A l'échelle intercommunale, le flux d'artificialisation est en effet globalement plus élevé que sur les communes voisines.

Entre 2009 et 2021, 18.6 ha<sup>6</sup> ont été consommés soit 0.57 % de la surface communale nouvellement consommée.

- 7.4 ha de surfaces consommés à vocation d'habitat

<sup>6</sup> <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

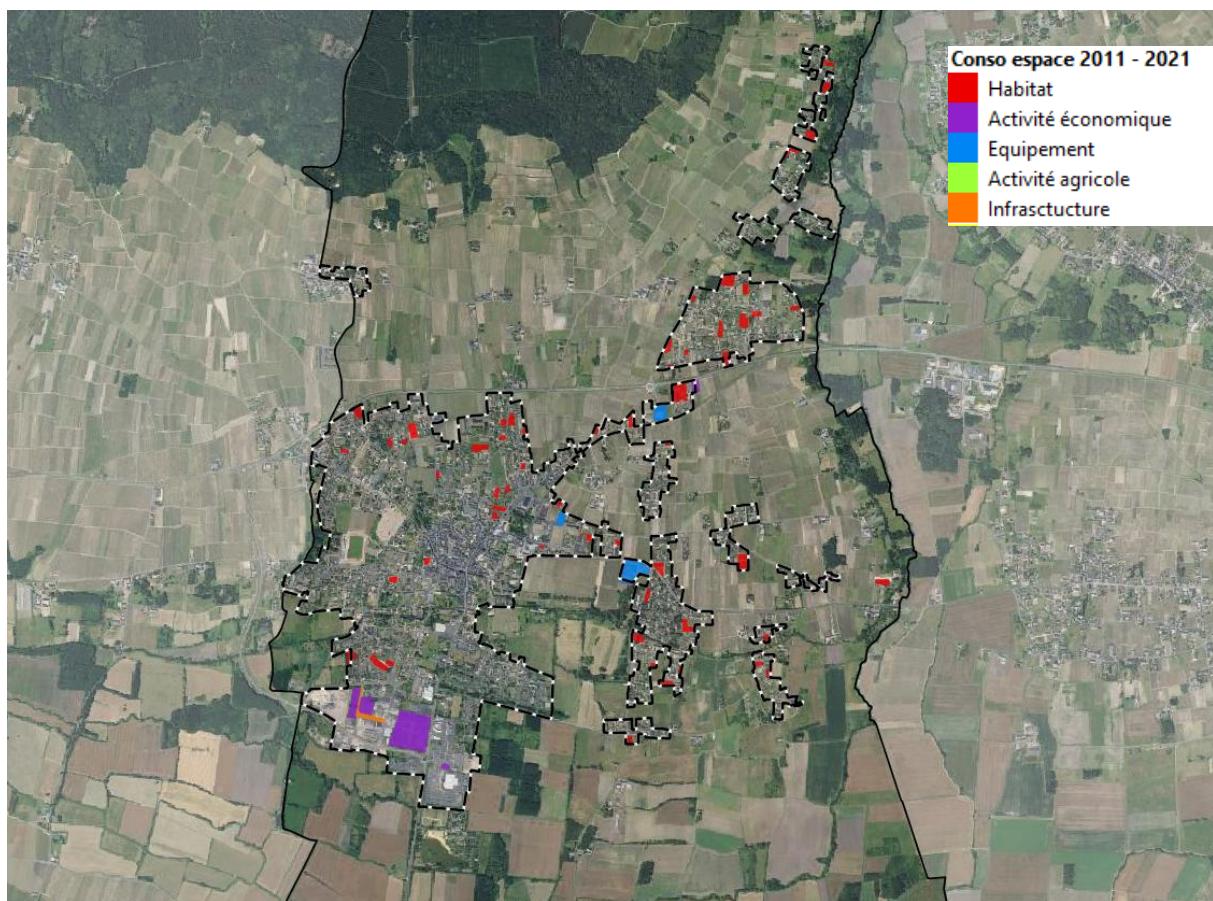
- 10.6 ha de surfaces consommés de type activité
- 0.2 ha de surfaces consommées mixtes.



Flux d'artificialisation des sols de Bourgueil (Source : Observatoire de l'artificialisation)

2021	2011	Surface
		Extension zone commerciale
		Construction d'un E.H.P.A.D.
		Logements individuels et centre de secours

Exemples de consommation d'espace sur le territoire depuis 2011 (Source : Remonter le temps)



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

L'analyse de la consommation foncière selon la méthodologie définie précédemment nous permet de faire plusieurs constats. Tout d'abord, les espaces nouvellement artificialisés sont répartis de manière dispersée sur le territoire.

Au total, l'analyse par comparaison des photos aériennes et la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées par la commune jusqu'en 2021 fait état d'une consommation de 16,77 ha entre 2011-2021 répartie de la manière suivante :

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

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

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024 (source : Portail de l'artificialisation des sols – Fichiers fonciers), 3,3 hectares ont été consommés, soit un rythme de 1,1 hectares par an, plus faible que sur la période 2011-2021 (rythme de 1,54 ha/an). Sur cette période récente, 94 % de la consommation d'ENAF est à vocation d'habitat.

Commune de Bourgueil	Habitat		Activité	Equipement / Infrastructure
	Surface (ha)	Part de la consommation		
Extension par rapport à l'enveloppe urbaine de 2011 (centre bourg et village)	3.6	41.8 %		
Renouvellement urbain par rapport à l'enveloppe urbaine de 2011 (densification)	4.05	37.15 %	4.65	2.43
Reste (hameaux et habitat dispersé)	2.04	21.05%		
Total	<b>9.69</b>	<b>100 %</b>		<b>16.77 ha</b>

Face à ces constats d'artificialisation du territoire, le SCoT du Pays Loire Nature approuvé le 22/03/2022 fixe un objectif de modération de consommation d'espace. Ce dernier est de 253 ha à l'échelle du périmètre du SCoT pour les extensions urbaines dédiées à l'habitat et plus particulièrement à 95/96 ha maximum pour l'ensemble des villes de l'axe ligérien (Bourgueil, Saint-Nicolas de Bourgueil, La Chapelle-sur-Loire, Restigné, Benais, Coteaux-sur-Loire, Langeais, Cinq-Mars-la-Pile et Mazières-de-Touraine).

Concernant les extensions urbaines dédiées à l'activité économique, le nombre d'hectares sera limité à 58 pour l'ensemble des villes de l'axe ligérien.

Enfin, pour limiter la consommation d'espace agricole et naturel, le SCoT prescrit un minimum de 25 à 30 % de production de logement au sein des espaces déjà urbanisés.

**ET SI ON NE DEVAIT RETENIR QUE L'ESSENTIEL ...**

**5.27 HA DE SECTEURS A URBANISER COUVERTS PAR DES OAP NON URBANISES A CE JOUR**



**0.57 % DE LA SURFACE COMMUNALE NOUVELLEMENT CONSOMMEE ENTRE 2009 ET 2020, UN TAUX SUPERIEUR AUX COMMUNES VOISINES**

**CONSOMMATION D'ESPACE**

**16.77 HA CONSOMMEES ENTRE 2011 ET 2020**



**HABITAT  
9.69 HA**



**ACTIVITE ECONOMIQUE  
4.65 HA**



**EQUIPEMENTS ET  
INFRASTRUCTURES  
2.45 HA**

### **3. Analyse de la morphologie urbaine**

La commune de Bourgueil est caractérisée par :

- Des espaces boisés et forestiers au nord
  - Des espaces viticoles
  - Des espaces urbains

La commune de Bourgueil est principalement desservie par la D35 au nord de la trame urbaine du bourg, reliant d'Ouest en Est, Saint Nicolas de Bourgueil à Benais. Du Nord au Sud, la commune est desservie par la D749 reliant Gizeux à Chinon. Le territoire communal est également traversé par l'autoroute A85 longeant la Loire au Sud et assurant la liaison avec Angers et Tours.

A l'échelle de la commune de Bourgueil, l'analyse de la morphologie urbaine permet de distinguer les ensembles urbains suivants :

- Une urbanisation concentrée sur le bourg et organisé autour du cœur historique de ce dernier.
  - Une urbanisation périphérique moins dense et organisée en étoile autour du centre bourg et constellé par des parcelles viticoles.
  - Plusieurs villages et hameaux répartis ponctuellement sur le territoire, au sein des espaces viticoles, notamment à l'est de la commune.
  - Quelques écarts groupés et d'habitats isolés. Constitués le plus souvent par des sièges d'exploitations viticoles.
  - Le Nord du territoire communal est un espace majoritairement boisé et agricole.



Principaux axes routiers (Source : geoportail)



Parcelles viticoles au sein de l'espace urbain (Source : geoportail)

### 3.1 Le centre bourg conservé

Le centre ancien de forme concentrique s'est constitué autour de la D749 et était déjà bien formé dès les années 60. Depuis cette période, le centre ancien a évolué à la marge. Le centre ancien regroupe un bâti plus dense composé de constructions mitoyennes dont l'accès se fait par des ruelles étroites. Les bâtiments composant le cœur de bourg reprennent les codes de l'architecture traditionnel locale, à savoir : les constructions de plain-pied ou en R+1, basses, en pierre de tuffeau avec une toiture à double pente en ardoises. Le centre-bourg est également marqué par une plus grande mixité de fonctions, avec la présence majoritaire d'habitations, mais également des commerces de proximité et des équipements.



Centre-bourg (Source : Géoportail, Google Street view)

Le centre bourg s'organise autour de l'église, la mairie et une forte concentration en commerces et d'équipements. En périphérie, les zones pavillonnaires encerclent le centre-bourg et la partie sud du centre urbanisé est occupé par une zone commerciale.

Depuis le début des années 2000, la zone commerciale au sud de la trame urbaine s'est étendue et on peut observer la construction de maisons individuelles plus ponctuellement sur le territoire.

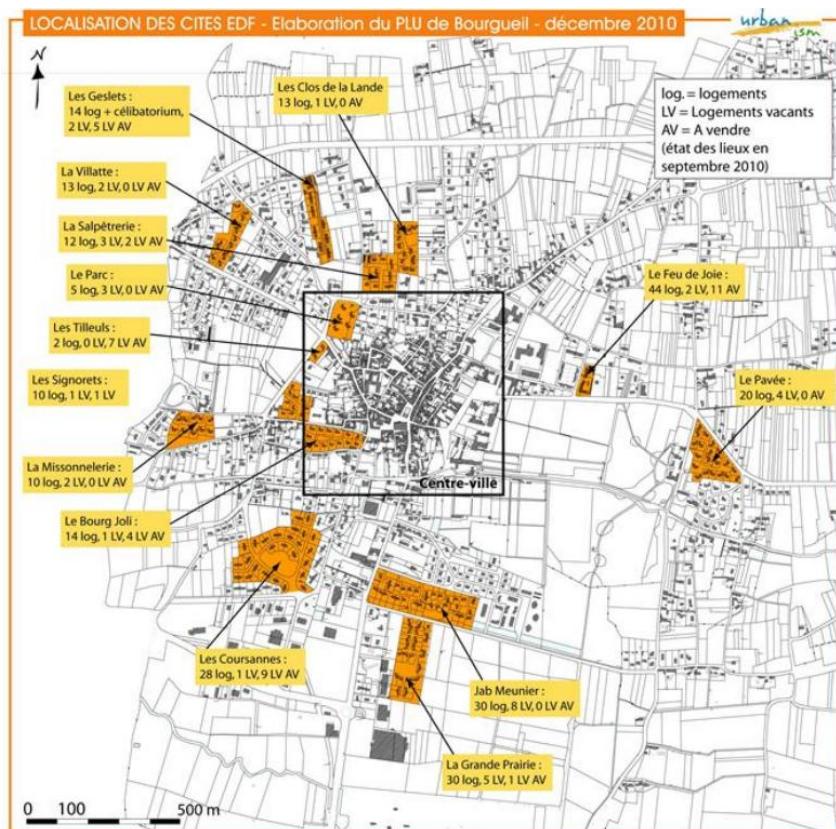
## 3.2 Développement pavillonnaire et formation de villages

- Développement pavillonnaire autour du centre-bourg**

La majorité du développement résidentiel s'est effectué ces dernières années autour du bourg de Bourgueil notamment le long des axes de communication avec une organisation en « étoile ». Ces lotissements se sont développés de manière dispersée sur des espaces agricoles, plutôt vers l'ouest, le long de la départementale 635 et le long de la rue du Bourg Joly. Ces extensions urbaines constituent un tissu urbain continu peu dense, qui se retrouve aussi sur les villages et hameaux alentours.

- Les cités EDF**

Le tissu urbain de Bourgueil se caractérise par des lotissements à l'origine des citées EDF. Situés dans la périphérie du centre bourg et au sein des villages, ces logements locatifs sont réservés aux agents de la société EDF. Ces logements sont fortement impactés par la vacance mais leur taux d'occupation fluctue selon les politiques d'embauche de la centrale nucléaire d'Avoine. Toutefois, une grande partie de ces logements ont été vendu ou sont régulièrement en vente, le plus souvent aux locataires résidents.



Carte de localisation des cités EDF et de leur vacance en 2010 (Source : PLU Commune de Bourgueil 2014)

Les espaces publics et privés de ces opérations se démarquent en matière de composition urbaine et de traitement paysagers. Cependant, cette configuration n'a pas été reprise dans le tissu environnant, et la dimension des espaces publics et espaces verts peuvent rendre leur qualité paysagère inégale.

### Quelques typologies caractéristiques des cités EDF

- **La Cité EDF de Jab Menier**

- Végétation
- Grands espaces publics
- Alignements d'arbres ceinturant la cité
- Orientations des maisons et des voies variées
- Ambiance de « petit village »



- **La Cité EDF de Bourg Joly**

- Espace de stationnement commun
- Homogénéité des constructions dans la forme et la disposition
- Entrée personnelle sur les rues adjacentes via un escalier



- **La cité EDF La Villatte**

- Maisons mitoyennes deux par deux.
- L'implantation des constructions dans le premier tiers de la parcelle
- Surface importante de jardin à l'arrière des bâtiments.



- **Les villages**

Des villages se sont largement développés au sein des espaces de la plaine agricole et viticole. Les habitations qui étaient autrefois plutôt isolées autour d'un bâtiment remarquable (chapelle, château, ...) ou d'une exploitation agricole se sont multipliées par la construction de lotissements pavillonnaires.

Le SCoT Touraine Nord-Ouest définit le village agricole ou viticole comme un « *ensembleisible et structuré composé de plusieurs bâtiments (équipements agricoles, habitat rural) avec un réseau viaire plus complexe et des éléments urbains (équipements et espaces communs)* ». Sur la commune, plusieurs espaces peuvent être qualifiés comme des villages :

	Aujourd'hui	1950-1960
<b>MARCE :</b> <i>Développement résidentiel à proximité de siège d'exploitation viticole</i>		
<b>LES SABLONS :</b> <i>Développement résidentiel autour du château de Pavée</i>		
<b>CHEVRETTE :</b> <i>Village bien conservé depuis les années 50-60 formé autour d'une exploitation viticole (situé en partie à Saint-Nicolas de Bourgueil)</i>		

Villages -Commune de Bourgueil (Source : IGN « remonter le temps »)



Villages (Source : Google Street view)

- Les hameaux**

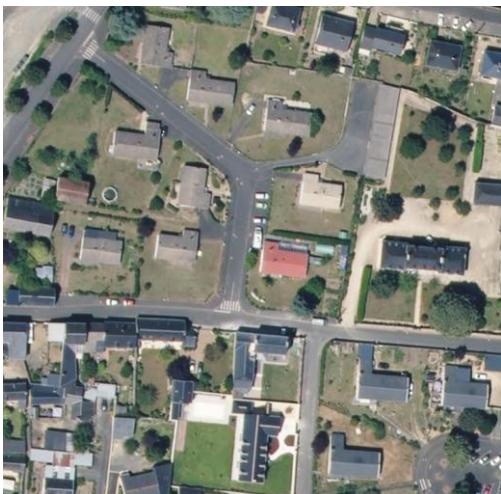
Les hameaux sont relativement nombreux sur le territoire. Ces hameaux sont souvent associés à des exploitations agricoles, en activité ou non. Ils se structurent autour d'un ou deux corps de ferme et ont pour certains été restaurés et réhabilités en habitations. Ces ensembles bâtis sont souvent associées à des constructions contemporaines qui reprennent en général la typologie des maisons individuelles type R+1, agencées le long d'une rue ou d'une route.

Le SCoT Touraine Nord-Ouest définit le hameau comme « *un ensemble visible et structuré composé de plusieurs bâtiments (anciennes fermes) traversé par une voie* ». Sur la commune, plusieurs ensembles bâtis peuvent être qualifiés de hameaux :



Hameaux – Commune de Bourgueil (Source : Géoportail)

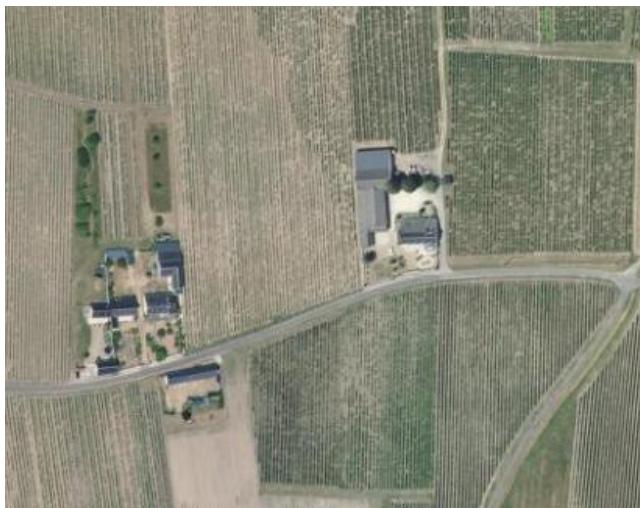
Concernant les caractéristiques du bâti, l'ensemble de ces quartiers résidentiels est assez homogène avec des pavillons individuels, de superficie moyenne. Ce sont des pavillons urbains classiques (pour la plupart en R+1, en crépi blanc et comportant un toit à double pente en ardoise).



*Exemple de lotissement pavillonnaire (Source : Géoportail)*

### 3.3 L'habitat rural dispersé

Hormis l'ensemble du bâti constitué au sein du bourg, des villages et des hameaux, la commune compte un certain nombre d'écart ou d'habitats isolés. La faible densité et le style du bâti sont représentatifs d'une urbanisation dictée par la culture de la vigne sur le territoire.



*Écarts groupés, habitat isolé (source Géoportail)*

Ces écarts groupés correspondent souvent à des exploitations du vignoble, souvent couplées au logement de fonction de l'exploitant. Ils sont structurés autour de la grange et du corps de ferme, eux aussi souvent restaurés. Ils sont repartis le long des principales routes départementales et peuvent parfois être plus en retrait dans les terres.

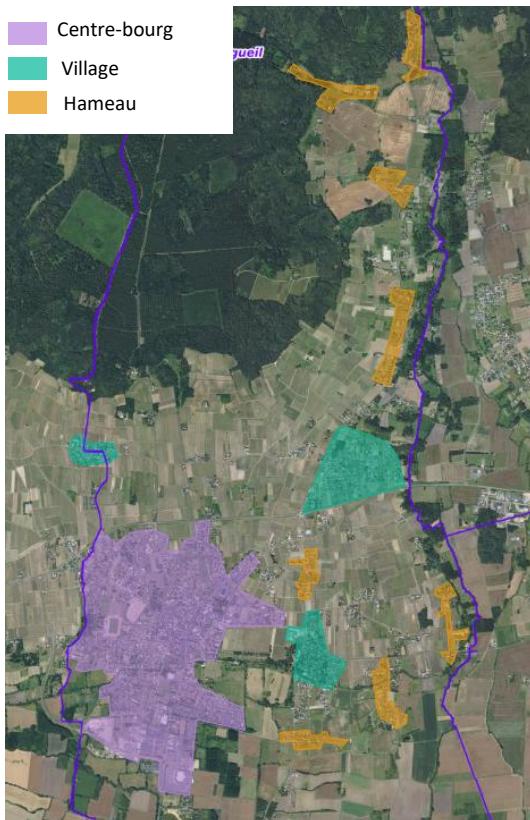
Enfin de manière minoritaire, quelques habitations de type traditionnel sont implantées de manière isolée le long des axes de communication.



Centre-bourg

Village

Hameau



Répartition des zones urbanisées en fonction de leur morphologie (Source : Géoportail, exploitation CITADIA)

#### ET SI ON NE DEVAIT RETENIR QUE L'ESSENTIEL ...

##### CENTRE BOURG



URBANISATION  
CONCENTREE AUTOUR  
DU COEUR HISTORIQUE



URBANISATION  
PERIPHERIQUE MOINS  
DENSE ORGANISE EN ETOILE

##### VILLAGES ET HAMEAU



HABITAT  
PAVILLONNAIRE



BATIMENT REMARQUABLE  
ET/OU EXPLOITATION  
AGRICOLE

##### HABITAT ISOLE



SIEGES D'EXPLOITATION  
VITICOLE



HABITAT  
TRADITIONNEL

## 4. Analyse des potentiels de densification

### 4.1 Préalable technique

Premier préalable à l'analyse des potentiels de densification : tracer les enveloppes urbaines de 2011 et 2021 pour définir :

- Les espaces consommés en extension de l'enveloppe urbaine des centres villes / centres-bourgs ;
- Les espaces consommés en renouvellement des centres-villes /centres-bourgs ;
- Les espaces consommés dans les autres types d'espaces (hameaux, formes urbaines modernes...).

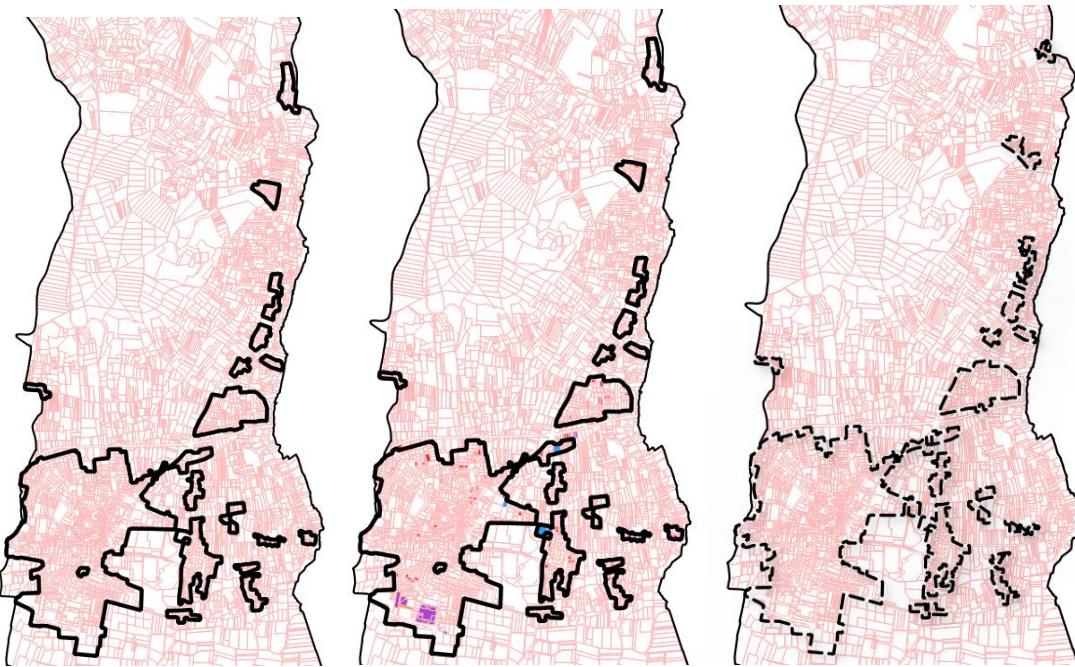
En complément du travail sur la consommation d'espace, un travail de mise à jour de l'enveloppe urbaine a été réalisé pour intégrer les projets réalisés dans le nouveau tracé de l'enveloppe urbaine. Cette analyse des tissus urbains permettra d'identifier les potentiels en renouvellement urbain de la commune.

L'actualisation de l'enveloppe urbaine a été réalisée en deux étapes.

1. Prise en compte de l'évolution de l'enveloppe à partir de l'enveloppe urbaine 2011-2021.
2. Prise en compte des évolutions récentes et mise à jour en lien avec la commune.

Ces ajustements impliquent la redéfinition de l'enveloppe urbaine et donc les « dents creuses » comptabilisées.

**La finalité du dessin de l'enveloppe urbaine est de pouvoir analyser des gisements fonciers.**



*Extraits de cartes : enveloppe urbaine en 2011, espaces consommés entre 2011 et 2021 et enveloppe urbaine en 2021*

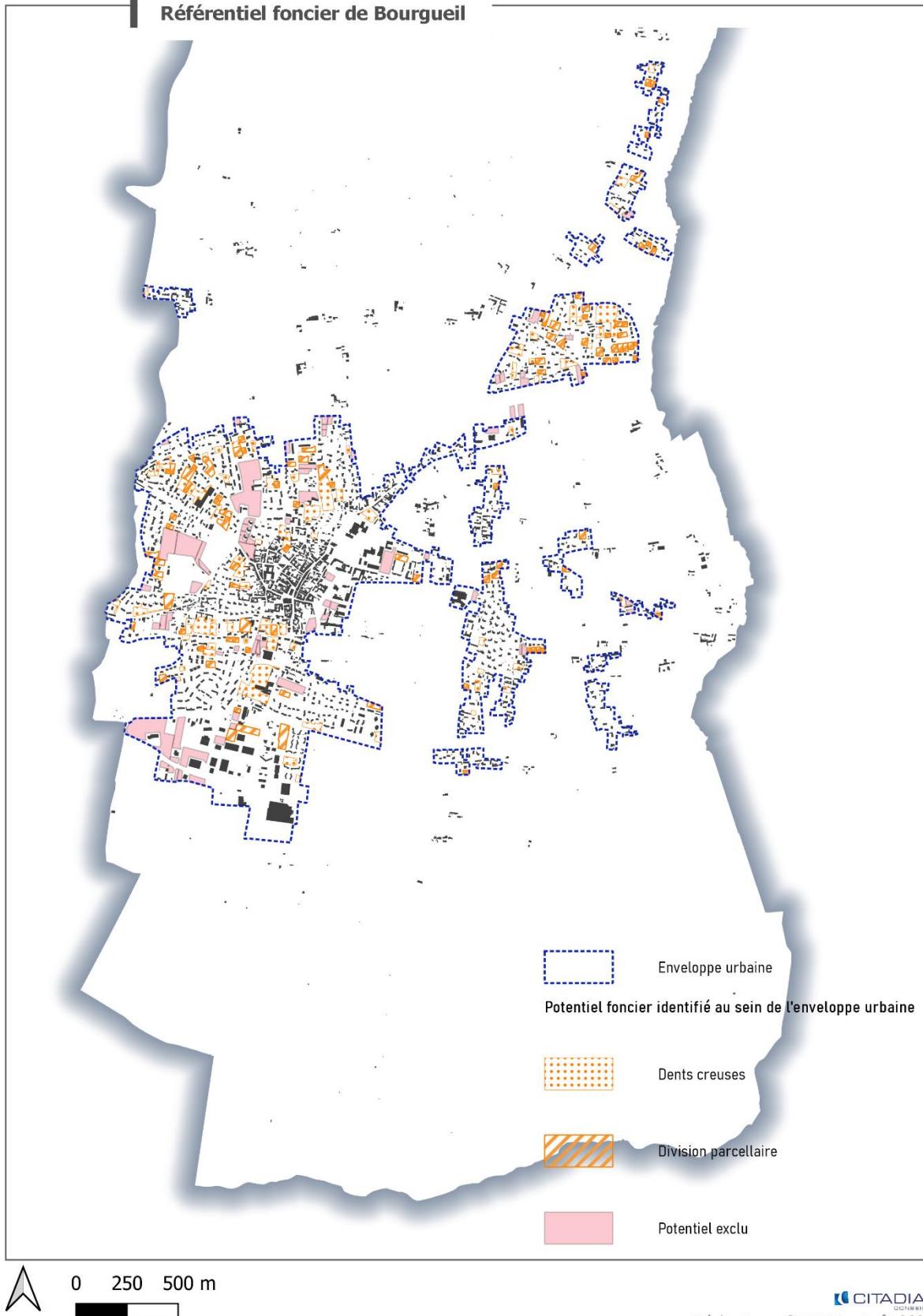
## 4.2 Méthodologie mise en place et résultat

Rappel du code de l'urbanisme, article L. 151-4 :

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

Une étude de capacité d'accueil du tissu urbain du bourg a été menée afin d'éclairer les élus sur la capacité du bourg à recevoir un nouveau développement urbain. Une première étude a été menée, produite par un logiciel d'automatisation de la recherche qui inclut des invariants à l'analyse tels que le coefficient de l'emprise au sol ou encore l'implantation du bâti sur la parcelle. Puis cette première version de l'étude a été amendée par les élus afin d'affiner les résultats et obtenir un résultat au plus près de la réalité territoriale des bourgs. Ainsi, la municipalité a supprimé des potentiels initialement repérés par le SCRIPT FONCIER (un logiciel d'automatisation du repérage foncier) au regard d'un ensemble de critères comprenant notamment :

- L'identification de secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation
- La préservation d'espaces verts et l'identification de fonds de jardins qualitatifs
- La topologie naturelle du terrain rendant toute opération trop complexe
- Problématique d'accès et de desserte de la parcelle

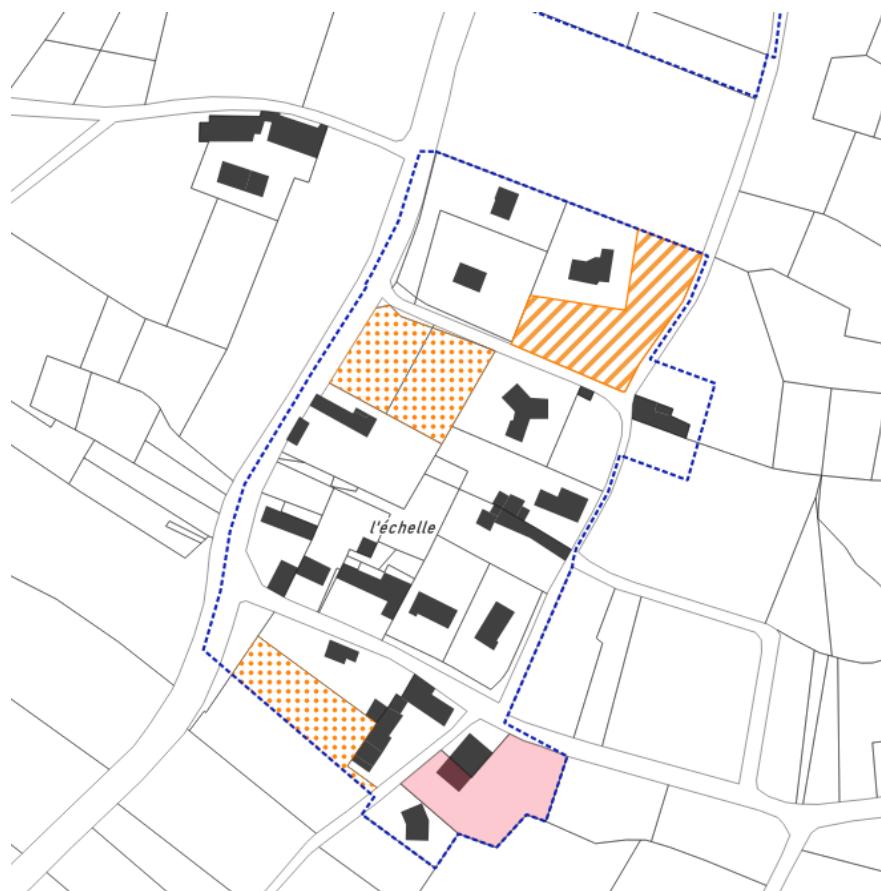
**Référentiel foncier de Bourgueil**

Réalisation : CITADIA - Août 2022

*Résultats du référentiel foncier sur le bourg*



Résultats du référentiel foncier sur Marcé



Résultats du référentiel foncier sur l'Echelle

Le développement urbain du bourg et de l'ensemble bâti a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction. Ces dents creuses, coeurs d'îlots, larges parcelles se situent pour plusieurs à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique de la commune. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

À la suite de cette étude, il convient de s'orienter progressivement vers une logique de stratégie et de projet dont la première étape relève de la priorisation des secteurs.

Cette priorisation des gisements constitue la partie politique de la démarche car elle pose la question de l'amorce et du déroulement du renouvellement urbain.

Il convient de porter une attention fine à la réalité foncière, c'est pour cela que des compléments de justification ont été prévus pour compléter l'analyse cartographique.

La finalité de l'exercice est d'identifier les secteurs stratégiques de développement en renouvellement urbain et de les encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En somme, le référentiel, identifie les espaces potentiellement mutables et préserve les espaces inélégibles.

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

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