

# RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 - BILAN FONCIER, DIAGNOSTIC  
ET ANALYSE CROISEE

1.b



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du 25 juillet 2016

arrétant le projet d'élaboration du PLU de  
Beaulieu-lès-Loches

Le Maire,  
Sophie METADIER

## BILAN FONCIER, DIAGNOSTIC ET ANALYSE CROISEE - TOME 2

### PARTIE 1 : BILAN FONCIER.....4

#### ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ..... 4

UNE EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE QUI SE STABILISE GRACE A DES OPERATIONS RECENTES AU CŒUR DE L'URBANISATION EXISTANTE..... 5

UNE CONSOMMATION FONCIERE ESTIMEE A 13.5 HA SUR LA DERNIERE DECENNIE, MAIS DES EFFORTS DEJA SIGNIFICATIFS EFFECTUES ..... 10

BILAN DU POS DE 2002..... 14

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE DEJA URBANISEE ..... 16

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT..... 22

### PARTIE 2 : DIAGNOSTIC .....24

#### DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS..... 24

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SUPERIEURE A CELLE DU DEPARTEMENT... ..... 25

... MAIS UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'AFFIRME..... 26

UNE STABILITE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES ..... 27

UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS DEJA ENGAGEE..... 27

DES BESOINS EN LOGEMENTS EN DIMINUTION ..... 29

UNE FORTE DEMANDE EN LOGEMENTS..... 31

DES REVENUS DES MENAGES LIMITANT L'ACCESSION A LA PROPRIETE ..... 31

#### EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS ..... 32

UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICE A LA PERSONNES ET AUX ENTREPRISES DEVELOPPEE..... 33

UNE DESSERTE NUMERIQUE MOYENNE ..... 36

UN CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET URBAIN PROPICE AUX DEPLACEMENTS PIETONNIERS OU EN TRANSPORTS EN COMMUN, MAIS UNE GARE SOUS-UTILISEE..... 37

#### ACTIVITES ECONOMIQUES ..... 39

UNE COMMUNE QUI SE DISTINGUE PAR LA PRESENCE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET DE SERVICES 40

DEUX EXPLOITATIONS AGRICOLES PRATIQUANT LA VENTE DIRECTE ..... 41

35 ACTIVITES ARTISANALES OU INDUSTRIELLES IMPLANTEES A BEAULIEU-LES-LOCHES..... 43

UN RAYONNEMENT COMMUNAUTAIRE AFFIRME EN MATIERE DE SERVICES, MAIS UNE FRAGILISATION DU COMMERCE ..... 44

LOCHES, POINT D'APPEL TOURISTIQUE POUR INCITER LES VISITEURS A DECOUVRIR LE PATRIMOINE MECONNU DE BEAULIEU .....45

### PARTIE 3 : ANALYSE CROISEE AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES ET DES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLES, DE DEVELOPPEMENT FORESTIER, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORTS, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES.....48

DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL (MILIEUX NATURELS).....50

DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL (PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER).....51

DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN .....52

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....53

DEVELOPPEMENT AGRICOLE..... 53

DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL ..... 54

DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES..... 55

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ..... 56



## PARTIE 1 : BILAN FONCIER

### ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

BILAN DU POS DE 2002

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE  
DEJA URBANISEE

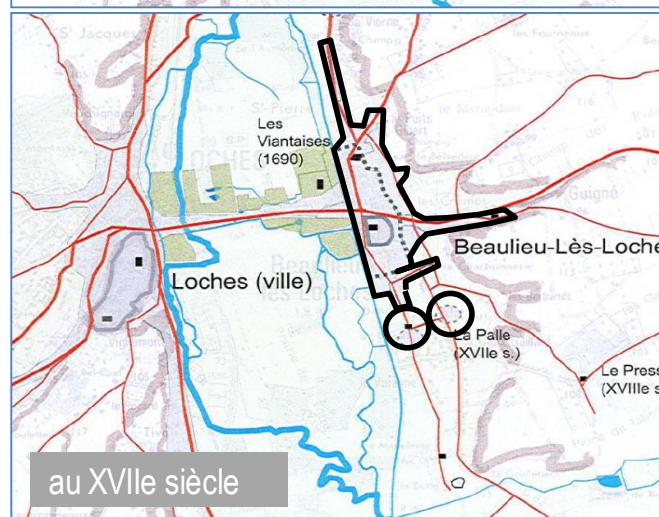
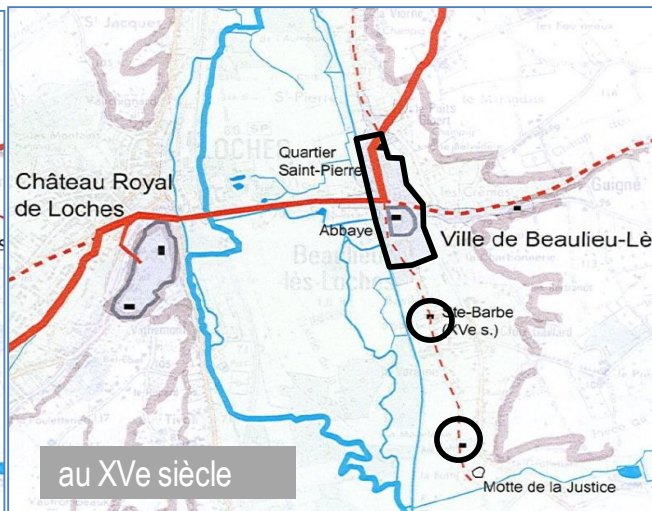
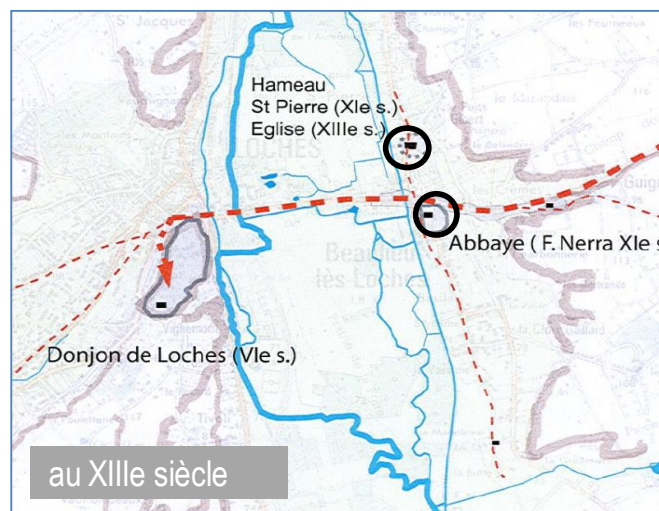
INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT



## UNE EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE QUI SE STABILISE GRACE A DES OPERATIONS RECENTES AU CŒUR DE L'URBANISATION EXISTANTE

Les travaux des historiens et les photographies aériennes prises à différentes époques, permettent de retracer l'évolution de la tache urbaine, c'est-à-dire, de l'emprise de l'urbanisation au cours des siècles :

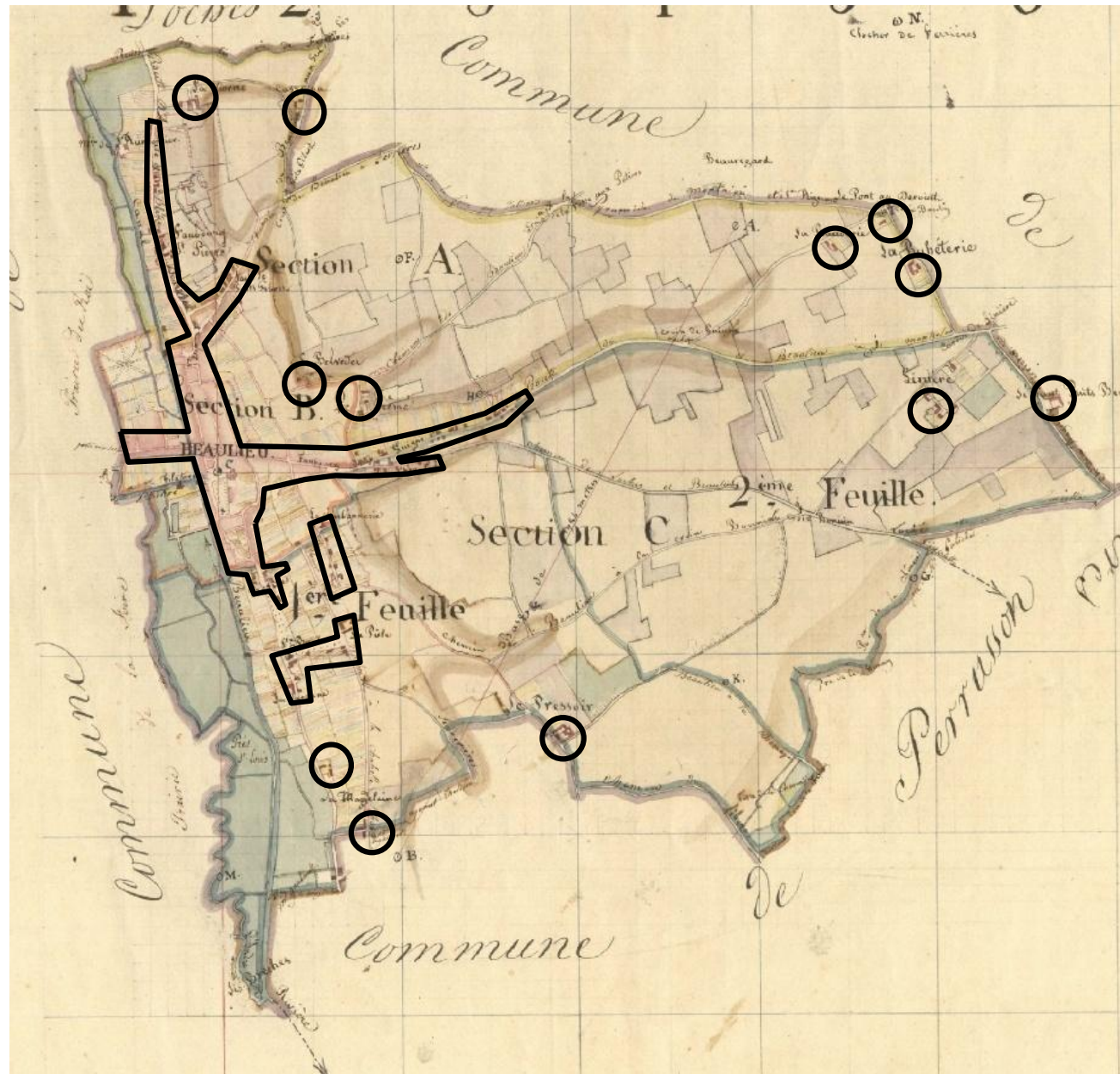
- **du XIIIe au XVIIe siècle** : des foyers d'urbanisation au long de l'Indre



Sources : Etude urbaine - Julie CHARRIER - Ecole de Chaillot - 2009

- au XIXe siècle : une remontée progressive du coteau de Guigné

en 1827



Sources : cadastre Napoléonien -  
Archives départementales

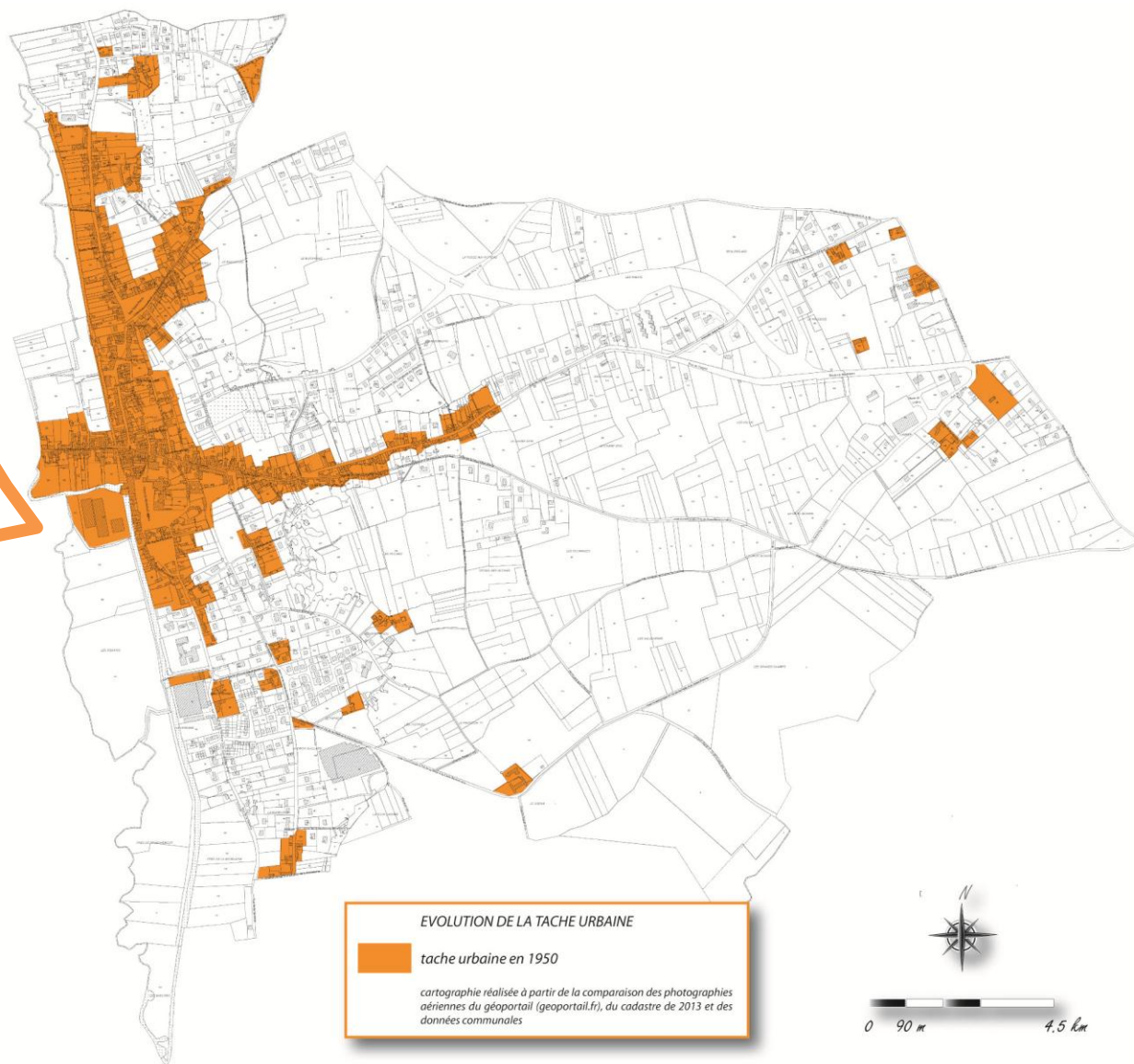


- peu d'évolution de l'emprise des espaces urbanisés **entre le début du XIXe siècle et 1950...**



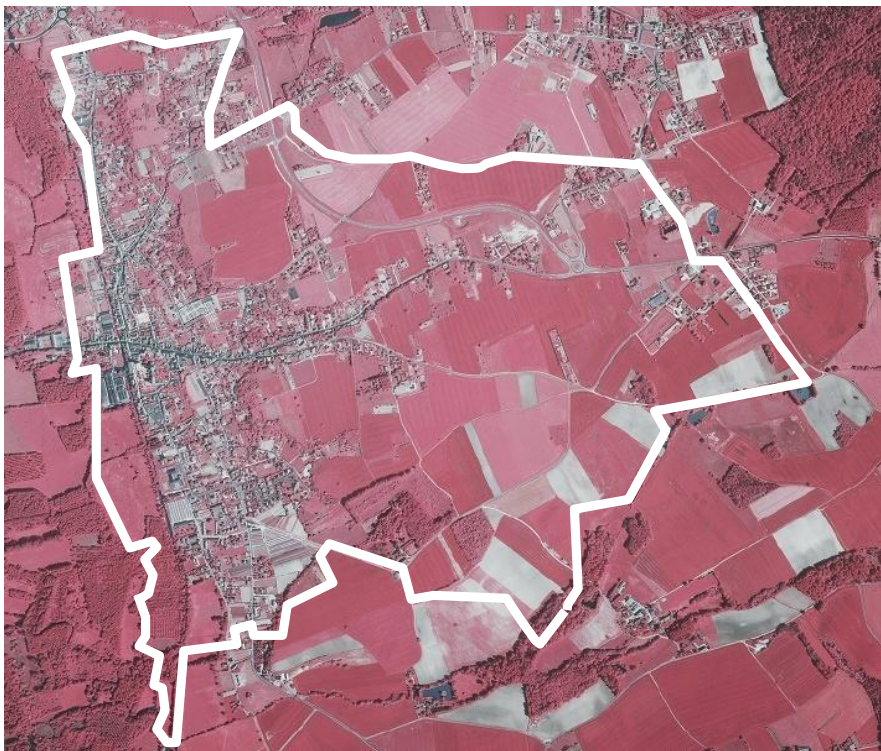
Sources : [geoportail.fr](http://geoportail.fr)

en 1950



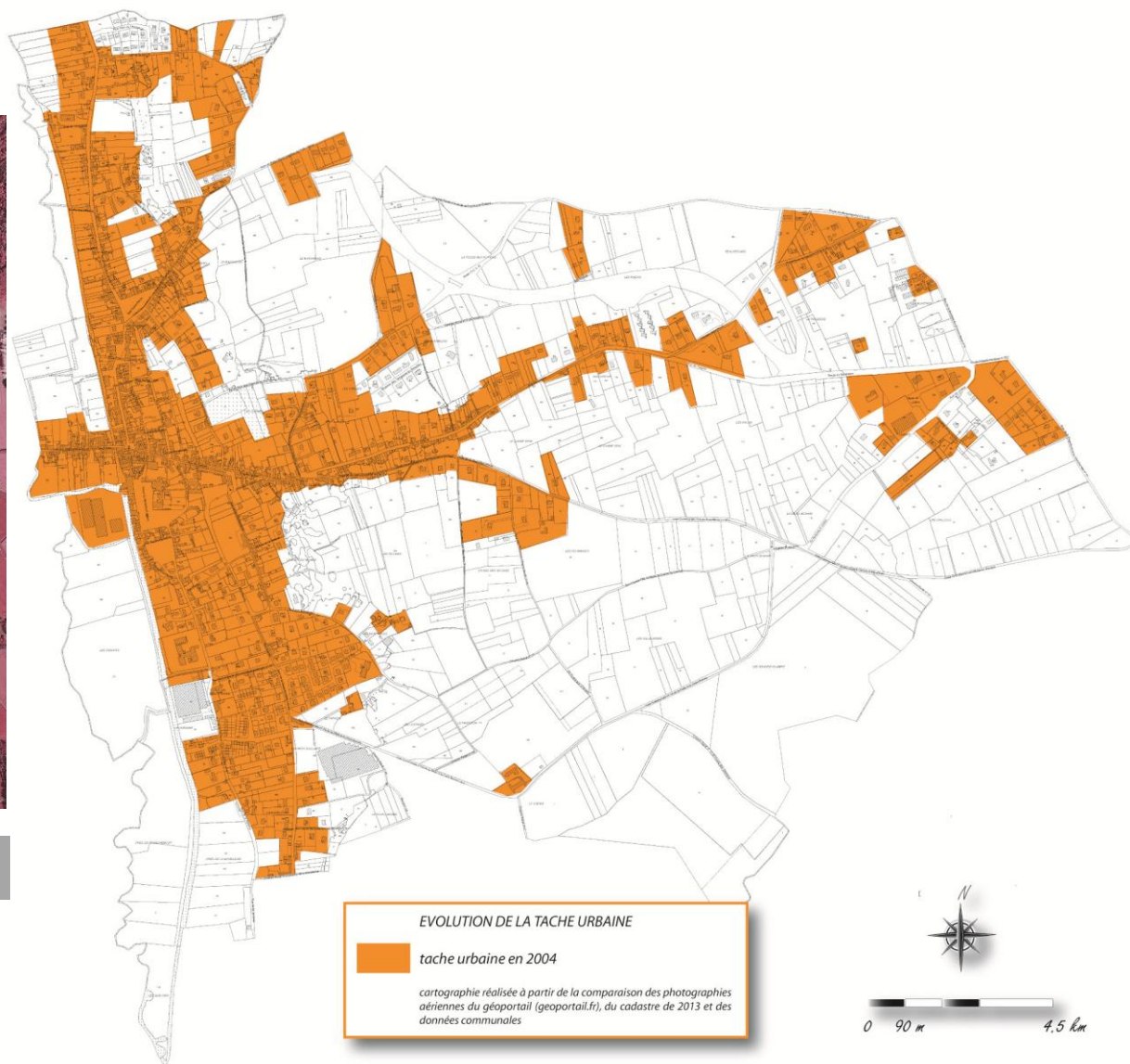


- ... la conquête du plateau entre 1950 et 2004, autour des anciens écarts de la Rauderie et de Linière



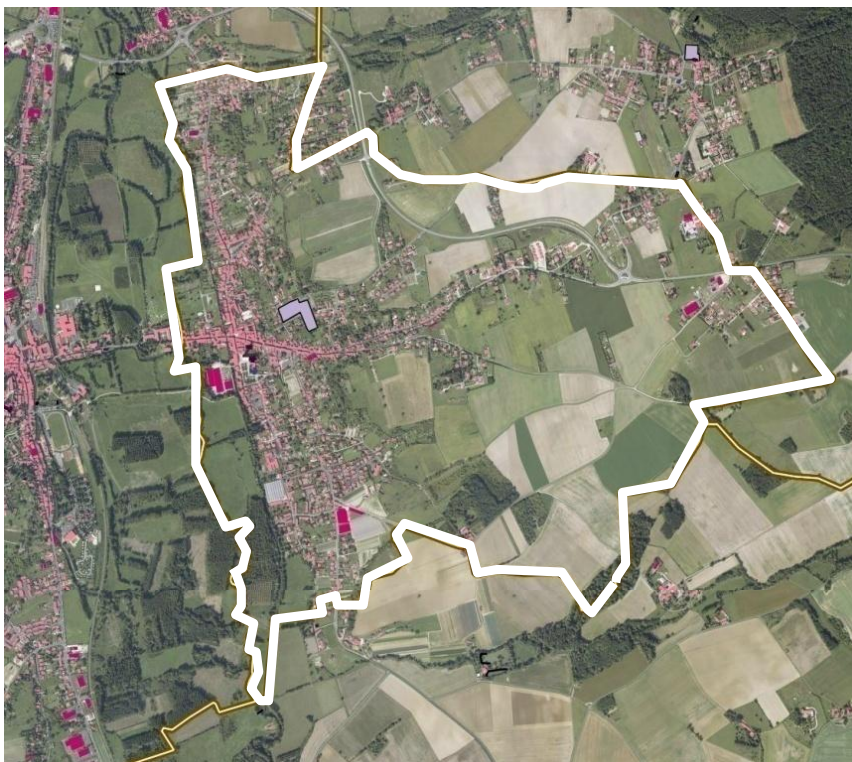
Sources : [geoportail.fr](http://geoportail.fr)

en 2004



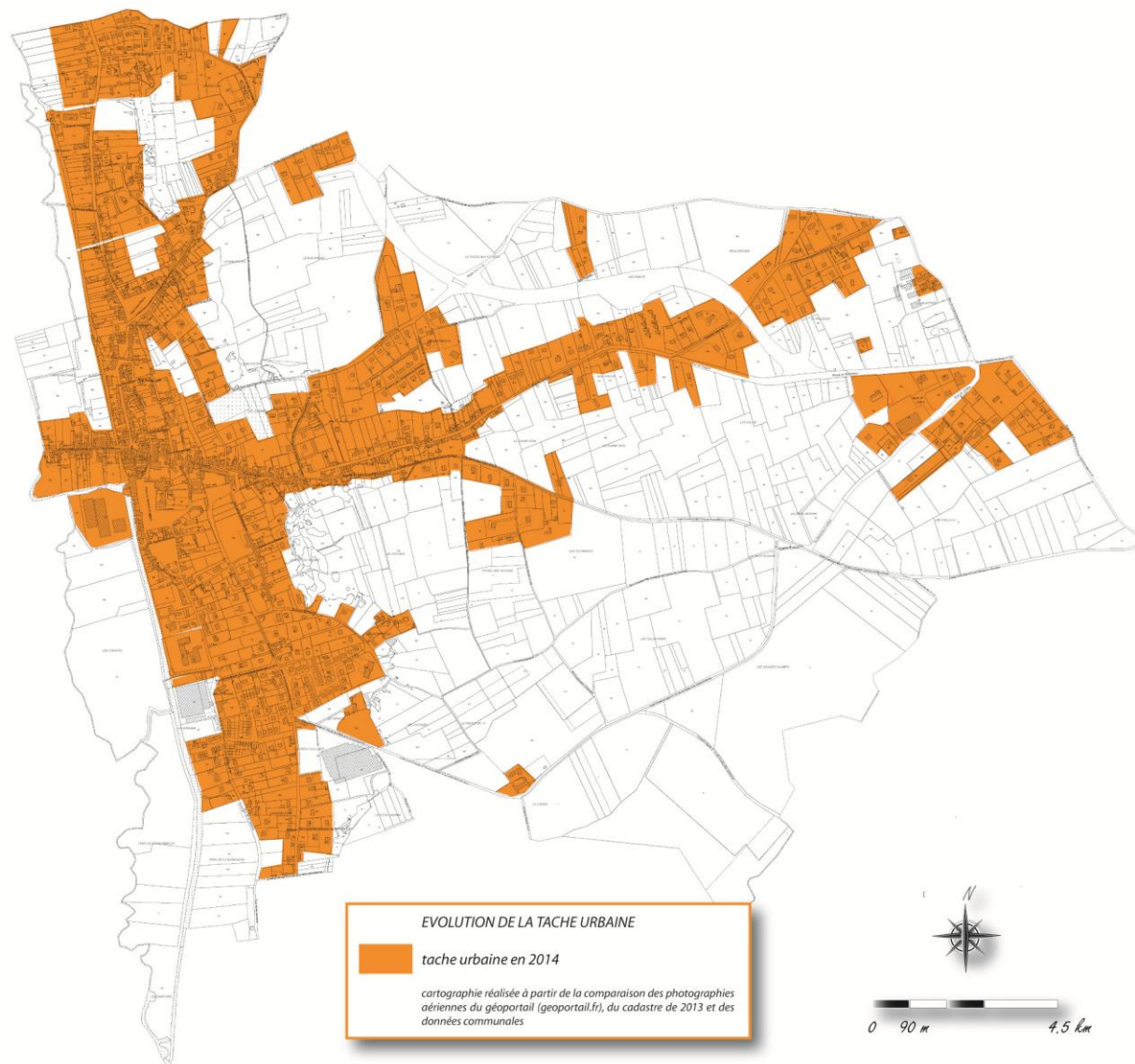


- **entre 2004 et 2014** : une tache urbaine qui se stabilise grâce à des opérations récentes au cœur de l'urbanisation existante, limitant les extensions sur l'espace agricole (le Clos de l'Archet, les Razais, l'impasse du Stade...)



Sources : [geoportail.fr](http://geoportail.fr) (photo 2011)

en 2014



## UNE CONSOMMATION FONCIERE ESTIMEE A 13.5 HA SUR LA DERNIERE DECENNIE, MAIS DES EFFORTS DEJA SIGNIFICATIFS EFFECTUES

D'après le Porter A la Connaissance de l'Etat, près de 9.5% du territoire départemental est artificialisé contre un peu plus de 8% en région Centre Val de Loire. Entre 2006 et 2012, cette surface artificialisée a augmenté chaque année de près de 1050 ha/an (contre 800 ha/an par département en région Centre Val de Loire), diminuant d'autant la superficie des sols agricoles, naturels ou forestiers. **Au niveau régional, 6800 ha environ de terres agricoles disparaissent chaque année depuis 20 ans, soit l'équivalent de la superficie de 3 communes moyennes du département de l'Indre-et-Loire.** A ce rythme, les espaces urbanisés en région Centre auront doublé d'ici 55 ans.

A Beaulieu-lès-Loches, une consommation foncière est bien évidemment observée, **mais on notera une certaine stabilité depuis les années 1950**, sans accélération dans les années 2000 comme on peut généralement le constater sur d'autres communes du département. En effet, en matière d'habitat :

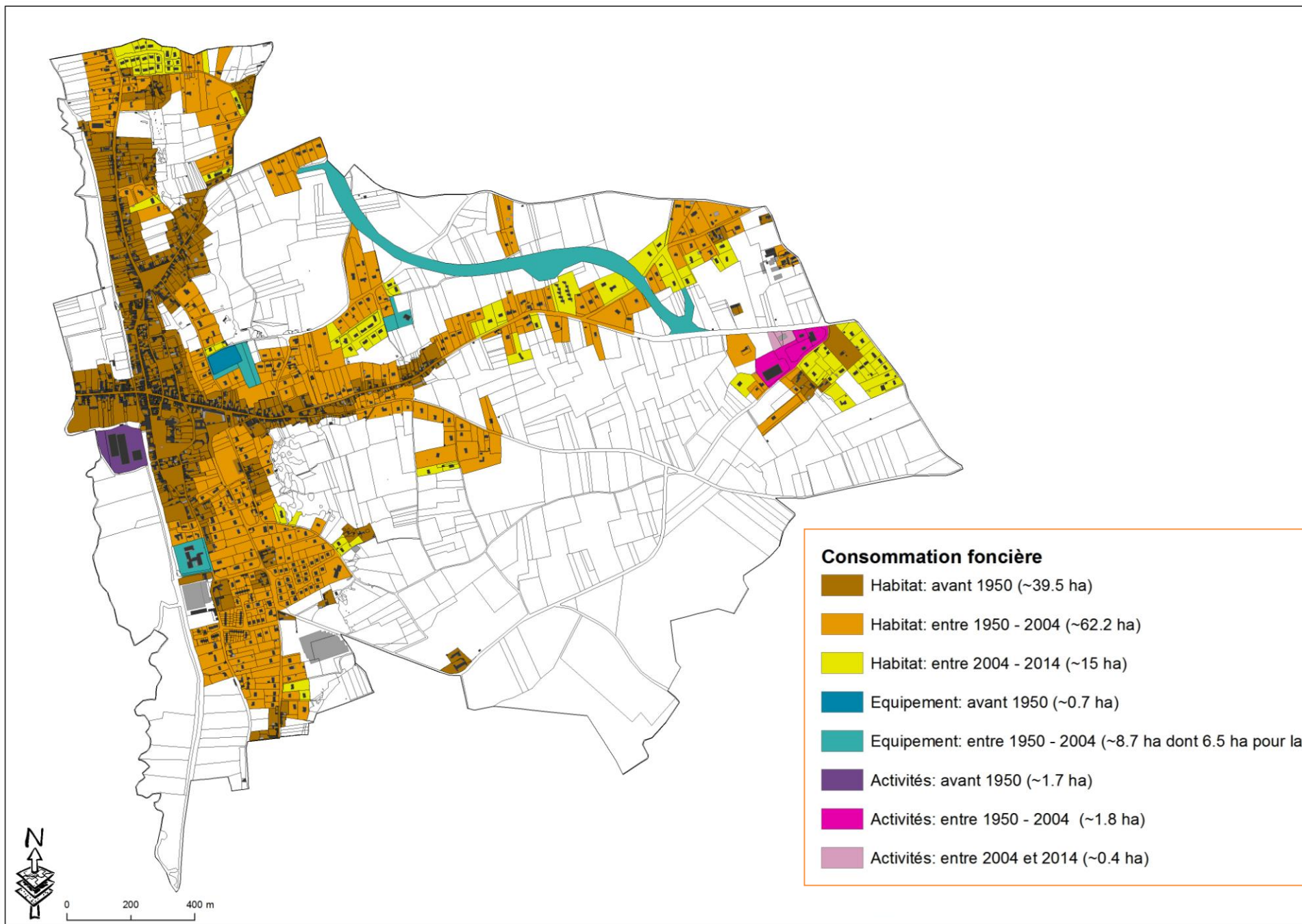
- **64 ha ont été consommés entre 1950 et 2004**, soit une consommation d'espaces agricoles ou naturels de 1.2 ha/an ;
- **13 ha ont été consommés entre 2004 et 2014**, soit une consommation de 1.3 ha/an. Avec 79 logements construits à cette époque, **la densité moyenne est de 6 logement/ha.**

Cette stabilité peut vraisemblablement s'expliquer par la topographie particulière de la commune mais aussi par l'existence d'une rétention foncière forte, **mais aussi par un recentrage de l'urbanisation au sein de l'enveloppe déjà urbanisée.** Ainsi sur la période 2004-2014, 2014 correspondant au début de l'étude de ce PLU, est observée une densification au sein des espaces déjà urbanisés du bourg avec de petits quartiers plus compacts que l'urbanisation en diffus : le Clos de l'Archet, au nord du bourg avec une densité de 12 logements/ha, les Razais au long de la rue de Guigné, avec 16 logements/ha, le centre-bourg pouvant atteindre 25 logements/ha dans certaines parties. Quelques divisions parcellaires de jardins commencent aussi à se produire, mais cette densification est encore timide. On ajoutera l'opération de renouvellement urbain du site de l'entreprise d'Aérazur, aux Jardins de l'Abbaye, qui a permis en 2008 l'implantation d'un pôle de services aux entreprises et aux actifs, la MEETS, sans extension sur l'espace agricole. **L'ensemble de ces éléments a initié une limitation de la consommation foncière sur la commune.**

En matière d'équipements, il n'y a eu aucune consommation foncière depuis 2004, la plus forte artificialisation étant générée avant 2004 par la réalisation de la voie de contournement de la RD760 sur 8 ha environ. En matière d'activités économiques, avant 2004, l'aménagement de la zones d'activités de Linière a entraîné une consommation foncière de 1.8 ha, puis 5000 m<sup>2</sup> entre 2004 et 2014.

Entre 2014 et 2016, il n'est pas constaté de constructions nouvelles en extensions, on peut donc estimer que la situation en matière de consommation foncière n'aura pas changé à la date d'approbation du PLU.

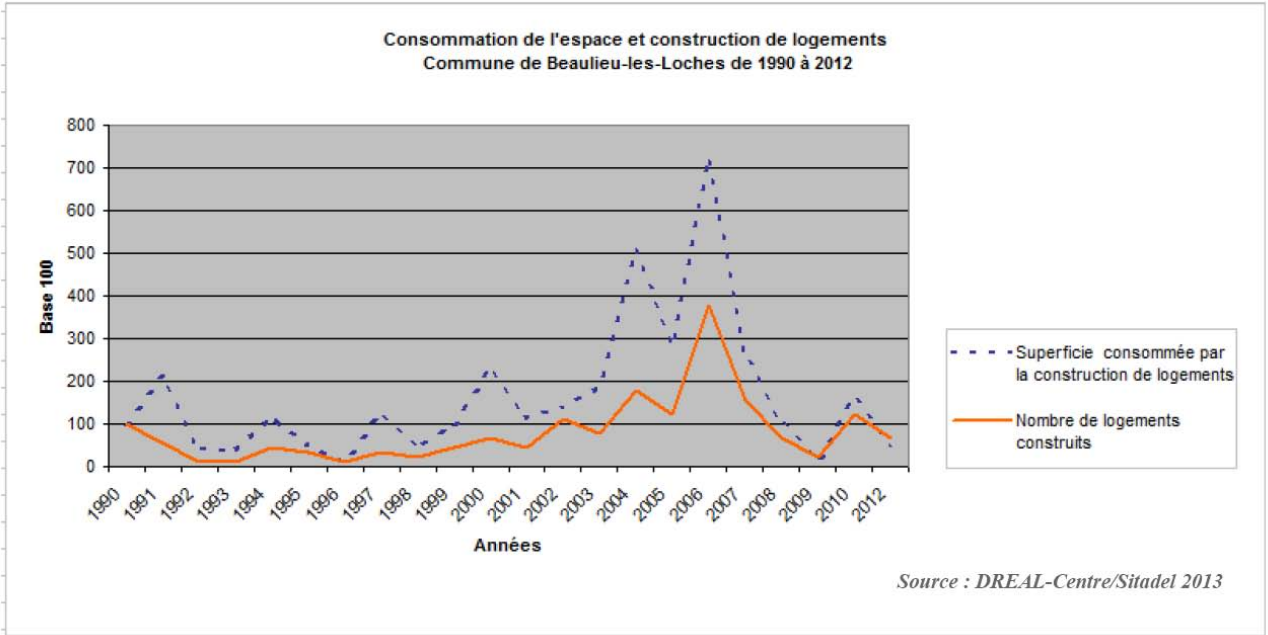
**Au total, toutes vocations confondues, la consommation foncière des dix dernières années est donc estimée à 13.5 ha, soit 1.35 ha par an (cf. cartographie de la consommation foncière ci-dessous).**



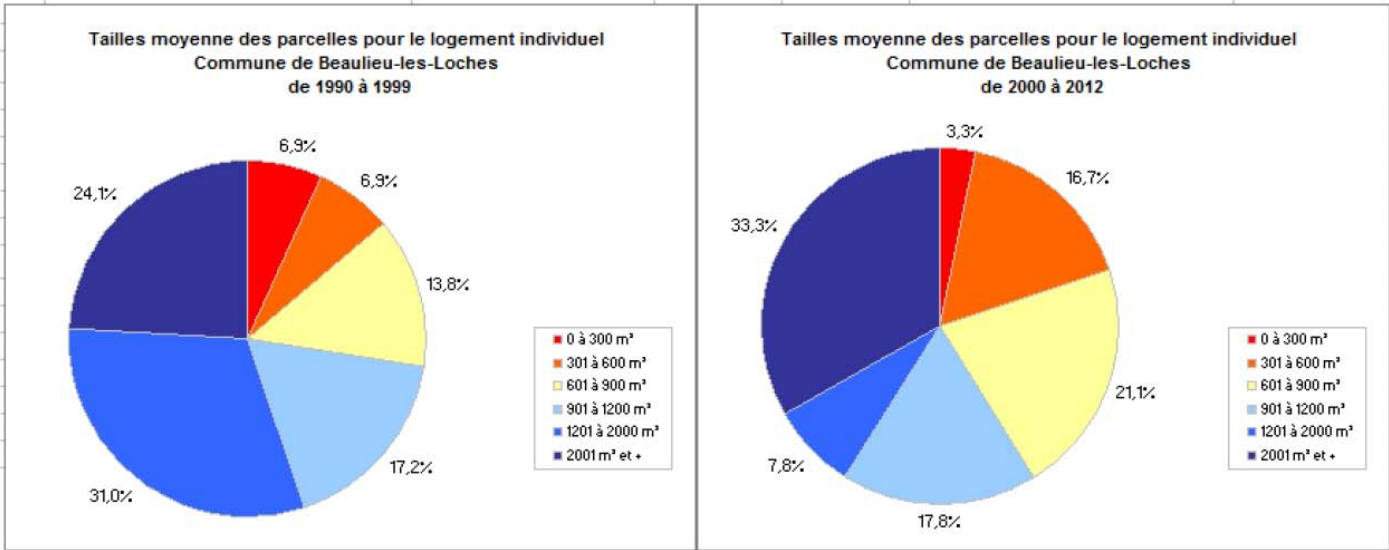


Cette atténuation de la consommation foncière est confirmée par le Porter A la Connaissance de l'Etat qui met en évidence :

- des courbes de la consommation de l'espace et du nombre de logements qui se rapprochent, signe d'une densification des nouvelles opérations ;



- une diminution notable de la taille moyenne des parcelles : 1700 m<sup>2</sup> entre 2000 et 2004 ; 775 m<sup>2</sup> entre 2010 et 2012 ;

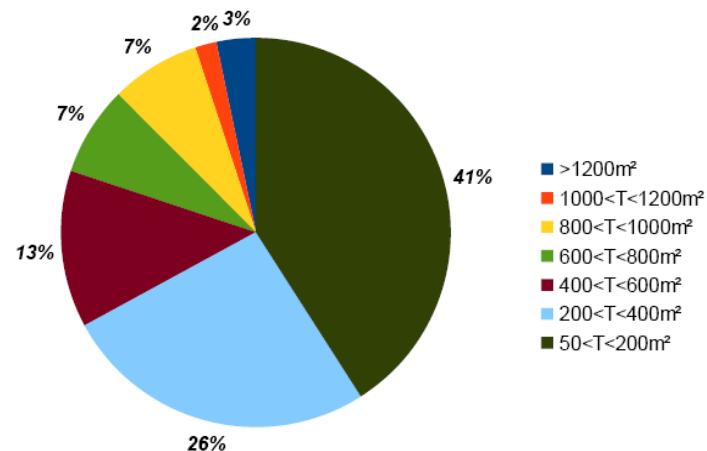




Une étude pilotée par la DREAL Centre Val de Loire à Beaulieu-Lès-Loches met en perspective les éléments suivants qui peuvent devenir sur d'inspiration pour les futures opérations urbaines :

- le centre ancien est composé de 2/3 de parcelles inférieures à 400 m<sup>2</sup> et de 1 à 2% de grandes parcelles. La densité observée est de l'ordre de 20 à 25 parcelles par hectare. **La taille des parcelles s'avère ainsi conforme à la situation financière des ménages et est garante de la mixité sociale sur un territoire ;**

**Répartition de la taille du parcellaire dans le centre ancien de Beaulieu-lès-Loches (sources DREAL)**



13

- l'Habitat Dense Individuel (maisons de bourgs accolées observée dans les centres anciens) se prête à diverses formes architecturales (toit à deux pans, 4 pans, blotissement sur une ou deux faces...) **et permet une grande diversité de façades et de traitement de la lisière entre espace privé et espace public** (alignement, jeux de clôtures et de murs). Surtout, **il préserve l'intimité et la tranquillité des habitants, car le jardin n'est pas visible depuis l'espace public.**



## BILAN FONCIER

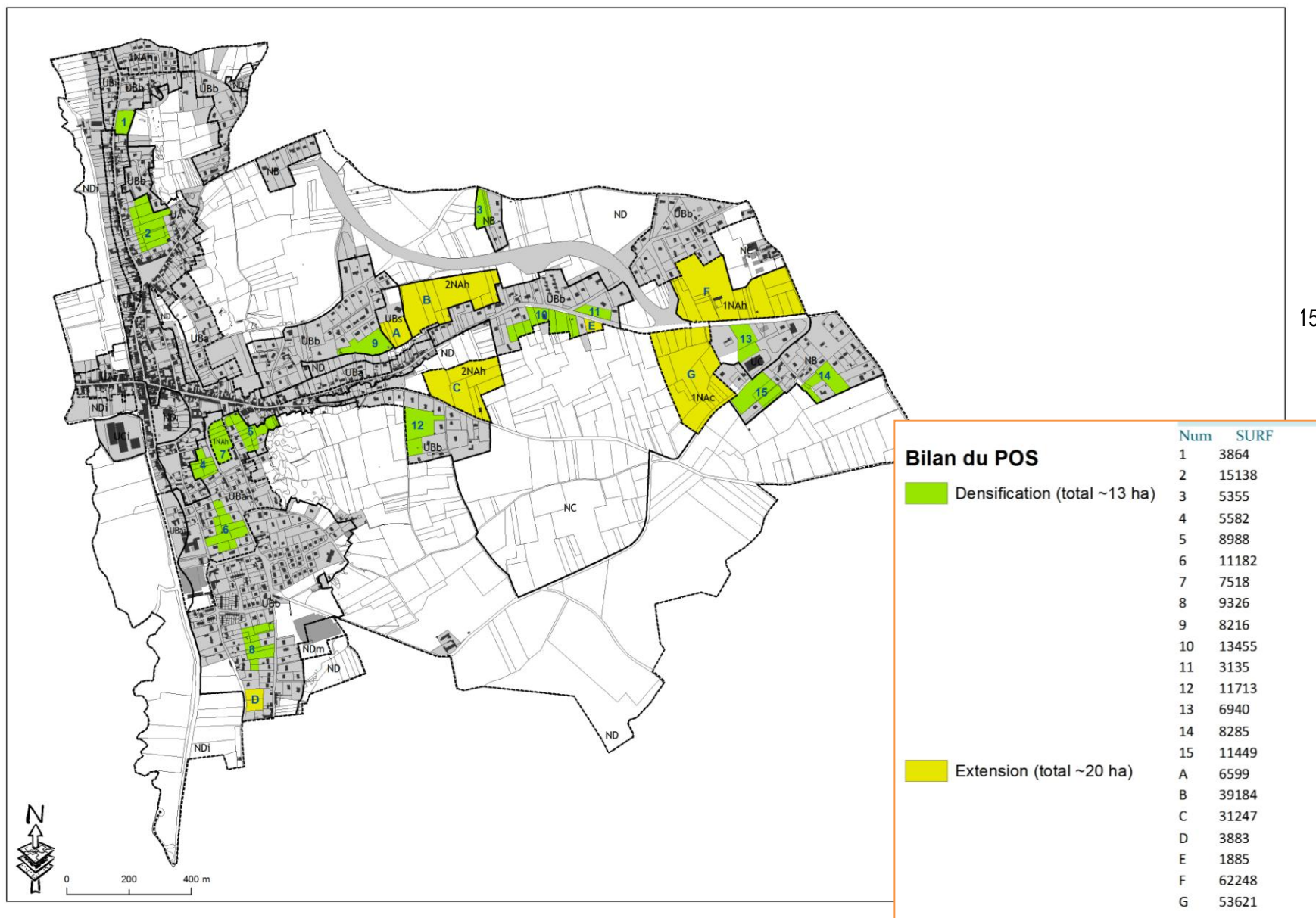
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004

**BILAN DU POS DE 2002**

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE  
DEJA URBANISEE

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

L'analyse des possibilités de constructions encore offertes par le POS de 2002 fait ressortir **un potentiel d'extension de l'ordre de 20 ha**, dont 5.4 ha à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles et **un potentiel de densification en dents creuses de l'ordre de 13 ha**. En appliquant la densité moyenne observée ces dix dernières années de 6 logements/ha, ceci correspond à un potentiel d'accueil de l'ordre de 165 logements.



## BILAN FONCIER

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004

BILAN DU POS DE 2002

**BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE  
DEJA URBANISEE**

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

L'analyse des potentialités de densification existantes au sein de l'enveloppe déjà urbanisée qui doit être réalisée dans le cadre de l'élaboration d'un PLU a été menée selon les principes suivants (cf. cartographie page suivante) :

- **délimitation des l'enveloppe déjà urbanisée** comprenant la parcelle bâtie (construction + jardin ou abords liés à la construction) ;
- **soustraction des potentialités de densification des espaces présentant un risque majeur ou une nuisance identifiés**, notamment la zone rouge inconstructible du Plan de Prévention des Risques inondation, les zones sous-cavées (identifiées par le Syndicat des Cavités 37 et par le POS de 2002) et les abords de la RD760 ;
- **soustraction des potentialités de densification des espaces identifiés dans l'état initial de l'environnement** (cf. tome 1 du Rapport de Présentation) comme participant de la Trame Verte et Bleue urbaine, de respirations vertes ou d'espaces sensibles en termes de paysages ou de mise en scène de cônes de vue sur le patrimoine bâti. Il s'agit par exemple, des jardins des remparts, de jardins de la vallée de l'Indre et du ruisseau de Ferrière, du cône de vue de la Petite rue des Crèmes...

Cette analyse sur plan a ensuite été vérifiée et validée par les élus grâce à une visite de terrain.

Il en ressort que concernant une densification à vocation d'accueil d'habitation de l'ordre de **145 logements** pourraient être accueillis par :

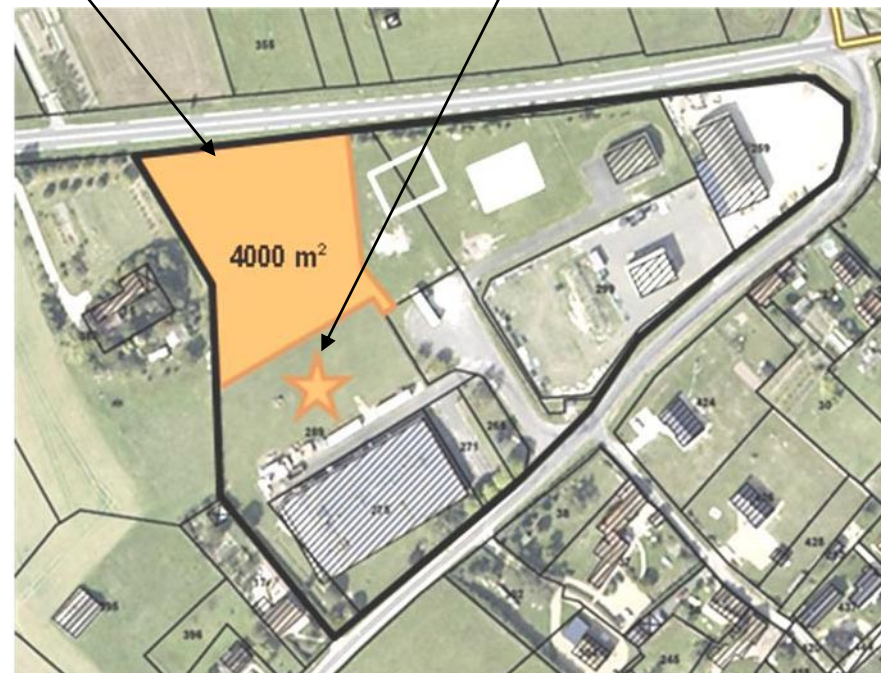
- environ 20 potentiels en dents creuses,
- environ 90 potentiels en densification de fonds de jardin (jardins apparemment facilement desservis),
- environ 35 potentiels en densification d'enclaves naturelles ou agricoles,

Il est évident qu'il s'agit-là d'un potentiel de densification théorique correspondant à la réalité de l'enveloppe urbaine et qu'à l'issue du PLU, au vu de la certaine rétention foncière qui caractérise le territoire et de la frilosité des propriétaires a divisé leur parcellaire, tous ces espaces libres n'auront pas été construits.

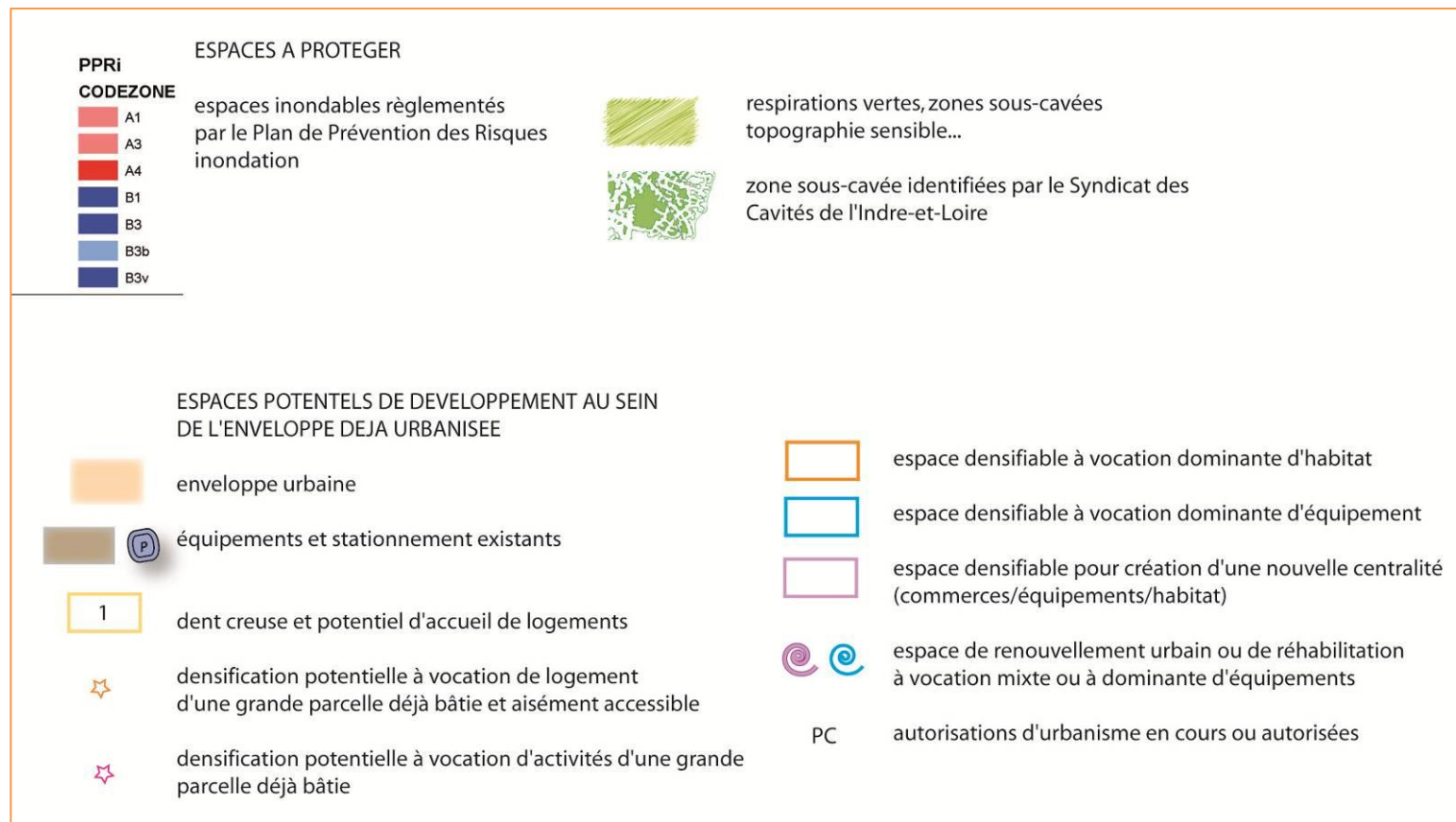
Concernant la densification à vocation d'accueil d'équipements : au niveau des Jardins de l'Abbaye, l'espace encore disponible sera prochainement consacré à la création d'un pôle d'écoconstruction. Il reste encore des possibilités de densification autour de la salle de danse (**7800 m<sup>2</sup> environ**). Deux bâtis anciens vacants pourraient également se prêter à une réhabilitation pour une vocation mixte à définir (bâti des Jardins de l'Abbaye et moulin des Mécaniciens).

En matière d'accueil de nouvelles activités par densification, la zone d'activités de Linière offre un potentiel libre et viabilisé de :

- **4000 m<sup>2</sup>**
- **+ une grande parcelle déjà bâtie** qui pourrait éventuellement être redécoupée pour obtenir une nouvelle parcelle libre de **2000 m<sup>2</sup>** environ.





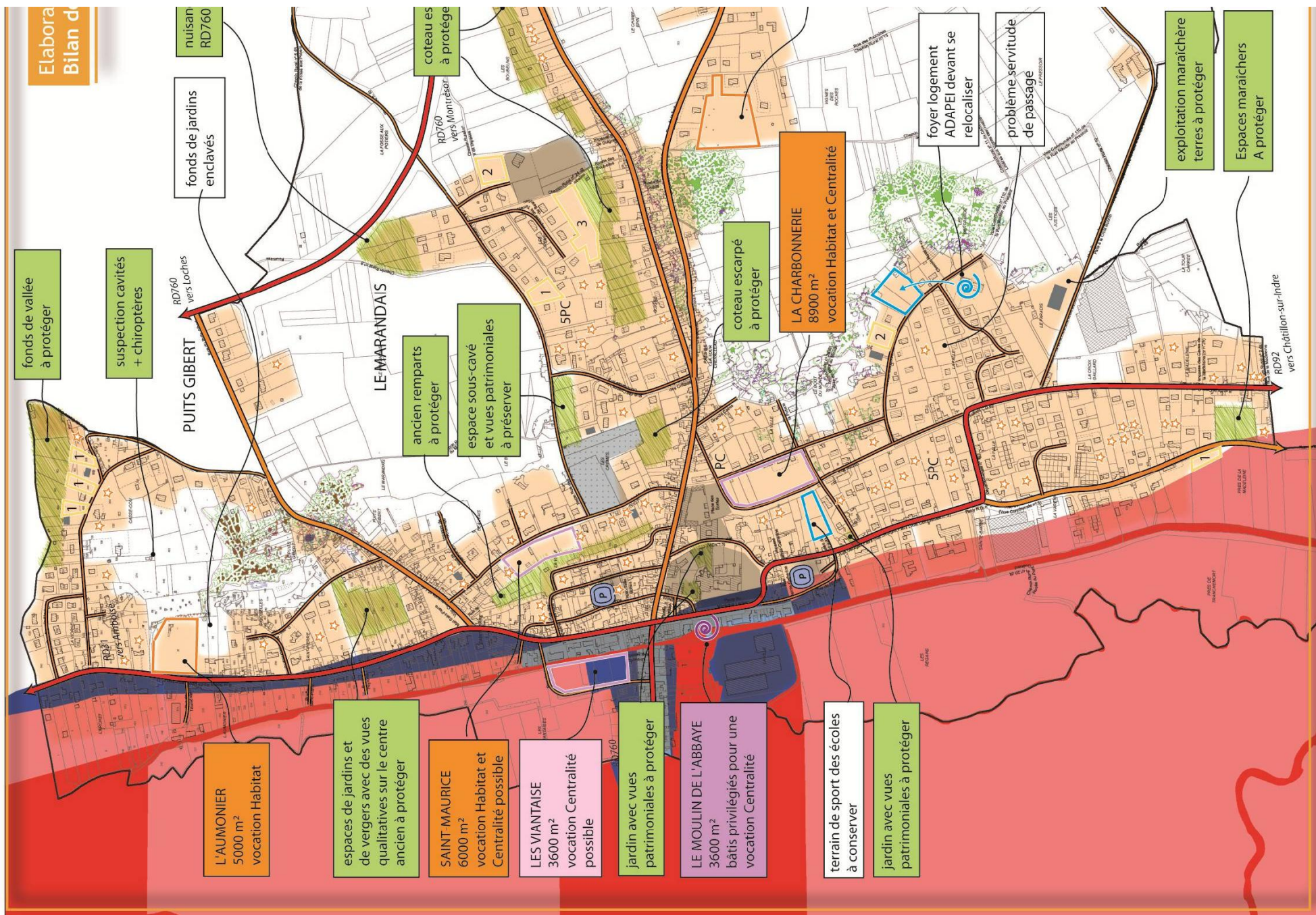












## BILAN FONCIER

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004

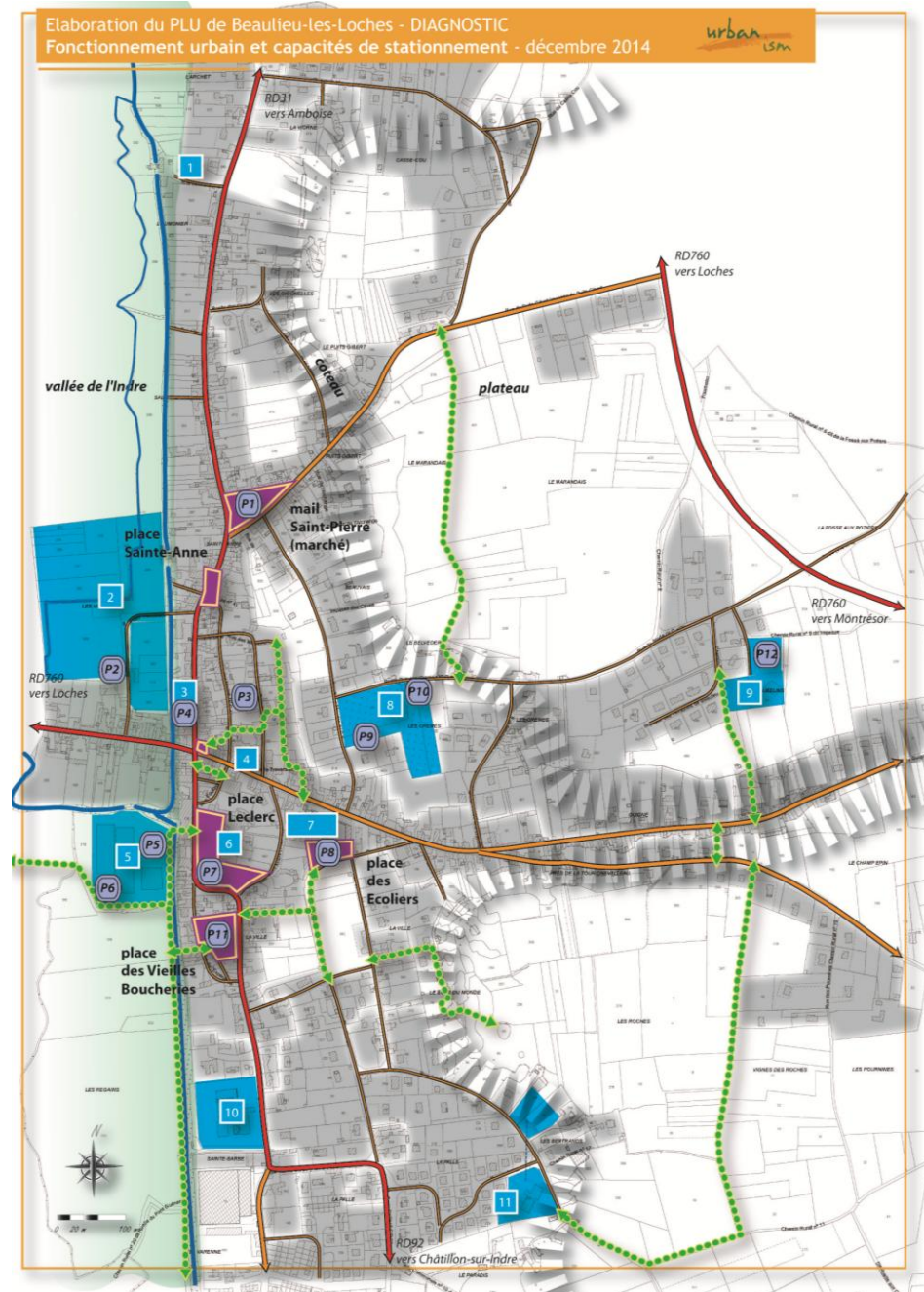
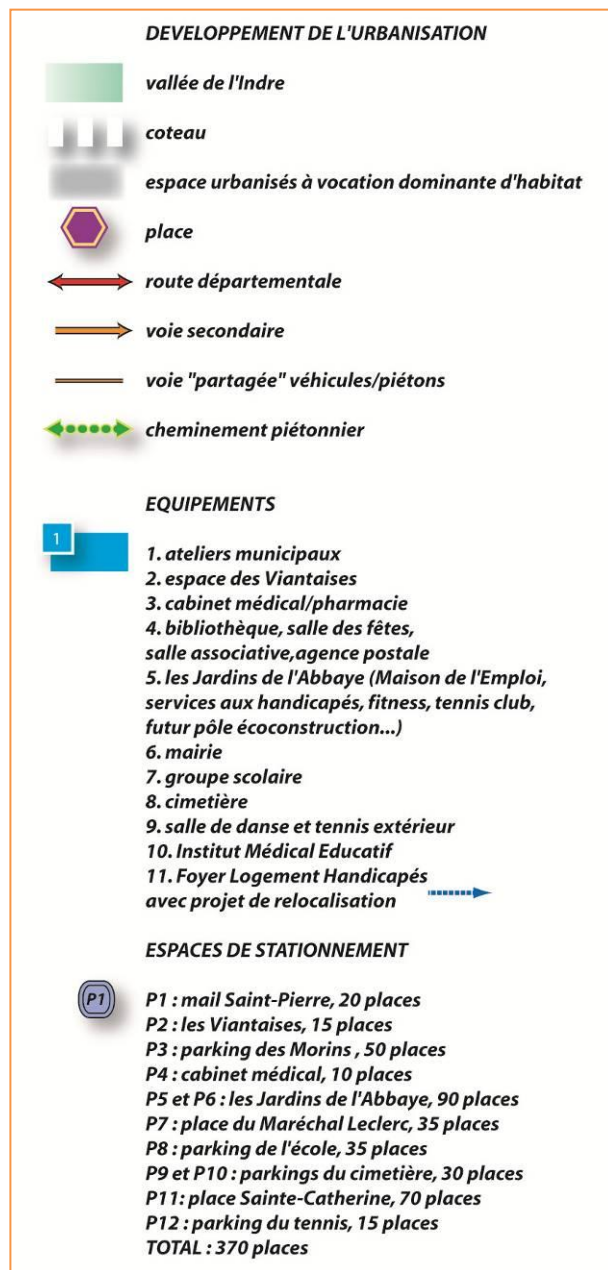
BILAN DU POS DE 2002

BILAN DES POTENTIELS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE  
DEJA URBANISEE

**INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT**



Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités doit être réalisé dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de tout PLU. Dans le cadre de cette analyse ont été inventoriés les parcs de stationnement publics liés à des établissements publics. Ainsi, le stationnement longitudinal au long des voies n'est pas comptabilisé. Les conclusions de cette analyse sont synthétisées à l'aide de la cartographie ci-contre avec donc un potentiel de stationnement estimé à **370 places**. Concernant la mutualisation de ces stationnements, elle est déjà effective car ils servent dans la plupart des cas à une accessibilité aux équipements et commerces proches et à répondre aux besoins en stationnements résidentiels qui sont très importants à Beaulieu, de nombreuses maisons anciennes dans le bourg ne disposant pas de garages ou de superficie suffisante pour garer deux voitures. Le stationnement résidentiel est d'ailleurs un élément de dysfonctionnement urbain, de nombreuses personnes peinant à se garer dans de bonnes conditions, notamment au niveau de la rue de Guigné.



## PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

### DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

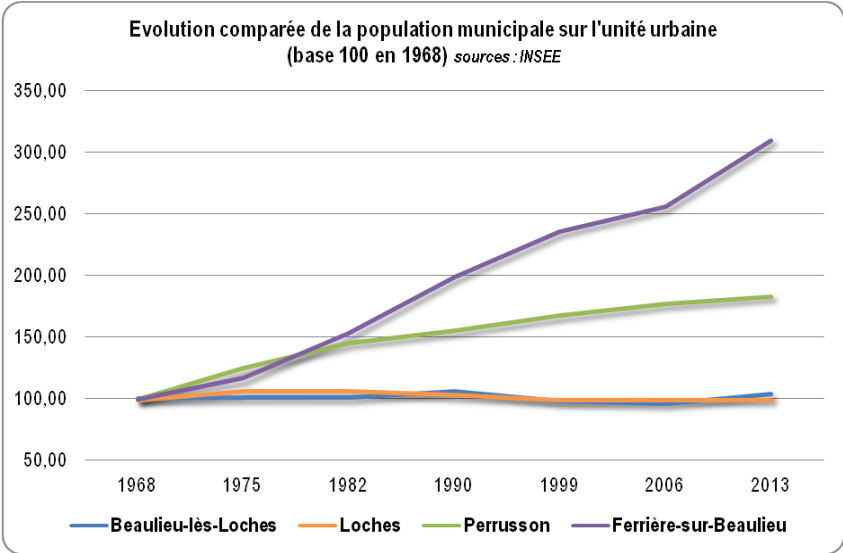
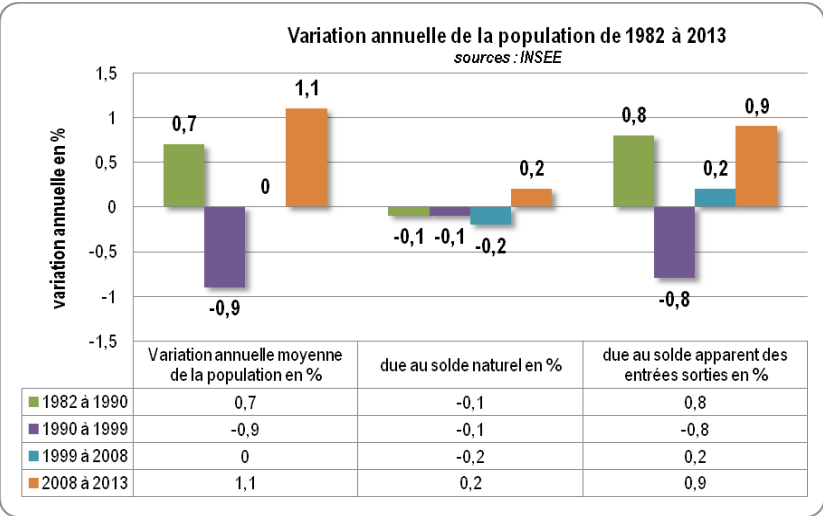
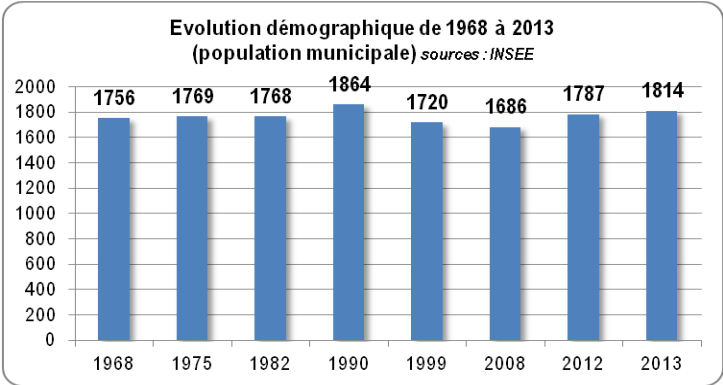
ACTIVITES ECONOMIQUES

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SUPERIEURE A CELLE DU DEPARTEMENT...

L'évolution démographique de la commune est globalement stable depuis les années 1970, oscillant entre les 1700 et 1800 habitants. La population est relativement stable sur Beaulieu-lès-Loches du fait de l'absence d'opérations de logements de grande ampleur (la plus importante a été celle des Varennes au début des années 1950). La dernière période intercensitaire (2008-2013) est marquée toutefois par une augmentation significative de la population qui est passée de 1686 à 1814 habitants, soit un gain de près de 130 personnes. **Ceci correspond à une variation de population annuelle de +1.1%/an**, soit deux fois plus que le département et que la Communauté de Communes Loches Développement (+0.5%/an).

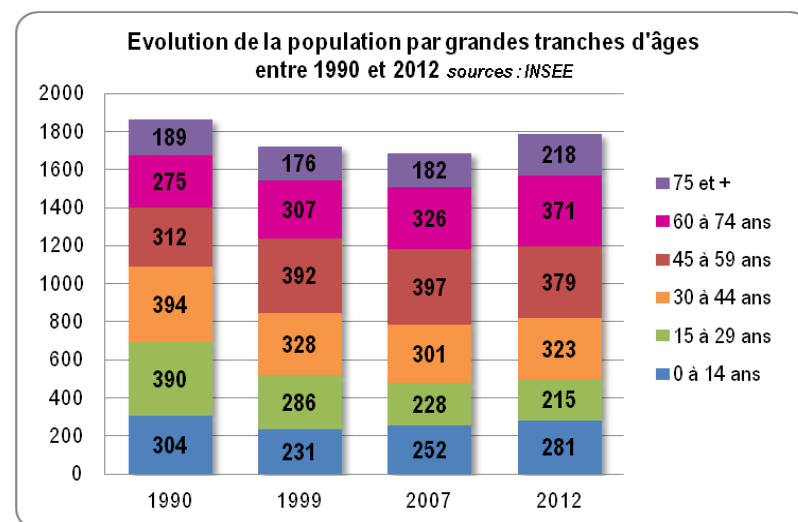
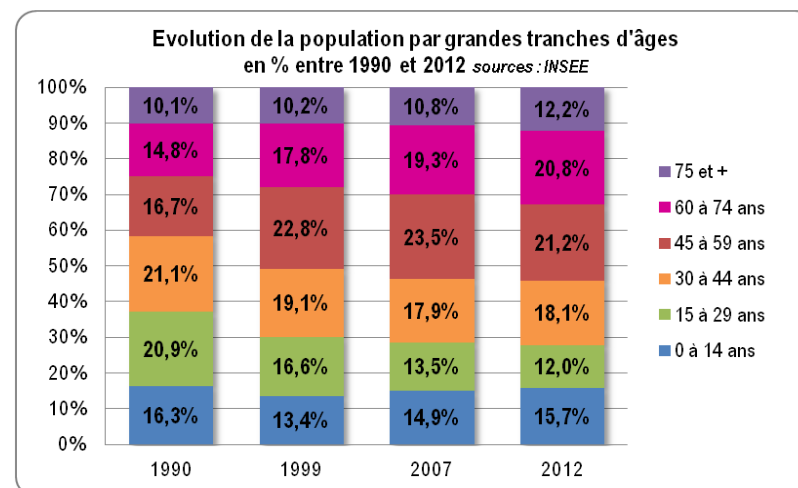
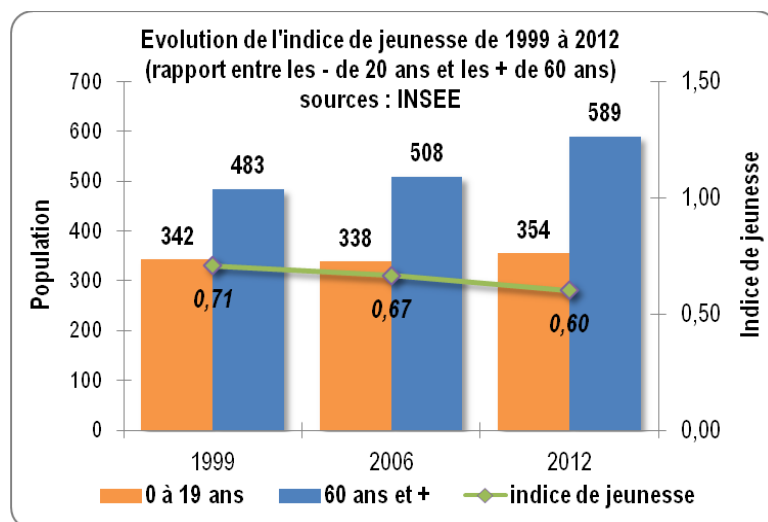
Entre 2008 et 2013, l'augmentation de population s'est majoritairement effectuée par **l'apport d'une population nouvelle** via le solde migratoire (arrivées/départs des habitants pour une autre commune) estimé à +0.9%/an contre +0.4% à Loches, le mouvement naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) étant de +0.2% par an, **confirmant ainsi l'attractivité de la commune par rapport aux communes voisines** (cf. graphique ci-dessous montrant l'évolution comparée de la population entre Beaulieu-lès-Loches et les communes limitrophes).

Le nombre de naissances demeure toutefois relativement important avec une moyenne annuelle de 15-16 naissances par an depuis 2000, et un peu moins de décès.



### ... MAIS UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'AFFIRME

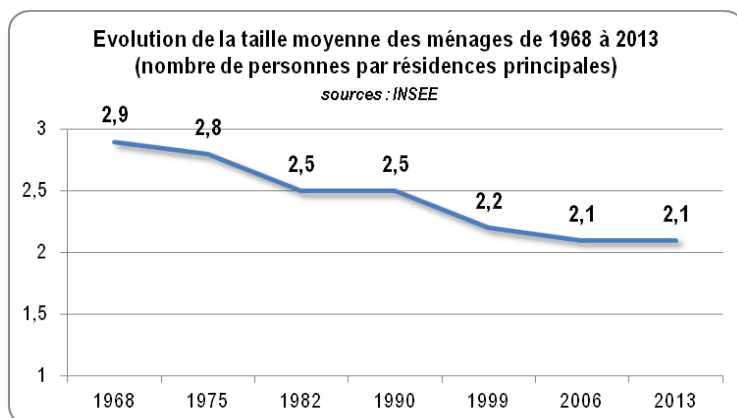
Malgré ce dynamisme démographique, on assiste à un vieillissement de la population, la part des plus de 60 ans augmentant depuis les années 1990. Entre 2007 et 2012, elle est passée de 30.1% à 33% de la population. L'indice de jeunesse est même particulièrement bas avec 60 jeunes de moins de 20 ans, pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans. Ceci n'est pas à considérer comme un point négatif pour la commune, mais au contraire prouve son attractivité, y compris pour les personnes âgées, qui y trouvent une offre en logements, une offre médicale et en commerces et services à Beaulieu-lès-Loches, et en complément à Loches.



## UNE STABILITE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

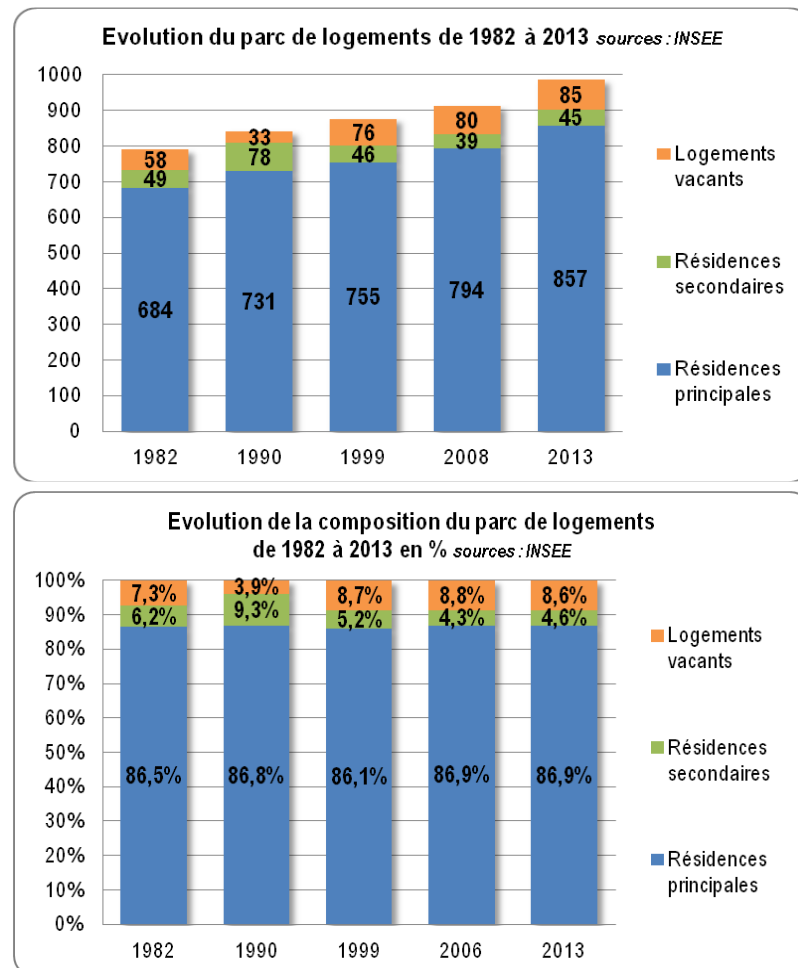
Mais ce vieillissement de la population est à nuancer, car si la part des plus de 60 ans a augmenté, celle des moins de 45 ans n'a pas décliné comme cela peut être observée sur d'autres communes vieillissantes. Elle est même stable par rapport à 2007 avec 45.8% en 2012. En valeur numérique, on constate d'ailleurs une augmentation des 0-14 ans (+29 personnes) et des 30-44 ans (+22 personnes). Pour cette dernière catégorie, ceci est plutôt de bon augure car, c'est généralement la tranche d'âge où des enfants sont accueillis dans les familles.

Ainsi Beaulieu-lès-Loches semble avoir atteint un certain équilibre, confirmé par une stabilité de la taille moyenne des ménages, qui, si elle est peu élevée (2.09 personnes par résidence principale en 2013) est restée quasiment la même depuis 2008 (2.13). La taille moyenne des ménages est de 2.2 dans le département de l'Indre-et-Loire et 1.8 à Loches.



## UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS DEJA ENGAGEE

Le parc de logements de Beaulieu-lès-Loches est marqué par la forte proportion de la vacance, estimée à 8.6% (taux constant depuis 1999). En règle générale, on estime qu'une vacance de 4-5% traduit un marché de l'immobilier équilibré. La forte vacance est une véritable problématique sur le centre ancien car renvoyant dans certaines rues une image de bâti dégradé altérant l'harmonie d'ensemble du bourg. La forte vacance s'expliquerait par l'existence d'un bâti très ancien qui peut nécessiter des frais de réhabilitation et de mises aux normes très importants, avec des surcoûts éventuels liées à la protection au titre des Monuments Historiques et de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.





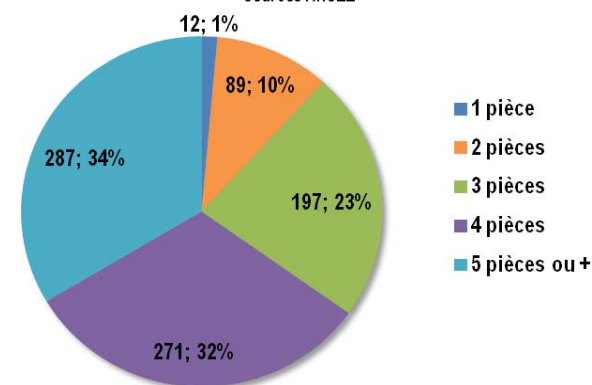
Il y a déjà eu deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Lutte contre la précarité énergétique et Adaptation des logements à la perte d'autonomie » à l'échelle de la Communauté de Communes. Le PIG a eu un effet positif pour la commune de Beaulieu-lès-Loches car il a touché les propriétaires occupants ce qui a facilité l'acquisition immobilière pour de jeunes couples. L'exemple le plus frappant est celui de la rue Bourgeoise où la moitié des habitations ont été vendues à de jeunes ménages. **La maison de bourg avec petit jardin s'avère donc un produit recherché par de jeunes ménages.**

**Le caractère urbain de Beaulieu-lès-Loches est confirmé par une diversification du parc de logements importante** que l'on retrouve rarement dans les communes plus rurales. Ainsi :

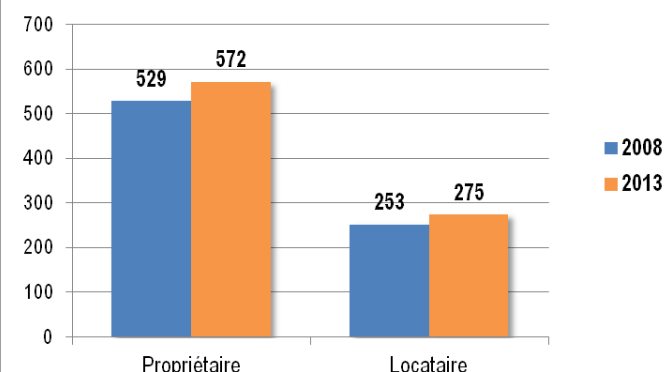
- **le parc des résidences principales est composé d'un tiers de petits logements**, élément essentiel pour répondre aux petits ménages sachant que 70% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes en Indre-et-Loire. Y compris en termes de constructions nouvelles ou de réhabilitations, **les logements créés sur Beaulieu-lès-Loches ont tendance à être plus petits** (4.2 pièces en moyenne pour des logements achevés entre 2004 et 2008, 3.6 pièces en moyenne pour les logements achevés après 2011) ;
- la moitié du parc est antérieure à 1946 ;
- **il y a 1/3 de locataires, dont un tiers d'un logement locatif à caractère aidé en 2013** (103 logements sociaux sur la commune + 9 logements communaux). **En 2013, ce parc social représente 12% du parc de résidences principales**, proportion relativement importante et élément essentiel pour l'accueil des jeunes ménages qui n'ont pas toujours les moyens d'accéder au début de leur vie d'adultes à la propriété ou pour les personnes âgées aux faibles retraites. Ceci est d'autant plus vrai que le turn-over est faible dans le parc beaulilloisien, les habitants s'y plaisant bien. La récente opération des Razais a rencontré immédiatement le succès, les logements locatifs étant tous occupés, moins d'un an après son inauguration ;
- **on compte 14% d'appartements en 2013**, sous forme d'habitat à caractère social, mais aussi de maisons de bourg. Ces dernières années, au moins 7 maisons de bourg, surtout rue Brûlée, ont ainsi été transformées en petits collectifs avec 3-4 voire 6 appartements. Ceci est très intéressant en termes de diversification du parc de logements, mais cela pose problème en matière de stationnement dans les rues étroites du bourg, 36% des ménages comptant 2 voitures ou plus en 2013.

En matière d'accueil des Gens du Voyage, il n'existe pas de terrain dédié et la commune n'est pas dans l'obligation d'en réaliser d'après le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. **En revanche, le territoire est davantage dans un contexte de demande de sédentarisation de la part des Gens du Voyage**, en particulier des jeunes générations qui ont un emploi et souhaitent intégrer leurs enfants. La Communauté de Communes avance dans cette démarche avec la mise en place d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) visant à identifier les terrains propices et à accompagner 15 familles sélectionnées désireuses de sédentarisation. **Des terrains ont été présélectionnés à Beaulieu-lès-Loches.**

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2013  
sources : INSEE



Résidences principales selon le statut d'occupation en 2008 et 2013 sources : INSEE



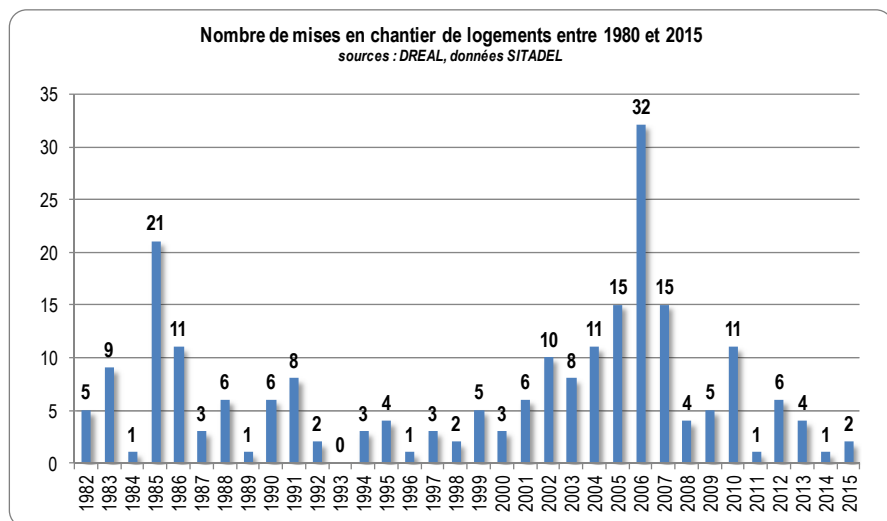


## DES BESOINS EN LOGEMENTS EN DIMINUTION

Le rythme de constructions nouvelles est très fluctuant, les effets de la crise se faisant ressentir à partir de 2007. Pour les 15 dernières années, la moyenne est de 8 logements/an, avec une période faste entre 2000 et 2006, où le rythme moyen était de 12 logements par an :

	moyenne 1980-1989	moyenne 1990-1999	moyenne 2000-2009	moyenne 2010-2015
nombre moyen de mises en chantier par an (sources SITADEL)	10	3	11	4

	moyenne 2000-2006	2007-2015	2000-2015
nombre moyen de mises en chantier par an (sources SITADEL)	12	5	8



La construction neuve ne s'accompagne pas automatiquement d'un accroissement de la population. Plusieurs facteurs liés à l'évolution du parc de logements peuvent aussi contribuer à augmenter la population sans recours à la construction neuve :

- **le renouvellement du parc** : création de logements, par découpage par exemple d'une habitation en plusieurs appartements, ou par changement de destination ;
- **la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants** : qui peuvent se transformer en résidences principales au gré des ventes ou des changements d'affectation ;
- **le resserrement des ménages** : lorsque la taille moyenne des ménages augmente, le nombre de résidences principales nécessaires pour accueillir un nombre égal de personnes sur une période donnée diminue.

Cette évolution intrinsèque au parc de logements génère des besoins ou des excès en logements. La somme de ces besoins ou excès donne le « **point mort** » ou un nombre de **logements « non démographiques »**, c'est-à-dire, **le nombre de logements nécessaires pour stabiliser le nombre d'habitants pendant une période donnée. En comparant la construction neuve effectivement observée à cette période, on voit si elle a participé ou non à combler les besoins non démographiques.**

A Beaulieu-lès-Loches, les besoins en logements non démographiques sont en diminution, notamment **grâce à la stabilité de la taille moyenne des ménages et à une création importante de logements au sein du parc existant. Ainsi, entre 2000 et 2008, c'est le 12e logement construit qui a permis de commencer à gagner des habitants.** Les 11 premiers logements ont permis de compenser les besoins liés (cf. tableaux explicatifs ci-après) :

- au renouvellement du parc (création de 16 logements au sein du parc existant),
- à la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants (augmentation du parc de 6 logements vacants et de 5 résidences secondaires)
- au desserrement des ménages (16 logements nécessaires pour compenser le nombre d'habitants par résidences principales, suite aux départs en maison de retraite, décès, étudiants quittant le foyer familial, divorces...)

A cette période, 58 logements ont été mis en chantier, soit un gain de  $(58-11)= 47$  logements, correspondant à un gain de  $(47 \text{ logements} \times 2.09 \text{ personnes par ménage}) = +100$  habitants de population des ménages.

**Entre 2000 et 2007, les besoins en logements étaient estimés à 74 logements, au lieu de 11 entre 2000 et 2008.**

DONNEES (d'après l'INSEE et SITADEL)	1990	1999	2008	2013	variation 1990-1999	var 1999-2008	var 2008-2013
population des ménages (pm)	1838	1692	1693	1792	-146	1	99
résidences principales (RP)	731	755	794	857	24	39	63
résidences secondaires (RS)	78	46	39	45	-32	-7	6
logements vacants (LV)	33	76	80	85	43	4	5
parc de logements (PL)	842	877	913	987	35	36	74
taux d'occupation (to)	2,51	2,24	2,13	2,09			
mises en chantier (MeC)		30	74	58			

UTILISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE	1990-1999	2000-2007	2008-2013	
besoin liés au renouvellement	-5	38	-16	$A = -(var\ PL - MeC)$
besoin liés à la variation des RS et LV	11	-3	11	$B = var\ RS + var\ LV$
besoin liés au desserrement	89	39	16	$C = (pm_{2008}/to_{2013}) - RP_{2008}$
POINT MORT	95	74	11	$A+B+C = E$
point mort annuel	10	9	2	
mises en chantier	30	74	58	F
nombre de logements ayant eu un EFFET DEMOGRAPHIQUE	-65	0	47	F-E

## UNE FORTE DEMANDE EN LOGEMENTS

L'attractivité de la commune en matière de qualité du cadre de vie et de proximité avec Loches génère une forte demande en logements, des demandes de terrains à bâtir ou de logement à acheter ou à louer étant régulièrement enregistrées en mairie. Mais aujourd'hui, aux dires des élus, malgré un potentiel important de logements vacants et de terrains à construire, **c'est une forte rétention foncière et un manque d'initiative des propriétaires à densifier leur parcelle** (quelques cas ont été toutefois observés depuis 5 ans) qui bloquent l'accueil d'une population nouvelle. Il faut également ajouter que les petits logements à louer trouveraient plus difficilement preneurs. Les demandeurs sont de plus en plus exigeants sur la qualité du bien. **Les coûts énergétiques sont devenus un critère de décision au même titre que les coûts d'entretiens, les acheteurs pensant déjà à leur revente de demain.** Certains biens trouvent dès lors difficilement preneurs du fait de travaux de réhabilitation, d'isolation et de mises aux normes trop onéreux par rapport à l'ancienneté du parc de Beaulieu.

## DES REVENUS DES MENAGES LIMITANT L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Une analyse des moyens financiers des ménages de la Communauté de Communes montre qu'il faut atteindre un revenu de plus de 2250 € par moi pour un couple sans enfants pour prétendre à une accession à la propriété sur un terrain d'un peu moins de 600 m² avec un prix de terrain de 40 € par m². Dans le cadre de la mixité sociale à entretenir sur la commune, ce constat pousse à encourager au découpage d'un plus petit parcellaire.

## QUEL PRIX DE TERRAIN NE PAS DEPASSER POUR UNE PREMIERE ACCESSION A LA PROPRIETE ?

**Hypothèses :** emprunt sur 25 ans à 4,8% ; pour 1,5 Unité de consommation = 1 couple sans enfants ; 33% d'endettement ; maison de 80 m² à 1350€/m² = 108 000 € ; frais de notaire à 7,5% ; taxes diverses à 1120 € ; calcul de la capacité d'emprunt avec [calculatricecredit.com](http://calculatricecredit.com) - Sources : INSEE et URBAN'ism

Communauté de Loches Développement					
Déciles	revenu mensuel en €	remboursement mensuel maximum en €	budget maison + terrain en € avec 10% d'apport	prix du terrain en € à ne pas dépasser pour 80 m² d'habitation	taille du terrain en m² selon un prix de 40€ le m²
1er	1100	363	63730	-44270	
2e	1489	491	86651	-21349	
3e	1759	581	102613	-5387	
4e	2008	662	117246	9246	231
5e	2249	742	131469	23469	587
6e	2516	830	147227	39227	981
7e	2829	934	165646	57646	
8e	3267	1078	191432	83432	
9e	4045	1335	237274	129274	

37					
Déciles	revenu mensuel en €	remboursement mensuel maximum en €	budget maison + terrain en € avec 10% d'apport	prix du terrain en € à ne pas dépasser pour 80 m² d'habitation	taille du terrain en m² selon un prix de 40€ le m²
1er	999	330	57795	-50205	
2e	1471	485	85627	-22373	
3e	1803	595	105171	-2829	
4e	2089	689	122055	14055	351
5e	2368	781	138427	30427	
6e	2669	881	156232	48232	
7e	3030	1000	177516	69516	
8e	3539	1168	207497	99497	
9e	4462	1472	261832	153832	

## PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

**EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS**

ACTIVITES ECONOMIQUES

## UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICE A LA PERSONNES ET AUX ENTREPRISES DEVELOPEE

En termes d'équipements municipaux, la commune dispose d'un terrain de tennis, d'une salle de danse utilisée aussi par le club de karaté, d'une agence postale, d'une salle des fêtes, d'une bibliothèque, de nombreuses salles pour les associations, d'un cimetière et d'un espace de loisirs aux Viantaises. La ville de Loches toute proche complète cette offre, notamment en termes d'équipements sportifs de plus grande ampleur (parc aquatique, stade...).

L'espace des Viantaises joue un rôle de plus en plus important dans l'animation locale de Beaulieu et de Loches en accueillant des jardins potagers, un terrain de foot, une guinguette l'été, un parc de stationnement, le parc d'aventures du centre Aquilon, centre de loisirs et d'hébergement de Loches. L'ensemble du site permet l'organisation d'un concours d'attelage et de festivals au long de l'année.

L'école est en regroupement pédagogique avec Ferrière-sur-Beaulieu. A Beaulieu, ont été accueillis sur l'année 2015-2016, 51 enfants à l'école maternelle et 92 à l'école primaire. Il est projeté une classe externalisée pour les enfants handicapés. Les classes sont en sous-effectifs.

L'ensemble de ces équipements constitue le support d'une vie associative avec une dizaine d'associations sportives et culturelles. Des manques sont toutefois exprimés par la population et les élus en matière de terrains de basket, de tables de ping-pong et tout simplement d'espaces de rencontres intergénérationnelles (jardin public, square...).

D'autres équipements de services à plus fort rayonnement complètent cette offre :

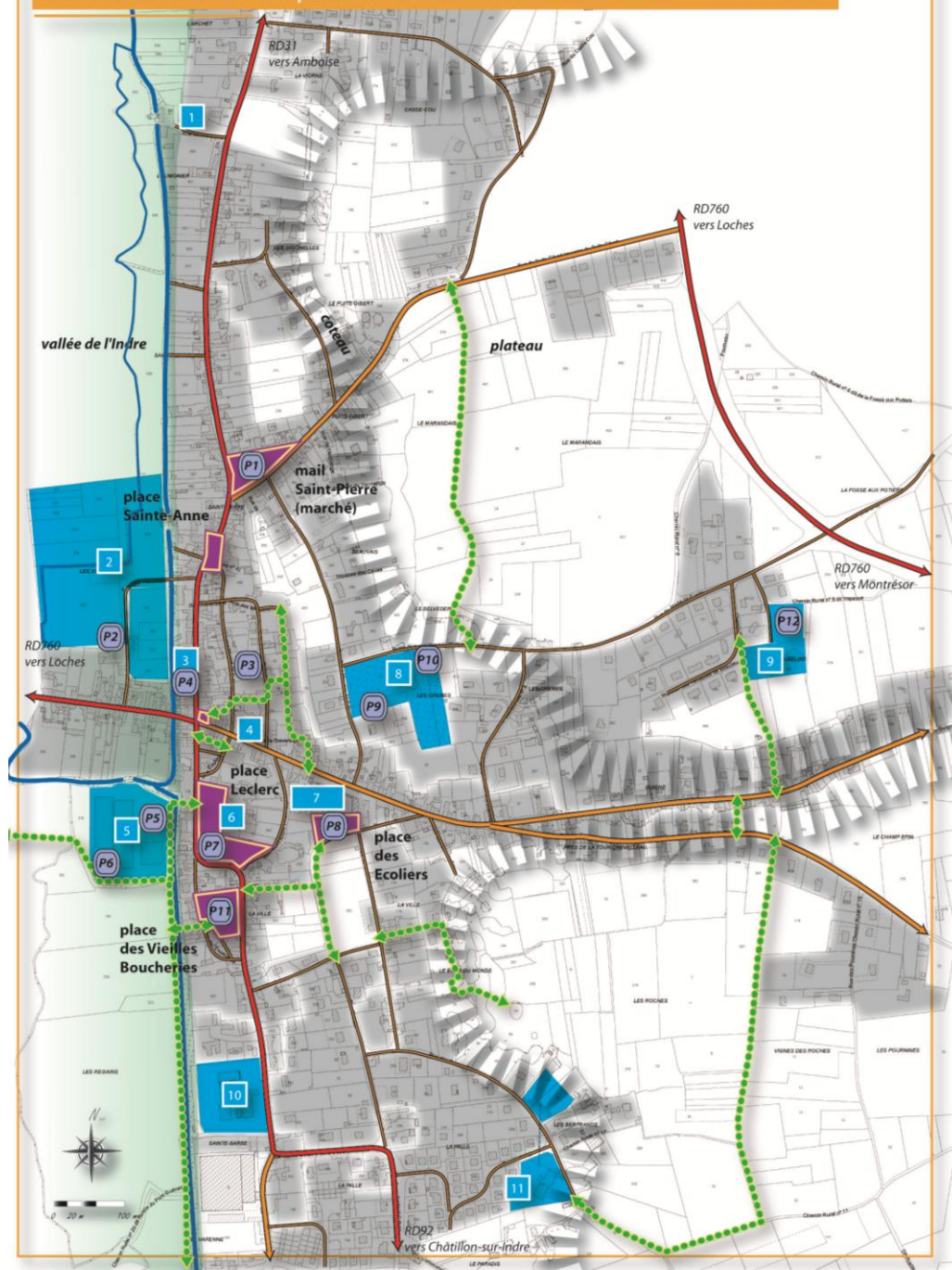
- depuis 2008, la MEETS (Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine Côté Sud) a été créée, sous l'impulsion du Pays, de la Communauté de Communes et de la commune, en lieu et place d'une friche industrielle (Aérazur, relocalisée à Loches). Son architecture contemporaine rappelle le passé industriel de cette partie du bourg, au bord de la vallée. Elle regroupe sous le même toit l'ensemble des acteurs de l'emploi : Pôle Emploi, Mission Locale, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat et des permanences de partenaires : Armée de terre, la Marine nationale, ISOCEL, GEIQ BTP 37, CAP Emploi, EAD AFPA, Point info autoentrepreneur. Elle accueille également l'AIMT (santé au travail), des services aux personnes handicapées (cf. détails ci-dessous), un centre Objectif Forme et un Tennis Club, un cabinet d'architectes spécialisé dans les maisons écologiques. **C'est l'un des plus concentrateurs d'emplois de la commune avec une quarantaine de salariés.**

**Ce pôle de services devrait prochainement être étoffé par un pôle Ecoconstruction.** Il s'agira d'un espace de formation et de ressources sur les techniques de l'écoconstruction réparti sur 315 m². L'objectif est de parvenir à générer de l'activité, à susciter des réseaux, à encourager le recours à l'écoconstruction, à développer ainsi une filière locale fédérant les agriculteurs, les artisans, les architectes... et participant du maintien du tissu agricole et entrepreneurial du territoire. **Suite à la réalisation de ce pôle, l'ensemble des Jardins de l'Abbaye sera valorisé, à l'exception de l'ancien moulin ;**

- plusieurs sites sont dédiés à l'accueil des personnes handicapées et constituent une source d'emplois locaux (90 emplois au total) :
  - ⇒ IME des Althéas (Institut Médico-Educatif) de 54 places, une extension récente ayant déjà réalisée ;
  - ⇒ Centre d'Habitat des Bertrands (foyer-logements pour les travailleurs d'Etablissements et Services d'Aide par le Travail) de 28 places avec projet de relocalisation plus au nord ;
  - ⇒ SESSAD des Althéas (Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile) de 34 places ;
  - ⇒ SIPROMES des Jardins de l'Abbaye (Service d'Intégration PROfessionnel et d'accompagnement MEDico-Social) ;
  - ⇒ SAVS des Jardins de l'Abbaye (Services d'Accompagnement à la Vie Sociale) de 26 places.

En matière de santé, les habitants peuvent solliciter les services d'une pharmacie, d'un cabinet médical et de 4 psychologues et trouvent sur Loches, un centre hospitalier, d'autres médecins généralistes et spécialistes ainsi que la plupart des professions paramédicales.

Du point de vue du fonctionnement urbain, l'ensemble des équipements localisés sur Beaulieu-lès-Loches ont tendance à être dispersés et isolés sur la commune, **avec toutefois une centralité affirmée aux abords de la place du Maréchal Leclerc** s'ouvrant sur les Jardins de l'Abbaye, la mairie et le groupe scolaire. A quelques rues de ce pôle sont accessibles la plupart des commerces et services, la pharmacie et le cabinet médical, la bibliothèque, l'agence postale et la salle des fêtes et les Viantaises.



## DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- vallée de l'Indre
- coteau
- espace urbanisés à vocation dominante d'habitat
- place
- route départementale
- voie secondaire
- voie "partagée" véhicules/piétons
- cheminement piétonnier

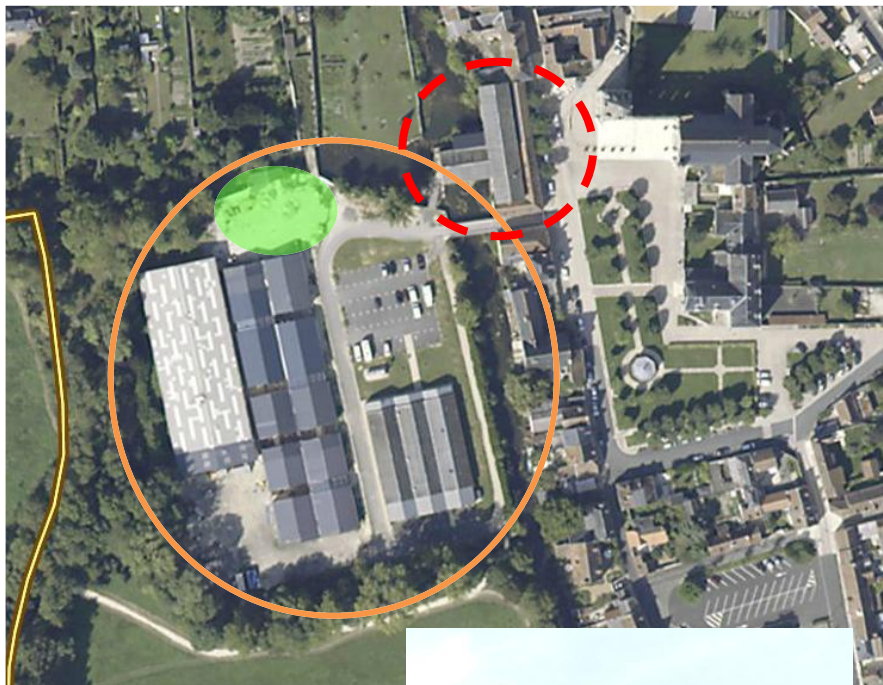
## EQUIPEMENTS

1. ateliers municipaux
2. espace des Viantaises
3. cabinet médical/pharmacie
4. bibliothèque, salle des fêtes, salle associative, agence postale
5. les Jardins de l'Abbaye (Maison de l'Emploi, services aux handicapés, fitness, tennis club, futur pôle écoconstruction...)
6. mairie
7. groupe scolaire
8. cimetière
9. salle de danse et tennis extérieur
10. Institut Médical Educatif
11. Foyer Logement Handicapés avec projet de relocalisation

## ESPACES DE STATIONNEMENT

- P1 : mail Saint-Pierre, 20 places
- P2 : les Viantaises, 15 places
- P3 : parking des Morins, 50 places
- P4 : cabinet médical, 10 places
- P5 et P6 : les Jardins de l'Abbaye, 90 places
- P7 : place du Maréchal Leclerc, 35 places
- P8 : parking de l'école, 35 places
- P9 et P10 : parkings du cimetière, 30 places
- P11 : place Sainte-Catherine, 70 places
- P12 : parking du tennis, 15 places
- TOTAL : 370 places**





**Zoom sur le pôle de services des Jardins de l'Abbaye accueillant notamment la MEETS (en rouge pointillé, les bâtis vacants non encore valorisés ; en vert, l'implantation du futur pôle Ecoconstruction)**



FOYER LOGEMENTS DES BERTRANDS et relocalisation projetée)



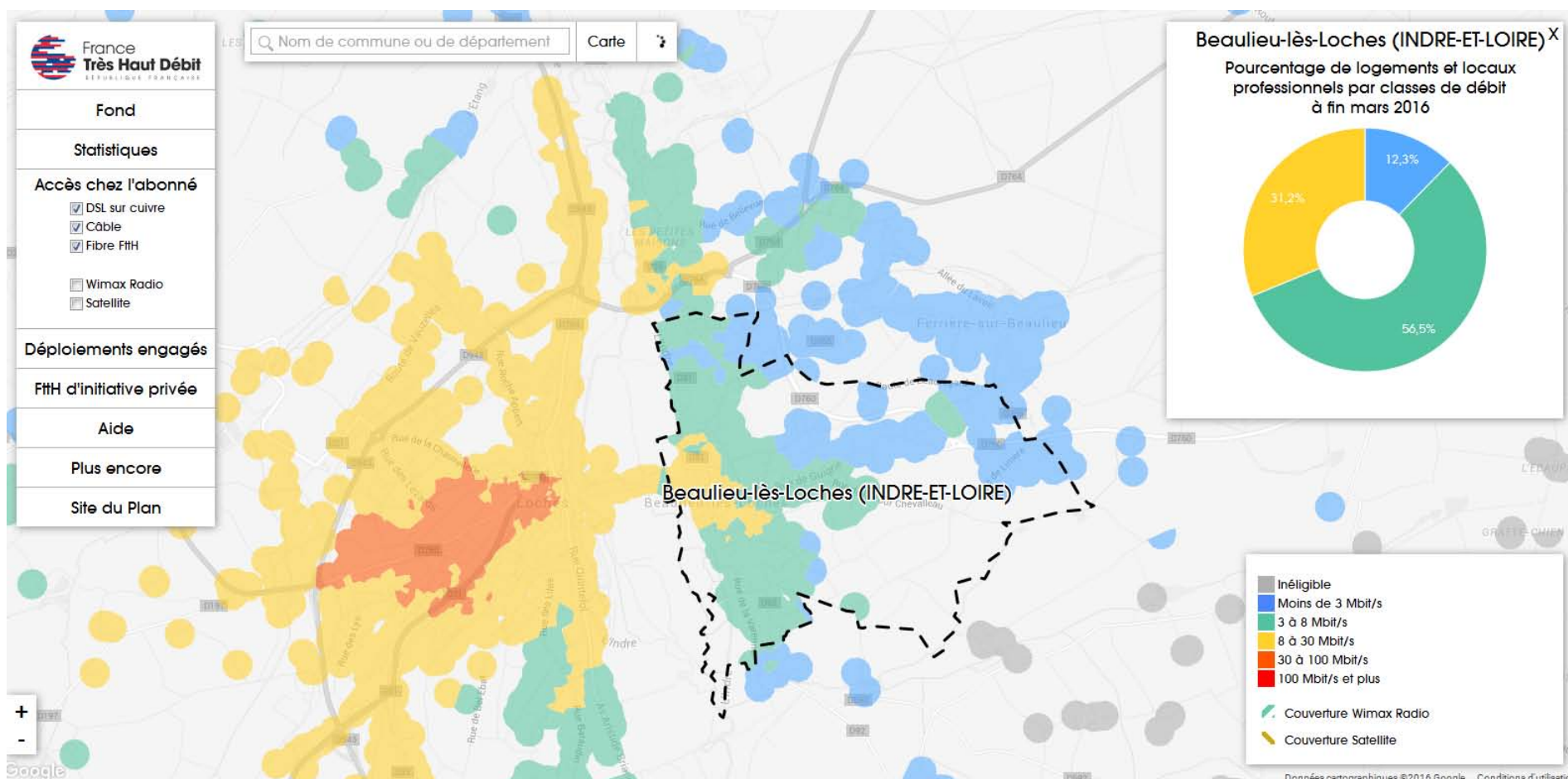
IME DES ALTHEAS

**Zoom sur la localisation des sites d'accueil spécialisés pour les personnes handicapées (hors Jardins de l'Abbaye)**

## UNE DESSERTE NUMERIQUE MOYENNE

Avec seulement un tiers des habitants de Beaulieu bénéficiant d'une puissance supérieure à 8 Megabits/seconde, **l'irrigation de l'espace rural en communications numériques performantes n'est pas optimale**. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Indre-et-Loire pour la période 2013-2025 révisé en 2016 (version 3) prévoit ainsi le raccordement à la fibre optique de Beaulieu-lès-Loches avec 950 prises prévues. Par ailleurs, la version 3 du SDTAN attribue 7 millions d'euros à la Communauté de Communes Loches Développement pour le déploiement de cette technologie entre 2016 et 2023.

Cartographie de la répartition de la puissance du débit internet (Sources : <http://observatoire.francethd.fr>)





## UN CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET URBAIN PROPICE AUX DEPLACEMENTS PIETONNIERS OU EN TRANSPORTS EN COMMUN, MAIS UNE GARE SOUS-UTILISEE

**Il est globalement difficile de circuler pour tout le monde dans l'agglomération de Beaulieu du fait de rues étroites et de l'encombrement de certaines en termes de stationnement.**

Concernant la rue de Guigné, en venant de Montrésor, la pose de chicanes a été efficace pour ralentir la vitesse des véhicules. **Il demeure un véritable problème de stationnement au long de cette rue, notamment au niveau de la patte d'oie avec la rue de la Tour Chevalleau.** En règle générale, trop de voitures se garent au long des rues, les garages étant utilisés à d'autres fins (rangements, atelier...). Mais finalement cela permet de ralentir de manière significative la vitesse des véhicules. Il faut noter que dans bien des cas, les habitants du centre-ville ne possèdent pas de voitures, alors que d'autres familles peuvent avoir jusqu'à 3 ou 4 véhicules.

Il est dangereux et difficile de circuler en vélo à Beaulieu-lès-Loches de part l'étroitesse des voies qu'il faut partager avec un flux de circulation relativement important, du stationnement et de multiples sorties de garages et de propriétés. Notons par ailleurs que la présence d'une topographie marquée par les coteaux peut dissuader les bonnes volontés.

En termes de déplacements piétons, la situation n'est pas toujours facile à gérer entre la circulation automobile et l'absence dans les rues principales d'espaces dédiés ou de trottoirs assez larges. En revanche, les déambulations au long des rues et venelles ou des sentiers de promenades de la vallée de l'Indre sont très agréables. Deux axes sont majeurs dans les déplacements piétons du quotidien :

- **la rue Brûlée** prolongée par la rue du Docteur Martinay sur Loches, qui a fait l'objet en 2016 d'une campagne de requalification, la rendant plus agréable à parcourir avec des chicanes ralentissant les véhicules. **C'est l'artère permettant une continuité directe des piétons vers le centre-ville de Loches, l'hôpital et également la gare** (15 minutes à pied) qui s'avère être plus proche de Beaulieu que de certains quartiers de Loches ;
- **le chemin dans la vallée de l'Indre permet lui aussi une connexion avec le centre-ville de Loches. Il est très emprunté par les piétons** mais est peu praticable par les vélos, même si certains le font. Il n'est cependant pas praticable en cas d'inondation de l'Indre.

**La gare de Loches est desservie par la ligne TER Châteauroux/Tours.** Mais la ligne étant défectueuse, la quasi majorité des trajets s'effectuent en car TER, plaçant Tours à 1h10 de Loches en car, 1h en train, contre 50 minutes en voiture (mais un accès voiture selon les heures rendu difficile par les embouteillages au niveau des rues étroites de Cormery et des deux derniers ronds-points avant l'agglomération tourangelle). Le

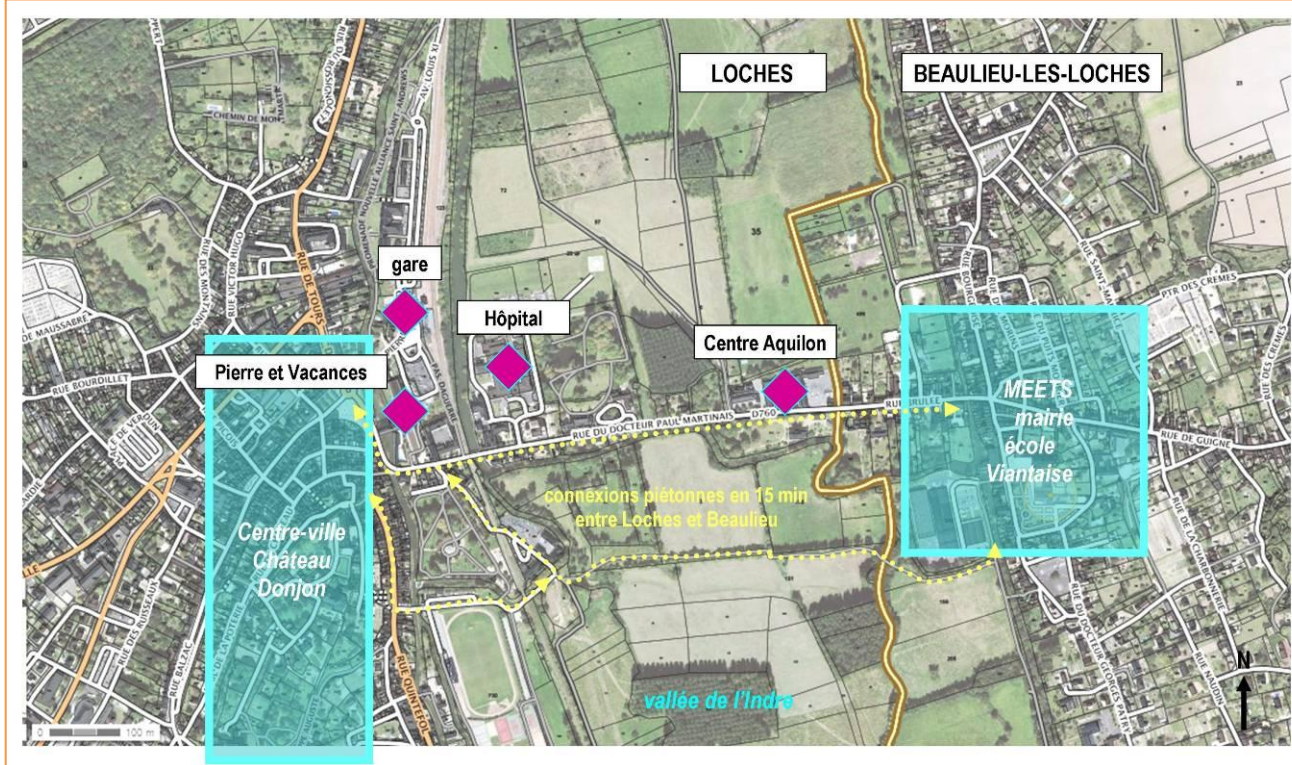
cadencement est en revanche important avec une quinzaine de départs vers Tours ou Châteauroux en semaine. **La gare de Loches pourrait être un atout essentiel pour le développement résidentiel et économique du territoire**, mais pas tant que les trajets vers l'agglomération tourangelle s'effectueraient en car, avec des horaires incertains, un long temps de trajet et un prix finalement onéreux... La gare est aujourd'hui utilisée à 50% par les étudiants. La modernisation de la voie ferrée est donc attendue avec impatience par les habitants et les acteurs locaux de la région lochoise.

Depuis 2015, **Le Lien, service de transport urbain de bus gratuit entre Loches et Beaulieu** a pour objectif, dans une visée sociale de desservir les pôles commerciaux et médicaux, 2 jours par semaine, le mercredi et le vendredi avec un départ le matin à 8h45 et l'après-midi à 14h00 depuis Beaulieu et six retours entre 9h et 17h.

**Les éléments propices à une utilisation de la gare sont donc réunis** (proximité géographique entre les pôles d'emplois pour des déplacements à pied via la rue Brûlée ou le chemin de la vallée, possibilité d'un transport en bus certains jours (arrêt Office de Tourisme tout près de la gare), offre en stationnement de 170 places autour de la gare...), mais les temps de trajet plus longs qu'en voiture constituent aujourd'hui un facteur limitant, notamment pour les actifs (cf. chapitre suivant sur le développement économique).

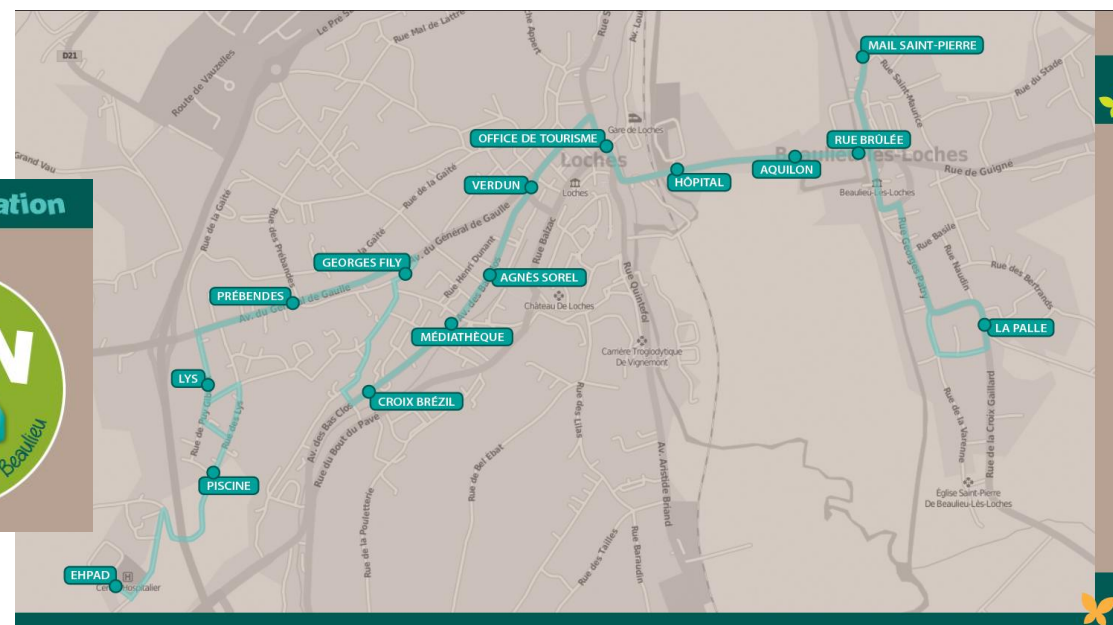
En effet, l'étude des déplacements domicile-travail et les moyens de locomotion mis en œuvre figurée dans le Porter A la Connaissance de l'Etat montrent que tant pour les actifs sortants et entrants, l'utilisation des transports en commun ne représentent que 2.5% des déplacements. **Il est toutefois à noter la part finalement non négligeable de déplacements s'effectuant à pied ou en deux-roues**, mêmes si on pourrait espérer un moindre usage de la voiture pour les actifs internes... (données tirées du Porter A la Connaissance, d'après les données INSEE de 2011) :

- **actifs internes** : en 2011, il y a 123 actifs travaillant et habitant à Beaulieu-lès-Loches et 22.5% d'entre eux travaillent à domicile. Ils sont 61% à utiliser un véhicule automobile, 6.5% à se déplacer à pied, 10% en deux-roues ;
- **actifs sortants** : l'usage de la voiture est le mode de transport prépondérant pour ces actifs qui sortent du territoire communal pour aller travailler. En effet, près de 84.5% d'entre eux l'utilisent quotidiennement. On note cependant une part significative se déplaçant en deux-roues (7.5%) ou à pied (5.5%) ;
- **actifs entrants** : la voiture est utilisée en quasi exclusivité (93.5%) par ces actifs dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail, le vélo à hauteur de 4.5%.



*Ci-contre : déplacements piétonniers entre Beaulieu-lès-Loches et Loches*

*Ci-dessous: extrait de la plaquette d'informations du Lien*



## PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

**ACTIVITES ECONOMIQUES**



## UNE COMMUNE QUI SE DISTINGUE PAR LA PRESENCE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET DE SERVICES

Beaulieu-lès-Loches concentre 3.5% du nombre d'emplois et 5.5% des établissements de Loches Développement avec 319 emplois et 111 établissements recensés en 2013, d'après l'INSEE. En revanche, proportionnellement parlant, elle se distingue par son taux élevé d'établissements industriels et de services par rapport à la Communauté de Communes et même par rapport au Département avec 9% d'établissement industriels (7 établissements) et 25% d'établissement de services contre respectivement 6% et 15% pour l'Indre-et-Loire (cf. tableau ci-contre). Concernant les industries, il s'agit de petites industries, mise à part AVON de plus grande envergure. Concernant les services, leur importante représentation est liée aux établissements d'accueil et de formation des personnes handicapées et à la MEETS (cf. infra, chapitre sur les Equipements).

**Le nombre d'emplois est en progression sur la commune entre 2008 et 2013** (+45 emplois, 319 emplois en 2013, 274 en 2008) et **l'indicateur de concentration d'emplois est relativement important et également en hausse avec un rapport de 44** au lieu de 40 en 2008. C'est-à-dire qu'en 2013, 44% des actifs habitant Beaulieu pouvaient en théorie occuper un emploi sur leur commune de résidence. Dans les faits, sur les 721 actifs habitant Beaulieu, 115 travaillent sur la commune, soit 16% des actifs. D'après les connaissances des élus et l'analyse du Porter A la Connaissance de l'Etat (données 2011 pour ce dernier) :

- en dehors de Beaulieu-lès-Loches, les actifs travaillent principalement à Loches et à Tauxigny au Node Park (47% à Loches) et dans l'agglomération tourangelle (10.5%) ;
- les actifs extérieurs venant travailler à Beaulieu-lès-Loches proviennent à 50% des communes situées dans un rayon de 15 km autour de Beaulieu-lès-Loches et de l'agglomération tourangelle (emplois spécialisés) pour l'ADAPEI (accueil des handicapés) et à 50% de l'agglomération de Tours et d'Amboise pour le Pôle Emplois, de Châtillon-sur-Indre pour AVON Polymères.

Emploi - Chômage (sources : INSEE 2013)	Beaulieu-lès-Loches	Loches Développement	Indre-et-Loire
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2013	319	9 432	243 228
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2013, en %	82,6	86,4	88,0
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	+3,1	+1,2	+0,1
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2013	74,5	75,9	73,6
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2013	10,5	11,3	12,1

Etablissements (sources : INSEE 2013)	Beaulieu-lès-Loches	Loches Développement	Indre-et-Loire
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013	111	2 015	50 427
Part de l'agriculture, en %	2,7	12,6	8,0
Part de l'industrie, en %	9,0	7,7	5,8
Part de la construction, en %	10,8	11,1	9,9
Part du commerce, transports et services divers, en %	52,3	55,3	61,7
dont commerce et réparation automobile, en %	8,1	15,0	16,3
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	25,2	13,3	14,7
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	22,5	26,9	25,7
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	5,4	6,8	6,9

## DEUX EXPLOITATIONS AGRICOLES PRATIQUANT LA VENTE DIRECTE

Sources : concertation agricole, Recensement Général Agricole 2010 et données communales

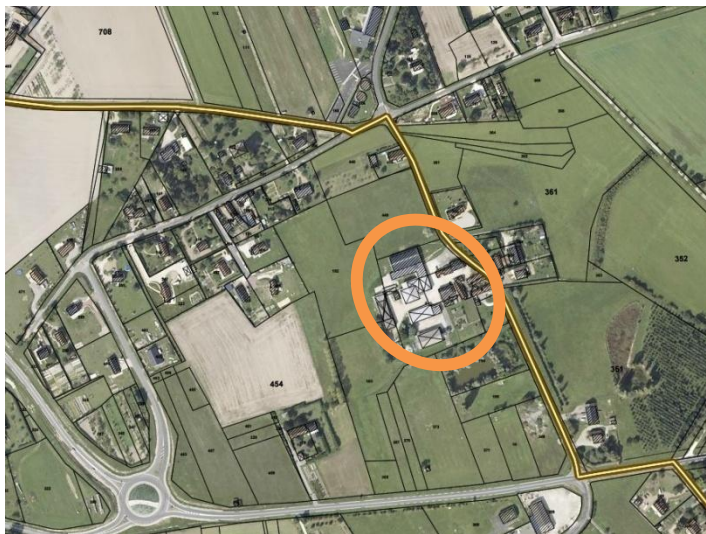
Deux exploitations agricoles sont recensées sur la commune en 2016. Elles étaient 3 en 2000, 7 en 1988. Il s'agit d'un maraîcher et d'un éleveur caprin, pratiquant tous deux la vente directe.

Sur les 388 ha de superficie communale, 173 ha de Superficie Agricole Utilisée communale (SAUc) étaient valorisés en 2000, soit 44% du territoire. La Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAUe) était de 290 ha en 2010. Les superficies sont peut-être faibles comparées à d'autres communes, mais elles ont une forte valeur ajoutée par rapport aux productions de maraîchage et de transformation du lait en fromage. L'activité agricole à Beaulieu-lès-Loches se caractérise en tant qu'activité agricole à proximité des consommateurs de l'aire urbaine de Loches, d'où une opportunité de développement d'une filière locale, qui est soutenue par Loches Développement.

L'exploitation maraîchère exploite des terres alluvionnaires sur la commune depuis plus de 50 ans. Elle dispose de terres également à Perrusson. L'exploitation a procédé dernièrement à un regroupement de son unité de traitement sur Beaulieu-lès-Loches, au Paradis. Une douzaine de salariés travaillent pour l'EARL, soit 8 Equivalents Temps Plein.

L'exploitation caprine était auparavant une exploitation céréalière. Elle ne génère a priori pas de nuisances particulières au niveau de la Rauderie et de nouveaux bâtiments ont été construits. La vente directe des fromages fonctionne bien.

**Localisation des deux exploitations agricoles**



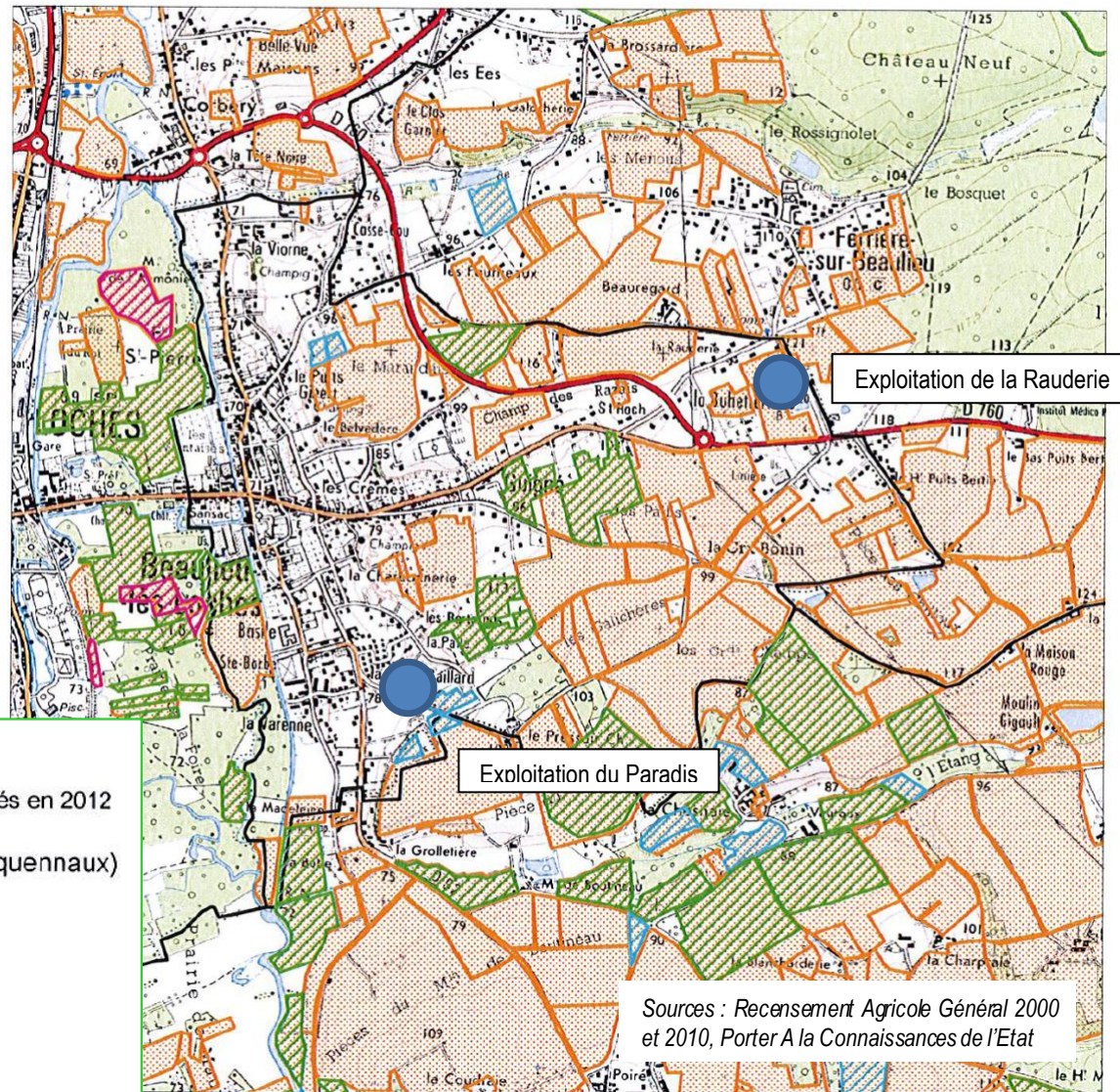
Il est à noter une ancienne activité horticole située au sud de l'école, en plein cœur du bourg, à la Charbonnerie, et qui pourrait apparaître stratégique au vu de sa superficie de près de 1 ha et qui a été identifiée dans les potentiels de densification à valider (cf. Partie 1 de ce tome 2 du Rapport de Présentation).

Dans le cadre de l'existence d'un site NATURA 2000 sur le territoire, des Mesures AgroEnvironnementales (MAE, cf. cartographie page suivante) sont mises en place en partenariat avec les agriculteurs, qui s'engagent à adapter leurs pratiques agricoles de manière à ne pas remettre en cause la qualité des habitats écologiques ayant suscité l'inscription NATURA 2000.



# AGRICULTURE : Carte des surfaces agricoles déclarées et contrats agroenvironnementaux quinquennaux Commune de BEAULIEU-LES-LOCHES

Direction  
 Départementale des  
 Territoires

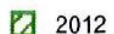


## Légende



ilôts PAC déclarés en 2012

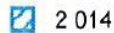
MAE (engagements quinquennaux)  
Année de fin d'engagement



2012



2013



2014



2015



2016



### 35 ACTIVITES ARTISANALES OU INDUSTRIELLES IMPLANTEES A BEAULIEU-LES-LOCHES

A Beaulieu-lès-Loches, la Chambre des Métiers inventorie 26 artisans dont certains pratiquent un artisanat d'art (vitraux, tapisserie, vêtements, métallerie) et 7 industries sont recensées par la Chambre de Commerces et d'Industrie dont Avon Polymères, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

**Les artisans sont en majorité implantés au cœur du tissu urbain avec des demandes de nouvelles implantations régulières, Beaulieu étant une commune recherchée par les artisans d'art** qui souhaitent s'implanter au cœur de son patrimoine bâti remarquable et montrer et valoriser leur savoir-faire.

Les entreprises à caractère plus industriel sont implantées dans **la zone d'activités intercommunale de Linière, bien localisée au long de la RD760, mais qui n'est pas des plus qualitatives**. Ceci peut à terme entraver la reprise des bâtiments par d'autres entrepreneurs. La zone d'activités de Linière est limitée en superficie (2.5 ha), mais elle semble adapter à l'échelle de la commune. De plus, la Communauté de Communes ayant la compétence de développement économique dispose d'autres zones d'activités présentant encore 5 ha de terrains disponibles, rien que pour les zones d'activités les plus proches de Beaulieu :

Caractéristiques des zones d'activités à proximité de Beaulieu-lès-Loches (sources : OE2T - 2013, commune 2014)							
Localisation	Beaulieu ZA de Linière	Perusson La Cloutière	Loches ZA Vauzelles	Loches ZA Corbery	Loches ZI St-Blaise	Loches ZC Bournais	TOTAL
Superficie de la zone	2.48 ha	9.57 ha	34.66 ha	0.8 ha	3.25 ha	8.63 ha	59.39 ha
Superficie disponible	4000 m <sup>2</sup>	0	5 ha	0	0	0	5.4 ha
Superficie viabilisée	4000 m <sup>2</sup>	0	5 ha	0	0	0	5.4 ha
Superficie en extension	5 ha	0	5 ha	0	0	0	10 ha
Nombre d'activités	5	21	69	7	8	20	129
Nombre de salariés	41	216	1140	14	70	105	1586
Densité moyenne	2.5 activités/ha	2 act/ha	2.5 act/ha	9 act/ha	2.5 act/ha	2 act/ha	3.5 act/ha

La stratégie de développement économique de la Communauté de Communes s'inscrit désormais dans une politique de requalification et de densification des zones d'activités existantes. Sur Loches, la zone d'activités de Vauzelles dispose encore de 5 ha d'extension et **la totalité des dents creuses disponibles sur l'ensemble du territoire laisse augurer une latitude de développement de 10 ans**. A Beaulieu-lès-Loches, il est projeté l'amélioration du stationnement des poids-lourds dans la zone.



*Entreprises implantées à Linière*

Lors de l'atelier de concertation sur le développement économique, la Chambre des Métiers et les services de Loches Développement ont évoqué certains aspects observés sur le territoire. Environ 10 000 entreprises artisanales exercent sur le département de l'Indre-et-Loire. Moins de 400 sont situées dans des zones d'activités. Plus une entreprise est implantée sur une zone d'activités, plus elle travaille sur un marché extérieur (au-delà de 40 km), plus une entreprises est intégrée dans le tissu urbain, plus elle travaille à l'échelon local (8 à 10 km). **Quand un artisan s'installe à Beaulieu-lès-Loches, c'est qu'il a un savoir-faire, une compétence qu'il souhaite valoriser sur ce territoire et pas un autre**. Il lui faudra d'ailleurs des bâtiments d'activité qui reflètent son savoir-faire. L'activité artisanale sur la Communauté est très sectorisée et si un artisan veut s'établir à Beaulieu-lès-Loches, il refusera toute proposition sur Loches ou Perrusson. Le service économique de Loches Développement mène alors des actions sur le maintien des entreprises en milieu diffus (hors zones d'activités) en étudiant avec l'entrepreneur toutes les possibilités d'implantation et d'extension. L'accueil d'entreprises dans le tissu urbain doit ainsi être réfléchi sur le long terme car de telles activités sont plus difficilement cessibles que dans une zone d'activités et ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

## UN RAYONNEMENT COMMUNAUTAIRE AFFIRME EN MATIERE DE SERVICES, MAIS UNE FRAGILISATION DU COMMERCE

Avec la création de la MEETS, Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine Côté Sud, l'implantation future du pôle Ecoconstruction du Pays et l'implantation de 5 structures dédiées à la formation et à l'hébergement des personnes handicapées (cf. infra, chapitre Equipements), **la commune de Beaulieu-lès-Loches s'affirme en pôle de services au sein de l'intercommunalité.**

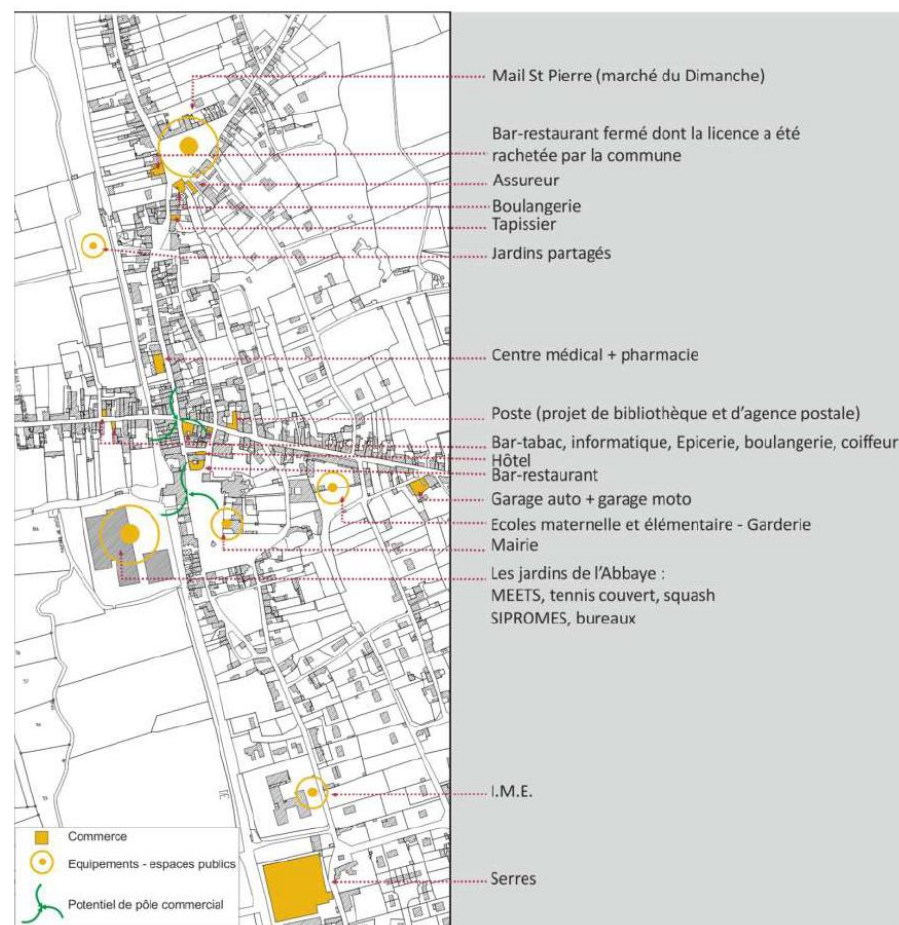
En revanche, des difficultés sont observées dans le maintien du commerce local. Quatre commerces de bouche ont fermé ces dernières années. En 2016, on recense une boulangerie (une des boulangeries à fermer sans repreneur), un tapissier, un garage automobile et motos, un tabac-presses, un hôtel-restaurant, une pharmacie, une auto-école et un coiffeur, ainsi qu'un marché hebdomadaire au mail Saint-Pierre.

L'atelier de concertation sur le développement économique mené au cours de l'élaboration du PLU a mis en avant plusieurs facteurs d'explications :

- la fragilité de l'activité commerciale n'est pas propre à Beaulieu et il semble y avoir un côté inéluctable par rapport au poids de population et surtout de la proximité immédiate avec l'offre commerciale de Loches. **Toutefois, la proximité avec Loches est à nuancer car le maintien et la vitalité du commerce tient essentiellement à la qualité des personnes qui les animent (bon accueil, qualité des produits, de la présentation, horaires d'ouverture, disponibilités...).** Témoin, le marché du dimanche matin qui fonctionne très bien avec 6 marchands. Il faut également ajouter que l'offre en commerces de bouches à Loches n'est pas non plus très florissante avec une seule boucherie... L'offre en stationnement minute à proximité des commerces est également essentielle. En l'occurrence, l'offre en stationnement est apparemment suffisante (place de l'Abbaye, à côté de l'école, à côté du cimetière avec 370 places de stationnement public au total sur le bourg). Mais, la reprise des commerces sur Beaulieu-lès-Loches est actuellement difficile. Souvent les artisans ont effectué toute leur vie active dans ce commerce et leurs exigences financières en matière de revente ne correspondent plus aux possibilités des repreneurs avec de surcroît souvent une obligation de mises aux normes onéreuses. **Le principal frein aujourd'hui n'est pas la localisation du commerce ou les possibilités de stationnement à proximité, mais bien les banques qui bloquent les projets d'emprunt ;**
- au vu de la diffusion du commerce à Beaulieu** (au long des rues Basse, Bourgeoises et Brûlée), il y a quelques années, il a été proposé aux commerçants de se regrouper et de former une centralité commerciale aux Jardins de l'Abbaye suite à la délocalisation Aératur, mais tous ont refusé car cet emplacement n'était pas considéré comme le pôle de centralité du bourg. **Aujourd'hui avec une**

**quarantaine de salariés y travaillant et les flux de personnes que l'ensemble des établissements génèrent, la question peut se poser, notamment en termes de commerce de bouche et de restaurants ;**

- la plupart des habitants font leurs courses sur le lieu de travail, sauf les personnes âgées qui ne peuvent se déplacer en voiture. En règle générale, les consommateurs se déplacent sans se poser de question pour les besoins du quotidiens, mais pas pour les achats ou services occasionnels : exemples types du cordonnier ou du garagiste vers qui les consommateurs vont aller au plus près ;
- il est fait le constat que sur la commune il n'y a que des locaux commerciaux privés **et pas de locaux communaux ou intercommunaux à mettre à disposition des commerçants.**



Sources : Audit du plan de développement urbain

## LOCHES, POINT D'APPEL TOURISTIQUE POUR INCITER LES VISITEURS A DECOUVRIR LE PATRIMOINE MECONNU DE BEAULIEU

C'est évidemment sur le patrimoine architectural et naturel avec le potentiel très intéressant de la vallée de l'Indre que repose l'attractivité et le développement touristique de Beaulieu-lès-Loches. Celui-ci ne peut se concevoir qu'en binôme avec Loches, qui constitue le point d'entrée sur le territoire, grâce à la présence du château et du donjon et du site écotouristique des Prairies du Roy à cheval sur les deux communes, dans la vallée de l'Indre. Sur Loches, les touristes proviennent pour 1/3 de l'Indre-et-Loire, 1/3 de l'Île de France, 1/3 de l'Europe (principalement Angleterre, Belgique, Allemagne, Espagne et Italie).

Les collectivités ne ménagent par leurs investissements financiers afin de valoriser ce patrimoine. Ainsi, à Beaulieu, de l'ordre de 3 millions d'euros sont nécessaires pour la réfection et la sécurisation du clocher de l'église abbatiale. La recherche de financements en partenariat avec la DRAC a été effectuée et un maître d'œuvre sera désigné en juillet 2016. Beaucoup de travaux ont déjà été réalisés par les anciennes municipalités (toitures de l'abbatiale, de la mairie, des Templiers). Un autre projet tient à cœur les élus : celui de la rénovation et de l'ouverture au public sous forme d'écomusée du moulin du faubourg Saint-Pierre, **le moulin des Mécaniciens**, un véritable trésor avec toute la machinerie d'époque. Les travaux sont estimés à 110 000 €.

L'atelier de concertation sur le développement économique mené au cours de l'élaboration du PLU a mis en évidence plusieurs constats :

- en matière de développement touristique sur Beaulieu, il n'y a pas de communication à outrance et pourtant on observe des déambulations de visiteurs pratiquant les chemins de randonnée et **le parcours du Faucon Noir**, parcours de découverte de la cité monastique avec historiguide audio. Il y a de plus des sentiers vélos et le circuit Loches à Vélo qui traversent Beaulieu ;
- **l'activité est donc balbutiante mais encourageante, malgré l'absence d'un point d'appel** qui se visiterait tel un musée, un centre d'arts... **qui permettrait de communiquer plus facilement et** inciter les touristes de Loches à visiter aussi Beaulieu, à consommer sur place et instaurer ainsi un cercle vertueux. Plus il y aura de touristes, plus la vitalité commerciale sera forte, **mais la qualité des commerces et services touristiques (restaurants, hébergements) doit être au rendez-vous**. A ce propos, la fréquentation des sites d'hébergement est bonne (notamment le troglodyte de la rue des Bertrands) et l'ancien presbytère réhabilité en gîte de groupe (20 lits) par la Municipalité. L'offre en hébergement touristique est complétée par un hôtel (15 personnes), 1 gîte (+ 1 en projet), des chambres d'hôtes au moulin de l'Aumônière et sa roulotte (11 personnes au total), sans compter l'offre disponible sur Loches. On recensera à proximité immédiate de Beaulieu-lès-Loches, le centre Maurice Aquilon avec 120 lits et le

site de Pierre et Vacances, à côté de la gare. Il est mis en évidence un déficit sur l'agglomération lochoise en hôtel de qualité. Les touristes sont de plus en plus pointilleux et sont à la recherche d'un bon rapport qualité/prix. Il y a une exigence de confort, de qualité de l'aménagement et de la décoration, de typicité, à laquelle répondent parfaitement les chambres d'hôtes et gîtes ruraux du territoire ;



Gîte communal



Gîte troglodytique



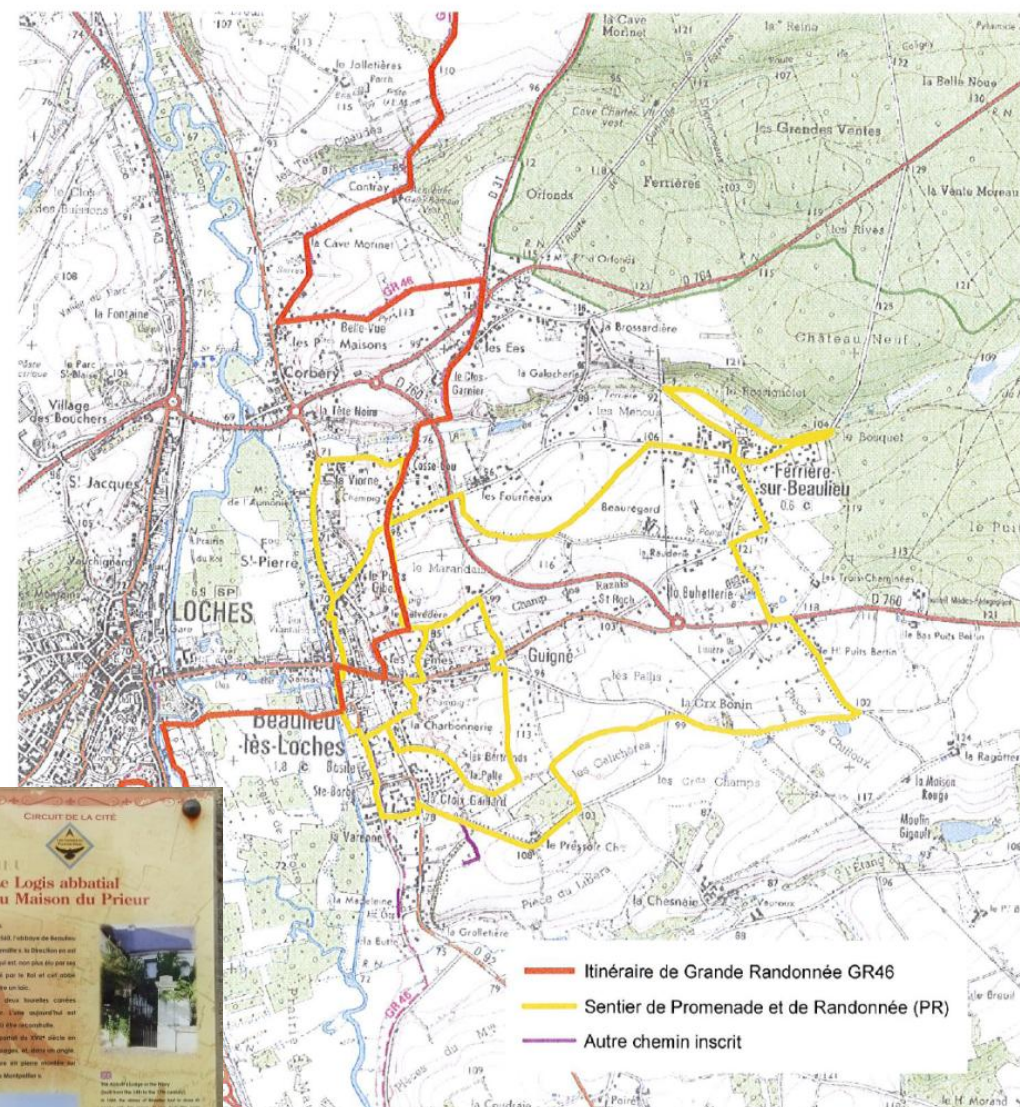
Moulin réhabilité en gîte

- d'après les hôtes de Beaulieu-lès-Loches, la clientèle est composée à 60% d'étrangers (Australie, Nouvelle-Zélande, Argentine, Brésil). Pour la plupart, ce sont des gens de passage. Environ 60% ne visitent même pas Loches concentrant leurs déplacements vers les grands châteaux du Val de Loire. En revanche, ceux qui visitent Loches en ressortent satisfaits. Les Parisiens font généralement de plus long séjour que les autres touristes. Les visiteurs repartent avec une belle image de Beaulieu-lès-Loches et en 2015 la guinguette des Viantaises a été particulièrement appréciée. **Souvent, c'est la découverte d'une commune dont ils ignoraient totalement l'existence. Ils font ressortir un besoin d'une communication plus importante sur les richesses patrimoniales de Loches et Beaulieu-lès-Loches ;**
- il a été signalé que le manque d'adaptabilité de certains restaurateurs aux besoins de la clientèle est un réel frein au développement touristique. En n'ouvrant pas le soir, par exemple, ou en pratiquant des services beaucoup trop longs, ils ne jouent pas le jeu et se désolidarisent de tous les efforts qui sont effectués par les deux municipalités et le Conseil Départemental pour asseoir un développement touristique profitable économiquement pour tous. Se pose aussi la question de la valorisation des produits locaux chez les restaurateurs. Certains font leurs courses aux marchés de Loches, mais d'autres se fournissent en produits déjà transformés chez les grossistes alimentaires ce qui ne participe pas non plus d'une bonne image. Le fait que les commerçants et les restaurateurs ne parlent pas anglais est également un frein à un accueil correct des touristes étrangers.





Chemin de  
randonnées et de  
découverte  
existant sur le  
territoire







# Les Prairies du Roy

## SITE ÉCOTOURISTIQUE DE LOCHES



Situé au cœur de la Vallée de l'Indre, l'Espace Naturel Sensible des Prairies du Roy est un lieu propice à la promenade. Aux détours des chemins, vous découvrirez des vues imprenables sur la cité royale de Loches et la cité monastique de Beaulieu-lès-Loches. Le sentier d'interprétation vous donnera les clés pour comprendre toute la richesse écologique des Prairies du Roy.

**Des tables de pique-nique sont à votre disposition.**

**DÉPART CÔTÉ BEAULIEU :**  
Sur la place du Maréchal Leducq entrez dans la cour des Jardins de l'Abbaye. Passez le pont au-dessus du Canal, puis tournez à gauche, continuez tout droit jusqu'à la passerelle.

**LE SITE EST INACCESSIBLE EN PÉRIODE DE CRUE**

Pour les petits explorateurs, demandez le livret-jeu à l'Office de Tourisme du Lochois. Pour découvrir la nature tout en s'amusant !





Un parcours d'interprétation composé de 15 panneaux illustrés et de 24 «bornes nature» pour découvrir toute la richesse écologique des Prairies du Roy.

**ITINÉRAIRE DE PROMENADE**  
DURÉE : 2 H - DISTANCE : 3,5 KM

**DÉPART CÔTÉ LOCHES**  
Au bout de l'allée du Maquis Césario ou en longeant le Jardin Public par le chemin de la Prairie de la Foire.

**iStoryGuide**  
Une visite audioguidée des Prairies du Roy est disponible pour iPhone et Android iPod en location à l'Office de Tourisme\*\*\* du Lochois : 02 47 91 82 82 - Tarif : 3 euros



**SE DÉTENDRE - RESPIRER - DÉCOUVRIR - PRENDRE L'AIR - BOUGER - ÊTRE EN FAMILLE - S'ÉMERVEILLER - SE RESSOURCER**



Plaquette de promotion des Prairies du Roy

## **PARTIE 3 : ANALYSE CROISEE** AU REGARD DES PREVISIONS

ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES ET DES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLES, DE DEVELOPPEMENT FORESTIER, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORTS, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES



Cette analyse croisée a notamment été établie par les élus de Beaulieu-lès-Loches au regard de leur appréhension des prévisions de développement de leur territoire, de l'Audit d'aménagement commandé en 2012 et des enseignements tirés des ateliers de concertation menés au cours de l'étude du PLU auxquels ont participé les principaux acteurs du territoire :

- **atelier « Environnement et cadre de vie »** avec la Société d'Etude, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine, le Conservatoire des Espaces Naturels de la Région Centre, le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire et la Direction Départementale des Territoires ;
- **atelier « Développement économique »** avec un représentant des commerçants de Beaulieu-lès-Loches, 4 professionnels du tourisme, l'Agence Touristique de la Touraine Côté Sud, la Communauté de Communes Loches Développement, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers de l'Artisanat, la Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine du Sud et la Direction Départementale des Territoires ;
- **atelier « Logements et formes urbaines »** avec Tsigane Habitat, 3 professionnels de l'immobilier dont un notaire, un architecte, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, la Communauté de Communes Loches Développement, le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement et la Direction Départementale des Territoires.

Elle se présente sous forme de tableaux synthétiques reprenant les principales thématiques de l'état initial de l'environnement (tome 1 du Rapport de Présentation) et de ce présent tome sur le bilan foncier et le diagnostic.

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES

- des richesses naturelles, paysagères et culturelles au même endroit, un élément à prendre en compte par rapport à la valorisation touristique de la commune
- une trame verte et bleue (TVB) à appréhender à deux échelles : avec Ferrière-sur-Beaulieu dans la recherche d'une connexion entre la vallée de l'Indre et la forêt domaniale de Loches (liaison est-ouest complémentaire à la liaison nord-sud de la vallée) et à l'échelle de l'agglomération bellilocienne avec la succession de jardins et les jardins du bief = outre son rôle dans le maintien de la biodiversité, elle contribuerait également à la valorisation touristique recherchée (support à des sentiers de randonnée, qualification des espaces urbains...) et à la valorisation du cadre de vie des habitants
- la détermination de la TVB dans le cadre du PLU est également l'occasion de réfléchir à d'autres actions à mener : opération « zéro pesticide » pour les espaces publics, travail avec les agriculteurs et/ou les propriétaires sur l'entretien des pelouses du coteau et éviter leur enfrichement...

BESOINS/MANQUES/MENACES

- une limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels à opérer
- des outils urbanistiques à mettre en œuvre afin de préserver voir restaurer les milieux de la vallée de l'Indre et les corridors écologiques identifiés ainsi que l'intérêt écologique des boisements et des zones humides
- une préservation nécessaire des gîtes à Chiroptères (caves) de toute destruction ou dégradation et une limitation des nuisances lumineuses pour favoriser une trame noir entre les gîtes à chiroptères et la vallée
- une mise en valeur du patrimoine naturel à encourager dans le respect du Plan de Prévention des Risques inondation et sans remettre en cause la qualité des milieux naturels
- une attention particulière à apporter à la protection des arbres remarquables, aux nouvelles essences à planter chez les particuliers et sur l'espace public (encourager les essences traditionnellement plantées et se plaisant bien dans le contexte de coteau et de murs de pierres comme les buis, les figuiers...) et aux plantes invasives, car cela est d'une grande importance dans la perception générale des paysages urbains et pour la protection de la biodiversité

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>le paysage de la vallée de l'Indre est important sur le plan touristique dans son appréhension du binôme Loches/Beaulieu-lès-Loches, les vues depuis le donjon de Loches et la terrasse du château, les phénomènes de covisibilités...</li> <li>un paysage globalement encore bien préservé de l'étalement urbain avec des extensions, certes, mais peu perceptibles dans le paysages = il est important de s'intéresser à la manière dont est perçue la commune depuis l'extérieur</li> <li>une mosaïque de paysages sur un territoire de superficie restreinte = des atouts pour le développement touristique, pour l'attractivité de la commune</li> <li>des paysages méconnus à faire découvrir et à préserver</li> <li>une commune dotée d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, un outil essentiel à la préservation des paysages et du patrimoine architectural</li> <li>patrimoine lié à la vallée et aux troglos : un patrimoine identitaire à valoriser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dans le futur projet de développement, une vigilance particulière à avoir sur la qualité de la nouvelle urbanisation (habitat, équipements, locaux d'activités, y compris agricole) sous peine de compromettre la belle qualité paysagère et architecturale de la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ sites de grande sensibilité paysagère à écarter de l'urbanisation (notamment le rebord des coteaux + risque cavité et prise en compte des chiroptères et des pelouses sèches) ;</li> <li>⇒ mettre en valeur les cônes de vue sur le patrimoine bâti y compris au cœur des nouveaux quartiers</li> <li>⇒ couleur des matériaux et des clôtures, implantation et volumétrie des constructions, accompagnement paysager à encadrer avec les préceptes du bioclimatisme</li> <li>⇒ maillage des rues et trame des jardins à protéger = une source d'inspiration pour les futurs quartiers</li> <li>⇒ importance des espaces publics existants et futurs et de leur qualification</li> <li>⇒ des éléments du petit patrimoine fragiles, à protéger</li> </ul> </li> </ul>



## ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES

**CONTEXTE LOCAL**

- la proximité avec Loches et son économie et la présence sur place de commerces, d'équipements, dont l'école, de nombreuses associations, d'une pharmacie et de professions médicales et paramédicales
- la qualité paysagère et architecturale de la commune valorisée, un cadre de vie recherché
- des impôts fonciers moins élevés qu'à Loches
- la gare SNCF de Loches lorsque la voie ferrée sera réhabilitée
- une bonne desserte routière avec de plus la proximité avec l'A10 et l'A85, mais des difficultés au niveau de la RD943 (Loches/Tours) avec la traversée de Cormery et les deux derniers ronds-points à l'entrée de l'agglomération

**ELEMENTS STRUCTURELS**

- Cavités = un habitat atypique qui peut être recherché
- un Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique et le maintien à domicile des personnes âgées
- 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et une « opération façades » récentes

**ELEMENTS CONJONTURELS**

- une demande très forte en logements, la maison de ville = un produit recherché, même avec un petit jardin de 300-400 m<sup>2</sup>
- des demandes de terrains à bâtir de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup>, mais une tendance à rechercher moins grand afin de s'adapter à sa capacité d'emprunt
- une reprise du marché de l'immobilier confirmée en 2016 après une phase atone avant 2014

## BESOINS/MANQUES/MENACES

**CONTEXTE LOCAL**

- un habitat parfois dégradé, un habitat ancien, une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et un Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques = une image du centre-ville altérée, la crainte d'une réhabilitation du bâti trop compliquée, contrainte et onéreuse

**ELEMENTS STRUCTURELS**

- un Plan de Prévention des Risques inondation = des espaces exclus de la construction nouvelle, mais uniquement au niveau de la vallée de l'Indre
- Cavités = une vigilance à avoir

**ELEMENTS CONJONTURELS**

- une faible offre en terrains à bâtir, une rétention foncière, un déficit en offre locative de qualité avec quelques marchands de sommeil
- un a priori des propriétaires (et des riverains) à densifier

## DEVELOPPEMENT AGRICOLE

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• grâce à la vallée de l'Indre, une qualité des sols adéquate pour la production horticole et maraîchère</li> <li>• de faibles superficies, mais une forte valeur ajoutée</li> <li>• une activité agricole qui peut s'effectuer à proximité des consommateurs de l'unité urbaine de Loches</li> <li>• une opportunité de créer de la valeur ajoutée locale aussi bien pour les habitants que pour le développement touristique du territoire = manger de bons produits, faire connaître le territoire à travers ses productions locales</li> <li>• une forte volonté de Loches Développement de maintenir le tissu des entreprises endogènes et de renforcer les filières existantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• une vigilance particulière à avoir sur le maintien des accès et des déplacements des engins agricoles</li> <li>• un enjeu fort de conservation des terres agricoles</li> <li>• des serres et des bâtiments qui peuvent porter atteinte à la qualité des paysages = prévoir des couleurs adéquates des locaux, un paysagement autour des bâtiments, voire exclure de la construction les sites les plus sensibles en termes de paysage</li> <li>• des constructions de serres qui peuvent être rendues difficiles en milieu urbain et particulièrement au sein du Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques et avec des coûts plus élevés de construction... mais est-ce vraiment le lieu pour développer ce type d'activités ?</li> </ul>

## DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

54

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• un tissu artisanal bien représenté sur l'ensemble de la commune</li> <li>• une zone d'activités à Linières bien localisée et offrant encore des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises</li> <li>• des demandes d'implantations de nouveaux artisans et en particulier d'artisans d'art qui trouvent à travers la qualité architecturale et urbaine de la commune une opportunité pour développer leur savoir-faire = une filière à développer</li> <li>• un service économique de Loches Développement, la Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine du Sud, le futur pôle écoconstruction, propres à aider les entrepreneurs à s'implanter et à se développer sur le territoire = une synergie entre entreprises</li> <li>• le bâtiment sur la rue des Jardins de l'Abbaye restant à valoriser = quel usage, quelle vocation ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un contexte économique actuellement difficile</li> <li>• une qualification de la zone d'activités de Linières à opérer pour la rendre plus attractive</li> <li>• proposer une offre en locaux d'activités (existants ou par changement de destination, extension) ou terrains à bâtir propre à satisfaire aux besoins spécifiques des artisans qui ne recherchent pas forcément tous une parcelle dans une zone d'activités</li> </ul>



## DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>des difficultés dans le maintien et le développement du commerce sur le centre-bourg semblant tenir davantage de circonstances conjoncturelles (acquisition des locaux commerciaux onéreuse, problème de financement des banques pour le repreneur, besoin de grandes qualités humaines chez les repreneurs) que structurelles (concurrence avec Loches à relativiser car si le commerce est réputé pour la qualité de son service ou de ses produits, les consommateurs le fréquenteront, places de stationnement apparemment suffisantes, poids de population de l'unité urbaine apparemment suffisant)</li> <li>une spécialisation dans l'accueil et le soutien aux personnes handicapées créatrice d'emplois</li> <li>un bilan positif de la MEETS qui affirme le rôle communautaire de Beaulieu-lès-Loches, qui constitue un pôle d'emplois mais qui ne générerait pas assez de flux pour profiter aux commerces du centre-bourg</li> <li>un développement du tourisme qui à terme serait profitable pour les commerces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>une absence d'emplacements libres pour l'implantation de nouveaux locaux commerciaux ou de services, un besoin de porteurs de projets</li> <li>un bourg de Beaulieu-lès-Loches souffrant d'un problème de centralité, les commerces et services se diffusant sur les trois rues principales (rue de Guigné, rue Brûlée et rue Bourgeoise) sans former pour autant de véritables artères commerçantes = la vitalité commerciale se fait par agrégation et synergie entre commerces = conforter l'existant (mais est-ce possible au vu du contexte urbain très dense et des rues étroites sans procéder à des opérations de renouvellement urbain lourdes ?) ou créer une nouvelle centralité plébiscitée par les commerçants (où ?)</li> </ul>

## DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

56

ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES	BESOINS/MANQUES/MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loches, point d'appel touristique pour inciter ensuite les visiteurs à découvrir Beaulieu-lès-Loches</li> <li>• un patrimoine bâti, naturel et paysager remarquable déjà valorisé sur Beaulieu-lès-Loches par diverses initiatives (parcours de découverte, audio-guide, site écotouristique des Prairies du Roy...)</li> <li>• un site méconnu à l'échelle du département, mais une certaine image locale, via les artisans d'art qui exercent sur la commune</li> <li>• une opportunité de relancer la vitalité commerciale sur le secteur</li> <li>• si la ligne SNCF Tours/Loches est réhabilitée, la gare de Loches peut devenir un atout pour accroître l'accueil de touristes sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• des parcours de découverte de Beaulieu-lès-Loches qui ne suffisent pas à capter les touristes = besoin d'un évènement et/ou d'un point d'appel bellilocien avec entrée payante sur lequel pouvoir communiquer</li> <li>• la nécessité pour les commerçants, les restaurateurs et les sites d'hébergement de Loches et Beaulieu-lès-Loches de s'adapter aux besoins et aux attentes des touristes, si non ils ne consommeront pas sur place = qualité de l'accueil, de la prestation, heures et jours d'ouverture adéquats, valorisation des productions locales permettant par la même occasion de soutenir les exploitants agricoles et les artisans</li> <li>• un enjeu d'accueil de population nouvelle concomitant au développement touristique afin d'atteindre un poids de population suffisant pour prétendre au développement des commerces et obtenir certains services comme par exemple un distributeurs de billets dont l'absence est aujourd'hui un frein à l'accueil des touristes sur la commune et est demandé par certains habitants</li> </ul>