

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3 - JUSTIFICATIONS DU PROJET

1.C



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

JUSTIFICATION DU PROJET - TOME 3

REMARQUE5

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES7

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU 7

LES ENJEUX GENERAUX FIXES PAR LA MUNICIPALITE 8

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL 9

CONSTATS : 9

ENJEUX QUI EN DECOULENT 9

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE DE MOBILITE ET D'ANIMATION LOCALE 10

CONSTATS : 10

ENJEUX QUI EN DECOULENT 10

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN 10

CONSTATS : 10

ENJEUX QUI EN DECOULENT 11

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 11

CONSTATS : 11

ENJEUX QUI EN DECOULENT 12

L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES 12

LA DETERMINATION DES BESOINS 13

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL 14

LES BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE ET DE DESSERTE NUMERIQUE 14

EN MATIERE DE MOBILITE 14

EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE 15

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS 15

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE 15

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE 16

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE 16

LE RYTHME DE CONSTRUCTION NOUVELLE 16

LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE 18

LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION 18

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES 19

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES 19

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL 19

EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX 19

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE 19

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER 20

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES 20

LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE 21

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT 23

LES PRINCIPES D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE 24

UN RECENTRAGE DU DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG ET SUR D'AUTRES ENSEMBLES DEJA URBANISES 24

DES CONTRAINTES NATURELLES ET DES VALEURS IDENTITAIRES A NE PAS REMETTRE EN CAUSE 25

DES SITES DONT LA DENSIFICATION DOIT ETRE ENCADREE CAR FAVORABLES A UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS 31

QUATRE SITES RETENUS POUR UNE DENSIFICATION A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT 35

LA CHARBONNERIE 42

SAINT-MAURICE 45

SAINT-MAURICE 45

L'AUMONIER 48

LES POURNINES 51

UN NOUVEAU QUARTIER A INVENTER A CHAMP EPIN 54

ANALYSE ATOUTS/INCONVENIENTS DES SITES DES BOUBELINS ET DE CHAMP EPIN 56

ENJEUX LIES A L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE CHAM EPIN 63

Topographie 64

Sensibilités paysagères 65

Desserte du site et état initial de l'environnement général 66

Occupation du sol 68

Risque de mouvements de terrain et gestion des eaux pluviales 69

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINIES 70

LA PRISE EN COMPTE D'UNE URBANISATION IDENTITAIRE : L'URBANISATION ANCIENNE DE COTEAU 74

DES TERRAINS IDENTIFIES POUR LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE	74
DEUX MOULINS PROPICES A REpondre AUX BESOINS DE POINT D'APPEL TOURISTIQUE, DE CENTRALITE COMMERCIALE, DE DEVELOPPEMENT DE L'ARTISANAT D'ART... ..	74
QUATRE POSSIBILITES DE CENTRALITES COMMERCIALES DESIGNÉES... ..	74
... ET UNE CENTRALITE GENERALE A CONFORTER AU NIVEAU DES JARDINS DE L'ABBAYE	74
UN MUSEE DANS LE MOULIN DES MECANICIENS	75
UN POLE D'ANIMATION ET DE LOISIRS A CONFORTER AUX VIANTAISES	76

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE 79

LA DEFINITION DES ZONES PERMETTANT LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	80
LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREES EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD	82
LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES.....	88
LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES	89

PARTIE 2 : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT90

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES 90

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	91
Article 3	91
Article 4	91
Article 5 :	91
Article 8 et 9 :	91
Article 11 :	91
Article 12 :	92
Article 13 :	92
Article 14 :	92
Article 15 :	92
Article 16 :	92

LES ZONES URBAINES..... 92

LA ZONE U	92
Caractère de la zone U :	92
Identification :	92
Destination :	93
Objectifs des dispositions réglementaires :	93
Spécificités réglementaires	93
LA ZONE UC.....	94

Caractère de la zone UC :	94
Identification :	94
Objectifs des dispositions réglementaires :	94
Spécificités réglementaires	94

LES ZONES A URBANISER 95

LA ZONE 1AUP.....	95
Caractère de la zone 1AUp :	95
Identification :	95
Destination :	95
Objectifs des dispositions réglementaires :	95
Spécificités réglementaires	95

LA ZONE 2AUP.....	96
Caractère de la zone 2AUp :	96
Identification :	96
Destination :	97
Objectifs des dispositions réglementaires :	97
Spécificités réglementaires	97

LA ZONE AGRICOLE 97

Caractère de la zone A :	97
Identification :	97
Destination :	97
Objectifs des dispositions réglementaires :	97
Spécificités réglementaires	97

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 99

Caractère de la zone N :	99
Identification :	99
Destination :	99
Objectifs des dispositions réglementaires :	100
Spécificités réglementaires	100

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME 102

LES FORMATIONS VEGETALES..... 103

PAS DE PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES	103
LE RECOURS A UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	103
LA PROTECTION D'UN ESPACE MARAICHER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ..	104

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL..... 104

LA PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	104
---	-----

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE 106

LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	108
--------------------------------	-----

PARTIE 3 : LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE.....	110
---	-----

PARTIE 4 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES.....	111
---	-----

ELEMENTS REVISES.....	111
-----------------------	-----

COMPARAISON DES SURFACES.....	117
-------------------------------	-----

REMARQUE

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du PLU de Beaulieu-lès-Loches s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1^{er} janvier 2016.

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

7

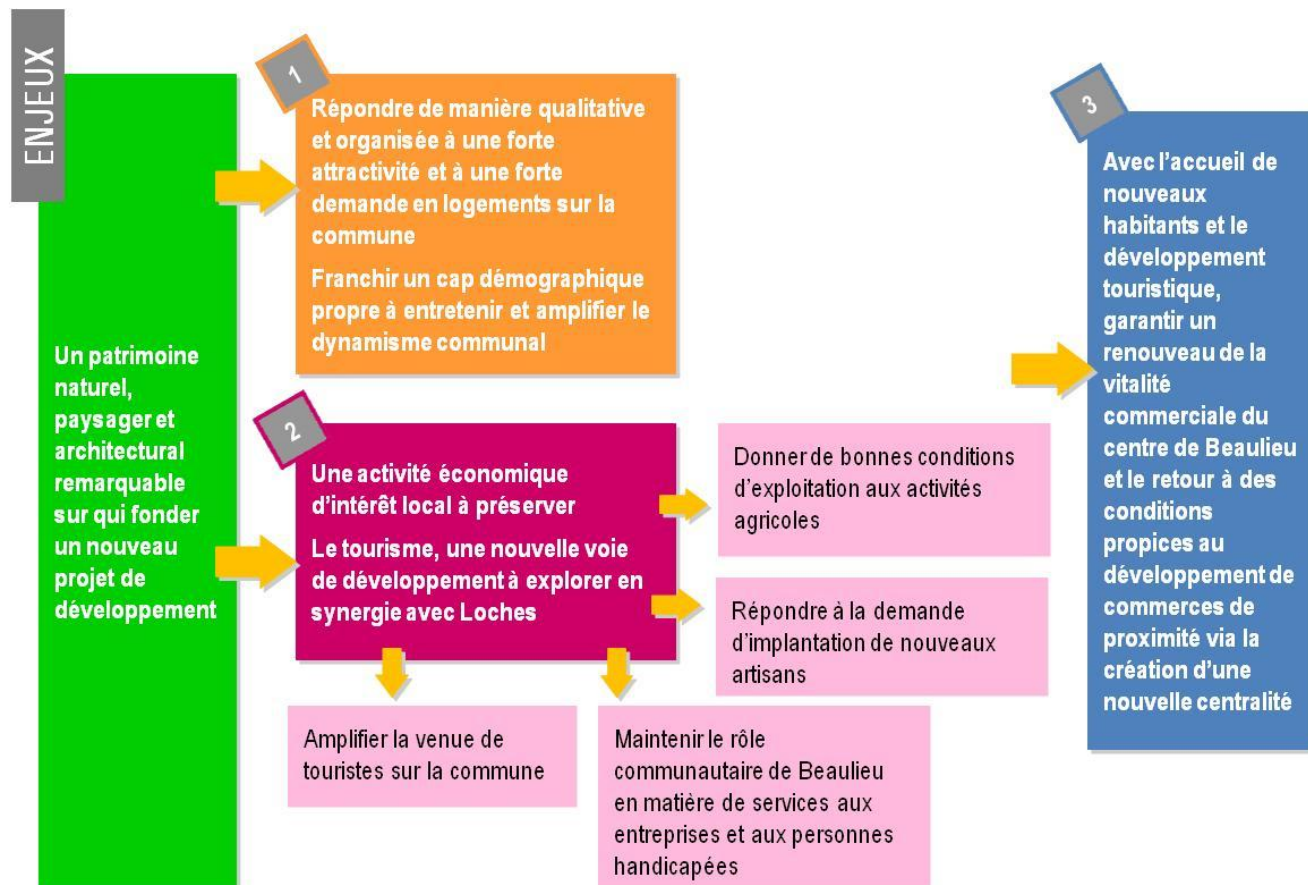
LES ENJEUX GENERAUX FIXES PAR LA MUNICIPALITE

La commune de Beaulieu-lès-Loches est dotée d'un capital patrimonial remarquable, tant du point de vue des paysages, que de l'architecture et de la qualité de ses milieux naturels. Cet ensemble patrimonial est d'ailleurs reconnu par diverses protections (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques, site NATURA 2000, site du Conservatoire des Espaces Naturels, Espace Naturel Sensible...) qui ne visent pas uniquement à une protection, mais sont aussi élaborées dans un souci de mise en valeur et de développement. En continuité, les élus de Beaulieu-lès-Loches comptent donc faire de cette identité patrimoniale la clé de voûte de leur projet de développement des dix prochaines années. Car c'est sur elle que repose l'attractivité résidentielle déjà notable de la commune et c'est évidemment sur elle que l'essor touristique souhaité par la Municipalité pourra s'effectuer.

La trame stratégique du PLU qui est reprise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) peut ainsi être synthétisée par le schéma ci-contre.

Pages suivantes, sont développés en fonction des thématiques, les constats faits par les élus qui leur ont permis d'en déduire les enjeux spécifiques qui ont ensuite été traduits dans le PADD.

8



L'ensemble des constats et enjeux exposés ci-après est issu d'un travail de réflexion d'ensemble des élus de Beaulieu-lès-Loches étayé par trois ateliers participatifs de concertation entre les élus et des acteurs du territoire menés à la phase Diagnostic de ce PLU :

- **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.

Cette réflexion a également pu trouver ses bases grâce à l'**Audit du plan de développement urbain commandé par la Municipalité et finalisé en 2012 par l'agence SYCOMORE.**

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL

CONSTATS :

- **du point de vu des milieux naturels :**
 - ⇒ des milieux naturels remarquables du point de vue de la biodiversité et participant en parallèle à la qualité des paysages de Beaulieu-lès-Loches. Ces richesses naturelles et culturelles sont concentrées en un même lieu, 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 mise en valeur du patrimoine naturel peut être contrainte par le Plan de Prévention des Risques inondation
- ⇒ 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 afin d'éviter leur enrichissement...

- **du point de vu du patrimoine paysager et architectural :**

- ⇒ un paysage de la vallée de l'Indre qui 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...
- ⇒ un paysage globalement encore bien préservé de l'étalement urbain avec des extensions peu qualitatives, certes, mais peu perceptibles dans les paysages. Il est ainsi important de s'intéresser à la manière dont est perçue la commune depuis l'extérieur ;
- ⇒ cette mosaïque de paysages sur un territoire de superficie restreinte constitue un atout pour le développement touristique et pour l'attractivité de la commune ;
- ⇒ ce sont des paysages méconnus à faire découvrir ;
- ⇒ 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 mais qui peut être vécu par certains comme une entrave à la réhabilitation et à la restauration du bâti ancien ;
- ⇒ un patrimoine architectural lié à la vallée et au troglodytes constituant un patrimoine identitaire.

ENJEUX QUI EN DECOULENT

Des éléments paysagers, naturels et architecturaux remarquables, éléments d'attractivité et de qualification du cadre de vie à placer au cœur du futur projet de développement avec une vigilance particulière à avoir sur la qualité de la nouvelle urbanisation (habitat, équipements, locaux d'activités, y compris agricoles) sous peine de compromettre la belle qualité paysagère et architecturale de la commune.

CONSTATS :

- 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 tourangelles ;
- la proximité avec Loches est un élément indéniable d'attractivité, les Bellilociens pouvant bénéficier de tous ses avantages en termes d'équipements, de services, de commerces, de transports en commun dont la gare. A propos de la gare, elle est très utilisée par les actifs en direction de Tours, même si beaucoup de trajets s'effectuent en car, la ligne étant défectueuse. La modernisation de cette ligne est très attendue des élus et des habitants avec une mise en service de plus nombreux trains qui permettrait d'accroître encore l'attractivité du territoire ;
- depuis mars 2015, le Lien, service de transport urbain entre Loches et Beaulieu-lès-Loches assure des liaisons régulières le mercredi et le samedi ;
- le centre-ville de Beaulieu-lès-Loches est attractif par rapport à son charme et au fait que l'on peut se déplacer à pied au sein de l'agglomération ou vers Loches via la rue Brûlée récemment requalifiée ou le chemin de la vallée. Le centre ancien présente par ailleurs l'avantage de concentrer les commerces, les équipements, dont un groupe scolaire, de nombreuses associations, une pharmacie et des professions médicales et paramédicales. En revanche, le bourg n'est pas doté d'espaces verts ou de lieux de rencontres clairement affectés à cet effet ;
- mais il est notoirement reconnu qu'il est difficile de circuler pour tout le monde dans l'agglomération de Beaulieu du fait de rues étroites, de multiples sorties de garages et de propriétés et de l'encombrement de certaines en termes de stationnement, notamment au niveau de la rue de Guigné... même si toutes ces entraves ont le mérite de réduire la vitesse des véhicules et de requérir l'attention de chacun ;
- une desserte numérique moyenne avec 31% des abonnés éligibles à un débit compris entre 8 et 30 Mégabits/seconde.

ENJEUX QUI EN DECOULENT

- **Une pression à exercer sur la modernisation de la liaison ferroviaire vers Tours.**
- **Une réflexion globale sur les déplacements doux à opérer, ainsi que sur les espaces de stationnement, certaines rues présentant un réel engorgement.**

- **Une offre en équipements développée à conforter par la création d'espaces de convivialité et de rencontres intergénérationnelles.**

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN

CONSTATS :

- avec un taux de variation annuelle de 1.1% par an, une croissance démographique deux fois plus importante que celle du département entre 2008 et 2013 (+0.5% par an) avec un apport de population nouvelle essentiellement alimenté par l'arrivée de nouveaux habitants, corrélant l'attractivité indéniable de la commune ;
- mais un vieillissement de la population qui s'affirme avec un indice de jeunesse très bas (60 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans en 2012) et une hausse des plus de 60 ans (30% en 2007, 33% en 2012). Pour autant, grâce à une natalité qui demeure élevée (16 naissances en moyenne), la taille moyenne des ménages est stable (2.2-2.1 personnes par résidences principales depuis 1999 ; 2.2 pour le 37) ;
- une vacance élevée mais constante (environ 8.5% du parc) avec une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2008 et 2011 lancée par Loches Développement (35 dossiers déposés à Beaulieu) et un Programme d'Intérêt Général contribuant à limiter l'augmentation de la vacance sur le territoire. La présence de logements dégradés et de logements vacants demeure une réelle problématique dans le centre-ville. L'image du centre-ville peut ainsi être altérée en certains endroits, toutefois, la requalification de la rue Brûlée a amélioré la situation d'un point de vue esthétique. Toutefois, ces dernières années des maisons ont été rachetées par de jeunes ménages, notamment rue Bourgeoise et la maison de ville à Beaulieu-lès-Loches est un produit recherché ;
- une diversification du parc de logements propice à l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées et au parcours résidentiel sur la commune avec une part importante de petits logements (1/3 du parc des résidences principales), élément essentiel pour répondre aux besoins de ces ménages. Avec plus de 100 logements à caractère social en 2013, soit 12% du parc de résidences principales, la commune est bien dotée en la matière, ce qui favorise l'accueil des jeunes ménages qui n'ont pas toujours les moyens d'accéder au début de leur vie d'adultes à la propriété. Toutefois, le turn-over est faible dans le parc social bellilocien, les habitants s'y plaisant bien ;

- des demandes de sédentarisation des Gens du Voyage pris en compte par une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) menée à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- un rythme de la construction nouvelle très fluctuant, les effets de la crise se faisant ressentir à partir de 2007 avec une moyenne de 12 logements/an entre 2000 et 2006 et 5 par an entre 2007 et 2015, phénomène accentué par une faible offre en terrains à bâtir malgré des possibilités de constructions encore généreuses dans le POS (13 ha en densification et 20 ha en extension) et une proportion de propriétaires ayant densifié leurs fonds de jardin qui pourrait être plus importante au vu de la forte demande en logements ;
- une consommation foncière à vocation d'habitat de 1.3 ha par an observée depuis 2004 qui ne s'est pas accélérée contrairement à d'autres communes (1.2 ha par an entre 1950 et 2004) grâce à des efforts dans la création de quartiers plus compacts en densification au sein des parties anciennes du bourg qui ont été plus importants que les extensions en diffus. De petites opérations de constructions en fond de jardin sont observées ou en projet, mais aucun outil ne permet aujourd'hui de garantir une densification optimale et qualitative, préservant l'intimité des habitants et les caractéristiques urbaines et architecturales bellilociennes ;
- des « contraintes » de développement liées au risque inondation, à la présence de cavités, aux protections architecturales, à l'existence de paysages sensibles... permettant finalement de réfléchir à un nouveau projet de développement urbain plus qualitatif privilégiant une densification au plus proche de l'animation locale.

ENJEUX QUI EN DECOULENT

- **Répondre, dans le respect de la trame et des paysages urbains de Beaulieu, à la forte demande en logements qui se fait ressentir et répondre aux besoins des différentes populations (jeunes ménages, famille avec enfants, personnes âgées, jeunes...) ;**
- **Se doter à travers le PLU, qui secondera et viendra compléter l'AVAP déjà mis en œuvre par la Municipalité, d'outils urbanistiques n'existant pas dans le POS et permettant d'encadrer au mieux les importantes possibilités de densification restantes, notamment en cœur d'îlots ;**
- **Réaliser une étude fine de ces sites propices à une densification, mais sans chercher à densifier à tout prix, les espaces de respiration et la trame verte et bleue qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants devant être préservés.**

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

CONSTATS :

- 111 établissements (agriculture, industrie, artisanat, commerces, services publics...), 298 emplois en 2012.

ACTIVITES COMMERCIALES ET DE SERVICES

- 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 fréquentent, places de stationnement apparemment suffisantes, poids de population de l'unité urbaine apparemment suffisant) ;
- un bourg de Beaulieu-lès-Loches souffre 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, alors que la vitalité commerciale se fait par agrégation et synergie entre commerces ;
- 5 sites dédiés à l'accueil des personnes handicapées, constituant une véritable source d'emplois locaux ;
- la MEETS (Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine Côté Sud), une centralité située en face de la mairie, et instituant une nouvelle impulsion en termes de flux, un rôle communautaire, une affirmation de la vocation de services de la commune. Il s'agit par ailleurs d'une opération de renouvellement urbain exemplaire d'une friche industrielle (Aérazur relocalisée à Loches). Elle permet de regrouper sous le même toit l'ensemble des acteurs de l'emploi, des permanences de partenaires, ainsi que des équipements sportifs et un cabinet d'architectes.

ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

- 26 artisans recensés par la Chambre des Métiers, dont de l'artisanat d'art (vitraux, tapisserie, vêtements, métallerie) et 7 industries recensées par la Chambre de Commerces et d'Industrie ;
- des artisans en majorité implantés au cœur du tissu urbain avec des demandes de nouvelles implantations, une commune recherchée par les artisans d'art ;

- une zone d'activités à Linière, bien localisée, mais peu qualitative, offrant encore 4000 m² de terrains libres et disponibles.

ACTIVITES AGRICOLES

- des terres propices au maraîchage, activité historique sur la commune, mais 2 exploitations agricoles encore en activité en 2016, dont un maraîcher ;
- 388 ha de superficie communale, 173 ha de Superficie Agricole Utilisée communale (SAUc) en 2000, soit 44% du territoire, 290 ha de SAUe en 2010 : de faibles superficies, mais une forte valeur ajoutée avec de plus, une activité agricole à proximité des consommateurs de l'aire urbaine de Loches, une opportunité de développement de filière locale ;
- des serres et des bâtiments qui peuvent porter atteinte à la qualité des paysages et 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.

ACTIVITES TOURISTIQUES

- des atouts certains avec un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable, une proximité immédiate avec Loches, son château et son donjon et sa gare, la vallée de l'Indre, l'Espace Naturel Sensible faisant l'objet d'un plan de gestion visant notamment à sa valorisation touristique, une liaison douce à travers la vallée faisant le lien entre les deux centres historiques, d'autres sentiers de randonnées, dont les chemins du Faucon noir, circuit de découverte de la cité monastique, des boucles vélos intercommunales et l'Indre à vélo qui passent toutes par Beaulieu-lès-Loches, de nombreuses manifestations culturelles au cours de l'année dont le festival d'art contemporain Beaux Lieux ;
- une offre en hébergement relativement développée (60 places) avec un hôtel, deux maisons d'hôtes dont une proposant des roulottes, un gîte et un gîte communal, complétée par celle existante à Loches, mais avec un déficit en hôtel de qualité constaté ;
- un site méconnu à l'échelle du département, mais une reconnaissance locale.

ENJEUX QUI EN DECOULENT

- **Une activité économique d'intérêt local et un pôle de services intercommunautaire à préserver et à développer mais sans remettre en cause la qualité paysagère et architecturale du territoire.**
- **Une nouvelle voie de développement économique à explorer via le tourisme, en synergie avec Loches, tout en favorisant des passerelles avec les autres activités économiques existantes (artisanat d'art, vente directe des exploitants agricoles...).**

- **Engager une réflexion sur les moyens de revitaliser le commerce sur Beaulieu-lès-Loches.**

L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

Le projet de développement doit s'attacher à prendre en compte les risques et nuisances suivantes :

- **raisonner l'urbanisation future en fonction de la connaissance du risque et des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondations de la vallée de l'Indre** en matière de protection des biens et personnes ;
- **prendre en compte la question des ruissellements** eu égard aux écoulements d'eaux pluviales en provenance du plateau et des coteaux ;
- **prendre en compte les conséquences des remontées de nappes et des mouvements de terrains** (notamment liés à la sensibilité des coteaux, aux éboulements rocheux, aux cavités et au retrait/gonflement des sols argileux) en limitant les aménagements dans les zones à risques significatifs identifiées et en informant les pétitionnaires de la localisation des zones à risques ;
- **prendre en compte le risque sismique ;**
- **tenir compte des nuisances sonores et des risques d'insécurité routière** générés par la RD760 dans les choix d'aménagement ;
- **tenir compte des nuisances de certaines activités** (exploitations agricoles, zone d'activités de Linière) en limitant l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances significatives identifiées ;
- **participer à améliorer la qualité de l'air**, notamment en favorisant les déplacements doux et les économies d'énergies ;
- **tenir compte de la présence de sites potentiellement pollués inventoriés par la base de données BASIAS ou de connaissances locales (anciennes décharges) dans les choix d'aménagement.**

**PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS
DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION
DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES
RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES**

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

13

Le Conseil Municipal envisage d'élaborer un projet de développement pour la période 2017-2027, soit une dizaine d'années.

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL

Sur un territoire de superficie restreinte, Beaulieu-lès-Loches offre une mosaïque de paysages. Et c'est à l'interface de la vallée de l'Indre, patrimoine paysager partagé par Loches et Beaulieu, et du plateau agricole et ses remarquables panoramiques, que le centre ancien de Beaulieu-lès-Loches s'est au fil du temps composé, en appui sur le coteau. Les paysages naturels et urbains sont ainsi harmonieusement mis en scène dans les parties anciennes, et bien que des extensions de l'urbanisation peu qualitatives aient eu lieu, elles sont peu perceptibles depuis les grands paysages. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine couvrant une grande partie du bourg et assurant une protection architecturale, **les besoins s'expriment donc principalement en direction d'une insertion paysagère plus réfléchie et réussie de la future urbanisation :**

- une limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels à opérer
- des sites de grande sensibilité paysagère à écarter de l'urbanisation (notamment le rebord des coteaux avec de plus un risque de mouvements de terrains liés aux cavités et une prise en compte des chiroptères ou chauves-souris et des pelouses sèches) ;
- une mise en valeur des plus beaux cônes de vue sur le patrimoine bâti y compris au cœur des nouveaux quartiers ;
- un aspect des matériaux de construction et des clôtures, une implantation et une volumétrie des constructions, un accompagnement paysager à encadrer avec les préceptes du bioclimatisme ;
- un maillage de rues et d'espaces publics et une trame de jardins à protéger, organisation urbaine qui doit devenir source d'inspiration pour les futurs quartiers tout en s'ouvrant à la modernité et à l'innovation ;
- une urbanisation identitaire de coteau dont la valorisation doit être encouragée car garante d'une limitation des risques d'effondrement.

Concernant la protection des milieux naturels et notamment la vallée de l'Indre, le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) induit de fait une protection de l'urbanisation, celui-ci classant l'ensemble de la vallée en zone inondable inconstructible. Par ailleurs, le plan de gestion issu de la création d'un Espace Naturel Sensible initie une valorisation encadrée de ce milieu naturel, de surcroît reconnu par un site NATURA 2000. **Le PLU doit donc venir accompagner et renforcer ces principes de valorisation et de protection, cette fois-ci sur l'ensemble du territoire de Beaulieu-lès-Loches**, avec les besoins suivants identifiés par la Municipalité :

- 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 ;
- des outils urbanistiques à mettre en œuvre afin de préserver l'ensemble des corridors écologiques identifiés sur le territoire : vallée de l'Indre, du ruisseau de Ferrière et de Boutineau, boisements épars ;
- une préservation nécessaire des gîtes à Chiroptères ou chauves-souris localisés au niveau des caves des coteaux et une limitation des nuisances lumineuses à rechercher afin de favoriser une trame noire entre les gîtes à chiroptères et la vallée de l'Indre ;
- une attention particulière à apporter à la protection des arbres et jardins remarquables au sein des espaces urbanisés de Beaulieu-lès-Loches, 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) en limitant les plantes invasives, car cela est d'une grande importance dans la perception générale des paysages urbains et pour la protection de la biodiversité en milieu urbain.

LES BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE ET DE DESSERTE NUMERIQUE

EN MATIERE DE MOBILITE

Améliorer la circulation des véhicules dans le centre de Beaulieu-lès-Loches n'est finalement pas une fin en soi dans la mesure où dans le cadre des lois d'application du Grenelle de l'environnement, c'est la fluidité des déplacements piétons et cycles qui est à rechercher. Pour les voitures, le plus important est d'assurer la sécurité routière et si les voies étroites limitent la vitesse des véhicules, c'est un plus pour la sécurité de tous, quel que soit son mode de déplacement. **Le principal besoin réside donc à prévoir des réserves foncières pour créer des places de stationnement et désengorger progressivement la rue de Guigné.**

En matière de déplacements piétons et cycles, la commune est déjà bien dotée en chemins piétonniers, notamment celui de la vallée, et l'audit d'aménagement de 2012 a mis en évidence les connexions existantes et **les manques qu'il convient d'intégrer à la réflexion du PLU et qui feront l'objet d'emplacements réservés lorsqu'ils ne sont pas de maîtrise publique ou seront à prévoir dans les futurs sites de développement faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Mais, au vu de l'étroitesse de certaines rues anciennes, il est de toute évidence illusoire de prétendre à la création de véritables liaisons douces sécurisées et totalement déconnectées de la

chaussée. Il faudrait plutôt tendre à un réaménagement global de la traversée de l'agglomération ancienne avec des voies mixtes sans trottoirs et permettre ainsi un apaisement de la circulation et des emprises confortables pour les piétons et les cycles. **Ce besoin a déjà été partiellement pourvu avec la qualification de la rue Brûlée dans le courant de l'année 2016.**

En matière de transports en commun, Beaulieu-Lès-Loches dispose en partenariat avec Loches d'un transport urbain, le Lien, effectif les mercredis et samedis. **En maintenant un poids de population suffisant, voire en l'augmentant de manière significative, la commune se donne des arguments pour le maintien et le développement de ce service de proximité qui a un coût pour les collectivités, mais pourrait permettre de réduire l'empreinte carbone des habitants.** Concernant le transport ferroviaire, la proximité avec la gare de Loches est un atout indéniable, surtout si un transport urbain peut à l'avenir amplifier sa desserte sans recourir à son véhicule personnel. Mais aujourd'hui, du fait d'une ligne ferroviaire vieillissante, de nombreuses liaisons Loches/Tours s'effectuent dans les faits en car avec un trajet supérieur à une heure, soit plus qu'en voiture... **La fréquentation de la gare n'est donc pas optimale et seule une modernisation de la ligne permettant un plus grand cadencement des trains avec des temps de trajets acceptables permettra de répondre aux besoins principalement émis par les actifs et les touristes.** Le PLU ne dispose malheureusement pas d'outils pour résoudre cette problématique, **mais l'accueil d'une population nouvelle en favorisant notamment la venue de ménages actifs permet de maintenir une pression sur les pouvoirs publics.**

EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE

Une couverture numérique puissante est devenue un élément indispensable aux modes de vie des habitants, à la formation à distance et à l'efficacité des entreprises quelles soient artisanales, industrielles, commerciales, touristiques et agricoles. Elle est devenue un élément indéniable d'attractivité et un critère de choix pour les habitants et les entreprises s'implantant sur un nouveau territoire. 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 est une priorité. 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.

Il s'agit donc pour les élus de continuer à se mobiliser et à se faire entendre auprès des instances responsables de ces projets pour les rendre effectifs. **Le PLU peut les y aider en indiquant une nouvelle impulsion au développement démographique et économique.**

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La gestion des eaux usées

La commune est raccordée à la station d'épuration de Loches, d'une capacité de 14 000 Equivalent-Habitants (EH) utilisée à hauteur de 66% en moyenne de sa capacité organique et hydraulique d'après le SATESE. Ceci représente un potentiel d'accueil de l'ordre de 1800 logements supplémentaires. **Il n'est donc pas exprimé de besoins particuliers en la matière.** La station d'épuration traite toutefois également les effluents des communes de Loches, Ferrière-sur-Beaulieu, Perrusson et Saint-Jean-Saint-Germain, la vigilance doit donc être de mise vis-à-vis du développement de l'ensemble de ces communes.

Afin de s'adapter au nouveau projet de développement la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU.

La gestion des eaux pluviales

Il n'est pas fait état de dysfonctionnements importants dans la gestion des eaux pluviales. Toutefois, Beaulieu-lès-Loches s'établit dans un contexte délicat de coteau. Et l'épisode pluvieux du mois de juin 2016 a mis en évidence une sensibilité au niveau de la vallée du ruisseau de Ferrière, notamment à hauteur du lotissement du Clos de l'Archet. **Le PLU doit donc laisser la possibilité de réaliser des travaux spécifiques et la vigilance reste de mise dans les choix des sites à urbaniser et dans la définition des zones constructibles.**

En fonction des sites pressentis pour le développement de la commune, la Municipalité a émis le besoin de réaliser des préétudes loi sur l'eau permettant d'identifier les volumes d'eau à traiter et la nature des travaux à effectuer.

La défense incendie

Les derniers relevés datent de 2008 et 2014. Le territoire dispose de 20 poteaux incendies, dont 13 sont aux normes. Les relevés décèlent certaines difficultés rue des Varennes, rue Georges Patry, des Crèmes, rues de Morins et rue Basse. Il n'y a pas de défense incendie impasse du Puits Gibert et sur une partie de la Rauderie. La défense incendie relevant de la responsabilité du maire, le Conseil Municipal fait réaliser progressivement au fur et à mesure des projets d'urbanisation les travaux nécessaires et continuera cette politique suite à l'approbation du PLU.

L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable ne semble pas présenter de dysfonctionnements particuliers. L'étude du rapport de la Communauté de Communes Loches Développement, gestionnaire de l'alimentation en eau potable, indique que les différents captages concernant Beaulieu-lès-Loches sont encore en capacité d'alimenter environ 2600 nouveaux logements (cf. Annexes Sanitaires du dossier de PLU). **Il n'est donc pas exprimé de besoin particulier en la matière.** En revanche, il n'est pas à exclure que certains projets de développement au niveau de la commune induisent un confortement du réseau.

La gestion des déchets :

Il n'est pas émis de besoins particuliers en matière de gestion des déchets en termes de création de déchetterie par la Communauté de Communes sur le territoire de Beaulieu-Lès-Loches. **En revanche, l'accueil d'une population nouvelle pourra engendrer un nouveau plan de tournée concernant le ramassage et une augmentation des volumes à traiter.**

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

16

L'école est en regroupement pédagogique avec Ferrière-sur-Beaulieu. A Beaulieu, la nouvelle garderie est achevée. Il est projeté une classe externalisée pour les enfants handicapés. Il y aurait toujours possibilité de construire sur place une classe supplémentaire, mais actuellement les classes sont en sous-effectifs. Il y aurait donc possibilité de s'organiser autrement avec les classes existantes avant d'envisager une extension.

La commune dispose d'équipements sportifs, d'une salle de danse utilisée aussi par le club de karaté, d'une poste, d'une salle des fêtes, d'une bibliothèque, de nombreuses salles pour les associations, de plusieurs sites d'accueil pour les handicapés. Pour ces derniers, en projet de relocalisation du foyer des Bertrands est en cours, la parcelle étant déjà choisie et acquise, plus au nord, toujours rue des Bertrands.

Le cimetière est doté d'une réserve pour son extension, mais à court terme, il conviendrait de réorganiser l'ancien cimetière et d'augmenter les capacités du colombarium in situ.

Les principaux besoins exprimés concernent un manque à destination de la jeunesse, encore que les précédentes expériences avec l'ASLH ont montré qu'il n'était plus vraiment évident d'inciter les jeunes à sortir de chez eux, même si l'offre existe... Entre autre, il existe par exemple un terrain de foot aux Viantaises qui n'est jamais utilisé. Il n'y a en revanche pas de terrain de basket, de tables de ping-pong... **Il manque un jardin public ou un espace de rencontres intergénérationnelles sur Beaulieu.**

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

Le Schéma de COhérence Territoriale Loches Développement (SCOT) est peu prescriptif en matière de développement démographique et le Programme Local de l'Habitat est achevé. Le lancement de sa révision est en réflexion. Ce sont des documents supracommunaux qui doivent être compatibles avec le PLU, mais en l'occurrence, ils ne peuvent aujourd'hui guider les élus dans leurs choix de développement. Si l'on ne peut s'appuyer à ce jour sur un SCOT et un PLH, il peut être fait rappel des enjeux de développement démographique exprimés par l'Etat dans son Porter A la Connaissance : « préservation du patrimoine bâti et naturel, lutte contre l'artificialisation des sols, diversification de l'offre en logements et des formes urbaines, développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture ». Ceci implique de s'orienter vers un projet de développement urbain recentré sur le bourg, action déjà exprimée par les élus dans la définition des enjeux de développement.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION NOUVELLE

Les élus ont émis comme postulat de départ de franchir le cap démographique des 2000 habitants. C'est un objectif cohérent au vu de l'attractivité de la commune située aux portes de Loches **et un objectif rendu nécessaire à atteindre pour maintenir le niveau d'équipements du bourg**, notamment du point de vu de l'école dont les classes sont en sous-effectif, **pour maintenir voire amplifier la desserte en transport en commun** (transport urbain et ferroviaire), **pour maintenir et développer l'économie locale**, notamment du point de vue de la vitalité commerciale, **en parallèle d'un essor touristique.**

Afin de déterminer le nombre de logements nouveaux à réaliser pour satisfaire à cet objectif, un point a été fait sur les données de référence, à savoir, sur quel nombre d'habitants, quelle taille moyenne des ménages et quelle composition du parc de logements tabler pour 2017, date supposée du caractère exécutoire du PLU, pour se projeter en 2027. Les hypothèses suivantes sont avancées :

- population des ménages = 1765 habitants
- nombre de résidences principales = 845 logements
- taille moyenne des ménages = 2,10 personnes

L'hypothèse est ainsi faite d'une reconduite des données INSEE 2012, la construction nouvelle s'étant tassée depuis.

Pour estimer les besoins en logements pour 2027, il faut ensuite déterminer le nombre de logements à réaliser pour permettre de stabiliser la population : le point mort. Par exemple, entre 2006 et 2011, c'est le 27e logement construit qui a permis d'initier une croissance

démographique. Avant de gagner des habitants, il faut en effet commencer par compenser les besoins en logements qui sont liés :

- au renouvellement du parc de logements (destruction de logements existants par fusion, création par division d'un logement existant),
- aux variations du stock des résidences secondaires et des logements vacants qui peuvent être transformés en résidences principales ou vice-versa,
- au desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par résidence principal suite aux décès, au départ des enfants pour les études, aux divorces...).

Ainsi :

- **besoins liés au renouvellement du parc de logements** = depuis 2000, un fort renouvellement du parc est constaté avec la disparition de 40 logements. Cela laisse supposer que presque tous les logements qui pouvaient être détruits ou fusionnés, l'ont été. Concernant le changement de destination, les élus font le constat qu'il y a effectivement un peu de potentiel (peut-être une trentaine de granges sur l'ensemble du territoire communal), mais que cette transformation est peu pratiquée à ce jour sur la commune (deux demandes en cours). On assisterait davantage aujourd'hui à de la division de demeures du centre-bourg en plusieurs appartements avec un cas aujourd'hui de création de 5 logements et des divisions déjà effectuées au moment de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Les élus estiment ainsi raisonnablement qu'entre les logements qui peuvent encore disparaître et ceux qui peuvent être gagnés par changement de destination ou division, **il n'y aurait pas de besoin à compenser à hauteur de 5 logements ;**
- **besoins liés à la variation des résidences secondaires et vacantes** = concernant les résidences secondaires, il y a bien des mutations, mais les élus s'orienteraient vers une stabilité de ce parc, comme les précédentes années. Concernant les logements vacants, ils sont effectivement nombreux (85 d'après l'INSEE en 2013). Les élus estiment que peu sont voués à être démolis. Les freins à la résorption de la vacance sont de deux ordres : le coût de la restauration et de l'isolation des logements anciens et la rétention foncière. Les deux OPAH ont déjà permis de la diminuer ou tout du moins de ne pas l'aggraver. Le PLU n'est pas le dispositif premier pour lutter contre la vacance, en revanche, il peut avoir une action indirecte en n'entravant pas réglementairement la réappropriation des logements vacants. Les élus pensent que l'on pourrait espérer la réappropriation de 20 logements en 10 ans, mais il semble plus raisonnable de tabler sur 10 logements vacants transformés en résidences principales pour les 10 prochaines années. **Il n'y aurait donc pas de besoin à compenser à hauteur de 10 logements ;**

- **besoins en logements nécessaires à compenser le desserrement des ménages** : les élus espèrent qu'en mettant en œuvre une politique très volontariste de diversification de l'offre en logements à destination des jeunes ménages (petits terrains à bâtir, développement d'une offre locative publique ou non...), afin de s'adapter au budget des jeunes ménages qui ne peuvent dans un premier temps acheter un grand logement dans le parc existant, la taille moyenne des ménages devrait pouvoir se stabiliser (elle est déjà à un niveau faible avec 2.1 personnes par ménage). Il faut par ailleurs répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population, de plus petits logements proches du centre-bourg pouvant également intéresser les personnes âgées désireuses d'entretenir moins de superficie tout en profitant des équipements et services du bourg. Il faut ainsi remarquer que les maisons du bourg mises en location ou en vente, qui sont de petits logements avec jardin, ont été réappropriées par de jeunes ménages avec enfants et non par des personnes âgées comme on aurait pu le penser. Concernant la confortation du parc locatif social, elle ne pourra vraisemblablement pas s'effectuer sur de grandes extensions, mais qu'en revanche de petites opérations sur 4000-5000 m² de terrain semblent intéresser actuellement certains bailleurs sociaux. **En partant sur une hypothèse de stabilité de la taille moyenne des ménages, les besoins à compenser sont donc nuls ;**
- soit un point mort de : (-5) logements du renouvellement + (-10) logements de variation du stock des résidences secondaires et du logement vacant + 0 besoin en desserrement des ménages = -15 logements. **Il n'y aurait donc pas de besoins non démographiques à compenser, au contraire, un bonus de 15 logements existerait sur la période 2017-2027.**

17

Le tableau ci-après illustre les estimations suivantes : pour atteindre les 2000-2050 habitants de population municipale, il faut atteindre les 1975-2025 habitants de population des ménages (différentiel de 25 personnes observé lors des précédents recensements INSEE), soit un gain moyen de 260 habitants / 2.10 personnes par ménage = 125 logements + (-15) logements du point mort à compenser = 110 logements à construire, **soit 11 constructions nouvelles par an à mettre en œuvre pour un taux de variation annuelle de +1.38% par an, soit un taux un peu plus élevé que celui observé entre 2007 et 2012 d'après l'INSEE (1.2% par an).**

Compte-tenu d'une rétention foncière aujourd'hui relativement importante dont il est difficile d'estimer l'évolution à plus long terme, **un maximum de 12 logements par an sera à mettre en œuvre, soit 120 logements au total.**

	2017-2027	HYP en gain d'habitants
A	gain d'habitants souhaité	260
B	taux d'occupation estimé (personnes par ménage)	2,1
$C = A / B$	nombre de logements en construction nouvelle correspondants à construire	124
D	point mort à compenser (en logement)	-15
$E = C + D$	nombre total de logements à réaliser	109
$F = E / 10$	nombre moyen de logements à réaliser par an (projet établi sur 10 ans)	11
G	population ménages initiale 2017	1765
$H = G + A$	population ménages finale 2027	2025
$I = H + 25$	population municipale finale 2027 (+25 personnes d'après l'INSEE)	2050
	taux de croissance démographique annuel	1,38%

LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE

Quels que soient les publics, comme expliqué précédemment, l'accueil d'une population nouvelle peut s'opérer par la réappropriation du bâti existant par renouvellement du parc ou transformation de résidences secondaires ou logements vacants en résidences principales. En matière de constructions nouvelles, il s'agit de perpétuer la diversité du parc de logements préexistante en n'entravant pas la réalisation de logements à caractère social, sans pour autant les imposer réglementairement (afin de ne pas contraindre l'intérêt des aménageurs), et en prévoyant grâce à des Orientations d'Aménagement et de Programmation un parcellaire de taille variée. Les plus petits terrains peuvent ainsi intéresser notamment les jeunes ménages, leur prix d'achat étant plus abordable pour les primo-accédants (première accession à la propriété). Concernant les personnes âgées, l'offre en services médicaux et la proximité avec l'hôpital de Loches peut conduire à la réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées dont la localisation sera à privilégier dans les sites de développement les plus proches du centre ancien comme pourront le préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En matière d'accueil des Gens du Voyage, il n'est pas formulé de nouveaux besoins en la matière. En revanche, la sédentarisation des Gens du Voyage est souhaitée et demandée par cette communauté. La Communauté de Communes s'est ainsi engagée dans une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Social (MOUS) avec les conseils et l'expertise de Tsigane Habitat. En concertation avec les élus et les propriétaires, trois terrains ont été présélectionnés sur la commune de Beaulieu-lès-Loches.

Par ailleurs, au vu des contraintes fortes de développement s'exerçant sur le territoire (risque inondation, protection de l'espace agricole et maraîcher, sensibilité paysagère des points hauts), **c'est désormais un impératif de s'orienter vers des opérations urbaines plus denses et d'optimiser au mieux les espaces encore disponibles**. D'après l'étude du diagnostic sur la consommation foncière, entre 2004 et 2014, 13 ha ont été consommés pour l'accueil de 80 logements, soit une densité moyenne de 6 logements/ha. **Il est donc acté d'établir un PLU plus vertueux avec une densité moyenne à rechercher au niveau des futurs quartiers à urbaniser sous forme organisée de 15 logements par ha en cœur de bourg et de 12 logements par ha en périphérie**, abaissant de fait la taille des parcelles proposées et répondant aux volontés de diversification du parc. Dans le cas de sites contraints par la topographie et inscrits dans un environnement moins dense, une densité inférieure pourra être acceptée.

LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION

L'étude des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg a mis en évidence que de l'ordre de 145 logements pouvaient être accueillis par densification (cf. tome 1 du Rapport de Présentation) :

- environ 20 potentiels en dents creuses,
- environ 90 potentiels en densification de fonds de jardin,
- 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. Sur les dix dernières années, les données SITADEL montrent qu'une moyenne de 6 logements par an ont été construits en diffus au sein du bourg. Si l'on reporte ce rythme pour les dix prochaines années, on peut estimer que de l'ordre de 60 logements, soit 40% de ce potentiel pourrait être valorisé par densification. Resteraient donc de l'ordre de 60 logements maximum à accueillir par le biais d'extensions sur l'espace agricole ou naturel. **En se basant sur la densité moyenne recherchée de 12 logements par hectare exposée ci-avant, cela représenterait un potentiel d'extension de 5 ha environ à déterminer.**

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

Par rapport à la qualité de la prestation des commerces, gage de leur succès, le PLU ne dispose d'aucun outil, mais il peut agir indirectement en donnant de bonnes conditions de fréquentation par un apport de population nouvelle au plus près des commerces existants, en n'entravant pas leur mises en normes, en réalisant des cheminements piétonniers, par des réaménagements d'espaces publics à leurs abords...

Dans le cas spécifique de Beaulieu-lès-Loches qui semble manquer d'une centralité commerciale, une alternative se présente : 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. **Les élus se sont alors orientés vers la seconde option en mettant à profit l'élaboration du PLU pour identifier le ou les lieux les plus propices à l'accueil d'une petite centralité commerciale** qui permettrait d'initier une synergie entre commerces et donner de meilleures conditions à leur pérennité. Mais trouver un lieu ne suffira pas, car d'autres leviers devront être mis en œuvre pour créer cette centralité, via un porteur de projet à trouver ou en proposant des locaux communaux ou intercommunaux qui font défaut aujourd'hui sur la commune, mais qui nécessiteront des investissements publics importants.

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

Au vu des contraintes de développement de la commune, Beaulieu-lès-Loches ne semble pas se prêter à l'accueil d'une nouvelle zone d'activités ou à l'extension de celle existante de Linière. Ceci d'autant plus que le diagnostic a mis en évidence un potentiel de 5 ha terrains encore libres et viabilisés et 5 ha d'extension projetés au niveau des zones d'activités artisanales existantes à proximité de Beaulieu-lès-Loches (zones d'activités de Loches et Perrusson). Le développement de tels espaces n'apparaît donc pas comme une priorité pour Beaulieu-lès-Loches. Les élus expriment donc davantage **le besoin de conforter les atouts existants en permettant la densification des 4000 m² encore disponibles à Linière (+ une grande parcelle divisible) et en privilégiant sa qualification paysagère aujourd'hui inexistante et l'amélioration du stationnement des poids-lourds.**

Dans le cas d'artisans qui préféreraient une autre localisation qu'une zone d'activités, notamment l'artisanat d'art que la Municipalité cherche à encourager, ils pourront trouver une implantation sur la commune via la transformation de bâtiments existants au sein du

bourg, favorisant une valorisation du bâti ancien ou par densification des dents creuses ou espaces à densifier de superficie plus importante.

Pour les artisans déjà implantés, le PLU ne devra pas entraver réglementairement leur évolution sur place, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX

Concernant les carrières, c'est la vallée de l'Indre qui présente encore un certain potentiel d'extraction en alluvions ainsi que le plateau agricole en formations argilo-sableuses à silex d'après le Schéma Directeur des Carrières. **Mais la commune est classée dans ce même schéma en zone de très forte sensibilité environnementale où la création de carrière n'est pas possible.** En effet, l'extraction de matériaux présente un impact très fort en termes de nuisances sonores, de gestion des flux de poids-lourds et d'atteinte au patrimoine paysager, architectural, agricole et naturel, la vallée de l'Indre étant tout de même reconnue en tant que milieu écologique majeur et de fonctionnalité biologique. C'est pourquoi les élus ont validé de ne pas autoriser la création de carrières sur le territoire.

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Les élus souhaitent explorer cette voie de développement économique en répondant à travers le PLU à plusieurs besoins :

- **un besoin de préserver et valoriser les atouts patrimoniaux bellilociens**, notamment la qualité des paysages, par une maîtrise de l'urbanisation, en mettant fin à l'étalement urbain, en veillant à une inscription harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, afin de ne pas déparer la bonne image d'ensemble de la commune, support au développement touristique ;
- **un besoin de créer un point d'appel touristique bellilocien avec ou sans entrée payante sur lequel pouvoir communiquer**, les seuls parcours de découverte de Beaulieu-lès-Loches ne suffisant pas à capter les touristes. Le développement touristique ne peut ainsi que s'effectuer en partenariat avec la ville de Loches qui attire déjà des visiteurs grâce au château et au donjon. L'objectif est donc de les motiver et les conduire à visiter ensuite Beaulieu-lès-Loches, le déplacement pouvant s'effectuer via le chemin de la vallée ;
- **un besoin d'associer les commerçants locaux, les restaurateurs et les sites d'hébergement de Loches et Beaulieu-lès-Loches** afin qu'ils s'adaptent aux besoins et aux attentes des touristes, sinon 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. Ce besoin ne peut se traduire réglementairement dans le PLU, mais c'est une condition essentielle au développement touristique ;

- **un besoin de réhabilitation de la ligne ferroviaire Tours/Loches** afin de favoriser les déplacements de touristes. Ce besoin ne peut se traduire réglementairement dans le PLU, mais dépasser le cap des 2000 habitants donne du poids à la collectivité pour obtenir cette réhabilitation ;
- **un besoin de développer les hébergements en termes de gîtes et chambres d'hôtes, type d'hébergement en phase avec le caractère urbain de Beaulieu, mais aussi en matière d'hôtellerie.** Au sein du bourg, ce type de réalisation pourra être envisagé en construction nouvelle, s'agissant d'une implantation en densification au sein d'espaces déjà urbanisés, sans extension ou par transformation du bâti ou des troglodytes ou cavités existantes. Concernant l'offre hôtelière, la commune et même Loches ne disposent pas de points d'appels touristiques tout de même assez forts pour justifier de la création ex-nihilo d'un complexe hôtelier. Ce type d'accueil touristique est alors attendu au sein de l'enveloppe urbaine existante (par construction nouvelle, changement de destination...).

Les élus considèrent par ailleurs l'essor d'un nouveau développement touristique comme une opportunité de relancer la vitalité commerciale sur le secteur.

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La préservation des espaces agricoles et de l'activité agricole devant être au cœur de la conception des documents d'urbanisme, cette activité a fait l'objet d'un diagnostic agricole en enquêtant les deux exploitants de la commune et en abordant cette thématique lors de l'atelier de concertation sur le développement économique du territoire. Il en est ressorti les besoins suivants qui ont ensuite été actés par les élus :

- une vigilance particulière à avoir sur le maintien des accès et des déplacements des engins agricoles ;
- un besoin fort de conservation des terres agricoles exprimé par les deux exploitants de la commune ;
- un besoin d'encadrer l'aspect 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.

Par rapport à la présence historique de parcelles de maraîchage au sein du bourg, il est évident pour les élus qu'il faut protéger celles encore existantes. Mais la question se pose de favoriser ou non l'implantation de nouveaux maraîchers, notamment en agriculture

biologique, dans le bourg au vu des possibilités encore existantes en termes d'enclaves naturelles ou de cœur d'îlots. Faut-il privilégier ces sites libres pour de la densification à vocation d'habitat ou pour de l'exploitation agricole ? La question n'est pas simple à trancher car les deux solutions participeraient du développement durable de la commune en limitant les extensions sur l'espace agricole dans le premier cas, en développant une activité économique de production locale et directe, créatrice de valeurs ajoutées et de liens au sein du bourg. Toutefois, dans le cas de l'exploitation maraîchère, la mise en place de serres, élément indispensable à une production efficace et toute l'année, pourrait s'avérer dommageable aux paysages urbains et à la qualité d'ensemble de Beaulieu et donc de nature à remettre en cause la qualité du cadre de vie et l'essor touristique souhaité. Elle peut de plus être rendue difficile au sein du Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques et avec des coûts plus élevés de construction... **Les élus ont donc acté de privilégier une densification à vocation d'habitat pour les sites encore libres.**

Concernant l'activité forestière, la superficie des boisements est beaucoup trop faible pour prétendre au développement d'une filière économique et de valorisation de cette ressource renouvelable. **Il n'y a donc pas de besoins particuliers exprimés en la matière.** Il reste encore quelques peupleraies dans la vallée de l'Indre dont l'abattage définitif est au contraire souhaité afin de dégager les paysages et favoriser leur lecture entre les deux coteaux de Loches et de Beaulieu-lès-Loches. **Le besoin qui en découle est de ne pas les protéger afin de ne pas entraver leur exploitation.**

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le cas de la ressource bois est évoqué au chapitre précédent « Besoins en matière de développement agricole et forestier ».

Il n'existe pas aujourd'hui de centrale photovoltaïque sur la commune, mais au vu de sa sensibilité paysagère et des enjeux de protection de l'espace agricole, l'implantation d'un tel ouvrage n'est pas souhaitée par les élus.

Concernant les parcs éoliens, le Schéma Départemental indique que Beaulieu-lès-Loches est un site exclu de ce développement du fait de contraintes absolues en termes de techniques, servitudes, sensibilité environnementales paysagères et patrimoniales. **Les autoriser remettrait notablement en cause le développement souhaité du tourisme.**

En revanche, il est émis le besoin d'être souple concernant l'ensemble des dispositifs favorisant les énergies renouvelables et les économies d'énergie pour les particuliers (panneaux solaires, isolation extérieure...), ceux-ci étant toutefois particulièrement encadrés par l'AVAP et une interdiction pouvant être prescrite par l'Architecte des Bâtiments de France au sein du périmètre de protection modifié des

Monuments Historiques. En effet, en application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ne peut être interdite dans le PLU. Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et des sites inscrits et classés, ainsi que pour les éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, cette exception ne s'applique pas de fait.

Bien que les élus soient favorables à la construction de maisons passives, à énergie positive, à l'aménagement d'écoquartiers, il a été acté de ne pas les imposer réglementairement afin de ne pas entraver les volontés de constructions de logements nouveaux, l'enjeu d'accueillir une population nouvelle étant très fort pour le maintien du dynamisme bellilocien.

Il est à noter qu'un projet d'implantation d'un pôle de compétences en matière d'écoconstruction est en cours aux Jardins de l'Abbaye sur la superficie disponible encore restante.

LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Au regard des enjeux de développement et des besoins précédemment exprimés (cf. chapitres précédents), les besoins en matière de consommation foncière de l'espace agricole et naturel peuvent être résumés de la manière suivante :

Développement des mobilités :

- réserves foncières pour créer des places de stationnement et désengorger progressivement la rue de Guigné : elles sont à trouver au sein de l'enveloppe urbaine existante car si elles sont trop éloignées, les habitants ne les utiliseront pas → **pas de consommation foncière** ;
- aménagement de liaisons douces au sein des quartiers à venir par densification de l'enveloppe déjà urbanisée ou dans les extensions (dans ce cas, le besoin sera comptabilisé dans l'extension à vocation d'habitat) et renforcement du maillage de cheminements existants hors du bourg par valorisation de chemins ruraux existants → **pas de consommation foncière**

Sous-total : 0 ha

Développement des équipements :

- développement d'espaces verts et d'espace de rencontres et de convivialité. Ils doivent se trouver au sein du bourg pour remplir pleinement leur rôle. Toutefois, dans le cas de l'aménagement d'un véritable espace de détente et de loisirs, une superficie relativement importante doit être trouvée → **cette possibilité est estimée à 2-3 ha** ;
- évolution des équipements existants in situ → **pas de consommation foncière**

Sous-total : 3 ha

Développement démographique :

- priorité donnée pour l'accueil de nouveaux habitants au renouvellement urbain, à la densification des dents creuses et d'enclaves agricoles ou naturelles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg → **pas de consommation foncière**
- limitation des extensions à la continuité du bourg et à la seule nécessité de satisfaire aux objectifs de développement démographique → **soit de l'ordre de 5 ha** (cf. Justification ci-avant « Les besoins en matière d'accueil de population nouvelle)
- accueil d'une population nouvelle par changement de destination du bâti ancien ou réappropriation du logement vacant → **pas de consommation foncière**
- aménagement de trois terrains maximum de sédentarisation des Gens du Voyage → **de l'ordre de 1000-1500 m² par terrain, soit 4500 m²**

Sous-total : 5.5 ha

Développement commercial, artisanal et industriel :

- évolution et création de nouveaux commerces et services de proximité au sein du bourg, avec notamment la création d'une centralité commerciale : cette centralité doit impérativement trouver sa place au sein de l'enveloppe urbaine afin d'être au plus près des consommateurs et éviter l'usage de la voiture → **pas de consommation foncière**
- densification de la zone d'activité existante de Linière au sein de son enveloppe existante → **pas de consommation foncière**
- évolution des activités artisanales diffusées au sein du bourg in situ et implantation de nouvelles par densification des dents creuses ou réappropriation du bâti existant → **pas de consommation foncière**

Sous-total : 0 ha

Développement touristique :

- création d'un point d'appel touristique sur lequel communiquer et capter les touristes fréquentant Loches : il peut prendre la forme d'un patrimoine bâti existant ouvert à la visite, d'un musée investissant un bâti existant, d'une structure nouvelle construite, mais qui devra demeurer au sein de l'enveloppe du bourg, afin d'amplifier l'animation locale et générer des retombées économiques sur le commerce local → **pas de consommation foncière**
- création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes ou d'hôtel au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg ou par changement de destination en milieu rural → **pas de consommation foncière**

Sous-total : 0 ha

Soit un total maximal de consommation foncière estimée à 8.5 ha environ.

Forte de ce mode d'urbanisme plus vertueux, la Municipalité s'oriente à afficher, pour les dix prochaines années, **un objectif de réduction d'environ 35% de sa consommation foncière par rapport à la dernière décennie, à savoir de l'ordre de 8500 m² par an, toutes vocations confondues, au lieu des 1.35 ha annuels observés précédemment.**

**PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS
DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION
DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES
RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES**

LES ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

**LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT**

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

23

UN RECENTRAGE DU DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG ET SUR D'AUTRES ENSEMBLES DEJA URBANISES

Forts des principes du développement durable (*répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs*) appliqué aux documents d'urbanisme, les élus se sont efforcés d'établir un PLU basé sur la recherche d'un juste équilibre notamment entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation du centre-ville de Beaulieu ;
- et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

comme les y incite l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme¹.

¹ Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à

En se recentrant ainsi sur le bourg, les élus y voient l'opportunité de maintenir et de conforter l'activité commerciale et l'animation locale qui s'y déploient déjà et d'optimiser les réseaux existants, pour un accueil d'une population nouvelle ou de nouveaux équipements ou activités à un moindre coût pour la collectivité.

Par équité pour l'ensemble des habitants, la commune de Beaulieu-lès-Loches n'accueillant pas d'écarts mis à part le manoir du Pressoir inséré dans un parc boisé, les élus ont émis la volonté de considérer également comme espace déjà urbanisés pouvant accueillir des constructions nouvelles par densification, sans extensions, les autres quartiers du territoire accueillant déjà un nombre significatifs de constructions et étant correctement équipés :

- **Le Puits Gibert**, au nord du bourg, en continuité directe avec l'urbanisation de Ferrière-sur-Beaulieu,
- **la Rauderie**, séparée du bourg par la voie de contournement de Loches mais réalisant une continuité ininterrompue entre l'urbanisation du bourg de Beaulieu-lès-Loches et Ferrière-sur-Beaulieu,
- **Linière**, qui forme un ensemble habité de 25 logements environ avec une continuité directe avec l'urbanisation de Ferrière-sur-Beaulieu et qui englobe également la zone d'activités intercommunale de Linière.

Demeurent les trois habitations formant **Beauregard**, qui certes, n'est pas comparable en termes de densité et nombre de logements présents aux quartiers exposés ci-avant, mais constitue un satellite d'urbanisation que les élus ont souhaité tout de même prendre en compte.

Les élus ont par ailleurs été motivés par le fait que ces quatre quartiers disposent d'une **possibilité de densification non négligeable de 25 logements, ce qui conduit à diminuer d'autant les superficies nécessaires aux extensions qui devront être déterminées pour répondre aux besoins démographiques exprimés.**

effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

DES CONTRAINTES NATURELLES ET DES VALEURS IDENTITAIRES A NE PAS REMETTRE EN CAUSE

Dans leur parti d'aménagement, qu'il s'agisse de la détermination des sites de densification ou d'extension, les élus ont pris soin de prendre en compte des risques et nuisances inhérentes au territoire et d'introduire les enjeux de protection et de valorisation des atouts patrimoniaux du territoire, qui rappelons-le, fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (cf. chapitre « Les enjeux de la révision du PLU »). Il convient de citer les éléments suivants (cf. cartographie du bilan des potentiels de développement identifiant les zones à risques ou à forte sensibilité paysagère, page suivante) :

- **le risque inondation** : la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Indre avec toutefois un impact à nuancer sur le projet de développement. En effet, ce risque est localisé au niveau de la vallée, milieu naturel et paysager remarquable reconnu par un Espace Naturel Sensible et un site NATURA 2000 que les élus auraient souhaité protéger dans tous les cas, même sans PPRI, du fait de sa valeur ajoutée pour la qualité du cadre de vie des habitants et l'attractivité touristique du territoire. Le risque inondation impacte également toute la frange ouest du bourg ancien, mais il s'agit ici soit de jardins participant de la trame verte urbaine, soit d'édifices anciens remarquables en milieu très dense avec dans tous les cas de très faibles possibilités de développement ;
- **la prise en compte de la fragilité des coteaux, de leur sensibilité paysagère et de leur intérêt écologique notamment pour les chauves-souris** : le bourg ancien s'établit au flanc du coteau Est de la vallée de l'Indre et s'étend au long de petits coteaux adjacents, tirant ainsi parti d'une exposition favorable dans la plupart des cas, d'une protection de la roche et d'une facilité à creuser des caves et de l'habitat troglodytique. Mais les coteaux sont des milieux fragiles. **Du fait du creusement des cavités, ils présentent des risques d'effondrement. Leur urbanisation doit donc être réfléchie et entourée de mesures de précaution et les sites à risques avérés au niveau des zones sous-cavées exclus de la constructibilité.** Depuis déjà plusieurs années, le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire cartographie et répertorie progressivement les zones à risque sur la commune. Ce travail préalable, de nouvelles investigations demandées au cours de l'avancée du PLU et la délimitation de la zone constructible du POS qui prenait déjà en compte ce risque ont permis de guider les élus dans leurs choix d'aménagement ;
- **la prise en compte de la topographie particulière du territoire de Beaulieu** : les sommets de coteaux et les points hauts du plateau agricole sont particulièrement exposés aux vues avec des phénomènes de co-visibilité marqués avec l'agglomération Loches et notamment le château et le donjon.

L'impact visuel de nouvelles constructions peut nuire à la qualité de l'ensemble des paysages, jusqu'alors globalement épargnés par ce type d'urbanisation « des sommets ». **Par un recentrage de l'urbanisation au sein du bourg ou à sa périphérie immédiate, un arrêt de l'étalement urbain est acté au travers de ce PLU, de même qu'une exclusion de la constructibilité des sites paysagers les plus sensibles** au niveau des rebords de coteaux et des points hauts du plateau (nord et sud de la commune et flanc de coteau de la rue de Guigné, au demeurant présentant des difficultés d'accès et de ceux offrant des vues patrimoniales au sein du bourg (au long de la Petite rue des Crèmes, au demeurant sous-cavée ; abords de l'abbatiale et de l'ancienne maladrerie ; cœur d'îlot des Gigonnelles) ;

- **la prise en compte des nuisances notamment sonores générées par la voie de contournement de Loches ou RD760** : cette voie n'est pas classée à grande circulation néanmoins, elle supporte un trafic journalier de plus de 2500 véhicules. Il apparaît donc préférable de ne pas rendre constructible les espaces jouxtant cette infrastructure ;
- **la prise en compte des éléments constitutifs d'une trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération** ou tout simplement de respirations vertes ou agricoles participant des paysages urbains à préserver **en se basant également sur les protections de jardins introduites par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** : ensembles des jardins arborés et potagers de la vallée de l'Indre et du fond de vallée du ruisseau de Ferrière au demeurant inondables, emprise des anciens remparts occupés par des jardins et potagers, abords sud du cimetière et espaces maraîchers du sud du bourg ;
- **la prise en compte des réseaux et de leurs capacités** : avec la mise en évidence des parcelles non desservies pour lesquelles la collectivité ne sera pas prête à réaliser une extension des réseaux.

PPRi ESPACES A PROTEGER

CODEZONE

A1
A3
A4
B1
B3
B3b
B3v

espaces inondables règlementés
par le Plan de Prévention des Risques
inondation



respirations vertes, zones sous-cavées
topographie sensible...



zone sous-cavée identifiées par le Syndicat des
Cavités de l'Indre-et-Loire

ESPACES POTENTELS DE DEVELOPPEMENT AU SEIN DE L'ENVELOPPE DEJA URBANISEE



enveloppe urbaine



équipements et stationnement existants



dent creuse et potentiel d'accueil de logements



densification potentielle à vocation de logement
d'une grande parcelle déjà bâtie et aisément accessible



densification potentielle à vocation d'activités d'une grande
parcelle déjà bâtie



espace densifiable à vocation dominante d'habitat



espace densifiable à vocation dominante d'équipement



espace densifiable pour création d'une nouvelle centralité
(commerces/équipements/habitat)



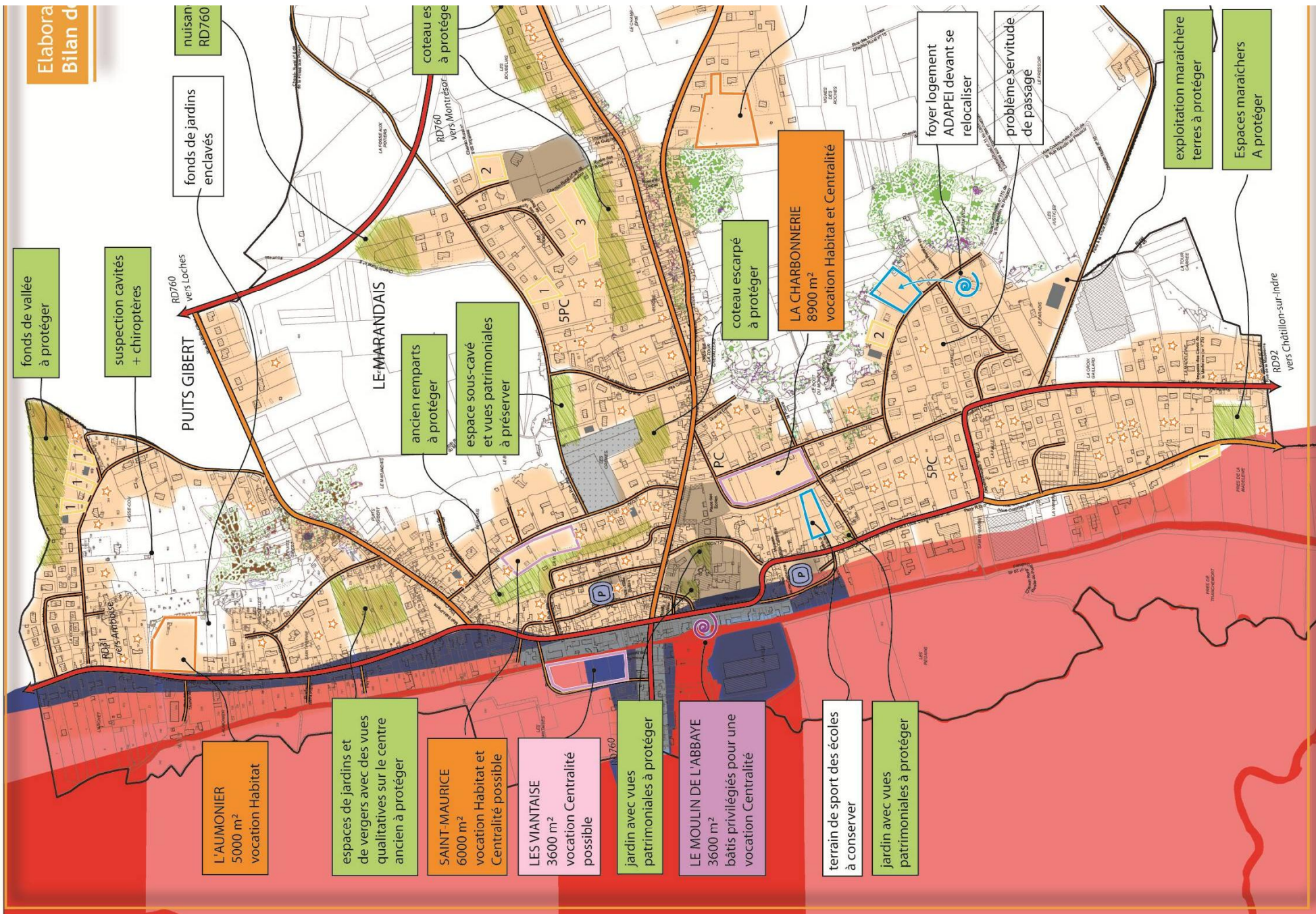
espace de renouvellement urbain ou de réhabilitation
à vocation mixte ou à dominante d'équipements

PC

autorisations d'urbanisme en cours ou autorisées







DES SITES DONT LA DENSIFICATION DOIT ETRE ENCADREE CAR FAVORABLES A UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

La demande en logements sur Beaulieu-lès-Loches est très forte avec des demandes régulières de maisons à vendre ou à louer ou de terrain à bâtir enregistrées en mairie. Pour ces derniers, il n'y en a peu d'immédiatement disponibles. Il y a bien des terrains libres au sein de l'agglomération, mais ils ne sont pas mis en vente par les propriétaires. La plupart des propriétaires n'imaginent effectivement pas qu'ils peuvent densifier de manière autre que de faire juste un terrain supplémentaire ou ont peur de se lancer dans de telles opérations par manque de connaissances. Ils ne se sentent pas les épaules d'un aménageur et sont réticents à investir de cette manière.

L'attractivité du centre-ville de Beaulieu constitue un bon signal pour la mise en œuvre du PLU car en phase avec ce qui est attendu par le Code de l'urbanisme dans toute élaboration d'un PLU. L'enveloppe urbaine bellilocienne offrant d'importantes possibilités de densification, on peut donc imaginer que les futures opérations trouveront preneurs (si elles demeurent abordables financièrement et qualitatives). L'organisation de cette densification doit constituer un des enjeux majeurs de cette élaboration du PLU. Proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les sites en question et exposer ainsi les principes intangibles d'aménagement (nombre de logements attendus, débouché des voies de dessertes, implantation des constructions, éléments de paysage ou murs à protéger, etc.), c'est déjà faire prendre conscience aux propriétaires des possibilités qui leurs sont offertes et de leur montrer l'intérêt de densifier dans de bonnes conditions.

L'étude des potentialités de densification effectuée au moment de l'état initial de l'environnement (cf. tome 1 du Rapport de Présentation) a permis aux élus de distinguer :

- **des sites ayant un caractère stratégique du fait de leur situation géographique au cœur du centre-ancien et/ou de leur superficie (qu'il a été décidé de fixer à plus de 5000 m² pour disposer d'une superficie suffisante à l'organisation d'un petit quartier) pour lesquels des prescriptions en matière de densité doivent être émises** afin, d'une part, d'optimiser au mieux ces disponibilités existantes et éviter qu'une seule construction ne vienne occuper un grand espace et, d'autre part, de s'assurer que les objectifs démographiques fixés soient atteints. Pour ces sites, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être définies.

Les élus ont toutefois souhaité que les OAP ne soient pas trop contraignantes afin de ne pas faire fuir les aménageurs ou décourager les particuliers à densifier leur grande parcelle. L'enjeu de ces OAP est donc principalement d'obtenir une densification de l'espace et de définir les grands principes d'aménagement intangibles que tout pétitionnaire devra respecter dans un critère de compatibilité.

A cette fin, des dispositions communes à respecter pour l'ensemble des

sites sont édictées. Elles s'inspirent des caractéristiques urbaines et architecturales bellilociennes, indiquent notamment les profils de voirie et l'implantation des constructions attendus au sein des nouveaux quartiers, le traitement des espaces publics souhaités et donnent des conseils en termes de mutualisation des parcs de stationnement, de prise en compte du bioclimatisme et de l'intimité des habitants, **dans un objectif de greffe urbaine identitaire à réussir** (cf. les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°3 du dossier de PLU).

Au vu de l'existence d'une AVAP et de la sensibilité paysagère et architecturale de la commune, les sites concernés par une OAP ont fait l'objet d'une visite de terrain par la paysagiste conseil de l'agence URBAN'ism puis d'une autre visite de terrain à laquelle a participé l'Architecte des Bâtiments France, au cours de laquelle les OAP ont pu être discutées et validées.

Afin de sensibiliser au mieux les pétitionnaires et les riverains des sites à densifier de manière organisée, une plaquette d'informations pédagogiques a été établie dans le cadre de la concertation et leur a été transmise. Elle a également vocation à être reproduite et diffusée aux pétitionnaires lors des futures demandes d'urbanisme. Elle est reproduite ci-après ;

- **les autres dents creuses ou fonds de jardin de moindre superficie présentant moins d'enjeux pour l'accueil d'une population nouvelle** pour lesquelles il est alors fait le choix de ne rien réglementer de spécial en matière de densité, ni d'édicter des OAP. Pour celles-ci, le pétitionnaire sera libre du nombre de constructions à y édifier, selon la superficie de son choix.

Au final, en proposant des sites avec OAP de densification et sans OAP, il est visé d'aboutir à un choix diversifié de terrains à construire permettant de répondre à un large panel de besoins et à une diversité de l'offre en logements, tout en tenant compte des spécificités du territoire.

Pour aller plus loin...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

> Que dit la loi ?

- ◆ La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000 inscrit la notion de « projet » comme base des PLU, avec traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui peut prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre (facultatif)
- ◆ La loi UH (Urbanisme et Habitat) du 02/07/2003 instaure la création des « Orientations d'Aménagement » (pièce facultative des PLU)
- ◆ La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) dite Grenelle 2 du 12/07/2010 et son décret d'application du 29/02/2012 instaure la création des OAP (rôle renforcé, apparition de la notion de programmation)
- ◆ La loi ALUR du 24/03/2014 apporte quelques modifications
- ◆ Le Code de l'Urbanisme : Contenu des OAP : Articles L151-6 et L151-7 / Effet du plan local d'urbanisme : Article L152-1.

D'autres moments d'échanges sur le PLU en mairie de Beaulieu-lès-Loches :

Une exposition publique : du 25 avril au 13 mai 2016

Prenez le temps de comprendre le PADD, les OAP et le règlement et venez noter vos questionnements et remarques dans le registre mis à disposition.

Une réunion publique : le lundi 09 mai 2016 à 20h.

Pédagogique, cette réunion vous permettra de comprendre comment le PADD a été traduit et de vous familiariser avec les zones, trames et articles réglementaires du PLU.

Coordonnées mairie : 02 47 91 94 94 - mairie.beaulieu37@wanadoo.fr

> Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Une OAP est un outil des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU ou PLUi) qui permet de définir les principes d'organisation d'ensemble attendus sur un secteur donné.

Elle peut concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel que soit le ou les propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Elle est opposable dans un principe de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...)

*Vous êtes propriétaire d'un
site concerné ?*

✓ Ce que vous pouvez faire :

Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où le projet est compatible avec l'OAP. Celle-ci vous aidera à optimiser l'organisation de la parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site, tout en évitant que les autres parcelles du secteur concerné ne puissent plus être construites.

✗ Ce que vous ne pouvez pas faire :

Construire ou aménager la parcelle sur la base d'un projet non compatible avec l'OAP.

> Qu'est-ce qu'on y trouve ?

Une OAP comporte un diagnostic du site qui permet de mettre en évidence ses forces et ses faiblesses (en alertant éventuellement sur la présence de risques : cavités, inondations,...) ainsi que ses liens avec son environnement : accès possibles, voies de desserte, réseaux, proximité des équipements,...

Elle comporte également un schéma qui définit des principes d'aménagement (avec une légende détaillée) et un encart « programme » qui explique le nombre et le type de constructions attendus.

*Vous êtes riverain d'un site
concerné ?*

L'OAP...

...Ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. L'OAP affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la construction de murs, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons afin de préserver l'intimité de chacun.

En résumé :

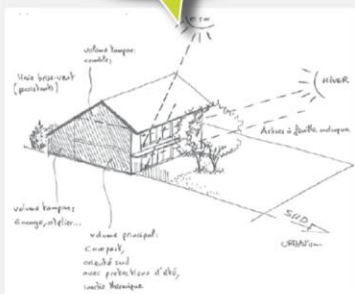
- ❶ Si le secteur soumis à OAP concerne plusieurs parcelles et/ou plusieurs propriétaires : la somme des projets devra être compatible avec cette OAP. Aucun propriétaire ne pourra construire ou déposer une demande d'autorisation qui ne serait pas cohérente avec celle-ci.
- ❷ L'aménagement peut être réalisé par un aménageur (privé ou public) ou par plusieurs propriétaires.
- ❸ La collectivité s'assure ainsi :
 - que le site pourra être aménagé en respectant son environnement
 - qu'aucune partie du site ne deviendra non constructible à terme par l'absence d'accès.

Pourquoi l'OAP peut-elle obliger de construire le long de la rue ?



Dans le centre ancien, les maisons sont souvent implantées avec une façade le long de la rue (façade principale ou pignon) et sont souvent mitoyennes. Cela structure les rues, permet de dégager des espaces intimes (même si les jardins sont petits), et permet de limiter les besoins en énergie (moins de façade exposée aux conditions extérieures). Ces « formes urbaines » typiques des bourgs anciens de la région, peuvent être adaptées aux nouveaux quartiers et ainsi refléter l'identité du territoire.

Pourquoi l'OAP impose une orientation de ma maison ?



Une orientation favorable permet de limiter les besoins en énergie pour le chauffage et l'éclairage, tout en se prémunissant de la surchauffe estivale. Le positionnement de la maison peut ainsi réduire le coût de construction de la maison (en limitant le coût des matériaux isolants).

A l'échelle d'un quartier, une attention particulière est également portée d'une maison à l'autre afin d'assurer « un droit au soleil » pour chacun.

Pourquoi l'OAP impose-t-elle de créer une voie interne et/ou une liaison douce ?

Etat actuel : 1 « trou » entre les maisons permet de valoriser le terrain situé à l'arrière des jardins.



Sans OAP, 1 construction peut gêner le reste du terrain.



L'OAP permet de construire plusieurs maisons, tout en maintenant l'intimité des jardins et en assurant la continuité des cheminements pour les voitures et les piétons.



La collectivité a décidé de faire une OAP sur le secteur du fait de son positionnement stratégique à proximité des équipements, commerces et services, et de sa surface importante (somme de petits espaces qui, s'ils sont regroupés, forment un site suffisamment grand pour y construire plusieurs logements)...

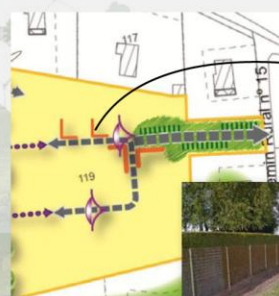
Afin d'assurer la continuité des cheminements existants et de ne pas enclaver une partie du site, l'OAP peut imposer la création d'accès, de rue ou de chemins piétons.

Pourquoi l'OAP donne des directives en terme de paysage ?

Le diagnostic du site permet de mettre en évidence ses points forts, également en matière de paysage et de petit patrimoine.

Protéger ces éléments par l'OAP permet à la commune de préserver son patrimoine et la qualité du cadre de vie de tous ses habitants. Qu'il s'agisse d'éléments naturels tels que des arbres, un boisement, une haie, ou encore d'éléments de petit patrimoine qui sont des témoins de l'histoire et de l'identité de la commune (murs, puits, croix des chemins,...).

Dans le même registre, l'OAP peut instaurer une partie non constructible pour préserver une vue vers un monument (église, vue sur Loches...). De cette manière, les éléments identitaires du territoire peuvent encore être perçus par tous, et ne sont pas le privilège d'une seule habitation.



Exemple d'une disposition de la voirie permettant de préserver et de mettre en valeur la vue vers le château d'église.



Pourquoi faut-il nécessairement réaliser des espaces communs ?

La réflexion d'ensemble sur un site permet d'intégrer les besoins liés à plusieurs habitations : espaces conviviaux, stationnement pour les visiteurs, aires de jeux...

De plus, la création de petits espaces répartis au sein des quartiers plutôt que de grands espaces publics uniquement dans les centres reprend l'esprit du cœur de village de Beaulieu, où les lieux de rencontre étaient nombreux et bien pensés : petites places, élargissement de la voie avec un banc...

Qu'est-ce qu'un programme de logements ? Comment a-t-il été fixé ?

Le diagnostic du PLU a mis en évidence l'évolution de la population des dernières années, les types de logements existant sur le territoire et si ces logements sont adaptés aux besoins des habitants aujourd'hui. Sur la base de ces éléments, la collectivité a établi son projet de développement et a imaginé quels seraient les besoins pour les 10 ans à venir.

L'ensemble des OAP réalisées sur le territoire permettra de répondre aux besoins en matière de construction de logements, qu'il s'agisse de petits logements adaptés pour des personnes âgées ou des jeunes ménages, de grands logements pour des familles, de logements locatifs et abordables pour les petits budgets...


Ainsi l'OAP va fixer : un nombre de logements et éventuellement des tailles de logements (qui pourront être variées pour assurer la mixité générationnelles et sociale).

Elle pourra aussi indiquer des hauteurs et principes d'implantation des constructions qui assureront l'intégration du nouveau quartier dans son environnement proche (logements mitoyens par exemple).


QUATRE SITES RETENUS POUR UNE DENSIFICATION A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

A la lumière des besoins en développement exprimés, suite à la détermination des potentiels de densification sur plan, des visites de terrain ont été organisées pour valider ou non en fonction de leurs contraintes d'aménagement les sites de densification d'une superficie supérieure à 5000 m². Le résumé suivant peut en être fait (pour la localisation, cf. cartographie pages précédentes) :


LA CHARBONNERIE, 8900 m², occupation du sol actuelle : champ horticole

POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS	POINTS DE VIGILANCE	CONCLUSION	
en position centrale dans le bourg, devant l'école et derrière la mairie et le gîte d'étape communal → vitrine, bénéficie du passage des parents lors des entrées/sorties des écoles	pas de maîtrise foncière publique	activité en cours : horticulture	Au vu de sa localisation au cœur du centre ancien, il s'agit d'un site plus que stratégique grâce à une superficie suffisante pour y prévoir un espace public (de type aire de jeux, de détente), du logement dense (type maisons de bourg avec jardin, petits collectifs, logements pour personnes âgées...), ou la centralité commerciale recherchée. Ici, l'accueil d'une population nouvelle revêt un enjeu supérieur au maintien d'une activité agricole, le propriétaire demeurant toutefois seul décideur de la vente ou non de tout ou partie de son site. Ce site a donc été retenu.	
visible depuis l'espace public		en cas de création éventuelle d'accès sur la place de l'école, conserver les possibilités de stationnement pour l'école		
un seul propriétaire, ayant demandé un rendez-vous en mairie pour connaître l'avenir de son site		une habitation existante sur le site		
accès voiture par des voies relativement étroites, mais constitue une caractéristique urbaine de Beaulieu et favorise l'intégration des constructions				


SAINT-MAURICE, 6000 m², occupation du sol actuelle : friche

POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS	POINTS DE VIGILANCE	CONCLUSION	
localisation à proximité immédiate du centre-bourg	pas de maîtrise foncière publique → 2 propriétaires, mais vraisemblablement une forte rétention foncière	vues patrimoniales à mettre en valeur sur l'abbatiale protégée au titre des Monuments Historiques et sur la maison du XVe siècle identifiée par l'AVAP	Site stratégique pour le développement communal par une opération d'habitat dense et pourquoi pas pour la centralité commerciale recherchée. Ce site a donc été retenu.	
possibilité de connexion par un cheminement piétonnier à créer avec la place du Mail Saint-Pierre (marché hebdomadaire)	terrain remblayé en partie	registre du clos de mur à respecter rue Saint-Maurice assez large, mais attention aux flux liés aux commerces		
	stockage du fumier de la champignonnière des Viantaises emballés dans du plastique → sondage du sol à réaliser	petit édifice de type loge, au long de la rue Saint-Maurice à protéger et mettre en valeur		


Les Viantaises, 7000 m², occupation du sol actuelle : friche

POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS	POINTS DE VIGILANCE	CONCLUSION	
maîtrise foncière intercommunale	la moitié du site en zone inondable constructible aléa fort B3 (10% d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les activités à usage commercial et bâti devant supporter structurellement une crue correspondant aux plus hautes eaux connues) et l'autre moitié en zone rouge inconstructible (parc de stationnement possible)	utilisé pour le stationnement des riverains du centre-bourg → veiller à leur conserver des possibilités de stationnement suffisantes	<p>Au vu des contraintes du PPRi, ce site n'est pas retenu pour une vocation dominante d'habitat. En revanche, il présente un potentiel exploitable pour l'accueil de la centralité commerciale recherchée couplée à une opération de logements</p>	
juste derrière le pôle pharmacie, permettant ainsi une synergie entre commerces → une passerelle piétonne à aménager entre le parking de la pharmacie, rue Basse, et les Viantaises	terrain remblayé en partie : ancienne usine de mycélium de champignons, sol a priori sain, dalle béton sur une partie du site			
position centrale accessible aussi depuis la rue Brûlée (attention au passage étroit) ou par la rue Basse (passage poids-lourds possible) → un sens unique entre les Viantaises et la rue Brûlée existant	utilisé pour une manifestation annuelle (concours d'attelage) et pour le cirque qui ont besoin de toute la superficie de l'ensemble des Viantaises → apparemment difficile de trouver un autre lieu d'accueil	dernière activité connue : champignonnière		
une possibilité de créer un autre cheminement piétonnier depuis l'impasse des Tanneurs	pas visible depuis la rue Brûlée et la rue Bourgeoise, mais l'espace public des Viantaises est emprunté par beaucoup de personnes	vues patrimoniales à mettre en scène, registre du clos de mur à préserver		
en bordure de l'ensemble des Viantaises accueillant un jardin collectif et la guinguette en été				


LES GIGONELLES, 8500 m², occupation actuelle : jardins et vergers valorisés

POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS	POINTS DE VIGILANCE	CONCLUSION	
localisation à proximité immédiate du Mail Saint-Pierre, 2 ^e centralité du bourg	une belle respiration verte dans le centre-bourg, valorisée par des jardins et des vergers bien entretenus et offrant de très belles vues sur le bourg ancien, l'abbatiale, le patrimoine de Loches...	faire vérifier l'absence de cavités par le Syndicat des Cavités 37	<p>Au vu du nombre de propriétaires, des accès à créer sur la rue Basse et des vues patrimoniale offertes sur ce site, il a été jugé prématuré à travers ce PLU de le densifier. Ce site est donc à protéger de l'urbanisation. Toutefois, afin de ne pas entraver une densification ultérieure qui sera peut-être nécessaire lors de l'élaboration du prochain document d'urbanisme, 3 emplacements réservés sont figurés afin d'éviter l'enclavement du site.</p>	
un accès direct pour les piétons depuis le sentier des Gigonelles	accès très étroit depuis la ruelle des Gigonelles			
création possible d'un accès depuis la rue Basse				
3 propriétaires concernés, des mutations en cours				

L'AUMONIER, 5000 m², occupation du sol actuelle : friche

POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS	POINTS DE VIGILANCE	CONCLUSION	
localisation un peu excentrée, mais demeurant au sein des espaces déjà urbanisés du bourg	topographie marquée par un talus d'au moins 1-2 m de haut au long de la rue Basse compliquant les accès → possibilité d'accès depuis un chemin adjacent, sur la lisière nord du site, mais très étroit	présence de cavités à la lisière Est du site	<p>Ce site n'est pas des plus évidents à urbaniser du fait de sa topographie particulière. Toutefois, il constitue une dent creuse desservie par les réseaux, sans enjeux paysagers majeurs et sans cavités au sein du site. Il est apparu donc délicat de le soustraire à la zone constructible. Au vu de sa superficie et des contraintes topographiques, une OAP doit y être définie</p>	
	très forte rétention foncière	passage d'une ligne électrique		

LES POURNINES, 9000 m², occupation du sol actuelle : friche

POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS	POINTS DE VIGILANCE	CONCLUSION	
localisation un peu excentrée, mais demeurant au sein des espaces déjà urbanisés du bourg	accès depuis le bourg par la rue de la Tour Chevalleau, étroite	passage de deux lignes électriques, concernées par le programme d'enfouissement	Malgré une certaine sensibilité paysagère, sa superficie de près de 1 ha de friches incite à retenir ce site pour une densification qui limitera d'autant les extensions de l'urbanisation à prévoir pour satisfaire aux objectifs de démographiques fixés.	
deux dessertes possibles depuis la rue des Pournines et depuis le sentier des Pournines		site sensible offrant des vues sur le château et le donjon de Loches → aménagement à prévoir limitant les phénomènes de covisibilités et préservant en même temps des vues sur ce patrimoine		
un seul propriétaire ayant a priori un projet de construction d'une maison individuelle : il lui a été signalé que ce ne serait pas possible sans envisager le devenir de tout le site				

LES ILOTS DE JARDINS DES RUES NAUDIN ET PATRY et des RUES DE LA VARENNE ET DE LA CROIX GAILLARD

Au cours de l'étude, s'est posée la question d'organiser la densification des cœurs d'îlots jardinés des rues Naudin et Patry et de la Varenne et de la Croix Gaillard qui forment une continuité d'une superficie relativement importante qui grâce à une densification réfléchie permettrait d'accueillir de nouveaux logements au plus près du centre ancien et permettrait une valorisation des parcelles parfois enclavées des propriétaires concernés. **Un projet de constructions sur les parcelles n°94 et 95 donnant sur la rue Naudin et Patry ayant émergé au cours de l'étude PLU, une concertation avec les riverains concernés et le porteur de projet a été organisée en octobre 2014 pour concevoir ensemble une opération cohérente sur l'ensemble de l'îlot.** L'architecte conseil de l'agence URBAN'ism et l'ADAC (Agence Départementale d'Aide aux Collectivités) ont d'ailleurs été mandatés spécialement à cet effet pour proposer des esquisses d'aménagement permettant le désenclavement de l'ensemble des parcelles et l'optimisation de l'espace. Mais les riverains ont exprimés le fait que bien que comprenant les enjeux de densification, la division de leur jardin n'était absolument pas d'actualité. Les élus ont donc acté qu'il était encore trop prématuré d'encourager de telles opérations à Beaulieu-lès-Loches, opérations qui se prêtent certainement davantage à de grandes agglomérations soumises à une très forte pression foncière. C'est pourquoi, il n'est pas formalisé d'OAP spécifique sur ces îlots. Au final, cette concertation aura tout de même eu le mérite de convaincre le porteur de projet des parcelles n°94 et 95 à prévoir un programme plus dense qu'initialement conçu.



Pour mémoire, les esquisses suivantes ont été élaborées :

- site en Périmètre de Protection Modifié
- site relativement plat dans le « lit majeur » de l'Indre
- des voies rectilignes, de grands îlots avec à l'intérieur de grands jardins avec un risque d'enclavement à terme, suite à une urbanisation en drapeaux
- lecture sous forme de clos anciens avec des chapeaux, portillons, portails, piliers, murs et murets, même si la configuration de clos s'est progressivement estompée du fait d'une urbanisation récente développée au coup par coup
- à l'amorce du bourg ancien, avec encore quelques bâtisses anciennes à la périphérie sans sens dominant d'implantation des faîtages, même si la majorité sont d'orientation Est-Ouest permettant ainsi de bénéficier d'une orientation préférentielle au sud de la façade principale + organisation du bâti ancien sous forme de cour
- parcellaire historique en lanière que l'on peut retrouver dans le centre-bourg disparu au profit d'un parcellaire très lâche = îlot fortement perturbé par l'habitat pavillonnaire des années 1970 et plus, sans rapport avec la morphologie historique de Beaulieu et avec démantèlement du clos de murs, dont il convient désormais de préserver les derniers signes



➔ Favoriser sa densification en évitant le lotissement de la rue du 8 mai et sans perte de l'identité de clos

= éviter les accès directs depuis les rues Patry et Naudin

= retrouver un parcellaire étroit, voire une organisation du bâti autour de courées permettant de conserver des espaces de jardins d'un seul tenant à l'arrière des futures constructions et préserver ainsi la trame verte urbaine

40

 **DESCRIPTION :**

- création d'une voie de desserte est-ouest entre la rue Patry et la rue Naudin avec conservation des piliers du portail donnant sur la rue Patry (nécessité d'un déplacement pour permettre le passage de la voie)
- les parcelles s'organisent en lanière de part et d'autre de la voie avec à chaque fois un élément bâti à l'alignement (façade, pignon, garage...) afin de structurer la rue nouvelle
- des retraits à l'alignement sont toutefois nécessaires à certains endroits afin de préserver les murs existants au sein du clos
- la voie présente deux décrochements afin d'animer la traversée et réduire la vitesse des véhicules

➤ **PROGRAMME** : 10 Terrains A Bâtir (TAB) sur 8200 m², soit une densité nette de 12 logements/ha

- la voirie couvre 1000 m² de superficie pour une surface cessible de 7200 m²,
- des TAB de 720 m² en moyenne avec une grande diversité de taille de parcelle toutefois



Le potentiel de densification de la rue Naudin/Patry : ESQUISSE 2

➔ **OBJECTIFS** : proposer une densité et une forme urbaine plus satisfaisantes, mais nécessitant une réflexion plus approfondie sur les espaces publics de la part de l'aménageur et surtout une acquisition totale du foncier du périmètre d'études

➔ **DESCRIPTION** :

- desserte est-ouest avec protection et déplacement du portail de la rue Patry
- la voie à créer serpente sous forme de venelles s'épaississant par des courées pour desservir la profondeur du site et disposer ainsi de plus de terrains à bâtir
- le bâti est implanté à l'alignement des venelles ou autour des courées, ce qui vient ainsi structurer le quartier qui s'inspire de l'organisation traditionnelle du bourg ancien = pratiquement toutes les constructions bénéficient d'une orientation sud

➔ **PROGRAMME** : 16 Terrains A Bâtir (TAB) sur 8200 m², soit une densité nette de 19.5 logements/ha

- la voirie couvre 1400 m² de superficie pour une surface cessible de 6800 m²,
- des TAB de 425 m² en moyenne avec une taille de parcelle plus uniforme



Les sites dont la densification est encadrée sont développés ci-après. On se référera à la pièce n°3 du dossier de PLU, pour visualiser les planches relatives aux dispositions communes des Orientations d'Aménagement et de Programmation valables pour tous les sites et les OAP spécifiques à chaque site. **Il est à noter qu'ils sont tous inclus dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.**

42

LA CHARBONNERIE

Etat initial de l'environnement :



Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Etat initial de l'environnement - La Charbonnerie - juillet 2016

urban
ism

Groupe scolaire et
périscolaire

Mairie
et place centrale

3



4



2

1. Loge protégée au titre de l'AVAP et donnant sur la place des Ecoles
2. Vue du site depuis le chemin des Ecoliers
3. Rue de la Charbonnerie
4. Rue Basile











Principaux enjeux des OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de l'intimité) : l'enjeu principal réside à obtenir une desserte cohérente du site, ce qui n'est pas des plus aisé, le propriétaire pouvant souhaiter garder une partie du site pour le jardin de son habitation préexistante. C'est pourquoi l'OAP propose une alternative entre un bouclage complet à terme entre la rue de la Charbonnerie et la rue Basile ou uniquement un accès depuis la rue Basile. D'autres enjeux majeurs doivent être pris en compte : celui de la qualification de la lisière du site avec la place de l'école, de la protection du petit patrimoine donnant sur la place de l'école, de la protection du mur de ceinture avec la rue de la Charbonnerie (celui de la rue Bazile est plus altéré) et celui de connexions piétonnes à garantir en direction de l'école et du chemin des écoliers. THEMA Environnement, agence en charge d'une partie de l'évaluation environnementale du PLU n'a pas relevé d'enjeux faunistiques et floristiques significatifs (cf. tome 4 du Rapport de Présentation).





Superficie aménageable et programmation : l'entité couvre une superficie de **8900 m²** qui selon une densité de **15 logements/ha**, le site étant localisé au cœur du bourg, permettrait l'accueil d'au moins **13 logements**. Au vu de sa localisation stratégique, le site se prête à des opérations d'habitat dense, de type maisons de bourg accolées, et semble particulièrement propice à l'accueil de logements adaptés pour les personnes âgées, d'habitat à caractère social sous forme de petits collectifs, habitat intermédiaire, par exemple. Il peut également s'avérer intéressant, l'école étant située juste en face, pour un équipement collectif ou un porteur de projet d'un petit pôle commerçant. C'est pourquoi l'OAP prend en considération cette éventualité par rapport au nombre minimum de logements à créer et par rapport à la qualification de la lisière avec la place des écoles.

SAINT-MAURICE

Etat initial de l'environnement :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

-  Emprise du site faisant l'objet d'une OAP
-  Cheminement piétonnier
-  Site clos d'un muret ou d'un mur ancien au long de la rue Saint-Maurice ainsi que partiellement en fond de parcelles
-  Percée ou accès préexistant
-  Petit patrimoine non inventorié par l'AVAP (puits et loge)
-  Rue Saint-Maurice assez large, partiellement en sens unique
-  Vues sur la silhouette du centre ancien, le site étant en léger contrehaut, avec le sommet du donjon et de l'église de Loches émergeant sporadiquement des toitures
-  Prairie et verger communaux d'accès et de fréquentation confidentiels
-  Ensemble de jardins
-  Talus prononcé

- site hors PPRI
- site inclus dans l'AVAP, secteur S1 Centre urbain historique et secteur S2 Abords paysagers du centre historique :
- Monument Historique 
- mur repéré remarquable 
- bâti repéré remarquable 
- bâti repéré caractéristique 
- inclus dans le site inscrit du Vieux Logis de Beaulieu

aux abords immédiats du site



1

1. Verger communal accessible depuis le Mail Saint-Pierre

46 2. Jolie sente de la rue Chaude à l'arrière de St-Maurice qui pourrait permettre un accès au verger communal

3. Rue Saint-Maurice

4 et 5. Puits et loges à préserver



2

photo : googlemaps.fr



3



4



5



6

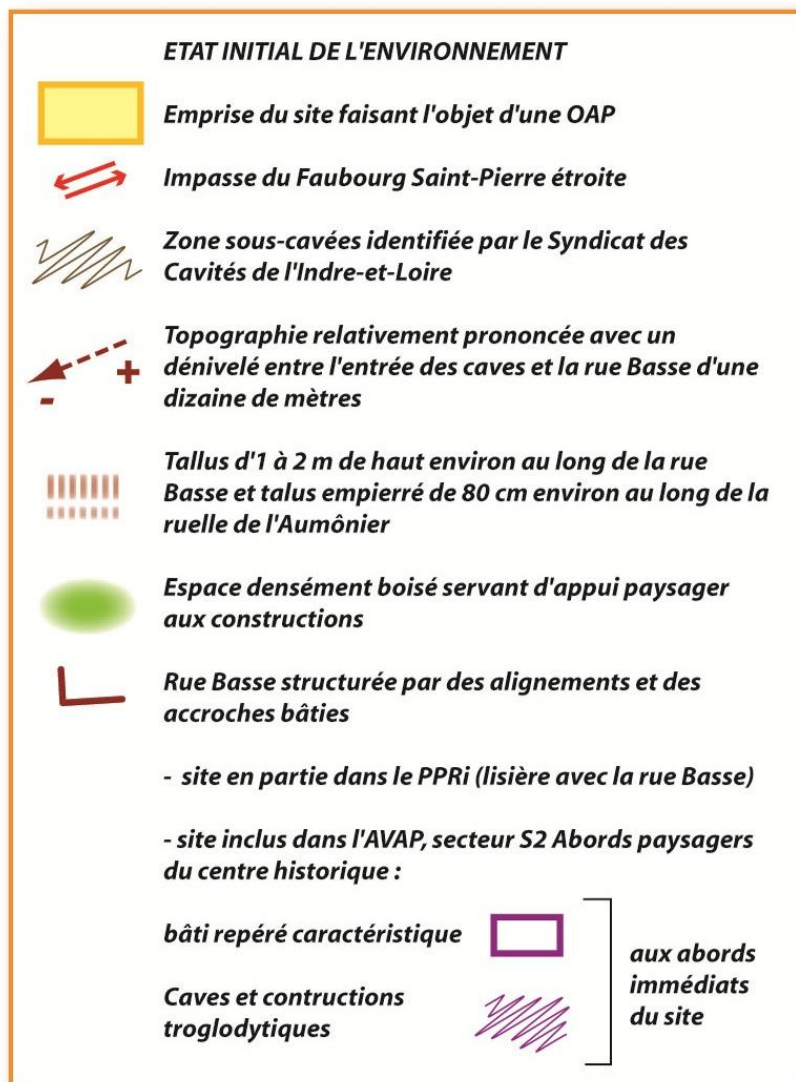
6. Vue du site depuis la rue Saint-Maurice

Principaux enjeux des OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de l'intimité) : le site faisant l'objet de deux propriétés distinctes, les OAP sont formulées de manière à permettre une urbanisation indépendante des deux propriétés, avec à terme une continuité piétonnière à garantir. En termes de valorisation patrimoniale, les OAP mettent en évidence la nécessité de protéger et mettre en valeur le petit patrimoine présent sur le site ainsi que les vues sur le patrimoine bellilocien. Enfin, l'aménagement devra répondre à l'enjeu de connexions piétonnes vers le mail Saint-Pierre, seconde centralité du bourg, via la rue Chaude et un chemin communal préexistant au sein des anciens remparts appartenant à la commune au nord. Mais une partie des remparts n'étant pas de maîtrise foncière communale, la Municipalité a acté un emplacement réservé sur l'espace nécessaire pour assurer cette connexion piétonne. THEMA Environnement, agence en charge d'une partie de l'évaluation environnementale du PLU n'a pas relevé d'enjeux faunistiques et floristiques significatifs (cf. tome 4 du Rapport de Présentation).

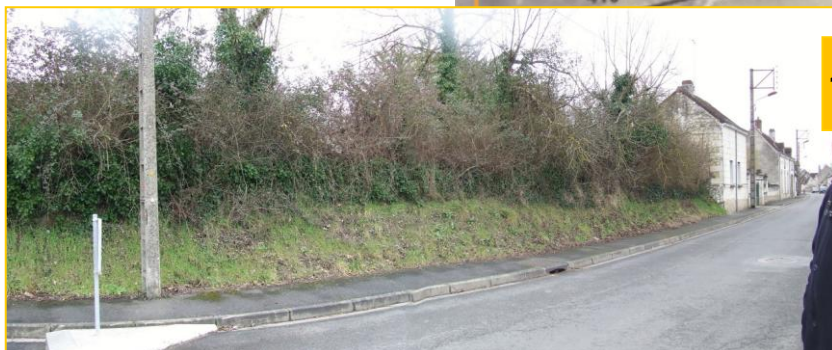
Superficie aménageable et programmation : l'entité couvre une superficie de **6000 m²** qui selon une densité de **12 logements/ha**, le site étant localisé à la périphérie du centre ancien, permettrait l'accueil d'au moins **7 logements**. Au vu de sa localisation, le site se prête à des opérations d'habitat dense, de type maisons de bourg accolées, mais aussi d'habitat individuel et pourquoi pas de petit collectif. Il peut également s'avérer intéressant, pour un équipement collectif ou un porteur de projet d'un petit pôle commerçant. C'est pourquoi l'OAP prend en considération cette éventualité par rapport au nombre minimum de logements à créer.

L'AUMONIER

Etat initial de l'environnement :



Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Etat initial de l'environnement - L'Aumônier - novembre 2015



1. Talus prononcé au long de la rue Basse
2. Impasse du Faubourg Saint-Pierre
3. Vue du site depuis la ruelle de l'Aumônier



Principaux enjeux des OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de l'intimité) : le principal enjeu est celui de la prise en compte du talus prononcé s'établissant au long de la rue Basse. Deux solutions semblent possibles et sont traitées dans l'OAP : l'urbanisation se fera par décaissement du talus comme dans le cas de l'habitat ancien situé au sud ou bien elle peut s'effectuer avec un recul des constructions par rapport à ce talus, comme au nord. THEMA Environnement, agence en charge d'une partie de l'évaluation environnementale du PLU n'a pas relevé d'enjeux faunistiques et floristiques significatifs (cf. tome 4 du Rapport de Présentation).

Superficie aménageable et programmation : l'entité couvre une superficie de **5000 m²**. Il s'est établi dans un contexte de demeures entourées d'un grand jardin, notamment au nord du site. En prenant également en compte la contrainte topographique du talus, les élus ont souhaité apporter ici exceptionnellement plus de souplesse en matière de densité en y prévoyant un minimum **de 3 logements à réaliser** (soit une densité de **6 logements/ha**). Au vu de sa localisation, le site se prête à des opérations d'habitat individuel pur ou groupé.

LES POURNINES

Etat initial de l'environnement :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Cheminement piétonnier et desserte agricole



Rue de la Tour Chevalleau particulièrement étroite à l'amorce du centre-ancien



Zone sous-cavées identifiée par le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire



Vue panoramique sur l'espace agricole avec le donjon l'église et le château de Loches et l'abbatiale de Beaulieu-lès-Loches



Espace densément boisé servant d'appui paysager aux constructions

- site hors PPRI

- site inclus dans l'AVAP, secteur S2 Abords paysagers du centre historique

urban
ism



1

- 52 1. Vues patrimoniales sur Loches et le clocher de l'abbatiale de Beaulieu-lès-Loches
2. Vue du site depuis le chemin agricole



2



Principaux enjeux des OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de l'intimité) : le principal enjeu est celui de la prise en compte des vues sur l'église de Beaulieu et Loches et sur le donjon qui devra trouver réponse dans l'aménagement par un traitement paysager qualitatif de la lisière ouest ménageant des percées visuelles sur ces monuments, la vue étant un élément d'attractivité pour les futurs habitants de ce petit quartier, ainsi que dans le positionnement et le tracé des venelles de desserte. Ce site se prête par ailleurs à une mutualisation du stationnement en mettant à profit l'espace peu large à l'entrée située côté rue des Pournines. L'idée est d'encourager à la création d'un quartier sans voiture. THEMA Environnement, agence en charge d'une partie de l'évaluation environnementale du PLU n'a pas relevé d'enjeux faunistiques et floristiques significatifs (cf. tome 4 du Rapport de Présentation).

Superficie aménageable et programmation : l'entité couvre une superficie de **9000 m²**, qui selon une densité de **12 logements/ha**, le site étant localisé à la périphérie du centre ancien, permettrait l'accueil d'au moins **10 logements**. Au vu de sa localisation et de sa superficie, le site se prête à des opérations d'habitat dense, de type maisons de bourg accolées, mais aussi d'habitat individuel put et pourquoi pas de petit collectif ou d'habitat intermédiaire, la hauteur devant être maîtrisée dans ce cas.

UN NOUVEAU QUARTIER A INVENTER A CHAMP EPIN

Les quatre sites de densification décrits ci-avant présentent un potentiel d'accueil de 30 à 35 habitations, auxquels s'ajoute les autres potentiels de dents creuses et jardins pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, soit 145 logements au total. Comme expliqué au chapitre des Besoins en développement démographique (cf. infra), si on estime que 45% de l'ensemble de ce potentiel sera effectivement construit à l'horizon 2027, il reste donc un potentiel d'accueil de 60 logements à définir dans le projet d'aménagement, cette fois-ci sous forme d'extensions sur l'espace agricole ou naturel. Il s'agit ici de déterminer une extension de 5 ha environ selon une densité moyenne recherchée de 12 logements/ha.

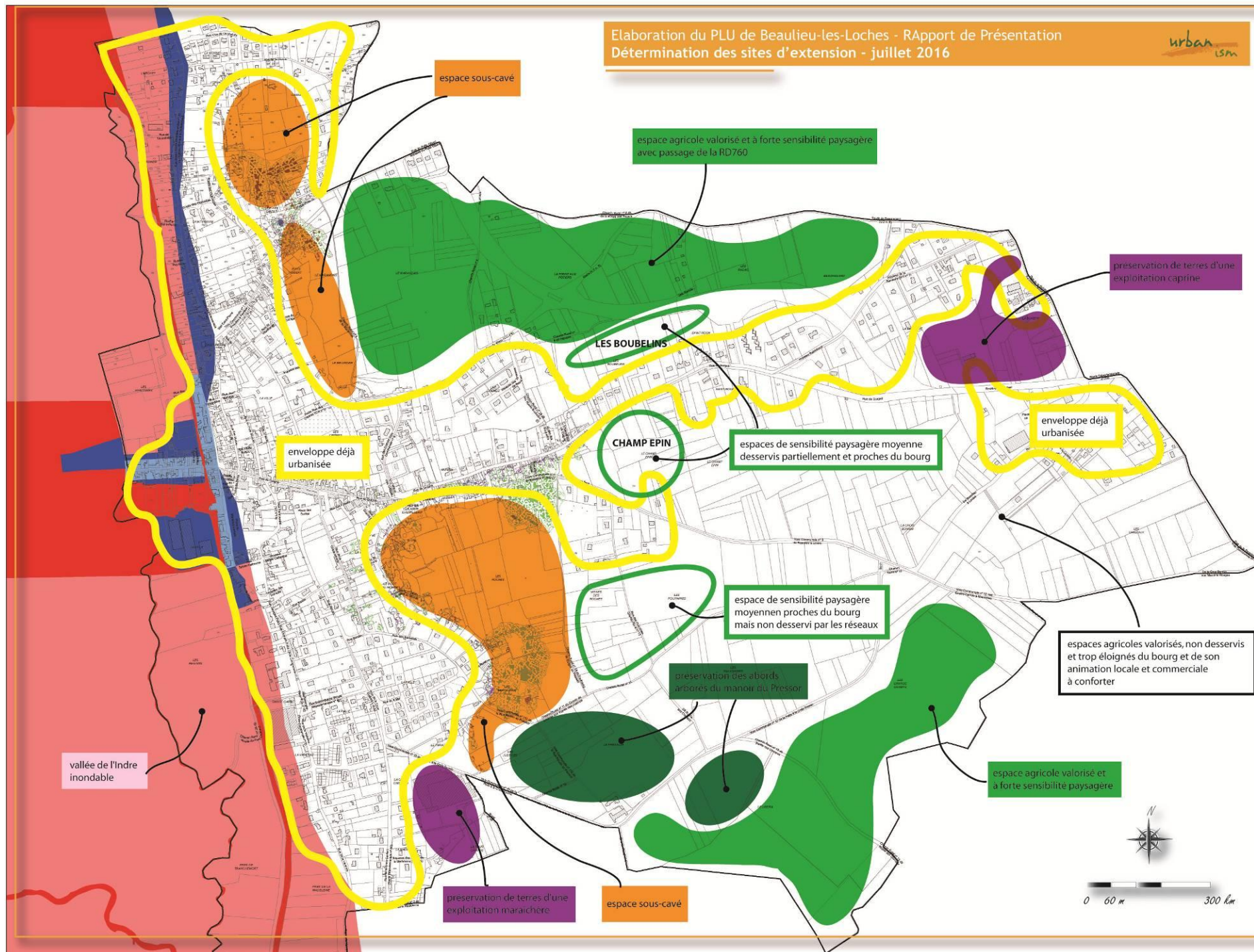
Au vu des contraintes de développement décrites précédemment et synthétisées à l'aide de la cartographie page suivante, les possibilités en la matière ont été rapidement circonscrites à deux sites, les moins contraints. Il s'agit des **Boubelins**, 3.5 ha calé entre la rue de Guigné et la RD760, au nord-est du centre ancien, et de **Champ Epin**, jusqu'à 6.5 ha, si l'on s'arrête à l'espace agricole valorisé, situé à l'est du centre ancien, entre la rue de Guigné et la rue de la Tour Chevalleau. Une alternative : choisir le site des Boubelins et ajouter 1.5 ha de Champ Epin ou choisir l'intégralité du site de Cham Epin.

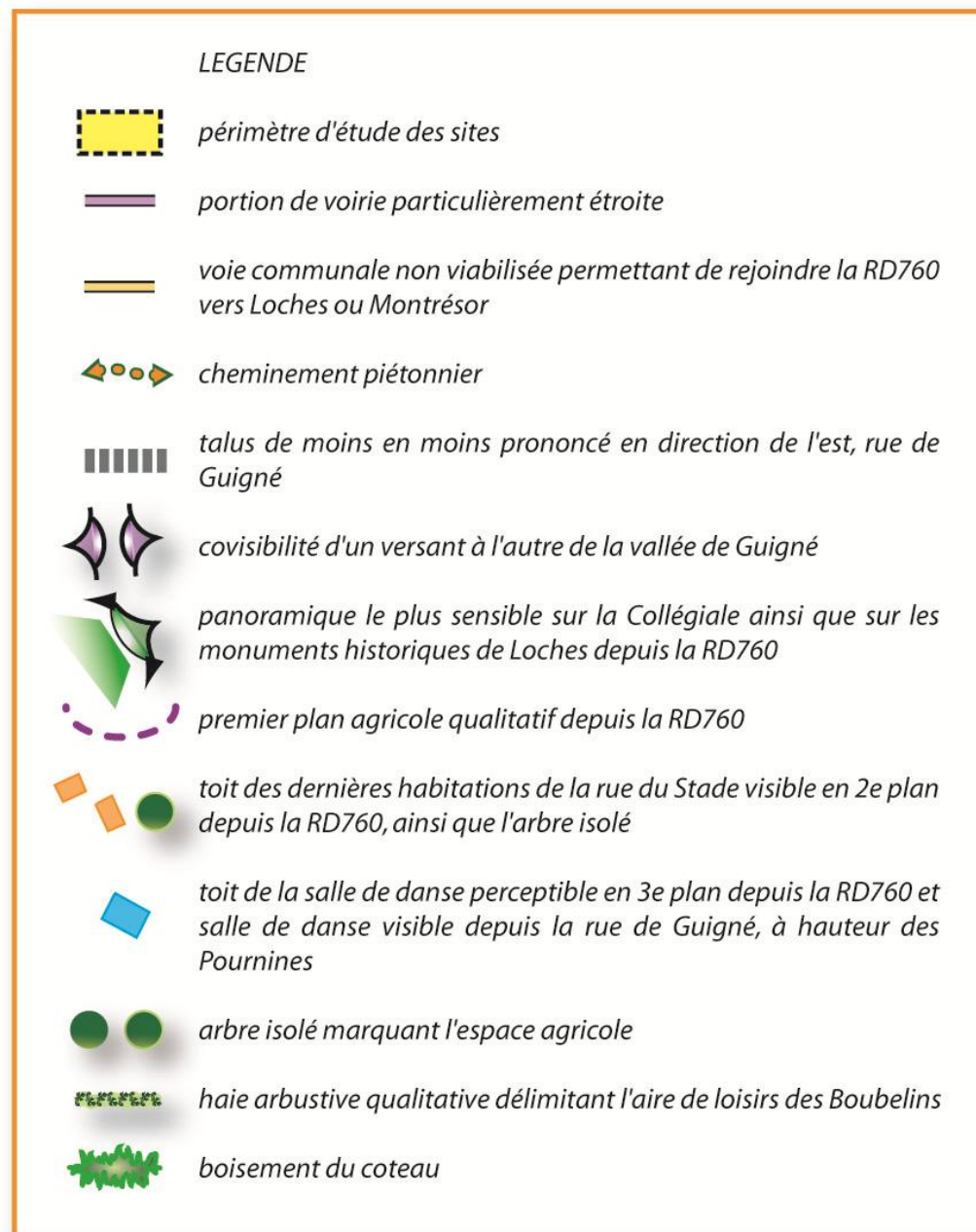
54

Une analyse atouts/inconvénients de chaque site a été menée (cf. pages suivantes) et après une longue réflexion accompagnée de visites de terrain avec la paysagiste conseil de l'agence URBAN'ism, l'Architecte des Bâtiments de France et l'ADAC (Agence Départementale d'Aide aux Collectivités), c'est finalement, même s'il est indéniable qu'il est sujet à de fortes contraintes d'urbanisation du fait de sa topographie et de sa desserte, **le site de Champ Epin**, qui a été retenu pour les raisons suivantes :

- sa plus grande superficie permet de réfléchir à l'émergence d'un véritable quartier attractif aux portes du centre-ancien. Par cette opération d'ampleur, la Municipalité donne un signal fort à l'avenir du territoire avec l'espoir d'un accueil conséquent de population de nature à dynamiser l'animation locale et donner de bonnes conditions à la vitalité commerciale du bourg ;
- malgré les difficultés d'accessibilité depuis la rue de Guigné avec un coteau notablement prononcé à franchir, en termes de proximité avec le centre ancien, de situation géographique et de superficie disponible, il se prête davantage à concevoir une urbanisation qualitative et innovante, recentrée sur le centre ancien et plus en phase avec l'image de Beaulieu-lès-Loches que le site des Boubelins. La configuration des Boubelins risquerait à conduire à la création d'un quartier beaucoup plus banalisé et plus déconnecté par rapport au centre ;
- le site des Boubelins est soumis à des nuisances sonores non négligeables générées par le trafic automobile de la RD760 ce qui n'est pas le cas de Champ Epin ;

- le site des Boubelins est aujourd'hui valorisé dans son intégralité par l'activité agricole ce qui n'est pas le cas de Champ Epin, majoritairement occupé par de la friche herbacée, des jardins et des fourrés.





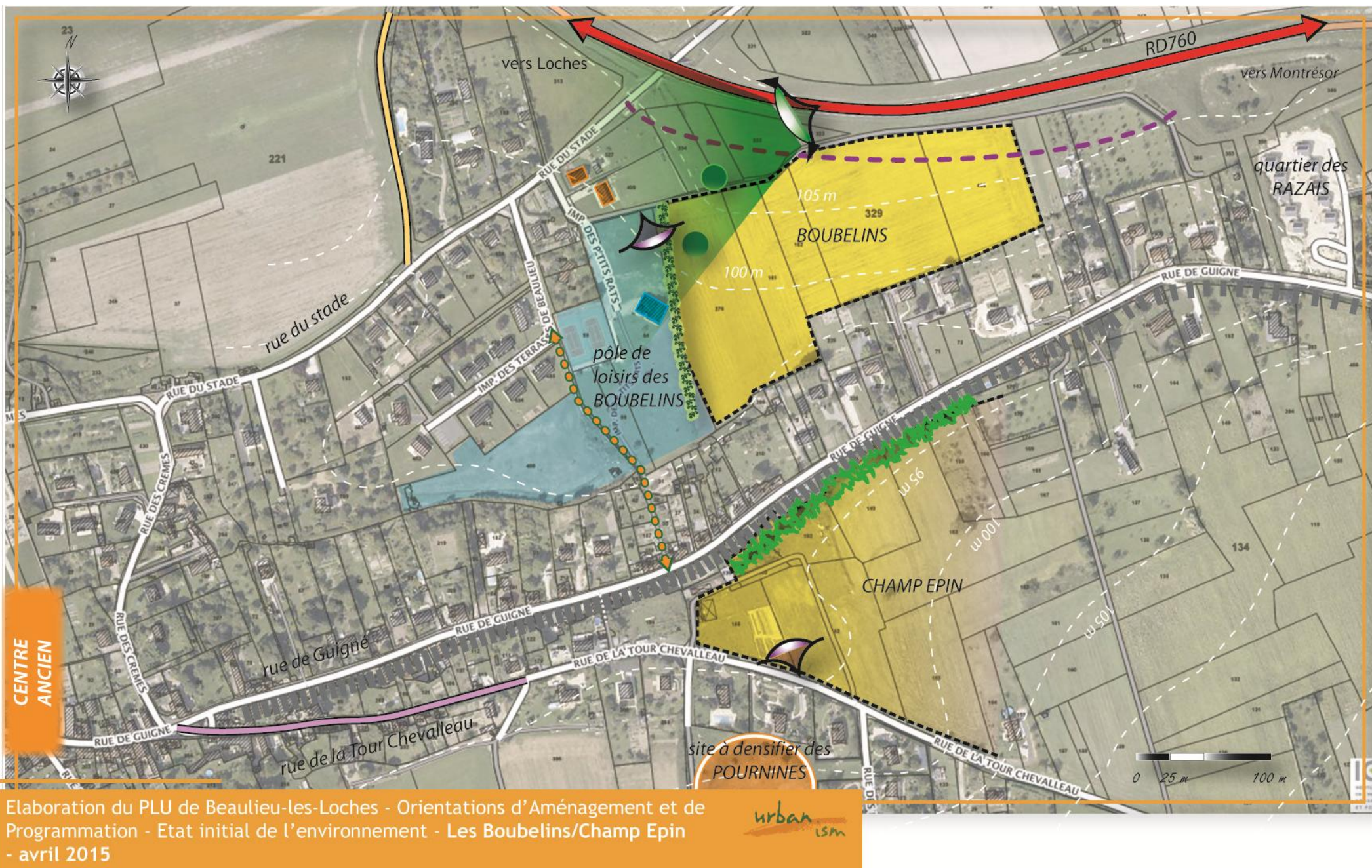


PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Les Boubelins

58



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Champ Epin

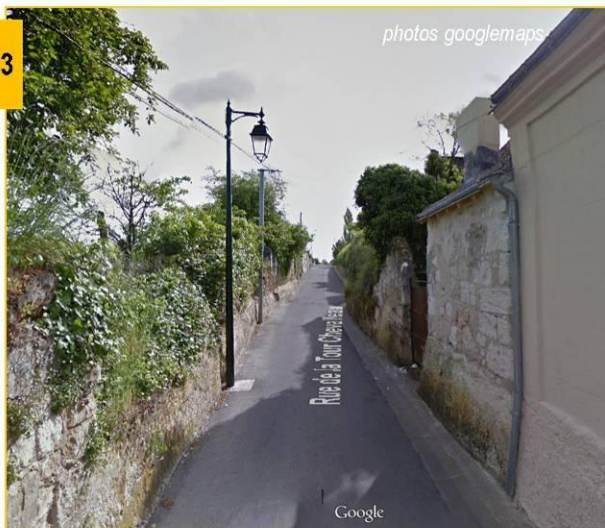
1



2



3



4



5



1. Vue du site depuis la rue de la Tour Chevalleau, à hauteur des Pournines
2. Vue du site depuis le haut du coteau de la rue de Guigné
3. Rue de la Tour Chevalleau, particulièrement étroite et bordée de murs et habitations

4. Rue de Guigné, suffisamment dimensionnée, mais bordée d'un très haut talus (5-6 m) à hauteur de la partie ouest
5. Talus de la rue de Guigné, moins fortement prononcé (1-2 m), à hauteur du quartier des Razais, au niveau de la partie est de Champ Epin

	CHAMP EPIN		BOUBELINS	
	ATOUTS	INCONVENIENTS/ VIGILANCE	ATOUTS	INCONVENIENTS/ VIGILANCE
Superficie	6 ha au droit de l'espace agricole valorisé		3.5 ha entre la déviation et l'urbanisation de la rue de la Guigné, mais un espace réellement constructible qui serait certainement moindre au regard des covisibilités avec la collégiale et Loches et des nuisances de la déviation à prendre en compte	
Occupation du sol		friche, jardins et fourrés, une petite partie valorisée par l'activité agricole → impact plus ou moins important sur l'activité agricole en fonction de localisation et de la superficie dégagée		parcelles valorisées par l'activité agricole → un impact sur cette activité
Cavités		→ Etude réalisée par le Syndicat des Cavités identifiant une zone sous-cavée contre la rue de Guigné, le reste du site étant exempt de cavités		→ pas de zones sous-cavées a priori d'après l'étude réalisée par Cavités 37
Localisation par rapport au centre-ancien / desserte et accessibilité	localisation un peu excentrée, mais demeurant en prise directe avec le bourg, via les rues de la Tour Chevalleau et de Guigné	site directement desservi par la rue de Tour Chevalleau, mais particulièrement étroite et qui devra également absorber les flux de l'opération de densification projetée à Pournine (10 logements environ) → un impératif de bouclage avec la rue de Guigné à réaliser à plus ou moins long terme pour un fonctionnement urbain cohérent	<ul style="list-style-type: none"> - localisation excentrée, mais demeurant en prise directe avec le bourg depuis la rue du Stade, puis la rue des Crèmes ou la petite rue des Crèmes (en sens unique) - connexion rapide à la déviation via un chemin rural existant mais qui devra à terme faire l'objet d'une viabilisation si beaucoup de véhicules l'empruntent au quotidien (sens unique) - sente piétonne vers la rue de Guigné (impraticable pour les Personnes à Mobilité Réduite) - proximité immédiate avec le pôle d'équipements sportifs des Boubelins et son agréable prairie 	<ul style="list-style-type: none"> - rue des Crèmes et petite rue des Crèmes étroites - proximité avec la déviation (RD760) générant des nuisances sonores et visuelles (trafic mesuré par le Conseil Départemental à 2640 véhicules/jour en 2013) → des marges de recul, un traitement paysager... à prévoir pour amoindrir ces nuisances

	CHAMP EPIN		BOUBELINS	
	ATOUTS	INCONVENIENTS/ VIGILANCE	ATOUTS	INCONVENIENTS/ VIGILANCE
Topographie		<ul style="list-style-type: none"> - coteau sud de la rue de Guigné, mais avec une pente d'orientation est-ouest entre 105 et 95 m (jusqu'à 110 m, si on poursuit vers l'est) - un replat vers la rue de Guigné, mais en surplomb d'un fort talus, talus s'estompant toutefois plus à l'est → topographie problématique pour la desserte par la rue de Guigné qui pourrait être plus facile (et moins onéreuse) à réaliser à hauteur du quartier des Razais, ce qui implique une superficie beaucoup plus importante à urbaniser 	une orientation favorable pour les constructions en termes de bioclimatisme (exposition plein sud)	coteau nord de la rue de Guigné avec une pente d'orientation nord-sud entre 105 et 95 m
Sensibilité paysagère		<ul style="list-style-type: none"> - site en covisibilité de part et d'autre de la rue de Guigné - a priori, pas d'impact significatif à l'échelle des grands paysages, le site pouvant être toutefois partiellement perceptible depuis les terrasses du château de Loches, mais de manière très lointaine 		<ul style="list-style-type: none"> - site en covisibilité de part et d'autre de la rue de Guigné - vue remarquable sur la collégiale et les monuments historiques de Loches depuis la déviation à hauteur du site² → en provenance de Montrésor, la vue la plus dégagée s'effectue un peu avant le pont de la rue du Stade. A cet endroit, sont visibles en premier plan, un arbre isolé et les toits des deux dernières maisons de la rue du Stade. Si l'on regarde vraiment attentivement, on aperçoit en contre-bas, le toit de la salle de danse → avant le pont, le site jouxte immédiatement la déviation, ce qui implique un recul des constructions à prévoir afin de conserver ce premier plan agricole qualitatif (+ prise en compte des nuisances de la RD760 pour les riverains)

² **Remarques :** le 21 avril 2015, jour de l'investigation et des prises de vues réalisées par URBAN'ism, la culture de colza en fleurs sur le site des Boubelins a pu masquer certaines covisibilités. Toutefois, les visualisations effectuées sur le site Googlemaps semblent montrer que des covisibilités existent certes depuis la lisière nord-est du site, mais le plus à gauche de la déviation, ce qui laisserait la possibilité d'urbaniser le contre-bas du site en réglementant toutefois la hauteur des constructions

	CHAMP EPIN		BOUBELINS	
	ATOUTS	INCONVENIENTS/ VIGILANCE	ATOUTS	INCONVENIENTS/ VIGILANCE
Réseaux	desservi par le réseau Eaux Usées (EU) et Alimentation en Eau Potable (AEP) au niveau des rues de la Tour Chevalleau et de Guigné ; capacité électrique a priori suffisante ➔ système de refoulement vraisemblablement à prévoir	<ul style="list-style-type: none"> - défense incendie à prévoir sur le site - réseau des Eaux Pluviales s'arrêtant au droit de Pournine (mais dossier loi sur l'eau obligatoire) - passage d'une ligne électrique non concernée par le programme d'enfouissement 	réseau EU au droit de la salle de danse	<ul style="list-style-type: none"> - réseau AEP rue du Stade et à hauteur des tennis - réseau des Eaux Pluviales s'arrêtant au droit du quartier de la rue du Stade (mais dossier loi sur l'eau obligatoire) - défense incendie à prévoir sur le site - capacité électrique à renforcer

ENJEUX LIES A L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE CHAM EPIN

Au vu de l'importance du site et de son caractère stratégique pour l'avenir de Beaulieu-lès-Loches, la Municipalité **s'est donnée les moyens de réaliser des études préalables d'aménagement au cours de l'élaboration du PLU afin d'étayer ses choix et mettre en évidence les difficultés, les points de blocages qu'il faudra résoudre et avoir un estimatif financier des travaux d'accompagnement qu'elle devra financer (ou l'aménageur) pour permettre une ouverture à l'urbanisation dans les meilleures conditions possibles.** L'agence **THEMA Environnement** a réalisé une analyse faune/flore afin de lever d'éventuelles problématiques liées à des espèces protégées, aux continuités écologiques... ainsi qu'une « Etude des conditions de gestion de l'eau », élément technique indispensable à traiter du fait de l'ampleur du site, de son contexte topographique et de la présence d'un coteau et de zones sous-cavées sur la frange nord du site. A ce propos, **le Syndicat des Cavités 37** a été sollicité pour réaliser un inventaire et localiser précisément les espaces à risque avec un « Avis sur la faisabilité du projet ». Des échanges ont ensuite eu lieu entre **l'ADAC**, les élus et **URBAN'ism** pour concevoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation répondant aux divers enjeux d'urbanisation du site. L'ADAC a produit en ce sens une « Etude de faisabilité et un schéma directeur d'aide à la décision dans le cadre du PLU ». L'ensemble des résultats de ces études sont synthétisés à l'aide des planches illustratives pages suivantes, avec 5 points majeurs à considérer :

- **concernant la topographie et la sensibilité paysagère du site**, il est positionné sur le coteau et l'amorce du plateau de la rue de Guigné dont les pentes sont relativement marquées, d'orientation nord-ouest. Les terrains présentent une pente moyenne importante d'environ 6%. En effet, l'altitude varie en 91 m au nord-ouest et environ 112 m au sud-est. Il est à noter une petite zone de replat à l'angle sud-est du site. On observe un dénivelé important entre le site et les rues qui l'entourent, et en particulier au niveau de la rue de Guigné avec son coteau culminant à environ 6 m de haut. Il en découle des phénomènes de covisibilité avec le coteau nord de la rue de Guigné et, dans une moindre mesure avec le coteau de Loches. Depuis les terrasses du château, le site est perceptible en vision très lointaine et bénéficie d'un appui boisé qui accompagnera les constructions. Depuis la lisière est du site, de belles vues lointaines sont offertes en conséquences sur l'abbatiale de Beaulieu et sur le donjon, le château et l'église de Loches ;
- **concernant la desserte du site**, il se situe en effet entre la rue de Guigné, en contrebas du coteau très prononcé et de la rue de la Tour Chevalleau. Ces deux axes de circulation accueillent un trafic très différent (la rue de la Tour Chevalleau est une voie confidentielle, alors que la rue de Guigné constitue une des entrées principales du bourg depuis le rond-point de la RD760). Elles ont pour point commun d'avoir des emprises réduites et des cheminements piétonniers étroits,

voire inexistant, nécessitant des aménagements afin de les rendre conformes en termes d'accessibilité. Le seul accès actuel du site est la rue de la Tour Chevalleau. Cette rue très étroite, avec 60 logements attendus, devra recevoir un flux au minimum de 120 voitures à gérer, sans compter les maisons préexistantes au long du reste de la rue et ceux prévus à Pourmises, soit les flux d'environ 60 logements supplémentaires à considérer. **A terme, un bouclage avec la rue de Guigné apparaît indispensable à un fonctionnement urbain optimal ;**

- **concernant le risque de mouvement de terrain**, l'étude du Syndicat des Cavités conclut à :
 - ⇒ **une zone B** (cf. cartographie pages suivantes), sur la lisière nord du site, où si les constructions sont possibles, elles doivent être assorties de prescriptions spéciales pour se prémunir des mouvements de terrain susceptibles de se produire à long terme. Ainsi, dans les zones sous-cavées, il pourra être nécessaire d'envisager des fondations spéciales et le renforcement voire le comblement des cavités souterraines. Dans les zones soumises à de potentiels glissements de terrain, il pourra être nécessaire de traiter l'aléa par l'édification de structures de soutènement par exemple ;
 - ⇒ **une zone A** couvrant tout le reste du site, où les constructions sont autorisées sans prescriptions spéciales ;
- **concernant la gestion des eaux pluviales**, en s'appuyant sur les investigations du Syndicat des Cavités 37, il a été déterminé deux zones reprenant les zones A et B de l'avis du Syndicat :
 - ⇒ **infiltration dans la zone A** avec mise en place d'ouvrages d'infiltrations paysagés repartis sur l'ensemble de l'opération, sous réserve des résultats des tests de perméabilité et d'un niveau haut de la nappe souterraine situé à plus d'1 m du fond des ouvrages (procédure : déclaration Loi sur l'eau) ;
 - ⇒ **rétenction des eaux pluviales dans la zone B** avec mise en place d'un ou plusieurs bassins paysagers étanches. Le rejet sera raccordé au réseau d'eaux pluviales de la rue de Guigné (procédure : déclaration d'extension du réseau d'eaux pluviales et déclaration d'antériorité du réseau d'eaux pluviales). Il est à noter que l'avis de **THEMA Environnement** et du Syndicat des Cavités 37 ne permettent pas de passer outre la réalisation d'études hydrauliques et d'infiltration fines avant l'aménagement du site ;
- **concernant le volet faune/flore**, **THEMA Environnement** n'a pas mis en évidence d'enjeux spécifiques, si ce n'est la haie arborée intégratrice et protectrice du coteau en lisière nord et l'existence de quelques arbres isolés épars sur le plateau.

TOPOGRAPHIE

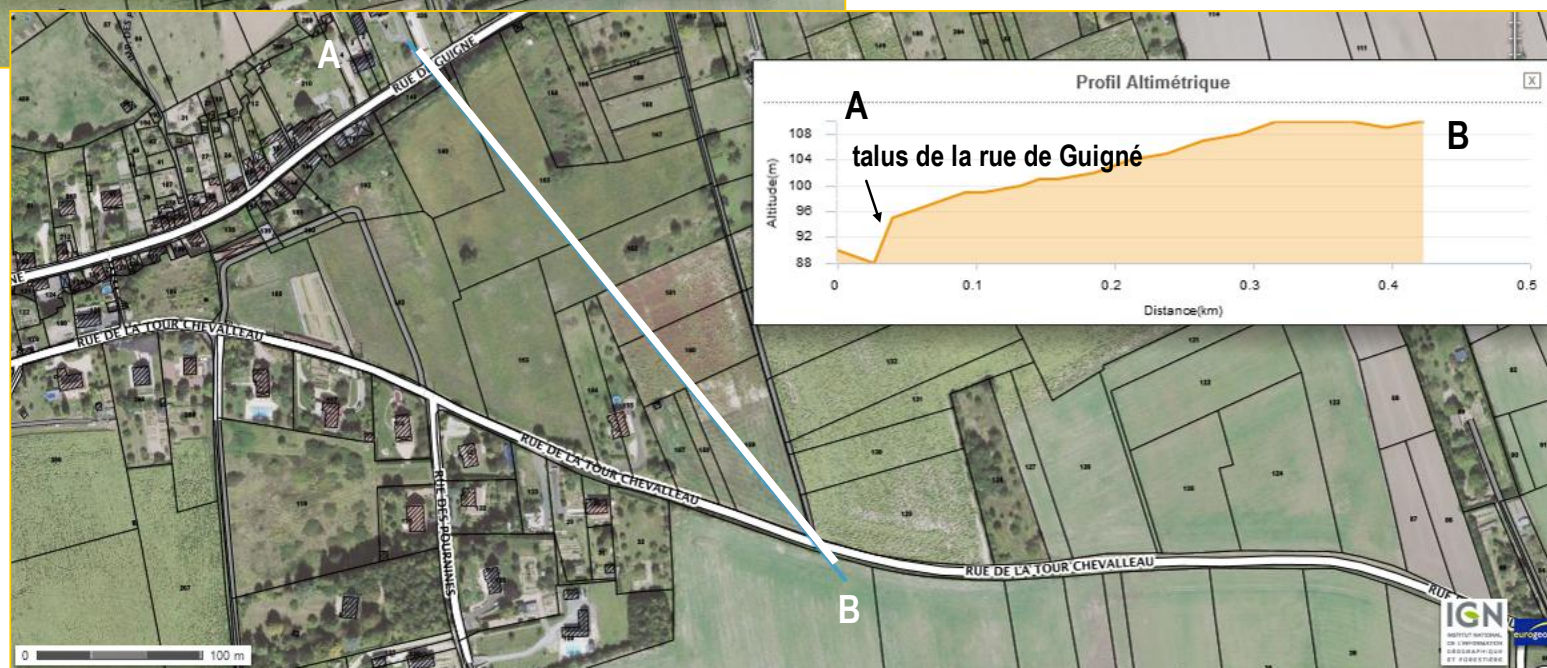


Rue de la Tour Chevalleau au sud du site "Champ Epin"



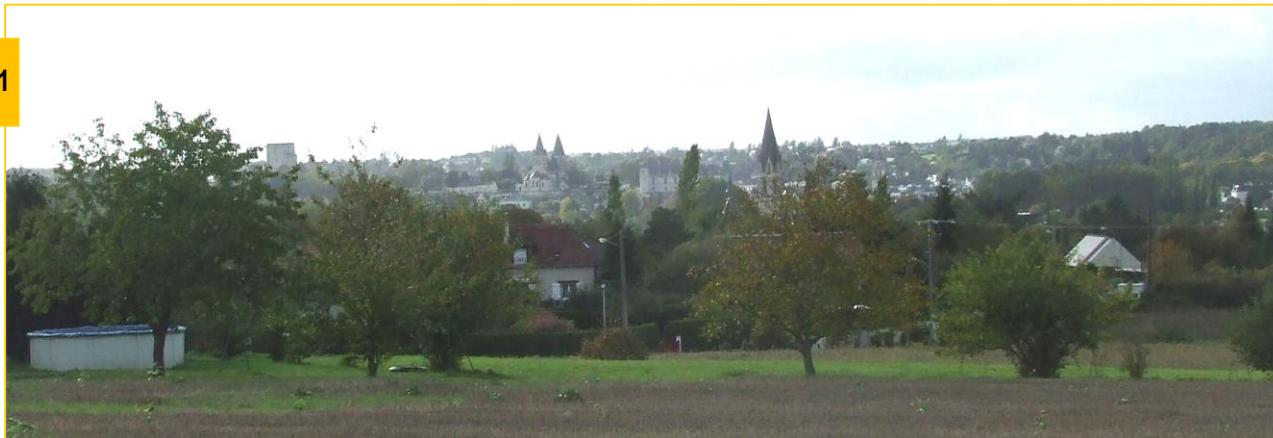
Rue de Guigné au nord du site "Champ Epin"

Photographies extraites de l'Etude des conditions de gestion de l'eau - THEMA Environnement



SENSIBILITES PAYSAGERES

1



1. Vues patrimoniales sur les Monuments Historiques de Loches et de Beaulieu-lès-Loches depuis la desserte agricole Est de Champ Epin
2. Vue du site de Champ Epin depuis les terrasses du château de Loches

Lisière boisée lointaine servant d'appui aux constructions

2



Photographies ci-dessous extraites de l'Etude des conditions de gestion de l'eau - THEMA Environnement



Vue depuis le secteur " Champ Epin " vers la Rue de Guigné



Vue depuis la Rue de Guigné vers le secteur " Champ Epin "

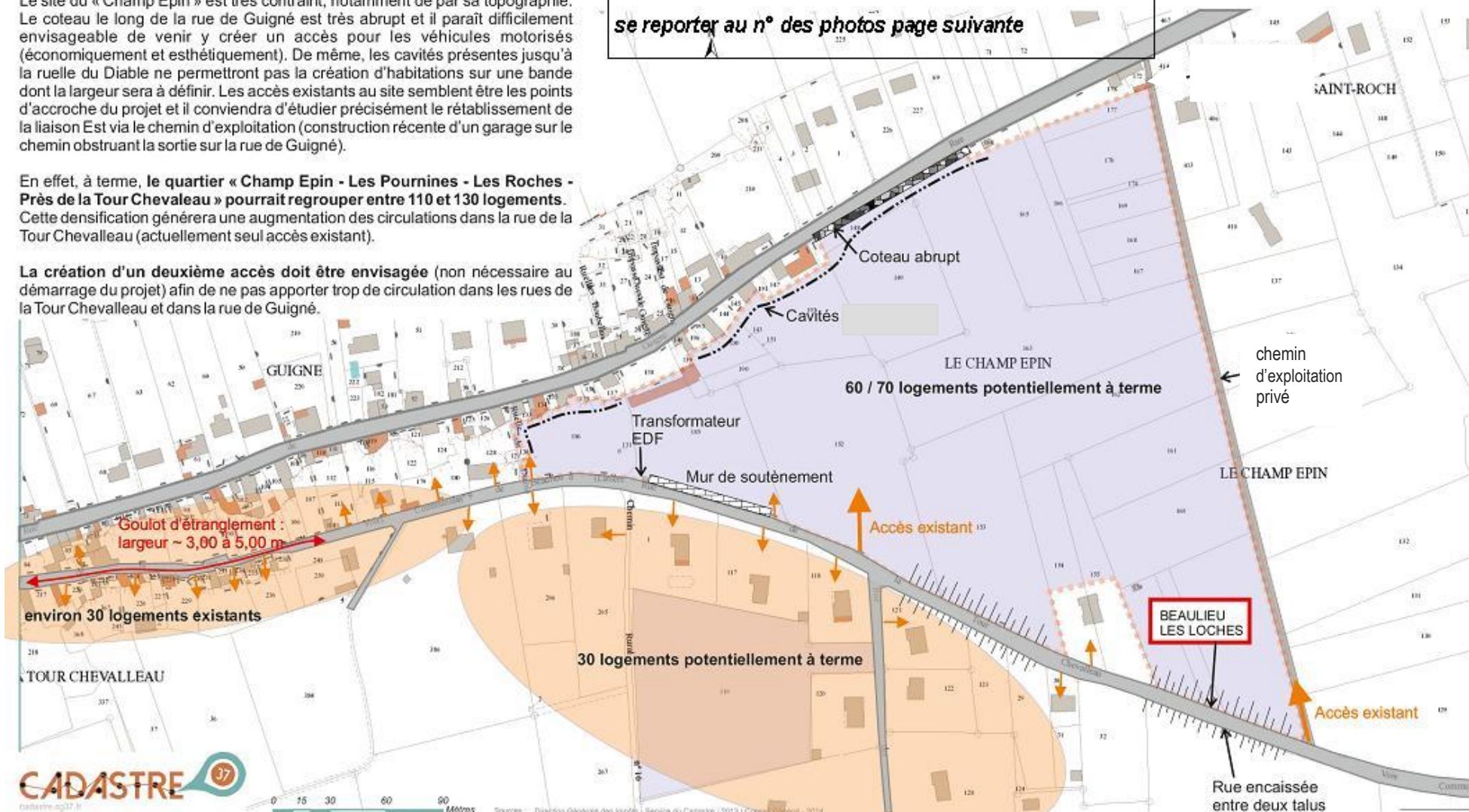
DESSERTE DU SITE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT GENERAL
(cartographie de l'ADAC)

Le site du « Champ Epin » est très contraint, notamment de par sa topographie. Le coteau le long de la rue de Guigné est très abrupt et il paraît difficilement envisageable de venir y créer un accès pour les véhicules motorisés (économiquement et esthétiquement). De même, les cavités présentes jusqu'à la ruelle du Diable ne permettront pas la création d'habitations sur une bande dont la largeur sera à définir. Les accès existants au site semblent être les points d'accroche du projet et il conviendra d'étudier précisément le rétablissement de la liaison Est via le chemin d'exploitation (construction récente d'un garage sur le chemin obstruant la sortie sur la rue de Guigné).

En effet, à terme, le quartier « Champ Epin - Les Pournines - Les Roches - Près de la Tour Chevalleau » pourrait regrouper entre 110 et 130 logements. Cette densification générera une augmentation des circulations dans la rue de la Tour Chevalleau (actuellement seul accès existant).

La création d'un deuxième accès doit être envisagée (non nécessaire au démarrage du projet) afin de ne pas apporter trop de circulation dans les rues de la Tour Chevalleau et dans la rue de Guigné.

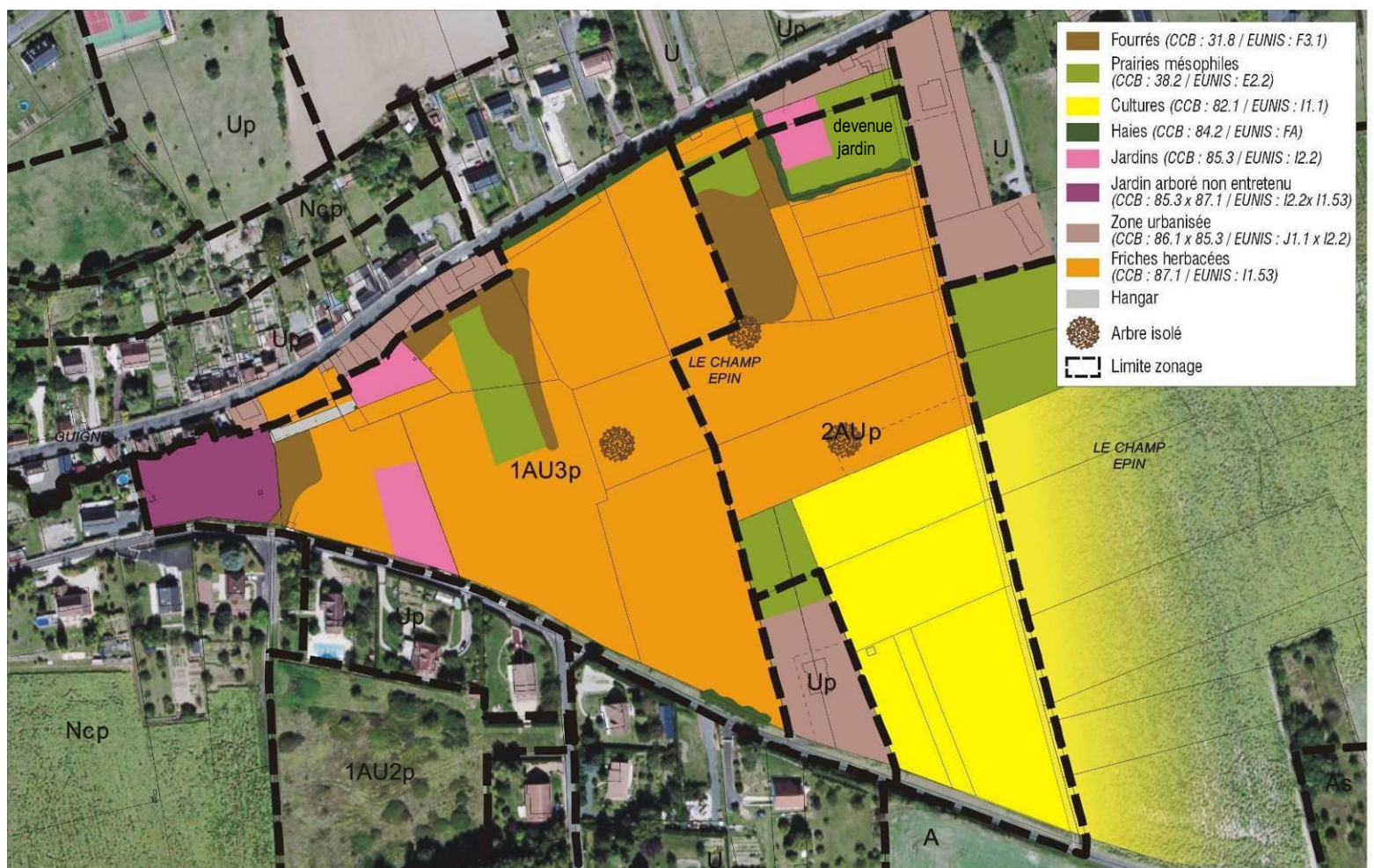
Site hors PPRI
Site inclus dans l'AVAP, secteur S1 Centre urbain historique et S2 Abords paysagers du centre historique
se reporter au n° des photos page suivante





1. Vue du site depuis la rue de la Tour Chevalleau, à hauteur des Pourmines
2. Vue du site depuis le haut du coteau de la rue de Guigné
3. Rue de la Tour Chevalleau, particulièrement étroite et bordée de murs et habitations
4. Rue de Guigné, suffisamment dimensionnée, mais bordée d'un très haut talus (5-6 m) à hauteur de la partie ouest

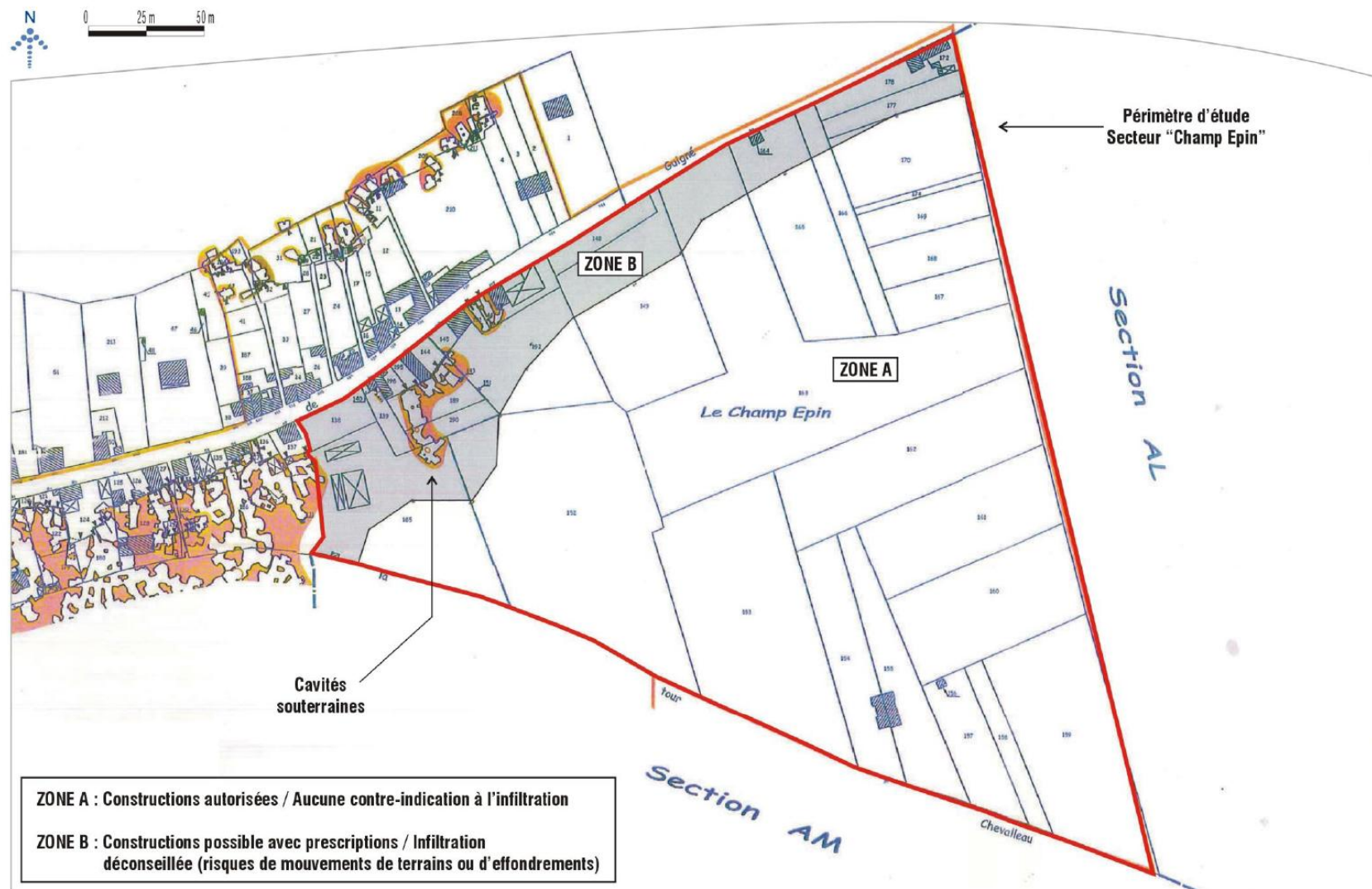
OCCUPATION DU SOL - CHAMP EPIN



Fond cartographique et photographique : Cadastre et Orthophoto



SECTEURS D'INFILTRATION ENVISAGEABLES ET DÉCONSEILLÉS SUR LE SITE CHAMP EPIN



Source : Cavités 37

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINIES

A la lumière des constats de l'état initial de l'environnement du site et du parti pris d'aménagement de la Municipalité, cette dernière a exprimé deux enjeux majeurs d'aménagement :

- au vu de la localisation stratégique du site aux portes du bourg ancien, de ces contraintes d'aménagement (topographie, coteau prononcé, présence de cavités, accès...) et du nombre de logements à accueillir, une étude approfondie de tous ces paramètres et de ceux liés aux réseaux, aux conditions de desserte depuis la rue de la Tour Chevalleau et de la rue de Guigné et à la place de la voiture au sein du quartier doit impérativement être menée avant tout projet d'aménagement ;
- **l'aménagement du site doit s'effectuer ainsi dans une démarche de qualification urbaine, architecturale et paysagère poussée, dans un esprit innovant et créatif, afin d'aboutir à l'émergence d'un nouveau quartier identitaire, unique et attractif, à l'image de Beaulieu-lès-Loches.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation formulées ont été rédigées volontairement de manière peu restrictive, afin de ne pas limiter les initiatives ultérieures et les innovations architecturales ou urbanistiques. Ainsi, outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de l'intimité, 5 principes ont été édictés.

Concernant la topographie et la sensibilité paysagère du site : les élus souhaitent qu'elles soient considérées davantage comme des éléments participant de la conception d'un quartier qualitatif que comme des contraintes d'aménagement. Ainsi :

- la topographie doit participer d'un étagement des constructions, avec des délimitations d'îlots présentant des ambiances différentes et un tracé des rues de desserte sur les courbes de niveau afin d'éviter trop de voies en pente ;
- les phénomènes de covisibilité devront faire l'objet d'une étude spécifique et les mesures compensatoires seront à apprécier en conséquence. De toutes évidences, ils seront pris en compte par l'effet aggloméré des constructions, perçu en vues lointaines de manière plus favorable qu'une diffusion éparse des constructions et par une maîtrise des couleurs des matériaux de construction qui ne devront pas être trop clairs et par une maîtrise de l'accompagnement paysager des constructions et des espaces publics. Par ailleurs, la lisière boisée perceptible depuis les terrasses du château sera renforcée par un traitement paysager adéquat en lisière est du site, qui permettra par la même occasion d'assurer une transition douce entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Les cônes de vue patrimoniaux sur Beaulieu et Loches seront mis en valeur au sein

du site au niveau des voies de desserte, des cheminements piétonniers, de l'implantation des constructions, des traitements paysagers...

Concernant la desserte du site et la nécessité de créer un bouclage entre la rue de la Tour Chevalleau et la rue de Guigné, plusieurs solutions ont été étudiées :

- la desserte la plus directe consiste à créer une voie au niveau du coteau de la rue de Guigné, avec un coût de décaissement à intégrer à la faisabilité financière de l'opération pour un aménageur ;
- du fait des surcoûts à intégrer, il a donc été étudié dans un second temps la possibilité d'un débouché plus à l'est du site, là où le coteau est moins prononcé. Il s'agissait de mettre à profit le chemin d'exploitation existant, mais obstrué par un garage qui a été construit récemment. Il a donc été envisagé de le détourner légèrement en amorce de la rue de Guigné via un emplacement réservé. La réalité de l'occupation du terrain n'avait pu être vérifiée, car située sur des emprises privées non perceptibles depuis l'espace public. Lors de la concertation, après visite sur place à la demande des propriétaires concernés, force a été de constater, que l'emplacement réservé à l'étude, couperait en deux un jardin d'agrément avec une habitation orientée face à la future voie de desserte. Cette option n'a pu donc légitimement être retenue ;
- une troisième option pourrait consister à trouver un débouché encore plus à l'est, mais dans ce cas, c'est l'emprise du futur quartier qui poserait question car il faudrait aussi l'étendre démesurément afin de rentabiliser la voie à créer et ceci remettrait en cause notoirement les objectifs de développement.

C'est donc la première option qui a été retenue et qui figure aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. En outre, la portion la plus étroite de la rue de la Tour Chevalleau devra être aménagée en conséquence en zone de rencontre (voie limitée à 20 km/h permettant une utilisation commune et sécurisée des piétons, des cyclistes et des véhicules).

Concernant le risque de mouvements de terrain, les élus ont acté de ne pas autoriser des constructions au niveau de la zone B, bien qu'elles soient possibles d'après le Syndicat des Cavités 37 avec des prescriptions spéciales et des fondations adaptées, afin de ne pas exposer inutilement la population à ce risque et aussi, parce que cette zone sous-cavée s'établit à l'aplomb du coteau qu'il convient de protéger par rapport à la végétation arborée préexistante et à sa sensibilité paysagère.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les OAP intègrent l'étude sur cette gestion en prévoyant un espace non constructible en point bas du site qui accueillera le ou les bassins de rétention nécessaires. L'OAP ajoute que ces bassins devront être paysagés et participer d'un espace public qualitatif.

Concernant la végétation identifiée par THEMA Environnement, la haie arborée doit être préservée et entretenue et les arbres isolés, sauf contrainte technique forte, être conservés et intégrés aux espaces publics ou parcelles créés.

En termes de superficie aménageable et programmation, l'entité couvre une superficie de **6 ha**, mais compte-tenu des secteurs à retirer de la constructibilité du fait d'un espace sous-cavé et de la gestion des eaux pluviales, **5 ha** environ seront effectivement constructibles. Ce qui correspond, selon une densité à rechercher de **12 logements par ha**, le site s'établissant à la périphérie du centre ancien et compte-tenu d'une topographie prononcée, à l'accueil de **60 logements** au minimum. Au vu de sa localisation, de sa superficie, de son enjeu en termes de diversification du parc de logements et d'accueil de population nouvelle significative, le site se prête à des opérations d'habitat dense, de type maisons de bourg accolées, mais aussi d'habitat individuel pur et de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, la hauteur devant être maîtrisée dans ce cas.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations

superficie : 6 ha environ dont 5 ha environ constructibles

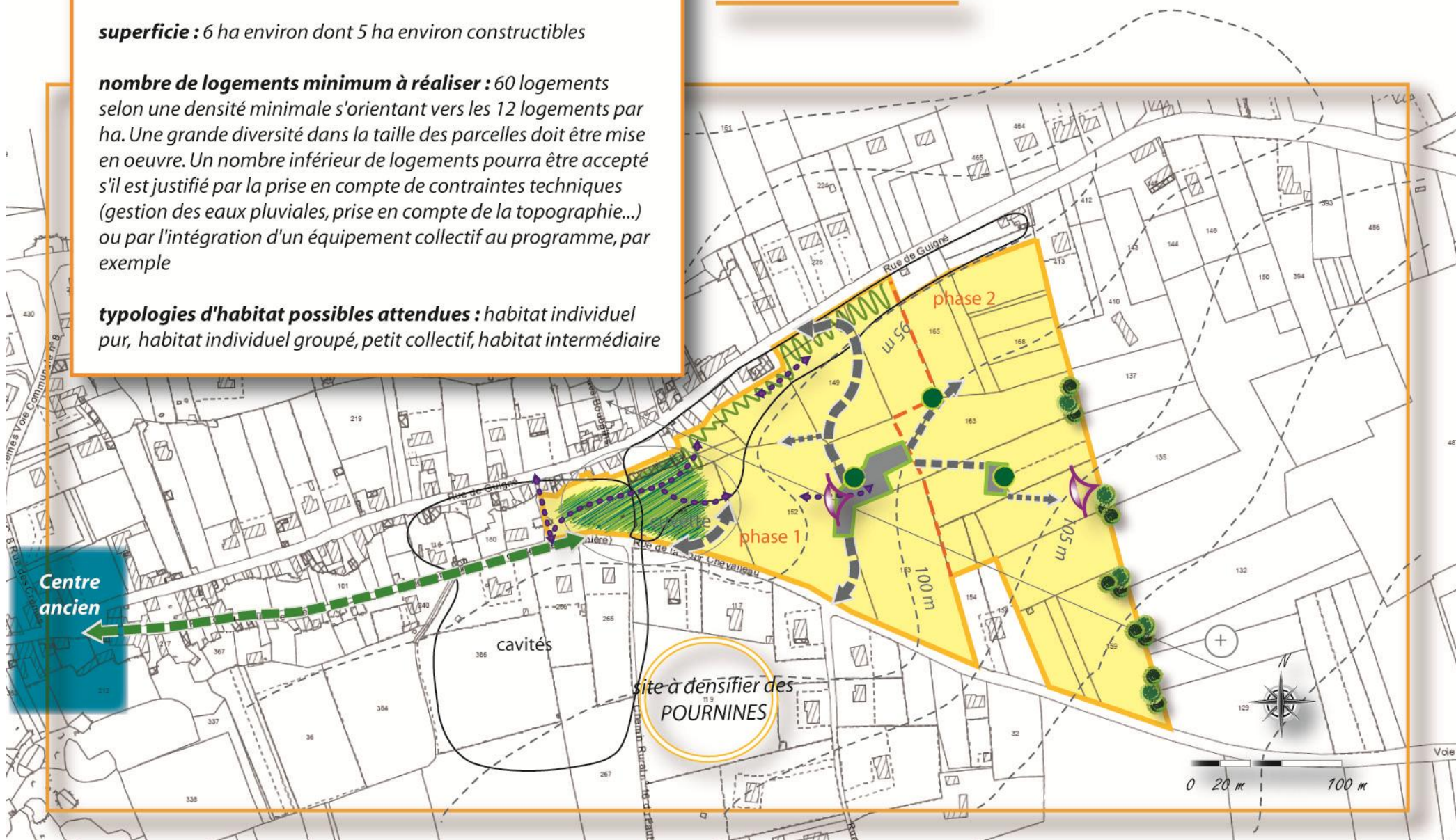
nombre de logements minimum à réaliser : 60 logements selon une densité minimale s'orientant vers les 12 logements par ha. Une grande diversité dans la taille des parcelles doit être mise en oeuvre. Un nombre inférieur de logements pourra être accepté s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, prise en compte de la topographie...) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme, par exemple

typologies d'habitat possibles attendues : habitat individuel pur, habitat individuel groupé, petit collectif, habitat intermédiaire

Elaboration du PLU de Beaulieu-les-Loches - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Champ Epin - juillet 2016

urban
ism

72



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION


REMARQUES IMPORTANTES :

- Au vu de la localisation stratégique du site aux portes du bourg ancien, de ces contraintes d'aménagement (topographie, coteau prononcé, présence de cavités, accès...) et du nombre de logements à accueillir, une étude approfondie de tous ces paramètres et de ceux liés aux réseaux, aux conditions de desserte depuis la rue de la Tour Chevalleau et de la rue de Guigné et à la place de la voiture au sein du quartier doit impérativement être menée avant tout projet d'aménagement.

- L'aménagement du site doit s'effectuer ainsi dans une démarche de qualification urbaine, architecturale et paysagère poussée, dans un esprit innovant et créatif, afin d'aboutir à l'émergence d'un nouveau quartier identitaire, unique et attractif, à l'image de Beaulieu-lès-Loches.


- L'Orientations d'Aménagement et de Programmation ici présentée est volontairement peu précise et peu restrictive, afin de ne pas limiter les initiatives ultérieures. Elle fixe uniquement les grands principes d'aménagement intangibles qui devront fonder le projet d'aménagement.


 Emprise du site faisant l'objet d'une OAP

 **Topographie relativement prononcée (25 m sur 350 m environ d'orientation Sud-Est/Nord-Ouest) qui ne doit pas être vécue comme une contrainte, mais dont il s'agit bien au contraire de tirer parti dans l'aménagement du site :** étagement des constructions, délimitation d'îlots présentant différentes ambiances, jeux avec la topographie avec une urbanisation en terrasse, passage des rues de desserte sur les courbes de niveau afin d'éviter trop de voies en pente...

Phénomène de covisibilité avec le château, l'église et le donjon de Loches et l'abbatiale de Beaulieu à étudier et apprécier, notamment depuis les terrasses du château de Loches et à prendre en compte :

- par une maîtrise de la densification des constructions, un effet aggloméré rendu de loin étant perçu de manière plus favorable qu'une diffusion éparse des constructions,
- par une maîtrise de l'aspect architectural des constructions, notamment du point de vue des couleurs des matériaux de façade qui ne devront pas être trop clairs, et par une maîtrise de l'accompagnement paysager des constructions


 - par la lisière boisée lointaine perceptible depuis les terrasses du château servant d'appui aux constructions et qui sera visuellement à renforcer par un traitement paysager adéquat de la lisière Est du site avec l'espace agricole

 - par une mise en scène de ces cônes de vues patrimoniaux au sein du quartier : au niveau des voies de desserte, des cheminements piétonniers, de l'implantation des constructions, des traitements paysagers...

 **Portion de la rue de la Tour Chevalleau à aménager en zone de rencontre** (voie limitée à 20 km/h permettant une utilisation commune et sécurisée des piétons, des cyclistes et des véhicules) et permettre l'accès au quartier de Champ Epin dans des conditions favorables


Desserte du quartier à assurer par une hiérarchisation des voies :


 - principe d'une rue principale de desserte à aménager à terme entre la rue de Guigné et la rue de la Tour Chevalleau.

 - principe de rues secondaires et de venelles à aménager en fonction du nombre de constructions à desservir, innervant la profondeur du site


Dans tous les cas, ces voies de desserte devront intégrer un cheminement piétonnier ou prendre la forme d'une voie partagée (véhicules/piétons). Afin de limiter la vitesse des véhicules et structurer l'espace, les rues et venelles créées ne seront pas trop larges et seront qualifiées sobrement, à l'image des rues et venelles composant les espaces anciens de Beaulieu-lès-Loches (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)



Un principe de continuité des dessertes devra être prévu et assuré avec la phase 2 d'urbanisation prévue


 **Principe de cheminement piétonnier à aménager au sein du quartier avec au moins un débouché à créer sur la rue de Guigné et la rue de la Tour Chevalleau**

 **Quartier à composer avec des espaces publics sobres et de qualité, à l'image du centre ancien, en laissant place à des espaces verts, des jardins et des vergers collectifs, mais aussi à des courées, des petites places, des places, prenant forme au long des voies de desserte et les animant.** Ces dilatations des voies de desserte doivent également permettre de gérer l'impact de la voiture dans le quartier par la création de stationnement visiteur, de parc de stationnement externalisé (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP), etc.

Les voies de desserte, places, petites places et courées seront à structurer et animer par des accroches bâties (tout ou partie de la façade, accroche par une annexe...), en évitant tout systématisme, des retraits à l'alignement pouvant être envisagés (cf. les exemples de compositions urbaines - Dispositions communes des OAP)

 Les arbres isolés préexistants identifiés dans l'évaluation environnementale du PLU, devront, sauf contrainte technique forte ou aspect sanitaire, être conservés et intégrés aux espaces publics ou parcelles créés.

 Talus végétalisé très prononcé avec présence de cavités  . Il s'agit de ne pas construire à l'aplomb du coteau pour des raisons de qualité paysagère et de conserver et entretenir la haie arborée en conséquence du fait de son rôle dans la réduction des risques de mouvements de terrain. **L'ensemble de cet espace sensible dont il convient d'apprécier la juste profondeur sera donc à préserver de l'urbanisation**

 **Cuvette et point bas du site avec présence de cavités, à valoriser par un espace public accueillant, le cas échéant la gestion des eaux pluviales :**

Dans le cas de la réalisation d'un bassin de rétention, celui-ci devra s'intégrer dans un espace paysager qualitatif (cf. exemples - Dispositions communes des OAP)

LA PRISE EN COMPTE D'UNE URBANISATION IDENTITAIRE : L'URBANISATION ANCIENNE DE COTEAU

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comprend des dispositions réglementaires spécifiques à la préservation et à la mise en valeur de l'habitat troglodytique et de l'urbanisation ancienne de coteau qui participent de la richesse et de la diversité des paysages bellilociens et peuvent être le support d'un développement de sites d'hébergement touristiques insolites (un gîte déjà existant rue des Bertrands). **En cohérence avec ce document, les élus ont souhaité introduire cette réflexion également dans le PLU et laissant une certaine souplesse quant à la valorisation de ces sites.**

En effet, ils constituent un atout patrimonial, tant du point de vu urbanistique que faunistique et floristique avec la présence de chauves-souris protégées et de pelouses calcaires résiduelles, mais sont impactés aussi par un risque de mouvement de terrain. Or, il est admis que ce risque peut être amplifié par un défaut d'entretien des cavités et de la végétation située à l'aplomb des sites sous-cavés. Permettre une valorisation en transformant les cavités ou l'habitat troglodytique existant en site d'habitation, d'hébergement touristique, de lieu culturel, etc. favorise donc leur pérennité. **Les élus ont décidé d'y définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprenant les dispositions de l'AVAP qui traite aussi spécifiquement de ce sujet. Ces OAP traitent également sous forme de conseils et de recommandation des moyens à mettre en œuvre pour protéger les Chiroptères et entretenir la végétation et les pelouses calcaires.**

L'urbanisation ancienne établie à flanc de coteau fait aussi partie intégrante du bourg qui s'est développé historiquement, en corrélation avec la topographie de son environnement. **Au long de ces rues, bien que les possibilités soient peu nombreuses, il ne s'agit pas d'interdire les constructions nouvelles, ces rues étant équipées.**

DES TERRAINS IDENTIFIES POUR LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Il existe déjà un cas de sédentarisation de Gens du Voyage sur la commune de Beaulieu-lès-Loches et ce mode de vie est de plus en plus plébiscité par les jeunes ménages, dans un souhait exprimé d'insertion professionnelle et sociale. Les élus de Beaulieu-lès-Loches se sont appuyés sur l'action menée par la Communauté de Communes visant à répondre aux besoins des Gens du Voyage en matière de sédentarisation afin d'essayer de répondre à ce besoin sur la commune. Sur le territoire de Loche Développement, la sédentarisation consiste à louer un terrain maîtrisé par Loches Développement, sur lequel s'établir et ne plus pratiquer le nomadisme tout en conservant des modes d'habiter spécifiques et

traditionnels : habiter dans une caravane, recevoir ces amis et sa famille qui doivent pouvoir implanter leur caravane sur le site. Eventuellement, un local sanitaire et/ou de réception peut être construit. A cette fin, la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) mise en place par la Communauté de Communes avec l'expertise de Tsigane Habitat a défini et justifié l'emplacement de trois sites compatibles : **un à la Fosse aux Potiers, un à la Croix Bonin et un aux abords de Champ Epin.** Afin de donner le plus de latitude possible à un projet de sédentarisation, les élus de Beaulieu-lès-Loches ont décidé d'intégrer les trois sites à leur PLU.

DEUX MOULINS PROPICES A REpondre AUX BESOINS DE POINT D'APPEL TOURISTIQUE, DE CENTRALITE COMMERCIALE, DE DEVELOPPEMENT DE L'ARTISANAT D'ART...

QUATRE POSSIBILITES DE CENTRALITES COMMERCIALES DESIGNEES...

En termes de centralité commerciale, l'étude des potentiels de densification (cf. chapitre ci-avant « Quatre sites retenus... ») a permis de déterminer trois sites propices du fait de leur superficie et de leur localisation au plus près du centre-ancien car il ne s'agit pas d'éloigner ce futur site commerçant des autres commerces du bourg qui ne pourront pas forcément s'y relocaliser. Il s'agit des espaces de **la Charbonnerie** et de **Saint-Maurice** qui sont appelés à accueillir également de l'habitation et **des Viantaises** qui serait plus spécifiquement consacré à l'accueil de commerces du fait de son insertion en zone inondable règlementée par le Plan de Prévention des Risques inondations. L'attractivité de Beaulieu-lès-Loches en matière de porteurs de projet commerciaux étant tout de même relative par rapport à d'autres centres urbains, les élus n'ont pas souhaité choisir et désigner un site en particulier en lui restreignant des dispositions réglementaires uniquement réservées aux commerces. En affichant une mixité des fonctions sur l'ensemble des sites, les élus recherchent à se donner le maximum de chances pour attirer un porteur de projet et lui laisser le choix de l'espace qui lui paraîtra le plus opérationnel. Un autre site présente divers intérêts, celui du bâti vacant de l'ancienne usine Aératur, aux Jardins de l'Abbaye et dont le devenir espéré est exposé ci-dessous.

... ET UNE CENTRALITE GENERALE A CONFORTER AU NIVEAU DES JARDINS DE L'ABBAYE

Lorsque l'on étudie la configuration du bourg et son fonctionnement urbain, il apparaît que malgré sa diffusion au long des rues anciennes et des coteaux, une centralité s'établit tout de même aux abords de l'abbatiale avec le pôle mairie, l'école, le gîte communal et le pôle de services des Jardins de l'Abbaye. L'ensemble de cette centralité concentre un certain nombre de flux automobiles et piétonniers générant une animation locale que les élus souhaitent encourager et conforter. La récente opération de renouvellement urbain de la

friche industrielle des Jardins de l'Abbaye en pôle de services (MEETS) et futur pôle Ecoconstruction pourrait ainsi s'achever par un pôle commercial, de services ou de bureaux, dans les bâtiments vacants donnant sur la place de la mairie et qui se situent en entrée du pôle de services. Cet ancien moulin dispose ainsi de nombreux atouts :

- il est de maîtrise foncière publique (Communauté de Communes) et dispose d'une emprise au sol de 900 m² environ en R+1+combles ;
- il est positionné à l'interface entre la mairie/école et le pôle de services des Jardins de l'Abbaye avec des façades principales s'ouvrant à la fois sur les Jardins de l'Abbaye et la vallée de l'Indre et sur le bel espace public de la place du Maréchal Leclerc ;
- le côté pittoresque des lieux, au bord du canal de Beaulieu, se prête à la venue d'un restaurant, par exemple, permettant l'essor de l'activité touristique sur la commune ;
- cette réhabilitation serait l'occasion de valoriser un patrimoine industriel dont l'abandon dénote aujourd'hui dans la qualité d'ensemble de la place du Maréchal Leclerc ;
- le bâtiment situé en face est à démolir (instabilité des fondations) ; cet espace rendu disponible pourrait être mis à profit pour l'aménagement de jardins familiaux mis à disposition pour les logements qui pourraient également être créés dans cet ancien moulin.

Les élus envisagent ainsi de ne pas entraver à travers le PLU la mise en œuvre d'une opération de réhabilitation et de changement de destination qui pourrait ainsi permettre de répondre à de nombreux besoins exprimés : implantation de commerces et de services de type restaurant, réalisation d'ateliers pour l'artisanat d'art, création d'un musée d'art contemporain en complément du festival Beaux Lieux et constituant un point d'appel touristique support à communication et découverte du territoire recherché... A ce stade du projet qui n'a pas fait l'objet d'études de faisabilité et au vu des financements très importants qu'une telle réhabilitation nécessite, il n'a volontairement pas été statué précisément de la vocation future de ce patrimoine bâti. La possibilité de démolir ne doit également pas être exclue, afin pourquoi pas de retrouver l'organisation et la volumétrie initiale des bâtiments et ouvrir encore plus la place de la mairie sur la vallée de l'Indre comme le montrent ces photos datant du début du XXe siècle comparées aux photographies d'aujourd'hui :



Moulin de l'Abbaye, début du XXe siècle



Aujourd'hui, locaux vacants de l'ancienne usine Aératur



Place de la Mairie, fin XIXe ou début du XXe siècle



Aujourd'hui, locaux vacants de l'ancienne usine Aératur donnant sur la place de la Mairie

UN MUSEE DANS LE MOULIN DES MECANICIENS

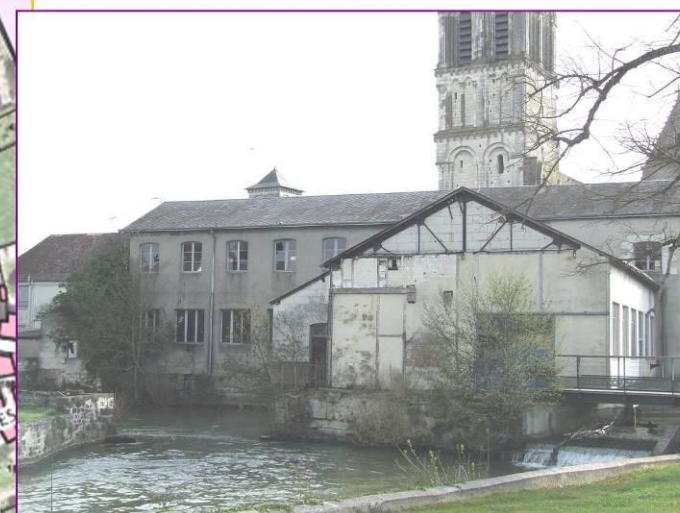
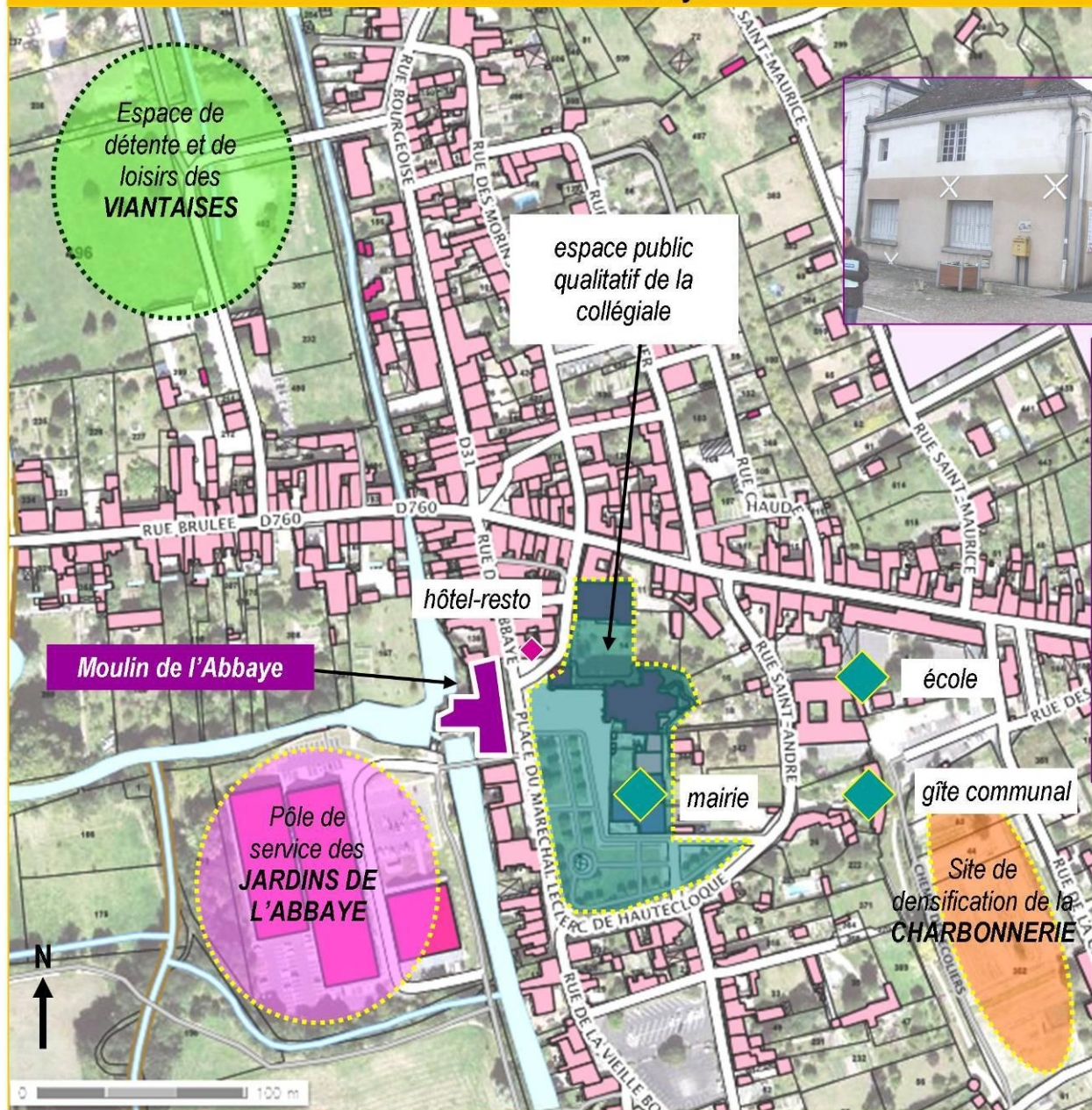
Un autre moulin a retenu l'attention des élus. Il s'agit du moulin des Mécaniciens, propriété de la commune de Beaulieu-lès-Loches, s'établissant au long du canal de la vallée de l'Indre, impasse Sainte-Anne à l'arrière de la rue Bourgeoise et à l'amorce de l'espace de loisirs des Viantaises. Il est accessible par un cheminement piétonnier. Sa particularité est de posséder encore tout son appareillage, ce qui constitue un témoignage précieux à faire découvrir. A terme, les élus y envisagent donc la création d'un écomusée à partir duquel organiser une campagne de communication pour attirer des visiteurs en plus grand nombre qu'actuellement.

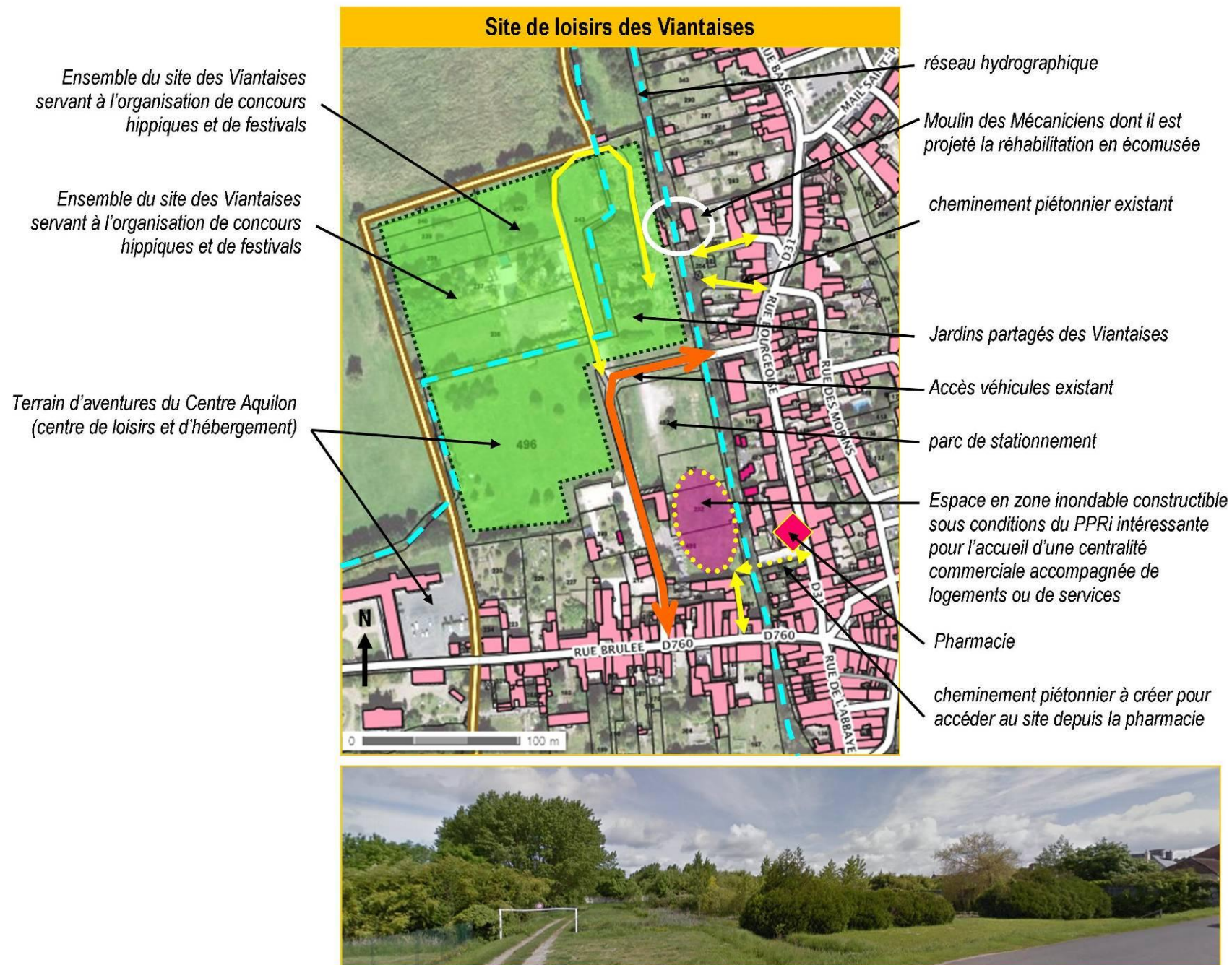
Par rapport aux besoins en développement exprimés, celui de la création d'un lieu de détente et de loisirs propices à fédérer des liens entre habitants et génération doit encore trouver solution. Certes, le site de la Charbonnerie dispose d'une superficie suffisante pour accueillir un petit espace vert de type square. Le bourg dispose également des abords de la salle de danse, rue du Stade. De maîtrise foncière communale, ils correspondent aujourd'hui à une belle prairie entretenue, côté est, et à un espace plus vague, côté ouest. L'ensemble de ces espaces sont utilisés sporadiquement pour certaines manifestations, notamment pour le 14 juillet. Les élus préfèrent donc conserver ces possibilités de manifestations en plein air, voire, sur une petite partie du site, construire de nouveaux logements afin de conforter le quartier de la rue du Stade accueillant une petite opération d'habitat social.

Pour revenir à l'espace de détente et de loisirs recherché, les élus souhaitent se montrer plus ambitieux en la matière, car il s'agit de proposer un espace à l'échelle de l'agglomération bellilocienne, voire lochoise. **L'emplacement idéal par rapport à la géographie des deux communes est donc la vallée de l'Indre. Mais plutôt que de créer un lieu ex-nihilo et risquer de remettre en cause un milieu naturel remarquable, les élus ont trouvé plus pertinent de s'intéresser au site des Viantaises**, mais cette fois-ci à la partie inondable inconstructible (la partie en zone constructible sous conditions B3 serait consacrée éventuellement à la création d'un petit pôle commerçant, cf. infra, mais n'est pas exclue dans ce projet).

Le site est de maîtrise foncière publique. Il couvre une superficie d'environ 3.5 ha. Depuis quelques années, se dessine progressivement le profil d'un espace de convivialité : implantation d'une guinguette l'été qui a rencontré le succès, projet de réalisation de jeux pour enfants faisant actuellement l'objet d'une concertation avec les parents et les assistantes maternelles, terrain de football existant mais peu utilisé car très confidentiel, tir-à-l'arc, jardins partagés, concours d'attelage, de sauts d'obstacles, cirque, festival... il y a là moyen de conforter cet espace en lieu de détente et de loisirs en l'organisant, en le rendant plus lisible et en le dotant de cheminements piétonniers adaptés dans la profondeur du site. Aujourd'hui sa desserte est aisée depuis la rue Bourgeoise et bien que les déplacements piétonniers soient à encourager, des places de stationnement supplémentaires pourraient être envisagées. **Le choix d'affirmer le site des Viantaises comme lieu de détente et de loisirs est également motivé par le fait que le Moulin des Mécaniciens s'ouvre sur cet espace. Un travail de valorisation touristique concomitant pourra donc être engagé.**

**Centralité à conforter par réhabilitation de l'ancienne usine sur la place de la mairie
et du moulin de l'Abbaye**





**PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS
DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION
DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES
RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES**

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

79

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE
PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LA DEFINITION DES ZONES PERMETTANT LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

NB : conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du PLU de Beaulieu-lès-Loches s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1^{er} janvier 2016.

Ses enjeux, ses besoins et son parti pris d'aménagement déterminés, les élus les a traduit réglementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N). Pour rappel, les modalités du Code de l'urbanisme sont les suivantes :

Nom de la zone	Possibilités de réglementation	Commentaire
zone urbaine U	<p>Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs <u>où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</u></p> <p>On peut créer des zones urbaines mixtes où les autorisations sont très larges : habitations, commerces, équipements, activités</p> <p>Ou cibler sur des zones urbaines à vocation unique d'équipements, d'activités artisanales, etc.</p>	
zone à urbaniser AU	<p>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = zone 1AU</p> <p>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone 2AU</p>	Comme pour la zone urbaine, on peut créer des zones AU à vocation unique ou mixte

<p>zone agricole A</p>	<p>Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</p> <p>Ne peuvent être autorisées en zone agricole que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à usage agricole et liées au prolongement de l'activité - le logement de l'exploitant à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'activité - l'extension mesurée des habitations existantes limitée à 30% d'emprise au sol selon la doctrine départementale - la construction d'annexes, limitées à 30 m² d'emprise au sol et à implanter à 20 m maximum de l'habitation principale selon la doctrine départementale - le changement de destination à condition d'être identifié au Règlement-Document Graphique 	<p>Il est possible de créer un Secteur de Taille Et de Capacité Limité, un STECAL, à titre exceptionnel, afin d'autoriser éventuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'autres constructions qui peuvent être autres que des constructions à usage d'habitation - les équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs <p>Dan tous ces cas, il est obligatoire de régler l'emprise au sol des constructions à l'article 1 et 2 ou à l'article 9, ainsi que leur hauteur et implantation sur les parcelles</p> <p>Le changement de destination ne nécessite pas d'être identifié au sein des STECAL</p> <p>Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de Protections des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p>
<p>zone naturelle et forestière N</p>	<p>Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Pour les autorisations, idem qu'en zone A + les exploitations forestières</p>	<p>idem qu'en zone A pour la création de STECAL, dans les mêmes conditions</p>

En repartant des thèmes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issus des réflexions précédentes, le tableau suivant explique les zones et leurs secteurs créés, leurs justifications, leurs localisations, leurs modalités de délimitation.

LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREEES EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins et du parti d'aménagement retenu	Traduction réglementaire, critères de délimitation, entités délimitées et justifications	Exceptions nécessaires afin de s'adapter à la réalité du terrain
<p>REpondre de manière qualitative et organisée à une forte attractivité et à une forte demande en logements sur la commune</p>	<p>Donner la priorité à la densification des espaces encore disponibles au cœur de l'agglomération</p>	<p>Traduction : zone urbaine U, indiquée selon les cas Ui, Up ou Upi selon qu'elles sont impactées ou non par le PPRI (« i ») et/ou l'AVAP (« p »).</p> <p>Critères de délimitation et entités délimitées : l'enveloppe déjà urbanisée du bourg, de la Rauderie, de Linière, du Puits Gibert et de Beauregard, conformément au parti d'aménagement retenu. Elle est reprise de l'étude des potentiels de densification figurant au Rapport de Présentation tome 1. L'enveloppe déjà urbanisée correspond au détournement de l'ensemble des parcelles accueillant déjà une construction et sa parcelle bâtie (exemple : maison d'habitation et son jardin). Elle s'appuie quasi strictement sur la délimitation de la zone constructible du POS qui avait déjà été déterminée dans cet esprit. Elle incorpore l'urbanisation ancienne de coteau qui fait partie intégrante du bourg et présente encore quelques possibilités de comblements de dents creuses : les Gigonnelles, le Puits Bert, rue de Guigné, rue des Bertrands.</p> <p>Justifications :</p> <p>- concernant les parties anciennes du bourg qui mériteraient une réglementation plus spécifique et protectrice en matière d'hauteur des constructions, d'implantation et d'aspect extérieur, il n'est pas fait usage d'une zone spécifique, ces questions étant déjà traitées par le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le PLU n'a donc pas pour objet d'instituer des surprotections inutiles. Pour distinguer ces parcelles pour lesquels le règlement de l'AVAP devra être consulté en plus de celui du PLU, la zone U est alors indiquée par un « p ». Le règlement du PLU est construit de manière à ne pas être plus restrictif que celui de l'AVAP. Entre deux règles traitant du même sujet, la règle la plus restrictive sera à appliquer, a priori celle de l'AVAP ;</p>	<p>- Dans le cas du Plan de Prévention des Risques inondation, impactant les fonds de jardins de la rue Basse, de la rue Georges Patry et de la rue des Varennes, la délimitation de la zone U s'appuie sur la limite entre le secteur d'aléa A3 et A4, le règlement du PPRI de l'aléa A3 autorisant les annexes à l'habitation et l'extension modérée des constructions existantes. Une partie des jardins n'est donc pas classée en U mais en zone naturelle N afin d'être cohérent avec le PPRI.</p> <p>- Dans le cas de la Rauderie, les abords de l'exploitation agricole et les bâtiments de l'exploitation sont retirés de la zone U pour être classés en zone agricole A et ne pas entraver le fonctionnement et l'évolution de cette activité.</p> <p>- Dans le cas de Linière, le propriétaire de l'habitation située sur la parcelle n°179, au nord de la zone d'activités, a fait part, dans le cadre de la concertation, de son besoin de mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif qui, après étude avec le SPANC, ne peut s'établir que sur la parcelle n°454, à l'est de l'habitation. Afin de ne pas y autoriser de constructions d'habitation en extension, la partie de la parcelle n°454 requise pour réaliser le nouveau dispositif d'assainissement fait donc l'objet d'un secteur Uj au sein duquel seule cette occupation du sol est permise ainsi que l'évolution modérée du bâti existant et les abris de jardin.</p> <p>- Dans le cas de Linière, l'habitation de la parcelle n°460, au sud de la zone d'activités, n'est pas incluse dans la zone U, car trop éloignée et détachée de l'ensemble urbanisé. Y donner la possibilité de nouvelles constructions à usage d'habitation risquerait de conduire à un mitage des paysages. Elle est donc classée en zone A permettant une évolution modérée de l'habitation existante (elle faisait l'objet d'un classement en zone NB, constructible sous équipée, dans le POS).</p> <p>- Pour les espaces jouxtant la RD760, même s'il s'agit des jardins des habitations existantes qui pourraient éventuellement être divisés pour accueillir une nouvelle construction, un espace tampon classé en zone A est préservé afin de ne pas soumettre de nouveaux habitants à des nuisances sonores. Ceci était déjà le cas dans le POS.</p>

		<p>- concernant les parcelles reconnues comme inondables par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) : celui-ci régit très strictement la nature des constructions autorisées et leur emprise au sol. Certaines prescriptions étant parfois difficiles à retranscrire stricto sensu dans le PLU, il a été jugé plus simple d'identifier ces parcelles par un indice « i » au sein duquel le règlement du PPRi devra être appliqué en plus de celui du PLU. Le règlement du PLU est construit de manière à ne pas être plus restrictif que celui du PPRi. Entre deux règles traitant du même sujet, la règle la plus restrictive sera à appliquer, a priori celle du PPRi.</p>	<p>- Deux extensions en dehors de l'enveloppe urbaine sont exceptionnellement prévues. Il s'agit d'une extension, rue de Guigné, parcelle n°114 en partie, à hauteur des dernières habitations afin de reprendre la délimitation du POS et ne pas créer un précédent. Et d'une extension rue de la Varenne, parcelle n°126 en partie, après la dernière habitation afin de ne pas être plus restrictif que le PPRi et optimiser au mieux les possibilités de constructions qu'il offre, celui-ci reconnaissant cette petite partie en zone non inondable.</p>
<p>Permettre la densification des espaces encore disponibles au sein de cette entité, à l'exception de certains espaces qu'il convient de protéger pour leur rôle dans la qualité des paysages urbains et des grands paysages</p>		<p>Traduction : zone U avec trames de protection spéciales, secteur Uj, zone A, secteur Ncp</p> <p>Critères de délimitation et justifications :</p> <p>- ensembles des jardins arborés et potagers de la vallée de l'Indre : comme expliqué ci-dessus, pas de surprotection dans le PLU, le PPRi protégeant de fait cet ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation.</p> <p>- fond de vallée du ruisseau de Ferrière : classement en secteur Uj des fonds de parcelles de la rue de la Viorne où seuls les abris de jardin et l'évolution modérée du bâti existant sont autorisés. Cette restriction des constructions à usage d'habitation est également motivée par le caractère inondable des lieux qui a été confirmé lors des épisodes pluvieux du mois de juin 2016. Une bande en zone U constructible d'une quarantaine de mètres de profondeur est conservée au long de la rue de la Viorne.</p> <p>- emprise des anciens remparts occupés par des jardins et potagers et abords sud du cimetière (parcelle n°30) : ils sont laissés en zone U car au sein de l'agglomération mais avec une trame de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme au sein de laquelle seuls les abris de jardin sont autorisés.</p> <p>- emprise des espaces maraîchers du sud du bourg :</p> <p>Pour les petites parcelles n°499 et 500 : elles sont conservées en zone U car au sein de l'agglomération mais avec une trame de protection stricte au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cet espace devient inconstructible, à l'exception des constructions liées à l'agriculture, en l'occurrence liées au maraîchage telles que les serres. Pour la parcelle n°15, au long de la vallée de l'Indre, elle est protégée de fait par le règlement du PPRi qui y interdit les constructions nouvelles à usage d'habitation mais permet les constructions à usage agricole. Elle est donc inscrite dans la zone U, sans protection particulière. Pour les parcelles situées en face de l'exploitation maraîchère du Paradis, elles couvrent une superficie de plus de 2.5 ha. C'est pourquoi elles sont alors classées en zone agricole A leur assurant une protection de l'urbanisation.</p> <p>- vues patrimoniales à protéger au sein du bourg :</p> <p>S'agissant des abords de l'abbatiale (parcelles 16, 17, 18, identifiées d'ailleurs par l'AVAP), des abords de l'ancienne maladrerie (parcelle n°206) et du cœur d'îlot des Gigonnelles (parcelles n°235, 236, 237, 474 et 370), ces ensembles inscrits dans l'enveloppe urbaine et étant occupés par des jardins et vergers qualitatifs, ils sont classés en zone U mais avec une trame de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme au sein de laquelle seuls les abris de jardin sont autorisés. Aux abords de l'abbatiale, la parcelle n°14 est apparue nécessaire à l'aménagement d'un espace public qualitatif permettant la fréquentation dans de meilleures conditions de la salle de concert occupant l'ancienne église Saint-Laurent, les entrées-sorties de concert s'effectuant sur la rue Foulque Nerra, étroite. C'est pourquoi elle fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.</p>	<p>83</p>

		<p>S'agissant de la Petite rue des Crèmes, étant également sous-cavée, il a été fait le choix de prendre plus particulièrement en compte ce risque en classant la parcelle en secteur naturel Ncp afin qu'aucune construction ne viennent s'y édifier. L'indice « c » indique ici la présence de cavités à valoriser et entretenir dans le respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et l'indice « p » le fait que les parcelles sont incluses dans l'AVAP.</p>
	<p>Organiser la densification de certains espaces disponibles</p>	<p>Traduction : secteurs Up1, Up2, 1AU1p et 1AU2p</p> <p>Critères de délimitation et justifications : il s'agit des sites de la Charbonnerie, de Saint-Maurice, de l'Aumônier et des Pournines identifiés dans le parti d'aménagement comme devant être urbanisés de manière organisée dans le respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En cohérence avec le Code de l'urbanisme, c'est la superficie des emprises densifiables qui a conduit à les classer en zone Urbaine ou A Urbaniser concernées par l'AVAP, soit le secteur Up ou AUp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saint-Maurice et l'Aumônier couvrant une emprise comprise entre 5000 et 6000 m², ils sont classés en secteur Up. Afin de les distinguer et de pouvoir traduire certaines OAP dans le règlement écrit, ils font l'objet d'un secteur Up1 pour Saint-Maurice et Up2 pour l'Aumônier. Ces secteurs sont délimités au droit des parcelles non bâties (383, 497, 72 pour Saint-Maurice et 25 et 28 pour l'Aumônier) ; - la Charbonnerie et les Pournines disposent d'une emprise de près de 1 ha chacun. Il peut donc être considéré qu'ils forment encore un espace naturel voué à être urbanisé. D'où leur classement en zone 1AU1p pour la Charbonnerie et 1AU2p pour les Pournines. Les sites étant desservis par les réseaux au droit des parcelles, ils sont bien ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU et donc classés en zone 1AU et non 2AU. Ces secteurs sont délimités au droit des parcelles non bâties (41, 42, 43, 44 et 352 pour la Charbonnerie et 119 pour les Pournines).
	<p>Organiser la création d'un nouveau quartier à Champ Epin</p>	<p>Traduction : secteurs 1AU3p et 2AUp</p> <p>Critères de délimitation et justifications : s'agissant d'une extension de l'urbanisation sur un espace agricole et naturel inclus dans l'AVAP, un classement en secteur AUp est requis. L'étude des besoins en développement démographique a estimé qu'une superficie de 5 ha d'extension était nécessaire. Or les préétudes d'aménagement menées sur le site ont démontré que toute la lisière nord était sous-cavée et conformément au parti pris d'aménagement, il est acté que cette frange ne sera pas constructible. Pourtant, elle doit être intégrée au secteur AUp car nécessaire à la gestion des eaux pluviales et à la création d'une voie de desserte et de cheminements piétonniers. Cet espace sous-cavé délimité par le Syndicat des Cavités 37 au niveau des parcelles 186, 185, 189 et 190, 192, 148, 149 en partie, et 163 en partie, occupant une superficie de l'ordre de 1 ha, 6 ha au total doivent donc être déterminés au niveau du site. Il se trouve que la configuration des parcelles est telle que la superficie couverte jusqu'au chemin d'exploitation réalisant une limite physique nette au site permet d'englober 6 ha, à 5000 m² près. La délimitation du secteur AUp doit également tenir également compte de la desserte en réseaux (voirie et autres infrastructures telle l'alimentation en eau potable, l'électricité...). La frange est du site risquerait de ne pas être en mesure de répondre à ces exigences, le site fait donc l'objet d'un secteur 1AUp3 à l'ouest ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU et un secteur 2AUp à l'est, fermé à l'urbanisation. Il pourra être ouvert à l'urbanisation, en toute logique, une fois le secteur 1AUp3 réalisé et les équipements confortés suite à une évolution du PLU. La délimitation entre le secteur 1AUp3 et 2AUp s'est effectuée de manière à permettre le bouclage automobile entre la rue de la Tour Chevalleau et la rue de Guigné à hauteur du coteau boisé dès la première phase et permettre la rentabilisation de cette voie en permettant l'édification de constructions de part et d'autre.</p>
	<p>Répondre aux enjeux de sédentarisation des Gens du Voyage identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes Loches Développement</p>	<p>Traduction : secteur agricole As constituant un Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)</p> <p>Critères de délimitation et justifications : la délimitation des 3 secteurs reprend celle déterminée par la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) menée par la Communauté de Communes Loches Développement, en concertation avec les propriétaires concernés. Il s'agit des sites de la Fosse aux Potiers, de la Croix Bonin et de Champ Epin</p>

ACCOMPAGNER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE PAR DES ACTIONS VISANT A AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	Affirmer la partie nord du site des Viantaises comme espace de détente et de loisirs majeur du bourg	Traduction : secteur naturel Nlip car impacté par le PPRi et l'AVAP constituant un Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) Critères de délimitation et justifications : conformément au parti d'aménagement retenu, il délimite l'ensemble des parcelles de maîtrise foncière publique aux Viantaises et déjà occupées par des jardins, le terrain d'aventures du centre Aquilon et un terrain de football. Il n'autorise que les aménagements et équipements légers et stationnements nécessaires au fonctionnement d'un espace de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel des lieux. Les occupations et utilisations du sol sont de toute manière encadrées strictement par le Règlement du PPRi, le site s'établissant en secteur d'aléa fort A3.
	Ne pas entraver la réhabilitation des bâtiments vacants des Jardins de l'Abbaye	Traduction : secteur Upi car impacté par l'AVAP et le PPRi Justifications : la vocation finale de cette réhabilitation n'étant pas connue à ce jour, il a été acté de classer ce bâti au sein de la zone U avec un règlement favorisant la mixité des fonctions (habitat, activités non nuisantes, commerces et équipements).
	Permettre l'évolution des pôles d'équipements existants	Traduction : zone U et secteur Up car impacté partiellement par l'AVAP Justifications : les équipements étant distribués de manière éparse et couvrant de faible superficie (mairie, école, salle de danse), il a été jugé plus simple de les inclure dans la zone U généraliste autorisant une mixité des fonctions et de ne pas leur attribuer une zone généraliste, d'autant plus que la Municipalité souhaite se donner l'opportunité de vendre ou construire quelques parcelles pour de l'habitat au niveau de la salle de danse afin de permettre des rentrées d'argent permettant de financer d'autres travaux d'intérêt général.
	Améliorer l'offre en stationnement au sein du bourg	Traduction : secteur Up car concerné par l'AVAP avec emplacement réservé Justifications : les nombreuses visites de terrain effectuées au cours de l'étude PLU ont été l'occasion d'étudier également les sites propices à l'aménagement de petits parcs de stationnement au plus près de la rue de Guigné, particulièrement concernée par cette problématique. Un espace a ainsi pu être identifié au nord de la rue des Crèmes. Il s'agit de la parcelle n°430 dont une partie est sous-cavée et est donc classée en secteur Ncp et ne recevra pas de stationnement..
UNE ACTIVITE ECONOMIQUE D'INTERET LOCAL A PRESERVER ET UNE NOUVELLE VOIE DE DEVELOPPEMENT A EXPLORER VIA LE TOURISME, EN SYNERGIE AVEC LOCHES	Répondre à la demande d'implantation de nouveaux artisans par densification de l'existant	Traduction : zone UC et zone U Justifications : l'emprise préexistante de la zone d'activités de Linière sans extension fait l'objet d'une zone urbaine à vocation spécifique UC réservée à l'accueil d'activité artisanales et industrielles, ceci afin d'éviter l'implantation d'habitations qui n'auraient pas leur place dans ce contexte d'espaces d'activités. Concernant les artisans déjà implantés dans le bourg et pour ceux qui souhaiteraient y créer leur entreprise par changement de destination ou construction nouvelle, la zone U, à vocation mixte délimitant l'ensemble des parties urbanisées de Beulieu-lès-Loches autorise de telles opérations.
	Amplifier la venue de touristes sur la commune	Traduction : zone U, A et N et secteur Nc constituant un Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) Justifications : comme expliqué dans le parti d'aménagement retenu, cet objectif trouve des réponses souhaitées sous plusieurs formes ne nécessitant ni extensions ni zonage spécifique au sein de l'espace urbaine, agricole et naturel. La réhabilitation des bâtiments vacants des Jardins de l'Abbaye est possible en zone U , à vocation mixte, de même que la création d'hébergement de type gîte et chambre d'hôtes ou hôtel au sein du bourg par construction nouvelle ou changement de destination ou uniquement par changement de destination des troglodytes et des cavités protégées par un secteur Nc (cf. ci-après). Concernant la diversification des deux exploitations agricoles, elle est déjà effective avec de la vente directe sur les deux sites. Elle demeurera toujours possible en zone U pour le Paradis et A pour la Rauderie. Reste le cas du seul écart de la commune, le manoir du Pressoir qui dispose de grandes et belles dépendances propres à initier un changement de destination. Inséré au sein d'un parc arboré, l'écart est donc classé en zone naturelle N , et les dépendances identifiées au Règlement-document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

	<p align="center">Développer l'attractivité de la commune par la création d'une nouvelle centralité commerciale et maintenir son rayonnement communautaire en matière de services</p>	<p>Traduction : zone U, secteurs 1AUp1 et Up1</p> <p>Justifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant la centralité commerciale : 4 sites propices ont été identifiés, le bâti vacant des Jardins de l'Abbaye, les Viantaises, la Charbonnerie, et Saint-Maurice, tous inscrits en zone U à vocation mixte, la Charbonnerie faisant respectivement l'objet d'un secteur au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrant cette éventuelle fonctionnalité commerciale sont à respecter (secteurs 1AUp1 et Up1). Il n'a pas été acté de distinguer ces sites par un secteur réglementaire spécifique à vocation commerciale, des études sérieuses de faisabilité devant être menées pour déterminer le site le plus pertinent. A l'inverse, rien ne doit empêcher qu'un porteur de projet s'intéresse à un autre site au sein du bourg... - concernant le rayonnement communautaire en matière de services : s'agissant des Jardins de l'Abbaye, ce site accueillant diverses fonctions (MEETS, salle de sport, bureaux...), la zone U, à vocation mixte, s'avère la plus pertinente. Pour l'ensemble des équipements à destination des personnes handicapés, ils sont dispersés dans le bourg, au sein de quartiers résidentiels. Il apparaît donc plus simple de les conserver en zone U,
	<p align="center">Donner de bonnes conditions d'exploitation à l'activité agricole</p>	<p>Traduction : zone A et U</p> <p>Critères de délimitation et justifications : l'ensemble des espaces valorisés par l'activité agricole en dehors du secteur d'extension de Champ Epin, partiellement valorisé, est classé en zone agricole A dont le règlement est spécialement adapté à la protection et l'évolution de l'activité agricole. La zone A protège donc l'espace agricole de la commune qui s'établit au nord et au sud des espaces urbanisés, à l'exception du parc arboré et de l'ancien verger du Pressoir et du petit massif boisé de la vallée du ruisseau de Boutineau.</p> <p>Comme expliqué aux points précédents, des mesures spécifiques de protection sont introduites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de l'exploitation caprine de la Rauderie insérée dans les espaces urbanisés, les abords de l'exploitation agricole et ces bâtiments sont retirés de la zone U pour être classés en zone agricole A et ne pas entraver le fonctionnement et l'évolution de cette activité ; - Dans le cas de l'exploitation maraîchère du Paradis, cette activité ayant également un statut commercial et artisanal (conditionnement et vente en gros) et se situant à l'amorce du bourg, les locaux sont donc classés en zone U, à vocation mixte. Les terres de cette exploitation font l'objet de différentes protections, selon leur localisation. Les petites parcelles n°499 et 500 sont conservées en zone U car au sein de l'agglomération mais avec une trame de protection stricte au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cet espace devient inconstructible, à l'exception des constructions liées à l'agriculture, en l'occurrence liées au maraîchage telles que les serres. La parcelle n°15, au long de la vallée de l'Indre est protégée de fait par le règlement du PPRi qui y interdit les constructions nouvelles à usage d'habitation mais permet les constructions à usage agricole. Elle est donc inscrite dans la zone U, sans protection particulière. Les parcelles situées en face de l'exploitation au Paradis couvrant une superficie de plus de 2.5 ha, elles sont classées en zone agricole A.

UN PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL REMARQUABLE A PROTEGER ET SUR QUI FONDER UN NOUVEAU PROJET DE DEVELOPPEMENT	Un développement urbain à insérer au sein de paysages remarquables et sensibles	<p>Traduction : secteur Az, zone N et secteurs Nc et NI constituant des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) et zone Ui et secteur Uj</p> <p>Critères de délimitation et justifications : les protections introduites ci-après sont transversales et permettent de satisfaire aux trois objectifs du PADD de prise en compte de la sensibilité des paysages, de valorisation du patrimoine bâti et de protection de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>On distinguera :</p> <p>- les espaces agricoles offrant des panoramiques remarquables sur le coteau urbanisés de Loches ou sur les grands paysages. Ils sont localisés sur les points les plus hauts du plateau, c'est-à-dire, sur toute la frange nord de la commune et à hauteur de la RD760, et sur la frange sud du territoire, en surplomb de la vallée du ruisseau de Boutineau. Au sein de ces espaces très sensibles, les constructions, y compris agricoles, doivent être interdites afin de ne pas remettre en cause ces panoramas et prendre en compte les phénomènes de covisibilité, notamment avec Loches. Un secteur agricole Az, inconstructible, mais reconnaissant la valeur agronomique des terres est donc délimité à cet effet.</p> <p>- l'aplomb des coteaux et leurs flancs escarpés non bâtis, ainsi que leurs espaces sous-cavés se poursuivant sous le plateau à protéger de l'urbanisation au vu du risque de mouvements de terrain, de leur sensibilité paysagère (points hauts) et de leur rôle stratégique dans la Trame Verte et Bleue (gîtes à chauves-souris, pelouses calcaires résiduelles pouvant accueillir une flore souvent protégée au niveau nationale, voire européen, végétation arborée...). Ces espaces correspondent à toute la frange est des espaces urbanisés du bourg avec les coteaux et cavités du Casse-Cou, du Puits Gibert, du Marandais, du Belvédère, du Bout du Monde, des Roches, de la Madeleine et de la rue de Guigné. Ils font l'objet d'un secteur naturel Nc ou Ncp (si inclus dans l'AVAP), interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitation du fait des risques de mouvement de terrain et de sensibilité paysagère, mais sans figer pour autant le patrimoine troglodytique qui doit pouvoir continuer à évoluer afin de garantir l'entretien du coteau (évolution modérée des habitations existantes, changement de destination des troglodytes et des cavités...) dans le respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;</p> <p>- les espaces naturels participatifs de la qualité paysagère d'ensemble de la commune et constituant des milieux naturels remarquables. La vallée de l'Indre, les formations boisées de la vallée du Boutineau et le parc arboré et l'ancien verger du Pressoir sont protégés de l'urbanisation par un classement en zone N de protection stricte, à l'exception de l'évolution modérée des habitations existante et du changement de destination identifié au niveau des dépendances du manoir du Pressoir. La vallée du ruisseau de Ferrière étant située en milieu urbain, elle fait l'objet d'un secteur Uj permettant uniquement l'évolution modérée des constructions existantes (cf. infra). Le caractère d'Espace Naturel Sensible de la vallée de l'Indre induit de favoriser sa découverte par le grand public dans le respect des milieux naturels. Ainsi, le chemin du canal pourra continuer à être aménagé, le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation permettant par exemple les installations nécessaires à la navigation, la zone Ui, identifiant les jardins des maisons s'établissant au long de la vallée, étant étendue au chemin du canal situé juste en face. Il n'y a pas de risque d'y voir s'y édifier des habitations, le PPRi classant cet espace en zone inconstructible. Enfin, comme expliqué précédemment, un secteur NI (Nlip car impacté par le PPRi et l'AVAP) est délimité à hauteur des Viantaises afin de conforter cet espace de détente et de loisirs qui se dessine progressivement depuis quelques années.</p>
	Permettre la valorisation et l'évolution du patrimoine bâti ancien, y compris de l'urbanisation troglodytique	
	Protéger la Trame Verte et Bleue de la commune	

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, à urbaniser AU, agricoles A et naturelles et forestières N. Afin de prendre en compte deux documents réglementaires de portée supérieure, ces zones sont systématiquement repérées avec deux indices :

- « i », identifiant les parcelles incluses dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRi) dont le règlement, figurant en annexes du PLU, doit alors être consulté pour toute demande d'urbanisme, en plus du règlement du PLU. Entre deux règles traitant du même sujet, la règle la plus restrictive sera à appliquer ;
- « p », identifiant les parcelles incluses dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont le règlement, figurant en annexes du PLU, doit alors être consulté pour toute demande d'urbanisme, en plus du règlement du PLU.

Il est ainsi créé les zones et secteurs suivants :

- **zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
 - ⇒ **U** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) devant continuer à évoluer dans le cadre de cette mixité des fonctions. Il y est créé
 - **le secteur Ui**, identifiant les parcelles impactées par le PPRi (cf. ci-dessous)
 - **le secteur Up**, identifiant les parcelles concernées par l'AVAP (cf. ci-dessous)
 - **le secteur Upi**, pour les parcelles concernées par ces deux servitudes
 - **le secteur Up1** correspondant au site à densifier de Saint-Maurice au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
 - **le secteur Up2 et Upi2** correspondant au site à densifier de l'Aumônier au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
 - **le secteur Ua** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées

- **le secteur Uj** identifiant notamment les arrières de jardins de la vallée de Ferrière au sein duquel seules les annexes à l'habitation et une évolution modérée du bâti existant sont autorisées.

⇒ **UC** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales et industrielles correspondant à la zone d'activités de Linière.

- **Zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il est créé une **zone 1AU à vocation dominante d'habitat** au sein de laquelle les constructions sont autorisées car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Il est créé une **zone 2AU**, insuffisamment équipée par les réseaux, dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une évolution du PLU. Afin de faciliter la traduction réglementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, on distinguera :
 - ⇒ **le secteur 1AU1p** correspondant au site à densifier de la Charbonnerie,
 - ⇒ **le secteur 1AU2p** correspondant au site à densifier des Pournines,
 - ⇒ **le secteur 1AU3p** correspondant au site d'extension de Champ Epin et sa réserve foncière **2AUp**.
- **Zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Elle contient un **secteur Ap**, prenant en compte l'AVAP. Il y est également créé :
 - ⇒ **un secteur Az et Azp** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans des sites paysagers sensibles (phénomènes de covisibilités, panoramiques lointains...) ;
 - ⇒ **un secteur As** identifiant les terrains propices à la sédentarisation des Gens du Voyage.
- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers. Seule y est autorisée une évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Elle contient des **secteurs Np, Ni et Nip** prenant en compte l'AVAP et/ou le PPRi. Deux autres ensembles de secteurs y sont créés afin de s'adapter à certaines spécificités :

- ⇒ **les secteurs Nc et Ncp** identifiant l'urbanisation traditionnelle de coteau et instituant des règles spécifiques nécessaires à sa valorisation et sa protection ;
- ⇒ **le secteur Nlip** identifiant le site à vocation de loisirs des Viantaises et lui permettant une évolution compatible avec le caractère naturel des lieux.

LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES

ZONES du PLU	Superficie en ha	SOUS-TOTAL en ha	
zones urbaines			140,83
U	49,22	132,32	
Ui	5,52		
Up	53,27		
Upi	16,32		
Up1	0,73		
Up2	0,70		
Upi2	0,09		
Ua	1,95		
Uj	1,72		
UC	2,81		
zones à urbaniser			
1AU1p	0,98	8,51	
1AU2p	0,93		
1AU3p	3,42		
2AUp	3,18		
zones agricoles			251,80
A	80,36	163,12	
Ap	3,31		
As	0,81		
Az	69,30		
Azp	9,34		
zones naturelles et forestières			
N	4,68	88,67	
Nc	7,09		
Ncp	31,96		
Ni	10,32		
Nip	17,96		
Nlip	3,71		
Np	12,95		
TOTAL en ha		392,63	

PARTIE 2 : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE
DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 et 6 et 7 et 10 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés.

Par rapport à l'AVAP et donc pour les parcelles indicées « p », le parti pris retenu est de ne pas réglementer les articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions) à travers le PLU, l'AVAP disposant d'un règlement très spécifique en la matière. La logique voudrait qu'il soit fait de même pour les articles 6 et 7 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, l'AVAP le faisant également, mais le Code de l'urbanisme (anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016) impose de réglementer dans le PLU ces articles.

ARTICLE 3

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

ARTICLE 4

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Lorsque le réseau n'existe pas, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors les conditions d'évacuation de ces eaux afin d'éviter tout risque pour la qualité des eaux de surface et souterraines. Lorsque le réseau collectif n'existe pas mais qu'il est prévu au Zonage d'Assainissement, il précise qu'en l'attente les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif qui devra être shunté une fois les travaux de raccordement réalisés.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, à, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de

pluie et de distribution d'eau potable ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine.

Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines, dans un souci de protection des eaux.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Toujours selon le même objectif, lors d'opérations groupées ou dans le cadre d'un lotissement, seul l'enfouissement est imposé, cette réalisation technique étant plus facile à mutualiser.

ARTICLE 5 :

Abrogé.

ARTICLE 8 ET 9 :

L'implantation des constructions sur une même propriété et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementés, dans un souci de ne pas compromettre la densification des espaces. Toutefois, pour les parcelles concernées, il est fait rappel que le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation impose certaines emprises au sol à respecter. Pour une parfaite information des pétitionnaires, le règlement du PPRI est annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 11 :

Il a été acté d'adapter le règlement du PLU à celui de l'AVAP qui traite très spécifiquement de cet aspect. Ainsi pour les parcelles indicées « p » incluses dans les secteurs réglementaires de l'AVAP, l'article 11 ne sera pas réglementé dans le PLU. En rappel, il est spécifié que c'est bien le règlement de l'AVAP qui s'applique dans ce cas. Pour une parfaite information des pétitionnaires, le règlement de l'AVAP est annexé au dossier de PLU.

Pour les autres parcelles non impactées par l'AVAP, dans un souci de cohérence avec l'AVAP et les extensions récentes de l'urbanisation ne devant pas être réalisées dans une moindre qualité sous prétexte qu'elles ne sont pas dans le centre ancien, le règlement de l'AVAP est repris dans le PLU, en retirant toutes les dispositions qui ne peuvent être traduites dans un règlement de PLU, notamment l'obligation d'utiliser précisément un matériau. Des dispositions spécifiques pour les serres afin qu'elles s'intègrent au mieux dans les paysages sont de plus introduites.

Le cas échéant, l'article 11 précise quelles formations végétales sont protégées (article L.151-19 et L.151-23) et dans le cadre de l'article L.151-19, quelles sont les conditions de cette protection. Il en est de même pour les murs et le petit patrimoine bâti.

ARTICLE 12 :

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

Afin de favoriser les déplacements doux, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos est imposé.

ARTICLE 13 :

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère. Pour des raisons de santé publique et de préservation de la biodiversité des mesures spécifiques sont introduites par rapport aux essences allergènes et invasives en indiquant que les essences locales mieux adaptées au climat doivent être privilégiées avec une grande diversité dans le choix des essences.

ARTICLE 14 :

Abrogé.

ARTICLE 15 :

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être prévu à long terme.

ARTICLE 16 :

Afin de faciliter un éventuel raccordement à la fibre optique de la commune, il est imposé que dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, soient mis en place des fourreaux en attente.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités réglementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être expliqué.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties déjà urbanisées de la commune.

IDENTIFICATION :

Cette zone correspond en partie au centre ancien historique de Beaulieu-lès-Loches. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) le décrit ainsi : « *Le centre historique de Beaulieu-lès-Loches est constitué d'un bâti ancien de grande qualité, généralement implanté en ordre continu le long des rues, d'une hauteur relativement constante et présentant des caractéristiques architectoniques (volumes, proportions, matériaux de couverture et de façade, détails constructifs, percements, etc.) relativement homogènes quelle que soit l'époque de construction de ces bâtiments. Seuls quelques bâtiments très récents ou exceptionnels par leur destination (école,...) n'obéissent pas à cette règle. La grande qualité de ce bâti, la qualité de son inscription dans l'environnement urbain et dans le paysage, notamment la vallée et les canaux ou les fronts de coteaux percés de caves, sont les raisons essentielles de la nécessité de le préserver et de le mettre en valeur* ». Les parcelles ainsi concernées sont identifiées par le **secteur Up** qui délimite strictement le secteur S1 de l'AVAP. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent alors également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU), garantissant la protection et la mise en valeur de ces ensembles anciens remarquables.

La zone U identifie également les extensions récentes du bourg avec des formes urbaines ainsi que les ensembles urbanisés des Marandais, de la Fosse aux Potiers, de Beauregard et de Linière. Dans ces espaces, l'implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique, une densité plus faible et une discontinuité plus nette du bâti.

La zone U est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du **secteur Ua** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Il y est créé d'autres secteurs spécifiques afin de s'adapter au projet de développement :

- **le secteur Up1** correspondant au site à densifier de Saint-Maurice au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **le secteur Up2 et Upi2** correspondant au site à densifier de l'Aumônier au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **le secteur Uj** identifiant notamment les arrières de jardins de la vallée de Ferrière au sein duquel seules les annexes à l'habitation et une évolution modérée du bâti existant sont autorisées.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRi).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « i ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

DESTINATION :

La zone U est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;

- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles (sauf pour l'activité existante au sud-est du bourg), activités artisanales nuisantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravanning, carrières... sont strictement interdits.

Le secteur **Uj** est destiné à protéger de l'urbanisation la vallée du ruisseau de Ferrière, mais il doit également tenir compte d'habitations et de constructions préexistantes qui doivent pouvoir continuer à évoluer sans augmenter de manière conséquente l'exposition au risque inondation et remettre en cause cette trame bleue du territoire. C'est pourquoi les occupations du sol sont volontairement réduites à l'extension des constructions existantes en les limitant à 50 m² pour les habitations ou dans la limite de 30% avec un maximum de 150 m² pour les autres constructions, aux abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².

Pour les espaces de jardins ou les espaces offrant des vues patrimoniales protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont encore plus réduites car il s'agit de protéger ces espaces ayant un rôle paysager et/ou écologique au sein de la trame urbaine. C'est pourquoi, s'agissant de jardins, seuls y sont autorisés les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².

Article 6 et 7 :

La trame urbaine de la zone U propose une grande diversité d'implantations ayant pris en compte au cours des siècles la topographie mouvementée de la commune, le risque inondation... C'est pourquoi, l'implantation des constructions nouvelles sera autorisée jusqu'à l'alignement avec l'espace public, avec une marge de recul toutefois de 5 m par rapport à la RD760 pour prise en compte des nuisances sonores, et sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 3 m afin de pouvoir s'adapter à toutes éventualités. Pour les parties anciennes, méritant une attention particulière, l'alignement à la voirie et en limite séparative étant tout de même la norme, il est rappelé que pour les parcelles indicées « p » le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du

Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU) peut imposer d'autres prescriptions en matière d'implantation des constructions.

Article 10 :

Pour les parcelles indicées « p », cet article n'est pas règlementé, l'AVAP disposant d'un article réglementaire à cet effet.

Pour les autres parcelles, la hauteur maximale des constructions autorisée est fixée en fonction des volumétries observées dans l'ensemble des espaces urbanisés du bourg. Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, la plupart des maisons du bourg présentant un étage. En revanche pour les équipements collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale, ces constructions pouvant engendrer des spécificités techniques qu'il convient de ne pas entraver, faute de ne pouvoir réaliser la construction. L'ensemble de la commune présentant des paysages qualitatifs, la hauteur des serres est limitée à 3.80 m afin d'éviter les chapelles qui pourraient remettre en cause cette harmonie d'ensemble. Pour toutes les constructions, une souplesse est introduite pour tenir compte de constructions qui auraient une hauteur supérieure à celle admise et leur permettre une extension de la même hauteur que le bâtiment existant afin de ne pas dépareiller la volumétrie d'ensemble de l'édifice. Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) est également pris en compte pour les parcelles indicées « i » en indiquant qu'une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de répondre aux exigences du PPRi en matière de moindre exposition des biens et personnes au risque.

94

LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de service et d'entrepôts.

IDENTIFICATION :

La zone UC identifie les activités existantes au niveau de la zone d'activités de Linière.

La zone UC est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le risque de remontée de nappes** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir

prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;

- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification des abords avec la RD760.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Cette zone étant uniquement réservée au développement des activités, les occupations et utilisations du sol sont strictement restreintes aux activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et d'entrepôts. Une typologie large d'activités est ainsi autorisée afin d'entraver le moins possible la venue de nouvelles activités. Il est également pris en compte d'y autoriser des équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone : services techniques, caserne de pompiers...). Il n'est pas admis qu'un logement soit créé pour la surveillance des entreprises, la zone d'activités étant de trop faible ampleur et dimensionnée pour accueillir des entreprises de taille modeste.

Article 6 et 7 :

Afin de ne pas entraver la densité et la densification de la zone d'activités, aucune extension sur l'espace agricole et naturel n'étant prévue, les mêmes règles d'implantation que la zone U sont reprises. Il est ainsi laissé le choix de s'implanter ou non en limite séparative ou à l'alignement, et lorsqu'un retrait est requis, le recul minimal est fixé à 3 m dans le cas des limites séparatives.

Article 10 :

La hauteur maximale est fixée à 10 m pour des raisons d'insertion paysagère.

Article 13 :

La zone d'activités de Linière étant longée par la RD760, route particulièrement fréquentée et donc constituant l'artère par laquelle la majorité des automobilistes perçoivent le territoire, un traitement paysager, sous forme de bosquets d'arbres ou d'arbustes disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ou plantée d'essences couvre-sol, est imposé en lisière avec cette route départementale, ainsi qu'au long de la rue de Linière pour prise en compte des habitations situées juste en face.

LA ZONE 1AUP

CARACTERE DE LA ZONE 1AUP :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitat correspondant à des secteurs du bourg qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

La zone 1Aup correspond aux futurs quartiers d'habitations de la Charbonnerie, des Pournines et de Champ Epin qui pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Afin de favoriser la traduction réglementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, on distinguera :

- ⇒ **le secteur 1AU1p** correspondant au site à densifier de la Charbonnerie,
- ⇒ **le secteur 1AU2p** correspondant au site à densifier des Pournines,
- ⇒ **le secteur 1AU3p** correspondant au site d'extension de Champ Epin

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études

adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en matière d'accueil de population nouvelle en complément des terrains libres ponctuels à combler dans l'agglomération et de plus petits sites à densifier de Saint-Maurice et de l'Aumônier.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

L'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectueuse des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées (cf. pièce n°3 du dossier de PLU)**. Les dispositions réglementaires ci-après visent ainsi à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel, le cas échéant.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser l'émergence de nouveaux quartiers proposant une certaine mixité des fonctions : habitations et annexes, équipements collectifs, aires de loisirs, parc de stationnement. Les commerces, bureaux sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances et les activités artisanales, à condition que le local d'activité s'intègre au volume de l'habitation sont également autorisés, avec donc les précautions requises pour que les quartiers d'habitation ne se transforment pas en zone d'activités.

Article 3 :

Il traduit certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à l'aménagement de cheminements piétonniers qui sont indispensables à limiter l'usage de la voiture lorsqu'il s'agit de fréquenter le bourg, ses commerces et équipements. Concernant les Pournines, il s'assure que la desserte agricole à l'ouest du site conserve cette vocation, avec éventuellement la création d'un accès automobile, le plus au nord possible du site. Pour les sites de la Charbonnerie et de Pournines, couvrant une superficie de près de 1 ha, il impose qu'un point de collecte mutualisé, soit aménagé à au moins une des entrées de l'opération afin d'éviter le passage des engins de purge au sein de ces sites et réduire les coûts de desserte et de ramassage.

Article 4 :

Le site de Champ Epin couvrant une superficie supérieure à 1 ha, la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau est anticipée en imposant que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation, en reprenant les conclusions de l'étude « Conditions de gestion de l'eau » menée en parallèle de l'étude du PLU sur ce site.

Article 6 et 7 :

Pour les mêmes raisons que la zone U, le site de Champ Epin s'implantant dans un contexte topographique assez marqué, l'implantation des constructions nouvelles sera autorisée jusqu'à l'alignement et sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 3 m afin de pouvoir s'adapter à toutes éventualités. Il est toutefois rappelé que le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU) peut imposer d'autres prescriptions en matière d'implantation des constructions, l'ensemble des futurs quartiers étant situés dans l'AVAP.

Article 10 :

Cet article n'est pas règlementé du fait de l'inclusion des sites dans l'AVAP, mais il est rappelé que le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches impose des prescriptions en matière d'hauteur maximale des constructions.

Article 11 :

Afin de préserver le patrimoine local qui n'est pas identifié dans l'AVAP et s'inscrire dans des quartiers qualitatifs, il est rappelé que conformément aux OAP certains murs et petit patrimoine doivent être conservés et valorisés dans le cadre de l'aménagement des quartiers pour les sites de la Charbonnerie et de Saint-Maurice.

Article 12 :

Afin de ne pas occasionner des dysfonctionnements urbains, il est imposé la réalisation de deux places de stationnement par logement créé, places à réaliser en dehors de la voie publique, ainsi que la réalisation de parcs de stationnement pour les visiteurs dans le cas d'opération d'ensemble.

Comme expliqué dans le parti d'aménagement (cf. partie précédente), le site des Pournines se prête à une externalisation du stationnement, par exemple à l'entrée du quartier qui est trop peu large pour y accueillir des constructions. Ce moyen de stationnement est donc imposé dans le règlement de cet article 12.

Article 13

Il est traduit les 'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatives à l'intégration paysagère des futures constructions notamment les nouveaux aménagements paysagers à réaliser pour traiter les lisières entre espace urbanisé et agricole. Il impose par ailleurs l'aménagement de deux espaces verts, l'un à la Charbonnerie, afin de pallier au manque d'espaces de convivialité remarqué au sein du bourg et l'autre à Champ Epin, davantage dans une prise en compte d'un espace sous-cavé et de la gestion des eaux pluviales.

LA ZONE 2AUP**CARACTERE DE LA ZONE 2AUP :**

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION :

La zone **2Aup** correspond à l'extension à plus long terme du quartier de Champ Epin.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement à plus long terme, en matière d'accueil de population nouvelle de la commune.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Eviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec un aménagement cohérent futur de la zone.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Cette zone étant fermée à l'urbanisation, les articles ne sont pas règlementés, à l'exception de l'article 2 qui n'autorise que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général et des articles 6 et 7 qu'il est obligatoire de règlementer. L'ensemble des articles seront règlementés au moment de l'évolution du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

IDENTIFICATION :

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune qui s'établit au nord et au sud de Beaulieu-lès-Loches.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant

dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

Il y est créé un **secteur Az et Azp** de protection stricte, délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans des sites paysagers sensibles (phénomènes de covisibilités avec le patrimoine architectural de Loches et de Beaulieu-lès-Loches, panoramiques lointains sur l'espace rural au sud du territoire...).

Il est également créé un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), le **secteur As**, identifiant les terrains propices à la sédentarisation des Gens du Voyage.

DESTINATION :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'une évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Dans le **secteur As**, elles sont limitées à permettre l'aménagement de terrain de sédentarisation des Gens du Voyage.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Il est clairement spécifié que les parcs photovoltaïques au sol sont interdits, ces installations pouvant consommer d'importantes superficies d'espace agricole ou naturel.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, certaines autres constructions, ainsi que l'évolution mesurée du bâti existant sont autorisées, mais sous conditions :

Dans le secteur Az et Azp :

Celui-ci identifiant les espaces agricoles situés dans un contexte paysager sensible, aucune construction nouvelle n'y est autorisée, y compris agricole.

Dans le secteur As :

S'agissant pour ce STECAL de favoriser la sédentarisation des Gens du Voyage, les occupations et utilisations du sol sont exclusivement circonscrites à cette vocation (constructions et installations nécessaires au fonctionnement des terrains familiaux, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, stationnement des caravanes à ciel ouvert et terrains aménagés à cet effet).

Dans la zone A :

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation. La valeur agronomique des terres est prise en compte par des autorisations de constructions restrictives. C'est pourquoi sont seulement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et son prolongement ;
- la création d'un logement de l'exploitant est encadrée afin d'éviter le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles. Dans le cas où la présence sur place est directement nécessaire au fonctionnement de son exploitation, une distance maximale d'éloignement de 100 m est imposée, afin d'être logique avec cette condition (si la construction est encore plus éloignée, cela signifie que la présence sur place de l'exploitant n'est pas indispensable...) ;
- Comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, les élus ont souhaité ne pas figer pour autant le bâti existant en zone agricole, non lié à l'exploitation agricole (deux cas se présentant à la Rauderie et à Linière). Il s'agit de pouvoir répondre à d'éventuels besoins d'agrandissement liés par exemple à la naissance d'un enfant ou au maintien à domicile d'une personne âgée, à l'accueil d'un handicapé ou à la simple volonté d'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants. Il est donc possible de procéder à des évolutions mesurées et strictement encadrées afin de ne pas nuire à l'activité agricole voisine, à la qualité des paysages, aux caractéristiques du bâti traditionnel et enrayer le mitage de l'urbanisation. Ainsi seuls sont possibles :
 - ⇒ l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que l'augmentation d'emprise au sol soit globalement inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document afin d'éviter qu'une habitation ne double de surface ce qui nuirait à la qualité d'ensemble du bâti ancien,

- et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

⇒ la construction d'annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :

- d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² au total, sauf dans le cas des piscines ;

- d'être implantée à une distance maximale de 25 m de l'habitation ;

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

⇒ suite à une demande issue de la concertation, le changement de destination est identifié uniquement au niveau de la loge de Linière qui est proche des réseaux et qui pourrait être transformée en gîte rural atypique, participant de l'objectif d'accroître la venue de touristes sur le territoire.

Article 4 :

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6 et 7 :

Pour les mêmes raisons, la même réglementation que la zone U est reprise pour la zone A.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées (STECAL). En matière d'emprise au sol, l'article 2 indique déjà des superficies à ne pas dépasser pour les annexes, les extensions, les activités artisanales, etc. afin de limiter le mitage de l'espace agricole et de conserver le caractère architectural et paysager des écarts. Pour les autres constructions qui vont concerner le STECAL As dédié à la sédentarisation des Gens du Voyage, l'article 9 impose alors, pour les mêmes raisons, une emprise au sol limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 :

Pour les parcelles indicées « p », cet article n'est pas réglementé du fait de leur inclusion dans l'AVAP, mais il est rappelé que le règlement de l'Aire de mise en Valeur de

l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches impose des prescriptions en matière d'hauteur maximale des constructions.

Pour les autres parcelles, des dispositions différentes sont prises selon le type de constructions à accueillir :

- **pour les constructions à usage agricole**, il n'est pas fixé de hauteur maximale, du fait des spécificités techniques de ce type de bâtiment ;
- **pour les constructions du secteur As**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m à l'égout du toit et au sommet de l'acrotère ou 6 m au faitage, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages, le secteur As s'inscrivant dans un contexte de paysages très ouvert ;
- **pour toutes les autres constructions**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au sommet de l'acrotère ou au faitage, ceci pour des raisons d'intégration paysagère des éventuels logements des exploitants ou des annexes qui ne doivent pas impacter trop fortement les paysages.

Article 13

Des mesures spéciales sont appliquées pour le secteur As qui s'implante dans un espace agricole très ouvert en exigeant une intégration paysagère des constructions de nature à limiter notablement l'impact visuel des constructions et de caravanes.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et forestiers.

IDENTIFICATION :

La zone N identifie les grandes unités naturelles de la commune telle la vallée de l'Indre, site NATURA 2000, ainsi que la vallée du ruisseau de Boutineau, les abords du manoir du Pressoir, le surplomb des coteaux et leurs espaces sous-cavés (correspondant à toute la frange est des espaces urbanisés du bourg avec les coteaux et cavités du Casse-Cou, du Puits Gibert, du Marandais, du Belvédère, du Bout du Monde, des Roches, de la Madeleine et de la rue de Guigné) qui participent également de la Trame Verte et Bleue de la commune et de son patrimoine paysager.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRI)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « i ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Document écrit pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2)**. Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipeement Recevant du Public.

Il est également créé deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

- **le secteur Nc et Ncp**, identifiant l'urbanisation traditionnelle de coteau et instituant des règles spécifiques nécessaires à sa valorisation et sa protection au sein desquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **le secteur Nlip**, le site à vocation de loisirs des Vantaises et lui permettant une évolution compatible avec le caractère naturel des lieux.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans les paysages des futures constructions.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Il est clairement spécifié que les parcs photovoltaïques au sol sont interdits, ces installations pouvant consommer d'importantes superficies d'espace agricole ou naturel.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et certaines autres constructions, ainsi que l'évolution mesurée du bâti existant sont autorisées, mais sous conditions :

Dans le secteur Nlip :

S'agissant d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) identifiant l'espace de loisirs des Viantaises inséré dans le contexte naturel de la vallée de l'Indre, les occupations du sol autorisées sont restreintes aux seuls constructions et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier, accueil des camping-cars, terrains de sport, aires de stationnement ne remettant pas en cause la perméabilité des sols...). Les abris ouverts pour animaux sont également autorisés car ils peuvent contribuer à aider et favoriser l'entretien du site, leur emprise au sol étant toutefois limitée à 20 m² au total. L'Indre constituant un milieu naturel intéressant, les observatoires ornithologiques sont également autorisés, avec toutefois une emprise au sol limitée à 20 m² afin de porter atteinte le moins possible au milieu.

Dans la zone N et Np :

La zone N reconnaît les espaces de valeur patrimoniale pour leur intérêt paysager, écologique ou architectural, mais elle ne doit pas pour autant ni figer l'évolution du bâti existant, ni figer sa valorisation, sans remettre en cause bien évidemment la qualité des lieux que l'on cherche à protéger. C'est pourquoi sont seulement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, les élus ont souhaité ne pas figer pour autant le seul bâti existant en zone naturelle, le manoir du Pressoir, qui de plus peut se prêter à une diversification touristique. Ainsi sont possibles :
 - ⇒ l'extension mesurée de l'habitation existante, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit globalement inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du

présent document afin d'éviter qu'une habitation ne double de surface ce qui nuirait à la qualité d'ensemble du bâti ancien,

- et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ⇒ la construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² au total, sauf dans le cas des piscines ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 25 m de l'habitation ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ⇒ le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes), d'équipements, d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Documents graphiques ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Un seul écart est concerné, celui du manoir du Pressoir raccordé aux réseaux et qui dispose de dépendances très qualitatives pouvant se prêter à une nouvelle vocation.

Dans le secteur Nc et Ncp :

Il reprend les mêmes dispositions que la zone N, en précisant à chaque fois que le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités doit être pris en compte. Afin de donner un signal positif à la valorisation de ce patrimoine troglodytique, le changement de destination des cavités est en outre autorisé.

Article 4 :

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6 et 7 :

Pour les mêmes raisons, la même réglementation que la zone U est reprise pour la zone N.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées (STECAL). En matière d'emprise au sol, l'article 2 indique déjà des superficies à ne pas dépasser pour les annexes, les extensions, etc. afin de limiter le mitage de l'espace naturel et de conserver le caractère architectural et paysager de l'écart du Manoir. Pour les autres constructions qui vont concerner le STECAL NI, dédié à un espace de loisirs et de détente à conforter, et dont l'emprise au sol ne serait pas réglementée à l'article 2, l'article 9 impose alors, pour les mêmes raisons, une emprise au sol limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 :

Pour les parcelles indicées « p », cet article n'est pas réglementé du fait de leur inclusion dans l'AVAP, mais il est rappelé que le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches impose des prescriptions en matière d'hauteur maximale des constructions.

Pour les autres parcelles, des dispositions différentes sont prises selon le type de constructions à accueillir :

- **pour les constructions à usage forestier**, il n'est pas fixé de hauteur maximale, du fait des spécificités techniques de ce type de bâtiment ;
- **pour toutes les autres constructions**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, ceci pour des raisons d'intégration paysagère des éventuels logements des exploitants ou des annexes qui ne doivent pas impacter trop fortement les paysages.

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET 23 DU CODE
DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LES FORMATIONS VEGETALES

L'intérêt écologique des formations végétales, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incitent à les protéger grâce à des outils spécifiques, notamment l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui permet une protection souple.

PAS DE PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES

« Le défrichement est une opération volontaire ou accidentelle entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière. Nul n'a le droit de défricher ses bois sans autorisation. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis - à autorisation administrative nécessite un défrichement, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative (ex : permis de construire). Le classement en « espace boisé à conserver, à protéger ou à créer » au plan local d'urbanisme (PLU) entraîne le rejet de plein droit de la demande. Sources : site de la Préfecture 37 ».

Le recours aux Espaces Boisés Classés ou EBC est donc une protection très forte et très stricte puisqu'elle évite tout défrichement, même la destruction d'un seul arbre. Ce classement est donc à utiliser avec parcimonie et n'est pas souhaité, de toute manière par les élus de Beaulieu-lès-Loches car l'arrêté préfectoral du 17 février 2005 fixe le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative à 0.5 ha pour la commune de Beaulieu-lès-Loches. La commune étant couverte de petits boisements, elle dispose déjà d'une protection effective.

LE RECOURS A UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Cette protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est utilisée dans ce PLU pour les formations végétales participant de la qualification paysagère des espaces urbains, constituant une simple respiration verte ou participant d'une Trame Verte et Bleue (TVB) au sein du bourg. Pour les autres espaces répondant à ces enjeux, mais sans végétation d'ampleur, il a été utilisé une protection par création de secteurs spécifiques (Uj dans la vallée de Ferrière et Nc, pour les coteaux, cf. Première partie).

Sont ainsi protégés, conformément au parti d'aménagement retenu (cf. partie précédente), **les anciens remparts occupés par des jardins et potagers et les abords sud du cimetière**. Le projet prévoit d'autres espaces à protéger par le même article, mais également pour leur intérêt dans la mise en scène de vues sur le patrimoine bâti lochois ou bellilocien et éviter ainsi qu'une construction nouvelle ne vienne perturber ces vues. Pour rappel, il s'agit **des abords de la collégiale, des abords de l'ancienne maladrerie et du**

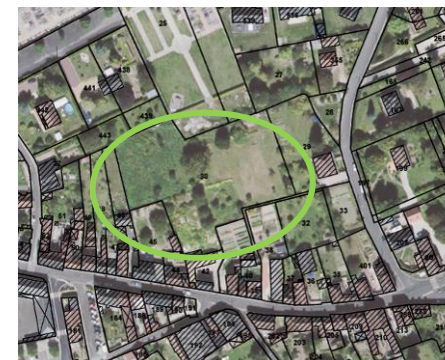
cœur d'ilot des Gigonnelles. Dans l'espace rural, le remarquable parc **arboré du manoir du Pressoir et son labyrinthe** exceptionnellement bien préservé font aussi l'objet de cette protection. Elle leur garantit leur conservation tout en ouvrant des possibilités de destructions partielles et soumises à déclaration, avec l'instauration de mesures compensatoires. Pour ces espaces protégés, le règlement de la zone U précise en introduction de l'article 1 et 2 que seules la réfection des constructions existantes et les abris de jardin sont autorisés, et en aucun cas une construction principale à usage d'habitation, sous peine de voir disparaître progressivement ces milieux. En zone N, l'article 2 interdit d'emblée les constructions à usage d'habitation.

L'article 11 précise les cas pour lesquels l'abattage de quelques sujets ou une destruction ponctuelle peut être admis et les mesures compensatoires qui en découlent : intervention très ponctuelle comme la création d'un accès, d'un cheminement piétonnier (projet à Saint-Maurice faisant l'objet d'un emplacement réservé),... ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés, dûment justifiée avec obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité paysagère du site.

Photographies des sites concernés :



Jardins potager des remparts



Grande respiration verte au sud du cimetière



Jardins mettant en scène la collégiale



Jardin mettant en scène la maladrerie



Jardins mettant en scène le centre ancien, la collégiale et le coteau de Loches aux Gigonnelles



Labyrinthe du manoir du Pressoir

LA PROTECTION D'UN ESPACE MARAICHER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sud du bourg, il a été émis le souhait de préserver deux petites parcelles (n°499 et 500). Insérées au sein des espaces déjà urbanisés, il a donc été acté, plutôt que de procéder à une micro zone agricole A, d'utiliser l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme spécialement dédié à cet effet qui permet de rendre inconstructible de tels terrains cultivés.

L'article 1 de la zone U indique cette interdiction en autorisant toutefois les serres, indispensables à la culture maraîchère.

Photographie du site concerné, depuis la rue de la Varenne :



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

LA PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le diagnostic a mis en évidence l'importance du petit patrimoine bâti qui ponctue les paysages sous forme de loge de vigne qui ne sont pas protégées par l'AVAP. Il s'agit des loges de **Linière, de Chilloux, de la Buhèterie et de la Fosse aux Potiers**. En cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites de la Charbonnerie et de Saint-Maurice qui édicte la valorisation du petit patrimoine existant, il faut également protéger **la loge de la Charbonnerie et la loge et le puits de Saint-Maurice** qui ne le sont pas par l'AVAP. Les élus ont alors décidé de les identifier et de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin de signifier au propriétaire la valeur patrimoniale de son bien, d'instaurer le permis de démolir et d'indiquer dans le règlement à l'article 11 des mesures de préservation à respecter. Pour ce patrimoine, l'article 11 précise les conditions de préservation de nature à garantir la conservation des caractéristiques architecturales des loges. Elles doivent ainsi être préservées et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de ses

caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...). Les extensions ne sont donc pas possibles, en revanche, pour faire suite à une demande issue de la concertation, la loge de Linière a été identifiée pour faire l'objet d'un changement de destination en gîte d'hébergement touristique.

Photographies du petit patrimoine protégé :



Loge de Linière



Loge des Chilloux



Loge de la Buhèterie



Loge de la Fosse aux Potiers



Loge de Saint-Maurice



Puits de Saint-Maurice



Loge de la Charbonnerie

Egalement en cohérence avec les OAP de **La Charbonnerie et de Saint-Maurice**, les **murs anciens de pierre** étant encore en bonne état sont protégés au titre de l'article L.151-19, car permettant de conserver le caractère de clos aux futurs quartiers tout en préservant l'intimité des habitants. L'article 11 précise les modalités de leur préservation qui consistent à conserver le mur sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ou instabilité manifeste du mur. Tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur ou à sa reconstruction dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux...).

Photographies des murs protégés :



Mur de la rue de la Charbonnerie



Mur de la rue Saint-Maurice (à gauche)

Concernant le patrimoine remarquable, il est dans son ensemble protégé par l'AVAP et au titre du périmètre de protection modifié des Monuments Historiques qui se cale sur le périmètre de l'AVAP, protégeant les monuments en eux-mêmes ainsi que les autres constructions incluses, par l'instauration d'un permis de démolir.

**DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS
APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE
L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique.

Du fait de la configuration urbaine de Beaulieu, il n'y a qu'un seul écart ancien classé en zone naturelle, celui du manoir du Pressoir et deux en zone agricole. Pour ces derniers, il s'agit d'une maison récente à Linière pour laquelle il n'y a pas d'intérêt à autoriser un changement de destination, et des dépendances de l'exploitation agricole de la Rauderie, l'exploitant n'ayant pas manifesté de besoin en la matière dans le cadre de la concertation agricole. Afin de répondre à l'objectif d'amplifier la venue de touristes et celui de préserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune, il a été jugé en revanche pertinent que les dépendances du **manoir du Pressoir**, de belle facture et témoins architecturaux de dépendances de châteaux, pouvaient se prêter à un changement de destination. Dans le cadre de la concertation, une demande a concerné la loge de Linière, classée en zone agricole pour un projet d'hébergement atypique qui rentre tout à fait dans le cadre de la valorisation patrimoniale et touristique recherchée par les élus. Pour chacun de ces deux sites, afin de valider leur identification, les élus ont pris soin de vérifier les possibilités de raccordement aux réseaux existantes et si un changement de destination ne risquait pas d'entraver l'activité agricole. En l'occurrence, les dépendances sont situées à la lisière du parc du château, au long de la rue du Pressoir équipée, et la loge de vigne tout près d'une habitation avec un chemin d'accès privé existant.

Le changement de destination est ouvert selon un spectre large afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement exprimés dans le projet : changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes...), d'équipements (salle de réception...), d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux. Ces bâtis sont repérés au Règlement-Document graphique (cf. du dossier de PLU).

Photographies du patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination :



Dépendances du manoir du Pressoir



Loge de Linière

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE
L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, les élus ont défini des emplacements réservés, au bénéfice de la commune pour lesquels les dispositions de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des emplacements réservés, décrit dans le Parti d'Aménagement retenu nécessaires à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- un emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue des Crèmes d'une superficie de 1240 m² ;
- aménagement des abords de l'ancienne église et de la collégiale, rue Foulque Nerra d'une superficie de 920 m² ;
- aménagement d'un cheminement piétonnier et d'un espace vert en continuité de l'existant entre le quartier Saint-Maurice et le mail Saint-Pierre, via les jardins des remparts d'une superficie de 1660 m² ;
- trois emplacements réservés afin de ne pas risquer l'enclavement du cœur d'îlot des Gigonnelles d'une superficie de 645 m², 330 m² et 830 m².

PARTIE 3 : LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE

Objectif général : un total maximal de consommation foncière estimée à 8.5 ha environ, soit 8500 m² par an.

Développement des mobilités :

- réserves foncières pour créer des places de stationnement et désengorger progressivement la rue de Guigné : **elles sont bien déterminées au sein de l'enveloppe urbaine existante, rue des Crèmes → pas de consommation foncière ;**
- aménagement de liaisons douces au sein des quartiers à venir par densification de l'enveloppe déjà urbanisée ou dans les extensions (dans ce cas, le besoin sera comptabilisé dans l'extension à vocation d'habitat) et renforcement du maillage de cheminements existants hors du bourg par valorisation de chemins ruraux existants. **Il n'y a pas eu besoin de créer des cheminements piétonniers sur l'espace agricole ou naturel → pas de consommation foncière**

Besoins estimés : 0 ha / Consommation foncière finalement observée : 0 ha

Développement des équipements :

- développement d'espaces verts et d'espace de rencontres et de convivialité. Ils ont été déterminés au sein du bourg pour remplir pleinement leur rôle (site de la Charbonnerie et abords de la salle de danse). Dans le cadre de l'aménagement d'un véritable espace de détente et de loisirs, c'est finalement le site des Viantaises qui remplit aujourd'hui partiellement cette vocation qui a été déterminé afin d'être conforté → Le site étant déjà occupé et utilisé par la guinguette, le tir-à-l'arc, les jardins partagés, le terrain d'aventures du centre Aquilon (+ l'organisation occasionnelle de manifestations sportives et culturelles), on peut estimer qu'il n'y aura pas d'extension sur l'espace naturel, mais une réorganisation du site sur son emprise existante ;
- évolution des équipements existants in situ → pas de consommation foncière

Besoins estimés : 3 ha / Consommation foncière finalement observée : 0 ha ; différentiel de - 3 ha

Développement démographique :

- priorité donnée pour l'accueil de nouveaux habitants au renouvellement urbain, à la densification des dents creuses et d'enclaves agricoles ou naturelles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg → pas de consommation foncière
- limitation des extensions à la continuité du bourg et à la seule nécessité de satisfaire aux objectifs de développement démographique avec un besoin estimé à 5 ha → il a été nécessaire de prévoir une extension de 6.5 ha à Champ Epin, ce site étant

concerné par un espace sous-cavé couvrant 1 ha environ et qu'il est nécessaire d'intégrer à l'extension par rapport à la gestion des eaux pluviales et à la création d'accès automobiles et piétonniers (5.5 ha au total consacrés à l'accueil de logements) ;

- accueil d'une population nouvelle par changement de destination du bâti ancien ou réappropriation du logement vacant → pas de consommation foncière
- aménagement de trois terrains de sédentarisation des Gens du Voyage → suite à l'étude de la Communauté de Communes, ils couvrent au final une superficie 2 x 850 m² et 1600 m² (extension d'un site existant pour ce dernier cas), soit 3300 m²

Besoins estimés : 5.5 ha / Consommation foncière finalement observée : 7 ha ; différentiel de +1.5 ha.

Développement commercial, artisanal et industriel :

- évolution et création de nouveaux commerces et services de proximité au sein du bourg, avec notamment la création d'une centralité commerciale par densification de trois sites (les Viantaises, la Charbonnerie et Saint-Maurice) ou réhabilitation du bâti vacant des Jardins de l'Abbaye existant au sein de l'enveloppe urbaine existante → pas de consommation foncière
- densification de la zone d'activité existante de Linière au sein de son enveloppe existante → pas de consommation foncière
- évolution des activités artisanales diffusées au sein du bourg in situ et implantation de nouvelles par densification des dents creuses ou réappropriation du bâti existant → pas de consommation foncière

Besoins estimés : 0 ha / Consommation foncière finalement observée : 0 ha

Développement touristique :

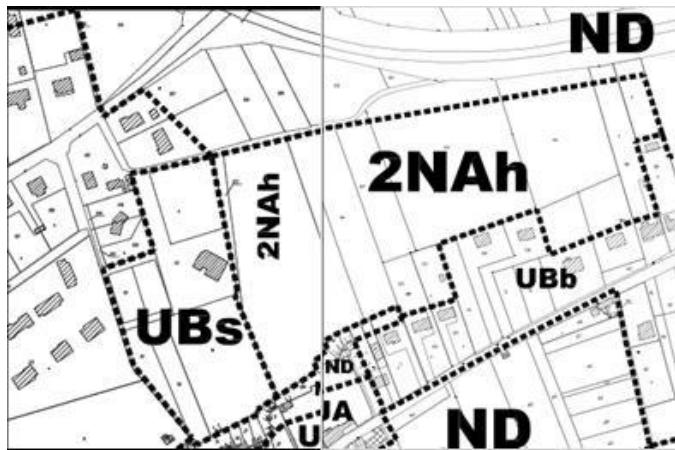
- création d'un point d'appel touristique sur lequel communiquer et capter les touristes fréquentant Loches par réinvestissement du bâti vacant des Jardins de l'Abbaye et/ou du moulin Saint-Pierre → pas de consommation foncière
- création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes ou d'hôtel au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg ou par changement de destination en milieu rural (manoir du Pressoir et loge de Linière) → pas de consommation foncière

Besoins estimés : 0 ha / Consommation foncière finalement observée : 0 ha

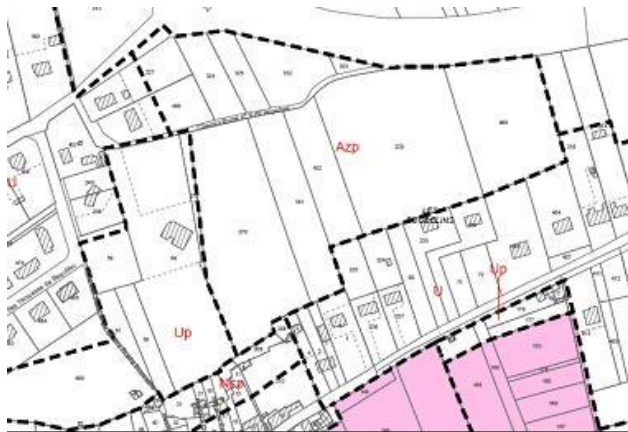
TOTAL : 7 ha. Les besoins en consommation foncière sont donc satisfaits et restent cohérents avec les objectifs fixés. Soit une modération de la consommation foncière de moitié par rapport à la décennie précédente avec une consommation annuelle moyenne de 7000 m² au lieu de 1.35 ha, toutes vocations confondues. On notera la baisse conséquente des superficies nécessaires à l'habitat : 7 ha pour ce PLU contre 13 ha urbanisés sur la dernière décennie.

quartier beaucoup plus banalisé et plus déconnecté par rapport au centre. Le site des Boubelins est soumis à des nuisances sonores non négligeables générées par le trafic automobile de la RD760 ce qui n'est pas le cas de Champ Epin. Enfin, le site des Boubelins est aujourd'hui valorisé dans son intégralité par l'activité agricole ce qui n'est pas le cas de Champ Epin, majoritairement occupé par de la friche herbacée, des jardins et des fourrés. De plus, les objectifs de développement démographiques étant satisfaits au regard des disponibilités existantes au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et de Champ Epin, il n'y a plus lieu de retenir, dans le cadre de ce PLU le site des Boubelins. Les parcelles font désormais l'objet d'un classement en secteur agricole **Az** du PLU, du fait de la certaine sensibilité paysagère du site ;

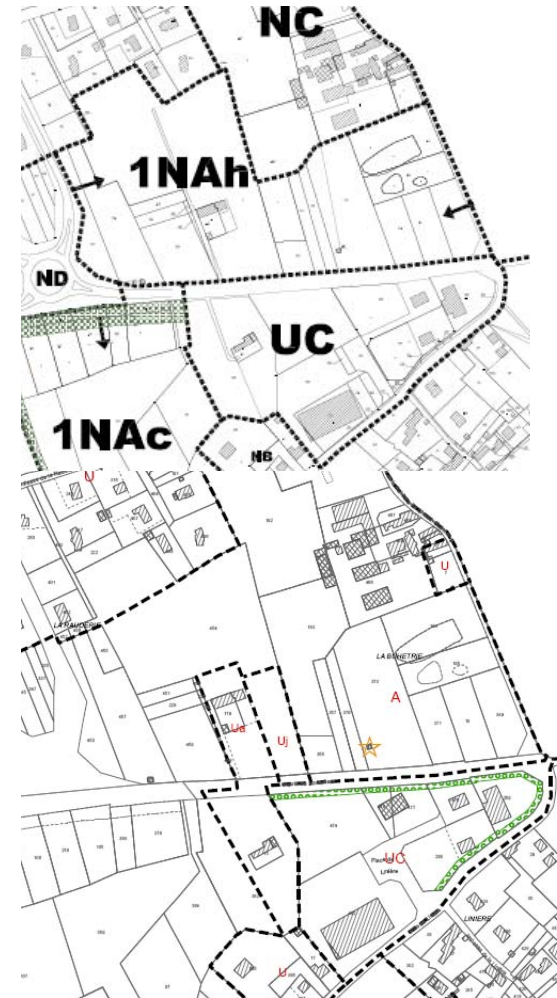
112



Les Boubelins
(extrait du POS en haut et du PLU en bas)

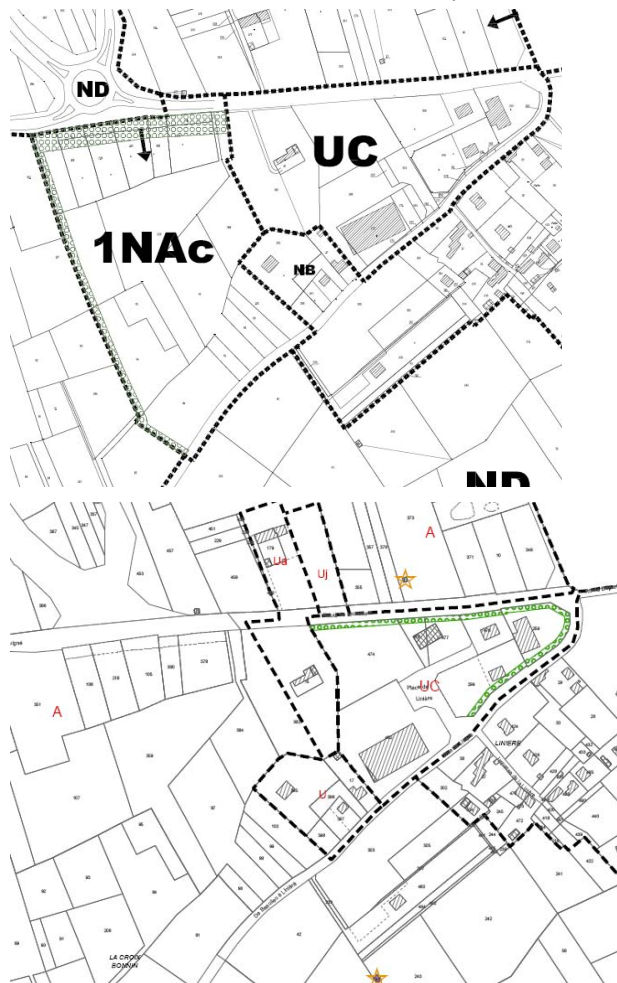


- la suppression de la zone 1NAh à vocation dominante d'habitat du POS à la Rauderie, au regard de la satisfaction des objectifs démographiques pourvus avec Champ Epin, de son éloignement par rapport au centre-ville et de sa proximité avec l'élevage caprin. Les parcelles font désormais l'objet d'un classement en zone agricole **A** du PLU, à l'exception de la partie nord, située entre deux constructions existantes et bénéficiant d'un accès depuis la rue de la Rauderie. La maison existante au sein de la zone 1NAh du POS est classée dans le PLU en zone U et Uj (pour son dispositif d'assainissement non collectif) et rattachée ainsi à la zone urbaine de Linière, située juste au sud ;



La Rauderie (extrait du POS en haut et du PLU en bas)

- la suppression de la zone 1NAc à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales et industrielles à Linière, l'extension de cette zone d'activités, comme expliqué dans le parti d'aménagement retenu (cf. Partie 1) n'étant plus d'actualité de la part de la Communauté de Communes qui en a la compétence. En effet, la zone d'activités de Linière préexistante dispose encore d'au moins 4000 m² libres et les autres zones d'activités intercommunales présentent des espaces libres ou des réserves foncières plus appropriées de nature à répondre aux besoins intercommunaux de développement économique des 10 prochaines années. L'extension du POS est requalifiée en zone A du PLU.



Linière (extrait du POS en haut et du PLU en bas)

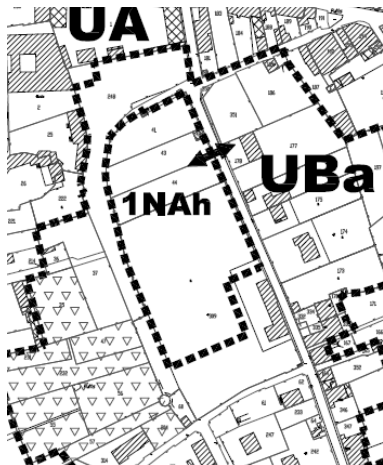
Par ailleurs, la délimitation de la zone urbaine **UA ou UB du POS** est reprise dans le PLU quasiment stricto sensu, car elle délimitait déjà précisément l'enveloppe urbaine existante, prenait en compte la présence de zones sous-cavées (par exemple Petite rue des Crèmes, pour la parcelle n°19 et 418) et d'espaces d'intérêts paysagers (îlots des Gigonnelles) avec toutefois quelques ajustements à la marge :

- la distinction entre zone UA et UB du POS (secteur ancien, secteur récent) n'existe plus dans le PLU, qui propose une zone **U** unique avec des indices introduits par la création de deux servitudes d'utilité publique qui n'existaient pas lors de l'approbation du POS :
 - ⇒ un secteur **Up** calé sur le zonage réglementaire de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), au sein duquel le règlement de l'AVAP s'applique ;
 - ⇒ un secteur **Ui** calé sur la délimitation de la zone inondable du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi), au sein duquel le règlement du PPRi s'applique
 - ⇒ un secteur **Upi** lorsque les deux servitudes se chevauchent ;
- des extensions ou des réductions à la marge de la zone UA ou UB du POS sont pratiquées afin de tenir compte de nouvelles données concernant les zones sous-cavées** (extension impasse des Caves, parcelle 312 ; réduction rue de la Tour Chevalleau, parcelles 386, 266, 265 et 1 en partie ; extension rue des Bertrand avec le projet de relocalisation du foyer-logement et l'existence d'un gîte), **d'effectuer une meilleure prise en compte de l'existence de voies de desserte** (réduction ruelle des Gigonnelles, parcelle 413), **tenir compte de nouvelles constructions ou découper moins abruptement un jardin** (extension rue du Stade, parcelles 205, 327, 499 ; extensions impasse de la Rauderie et impasse Saint-Roch, parcelles 471 et 238, 324, 163 et 322) ;
- le secteur UBs du POS**, rue du Stade, entourant la salle de danse, est intégré à la zone U du PLU, à vocation mixte. En effet, le parti pris pour ce PLU vis-à-vis des équipements et de leur certaine diffusion dans les espaces urbanisés est de ne pas créer une zone urbaine spécifique à leur développement. Au niveau de la salle de danse, la Municipalité n'exclut d'ailleurs pas de réaliser des logements au nord de l'équipement, afin de compléter le petit quartier de la rue du Stade ;
- un remaniement un peu plus important est effectué au niveau des jardins de la vallée de l'Indre, à l'arrière des rues Basse, du Docteur Georges Patry et de la Varenne **afin de tenir compte de la nouvelle délimitation du Plan de Prévention des Risques inondation** intervenue depuis l'approbation du POS. La délimitation entre la zone **Ui** et **Ni** de protection stricte s'effectue désormais dans ce PLU par rapport à la délimitation du PPRi entre l'aléa A4 et A3, le règlement de la zone A4 du PPRi interdisant les extensions et les annexes au

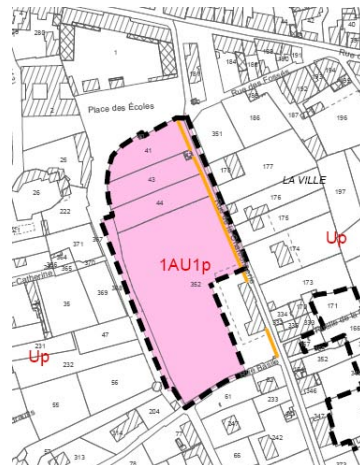
bâti existant, alors que la zone A3 les autorise. Il n'a pas été jugé nécessaire ici de créer un secteur UBj gérant la création d'annexes, le PPRi le faisant de fait ;

- **le quartier du Clos de l'Archet**, initialement classé en zone **1NAh** dans le POS, étant entièrement bâti, est intégré à la zone **U** du PLU ;
- au sein de la zone UA ou UB du POS, les enjeux en matière de densification s'étant renforcés depuis l'approbation du POS, **des secteurs de densification organisée apparaissent dans le PLU** afin d'y appliquer des Orientations d'Aménagement et de Programmation garantissant d'une optimisation de l'espace : il s'agit des secteurs **UB1** de Saint-Maurice, **UB2** de l'Aumônier et **1AU2** de Pourmises, le site de la Charbonnerie faisant déjà l'objet d'une zone 1NAh du POS reprise en secteur **1AU1** du PLU. Par rapport au POS, ce secteur est étendu jusqu'à la rue Basile, afin de bénéficier d'un espace d'un seul tenant pouvant éventuellement être desservi par deux voies grâce à un bouclage. Le règlement autorisant une urbanisation du secteur 1AU1 au fur et à mesure de la création des équipements internes au site et n'interdisant pas la création d'accès individuels sur la rue Basile, il n'y a pas véritablement de changement par rapport au classement en zone UB du POS ;

114



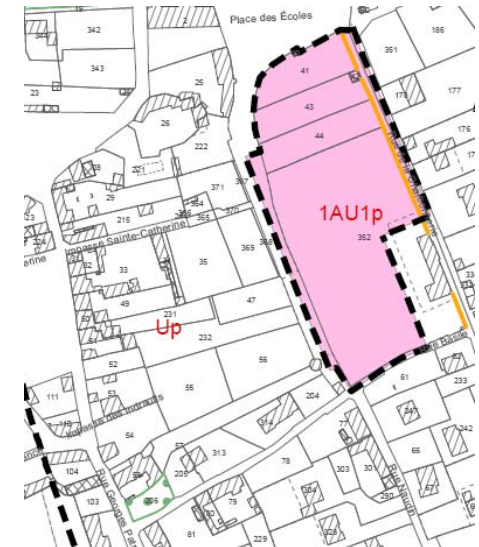
zone 1NAh de la Charbonnerie dans le POS



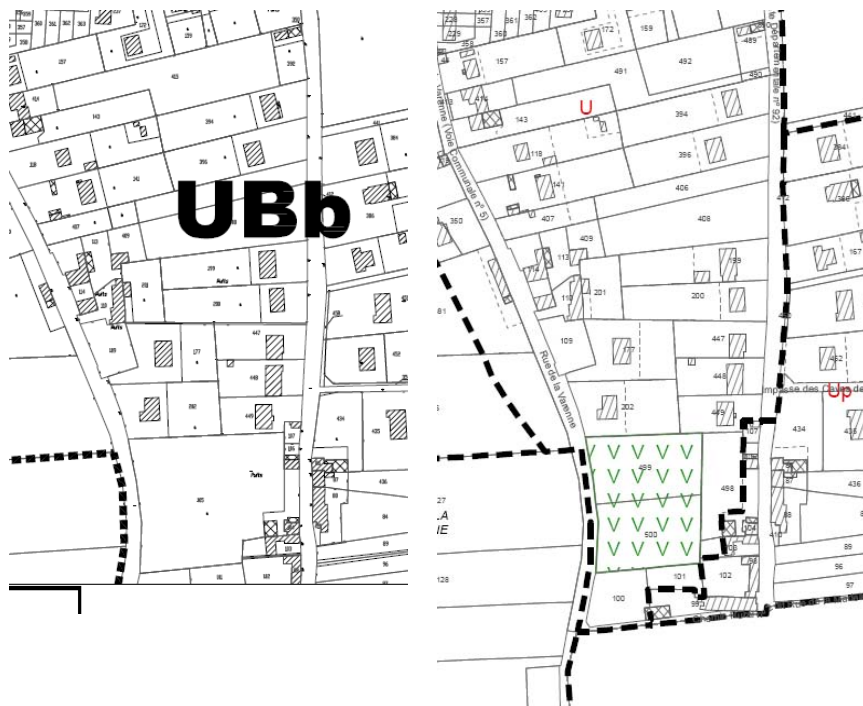
secteur 1AU1 de la Charbonnerie dans le PLU

- afin de prendre en compte la nécessité de protéger la trame verte et bleue du territoire, les arrières de parcelles de la rue de la Viorne, au long du ruisseau de Ferrière font l'objet de la création dans le PLU d'un secteur **UBj**, n'autorisant que les annexes et les extensions sous conditions du bâti existant ;

- afin de prendre en compte les espaces d'intérêt paysagers et architecturaux, la zone ND du POS au niveau des jardins des remparts, des abords de l'abbatiale et des abords sud du cimetière sont intégrés désormais à la zone **U** du PLU car situés au sein des espaces déjà urbanisés mais avec une **protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** pour les cônes de vue les plus emblématiques et renforcée en certains endroits par **des emplacements réservés** pour valorisation de ces sites, ce qui correspond à une protection quasi équivalente par rapport à la zone ND du POS. De plus, comme dans le POS, le cœur d'**îlot des Gigonnelles** permettant des vues emblématiques sur le centre ancien et l'abbatiale est protégé par l'article de protection équivalente correspondant aujourd'hui au L.151-19 du Code de l'urbanisme et par des emplacements réservés. Une protection est rajoutée par rapport au POS : il s'agit du **jardin mettant en scène la maladrerie**, rue Basile (protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme). Une autre protection est ajoutée dans le PLU à hauteur **des espaces maraîchers de la rue de la Varenne** qui sont donc protégés de l'urbanisation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme du fait de la forte pression urbaine qui pourrait s'effectuer sur ces petits terrains agricoles situés au cœur du bourg. Une protection est supprimée par rapport au POS, celles des « terrains cultivés » à l'ouest du chemin des écoliers, qui n'est plus d'actualité aujourd'hui (simples jardins d'agrément et terrain de sport de l'école).

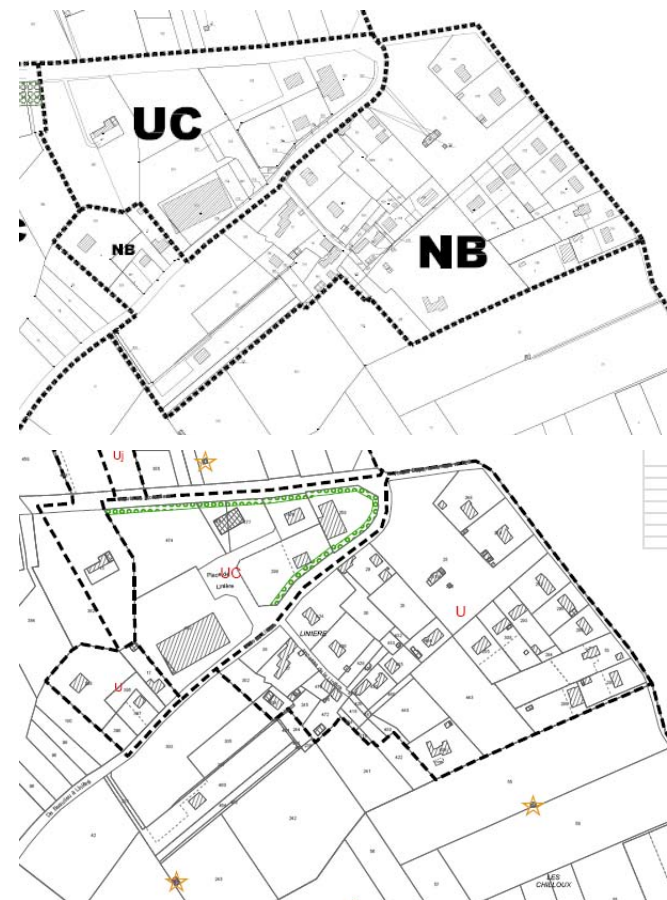


Protection « terrains cultivés » dans le POS supprimée et protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ajoutée dans le PLU pour le jardin devant la maladrerie

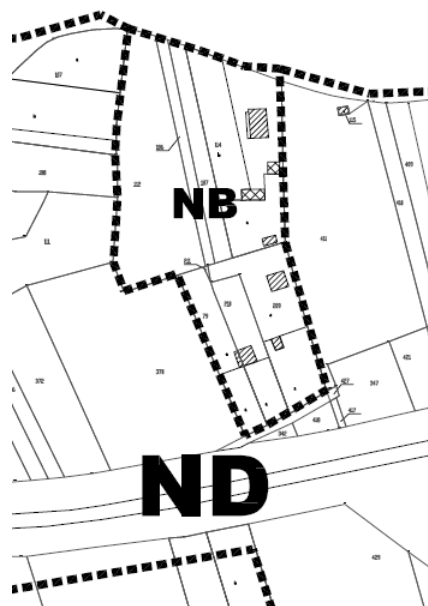


Protection des terrains cultivés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ajoutée dans le cadre du PLU

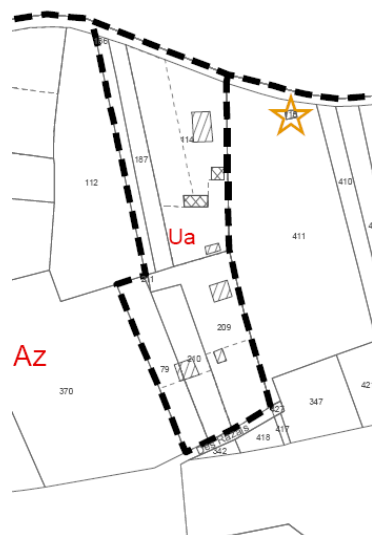
Concernant les zones NB du POS à Linière, Beauregard et au Puits Gibert, dont l'équivalent n'existe plus dans les PLU, le parti pris est de les classer désormais en **zone U** du PLU car il s'agit d'espace accueillant plusieurs habitations et non d'écarts. Par rapport à la notion de secteurs sous-équipés qui justifiait d'un classement en zone NB du POS, la situation ne sait pas forcément améliorée en termes de défense incendie, mais la Municipalité souhaite poursuivre sa politique, déjà engagée, d'équiper progressivement les sites en défaut au fur et à mesure des projets de constructions. La zone U du PLU reconnaît donc ces espaces urbanisés en reprenant la même délimitation que le POS pour le Puits Gibert, en réduisant celle de Linière qui comprend des espaces agricoles valorisés à l'ouest (parcelles 422 et 303, 305, 480 avec une maison isolée au milieu) et ne définissait donc pas l'enveloppe déjà urbanisée et en réduisant à la marge celle de Beauregard, pour les mêmes raisons d'interdire une extension sur l'espace agricole valorisé (parcelle 112).



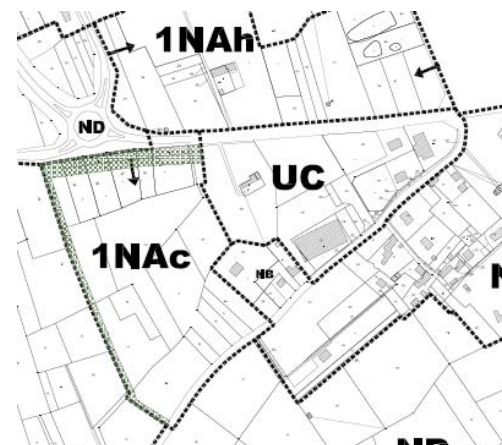
Zone NB et U de Linière (extrait du POS en haut et du PLU en bas)



Zone NB et U de Beauregard (extrait du POS en haut et du PLU en bas)



Concernant les zones UC du POS, à Linière et au Jardins de l'Abbaye, celle de Linière est reconduite dans le PLU (zone UC également) en excluant toutefois la maison d'habitation qui est donc classée plus logiquement en zone U du PLU, l'espace valorisé par l'agriculture, à l'ouest, étant classé en zone A. En revanche, l'usine Aératur s'étant relocalisée à Loches et l'emprise du site ayant fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain avec la création du pôle de services de la MEETS qui se poursuit actuellement avec la réalisation d'un pôle Ecoconstruction et qui devrait s'achever par la réhabilitation ou le renouvellement des bâtis vacants restants donnant sur la place de la mairie, il a été fait le choix de classer l'ensemble du site en zone U du PLU afin de favoriser l'ensemble de ces opérations de valorisation d'un patrimoine industriel.



Zone d'activités de Linière (extrait du POS en haut et du PLU en bas)



Enfin, la zone de protection stricte du POS, la zone ND est globalement reprise dans le PLU par une zone N au niveau de la vallée de l'Indre, au niveau des espaces sous-cavés, ceux-ci étant mis en évidence dans le PLU par un secteur naturel Nc avec Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à conseiller sur la prévention des risques. Un secteur NI reconnaît dans le PLU l'espace de loisirs des Viantaises auparavant classé en zone ND du POS. Concernant la protection des paysages, la zone ND est également reconduite au niveau des points hauts à forte sensibilité paysagère par un secteur agricole Az inconstructible, y compris pour les constructions à usage agricole lorsqu'il s'agit d'espaces agricoles valorisés ou N dans le cadre du parc et de l'ancien verger du manoir du Pressoir et de la vallée du ruisseau de Boutineau. La zone ND de protection stricte n'est en revanche pas reconduite au niveau du sud de Linière, afin de donner un peu plus de latitude à la création éventuelle de nouvelles exploitations en un site tout de même moins sensible en termes de paysages. Cet espace est donc désormais classé en zone A du PLU.

COMPARAISON DES SURFACES

La comparaison des surfaces entre les zones du POS et du PLU n'est pas évidente à formaliser, un différentiel de près de 5 ha existant entre les deux cadastres (vraisemblablement dû à une différence de géoréférentiel et de projection). Toutefois, on peut expliquer certaines différences :

- **l'augmentation de 4.5 ha des zones urbaines du PLU** s'explique par le classement en zone U du PLU des secteurs patrimoniaux de l'abbatiale, du cimetière et des jardins des remparts auparavant en zone ND du POS ;
- **de l'ordre de 10 ha d'espaces destinés à être urbanisés dans le POS sont restitués à la zone agricole A du PLU** (extension des Boubelins et de la zone d'activités de Linière), les zones 1AU1 et 1AU2 du PLU n'étant pas des extensions, mais des enclaves naturelles au sein de l'enveloppe déjà bâtie destinées à être densifiées sous forme organisée ;
- **la différence de répartition entre les zones agricoles NC du POS et A du PLU et les zones de protection ND du POS et N du PLU** s'explique par une redéfinition de la zone inondable de la vallée de l'Indre et par l'utilisation dans le PLU d'un secteur Az inconstructible, équivalent à la zone ND du POS, afin de protéger les espaces agricoles situés dans un contexte paysager sensible.

ZONES du POS		Superficie en ha	SOUS-TOTAL en ha			ZONES du PLU	Superficie en ha	SOUS-TOTAL en ha		
zones urbaines			127,82	144,21		zones urbaines			132,32	140,83
UA	24,50				U	49,22				
UAi	5,90				Ui	5,52				
UBa	15,00				Up	53,27				
UBai	1,58				Upi	16,32				
UBb	60,88				Up1	0,73				
UBbi	1,32				Up2	0,70				
UBs	1,37				Upi2	0,09				
UC	4,15				Ua	1,95				
UCi	1,86				Uj	1,72				
zones urbaines sous équipées					UC	2,81				
NB	11,26									
zones à urbaniser					zones à urbaniser					
1NAh	3,86	16,39		1AU1p	0,98	8,51				
2NAh	7,03			1AU2p	0,93					
1NAc	5,50			1AU3p	3,42					
				2AUp	3,18					
zones agricoles					zones agricoles					
NC	44,15	44,15		A	80,36	163,12				
				Ap	3,31					
				As	0,81					
				Az	69,30					
			Azp	9,34						
zones naturelles					zones naturelles et forestières					
ND	161,21	199,62	243,77		N	4,68	88,67	251,80		
NDi	37,84				Nc	7,09				
NDj	0,57				Ncp	31,96				
					Ni	10,32				
					Nip	17,96				
				Nlip	3,71					
				Np	12,95					
TOTAL en ha		387,98			TOTAL en ha				392,63	