

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 5 - RESUME NON TECHNIQUE

1.e



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

RESUME NON TECHNIQUE - TOME 5

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES4

FICHE D'IDENTITE DE LA COMMUNE7

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU DE BEAULIEU-LES-LOCHES ..9

| | |
|---|----|
| EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL | 9 |
| DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN | 23 |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | 29 |
| DEVELOPPEMENT AGRICOLE | 29 |
| DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL | 30 |
| DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES | 31 |
| DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE | 32 |

LES BESOINS EXPRIMES POUR REpondre AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT33

| | |
|--|----|
| LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL | 33 |
| LES BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE ET DE DESSERTE NUMERIQUE | 33 |
| EN MATIERE DE MOBILITE | 33 |
| EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE | 33 |
| LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS | 34 |
| LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE | 34 |
| LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES | 35 |
| EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES | 35 |
| EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL | 35 |
| EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX | 35 |
| EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE | 35 |
| EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE | 36 |
| LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES | 36 |
| LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE | 36 |

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES RETENU37

LES GRANDES LIGNES DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ...40

| | |
|---|----|
| LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREES EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD | 42 |
| LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES | 48 |
| LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES | 49 |

ANALYSE GENERALE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES50

| | |
|---|----|
| INCIDENCES GENERALES DU PADD | 50 |
| INCIDENCES DU PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000 | 52 |
| IMPACTS DIRECTS SUR LE SITE NATURA 2000 | 52 |
| IMPACTS INDIRECTS SUR LE SITE NATURA 2000 | 53 |
| Dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces | 53 |
| Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire / Déplacement d'espèces | 53 |

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES

Beaulieu-lès-Loches est une commune au caractère urbain marqué qui ne serait être appréhendée entièrement sans l'apprécier au regard du binôme qu'elle forme avec Loches, tant du point de vu :

- **des paysages**, la magnifique vallée de l'Indre jouant le rôle d'un trait d'union entre les deux coteaux urbanisés de Loches et Beaulieu-lès-Loches avec des liens visuels très forts entre les coteaux ;
- **de sa complémentarité en termes d'équipements, commerces et de services**, la commune de Beaulieu-lès-Loches étant bien dotée en la matière, mais ayant l'avantage de se situer à proximité d'immédiate des équipements et commerces de plus grandes envergures ou plus diversifiés de Loches, notamment l'hôpital, le collège privé et public, quatre lycées (enseignement général et professionnel, MFR...), parc aquatique, le stade... De son côté, grâce à une remarquable opération intercommunale de renouvellement urbain aux Jardins de l'Abbaye, ancienne friche industrielle, Beaulieu-lès-Loches accueille depuis 2008, la MEETS (Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine Côté Sud), affirmant son rôle communautaire, son poids dans l'emploi local et sa vocation de services. Vocation de services amplifiée par le déploiement sur son territoire de cinq établissements dédiés à l'accueil des personnes handicapées. Par ailleurs, les Jardins de l'Abbaye et la MEETS devraient prochainement être étoffés par la création d'un nouveau pôle de services relatif à l'écoconstruction en vue de l'émergence d'une filière locale fédérant les producteurs et les artisans ;
- **de son offre en transports en commun et de ses déplacements piétonniers aisés entre les deux communes** : avec la gare de Loches, accessible à pied en 15 minutes depuis le centre ancien de Beaulieu-lès-Loches, avec un transport urbain, le Lien, établissant des navettes les mercredis et samedis entre Beaulieu-lès-Loches et les principaux pôles d'équipements de Loches et grâce à la rue Brûlée récemment requalifiée et le chemin de la vallée de l'Indre qui favorisent les échanges et les déplacements doux entre les deux communes ;
- **de ses liens touristiques avec Loches** avec les audio-guides permettant la découverte du site écotouristique des Prairies du Roy dans la vallée de l'Indre entre les deux communes, les boucles vélos intercommunales et les cheminements de randonnées pouvant se poursuivre dans les rues de Beaulieu-lès-Loches via l'itinéraire de découverte « les chemins du Faucon Noir ».

Beaulieu-lès-Loches comptait, au recensement de 2013 de l'INSEE, **1814 habitants pour une superficie de 392 ha**. Elle s'établit ainsi, en termes de grandes unités paysagères et naturelles, **entre la vallée de l'Indre et la forêt domaniale de Loches**. La commune est préservée des flux des grands axes de circulation, **mais grâce au contournement de la RD760 (2600 véhicules par jour environ), elle bénéficie d'un accès direct aux principaux axes départementaux** : RD943 Tours/département de l'Indre, RD31 Descartes/Amboise, RD764 vers Montrichard et le Loir-et-Cher, RD760 vers Sainte-Maure-de-Touraine et Chinon. Elle est ainsi située 1 km de Loches, 36 km d'Amboise et 40 km de Tours, **ce qui la place avantageusement à relative proximité de ces pôles d'emplois**.

Elle est administrativement rattachée au **canton de Loches** et adhère à la **Communauté de Communes Loches Développement** (CCLD) regroupant 20 communes au total. Ses communes limitrophes sont Loches, Ferrière-sur-Beaulieu et Perrusson. La CCLD participe du Pays Touraine Côté Sud regroupant trois autres Communautés de Communes. De par ces adhésions, le PLU doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale de Loches Développement (SCOT) approuvé en 2004** qui fixe les grandes orientations de développement du territoire et les élus se sont engagés à respecter la charte de développement et d'environnement du Pays 2005-2015.

Beaulieu-lès-Loches se distingue par un patrimoine naturel (la vallée de l'Indre, site NATURA 2000 reconnu au niveau européen), **paysager** (les coteaux, la vallée, le centre ancien en site inscrit) **et architectural** (12 Monuments Historiques, une urbanisation ancienne de coteau...) **remarquable** et parfois atypique désormais reconnu et protégé par une **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** approuvée en 2014. L'AVAP constitue une Servitude d'Utilité Publique qui couvre la large majorité des espaces urbanisés ou non de Beaulieu-lès-Loches et s'impose au PLU. Elle met en œuvre un règlement à respecter encadrant notamment l'implantation des constructions, leur hauteur et leur aspect, ainsi que la qualité des espaces publics de manière à protéger, mais aussi à valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

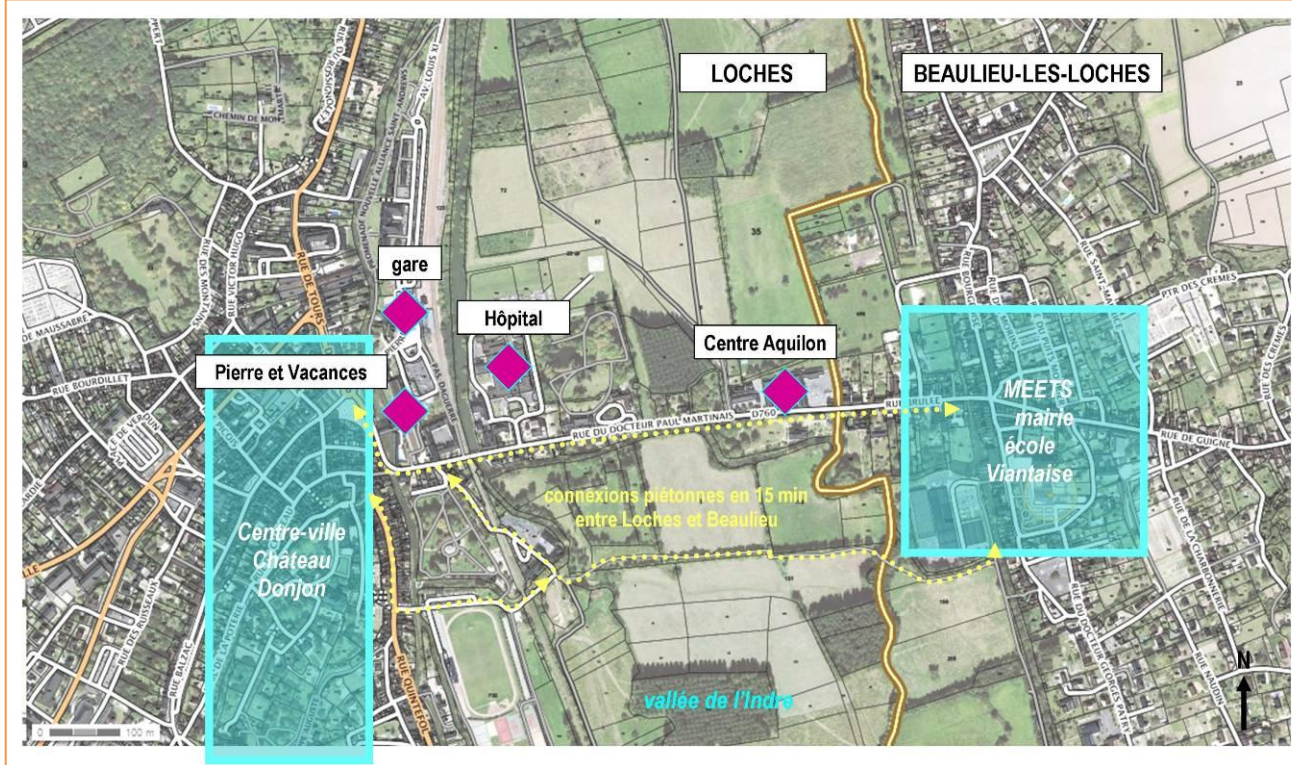
L'armature urbaine de Beaulieu-lès-Loches se caractérise ainsi par un bourg ancien dense, avec un labyrinthe de rues et ruelles animées par les alignements bâtis des belles façades ou de murs anciens en pierre qui font tout son charme. Dans cette ambiance très minérale, d'agréables respirations vertes se découvrent au hasard des rues : cœur d'îlots jardinés, parcelles maraîchères et bien sûr magnifiques ouvertures sur la vallée de l'Indre. Le bourg ancien s'appuie sur le coteau de la vallée de l'Indre et sur celui de la rue de Guigné, **supports d'une urbanisation ancienne à flanc de coteau, abritant des troglodytes et un réseau impressionnant de cavités**. Les extensions récentes se sont détachées progressivement de cette urbanisation qui savait tirer partie de la topographie de l'environnement pour grignoter le plateau agricole de manière beaucoup moins dense et structurée que le centre ancien. Elles se sont ainsi étendues jusqu'à Ferrière-sur-Beaulieu avec des satellites constituant désormais une urbanisation quasi continue entre les deux communes avec **le Puits Gibert, la Rauderie, Linière et dans une**

moindre mesure Beauregard. La géomorphologie du territoire, son histoire, son mode d'urbanisation et sa faible superficie font qu'il n'existe, contrairement à la plupart des communes de Touraine, qu'un seul véritable écart sur l'espace agricole, le manoir du Pressoir.

Les principaux risques impactant le développement urbain sont de deux ordres :

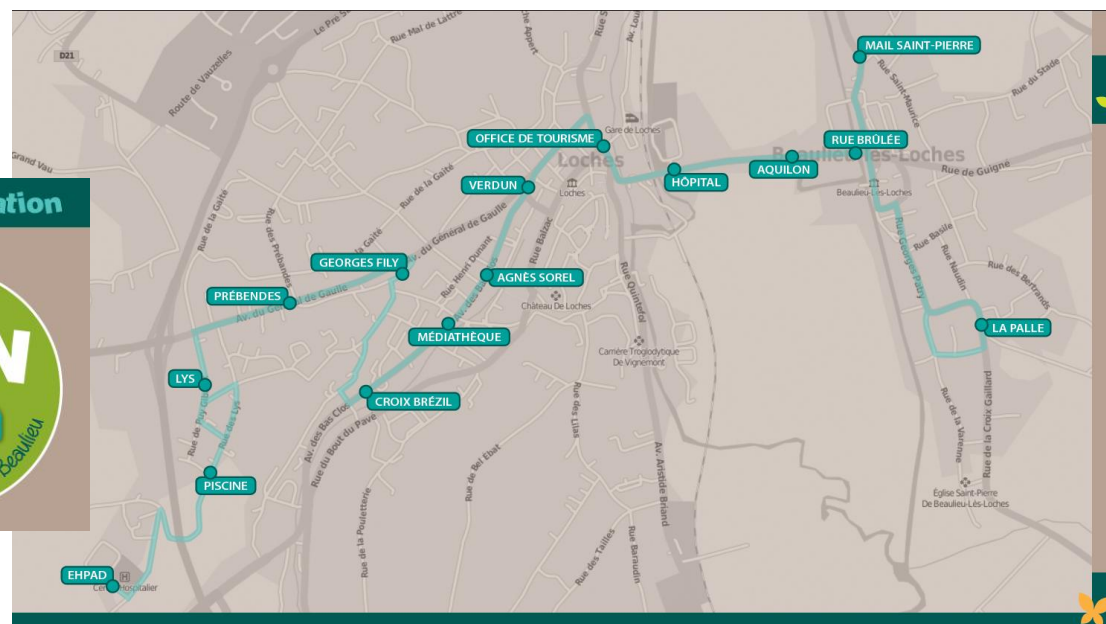
- **le risque naturel de débordement de l'Indre**, risque pris en compte par le **Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRI)** qui s'oppose, au même titre que l'AVAP sur le territoire. Un règlement de portée supérieure au PLU fixe des possibilités de constructions très restreintes, voire interdites, en fonction de la gravité de l'aléa ;
- **le risque naturel de mouvements de terrain générés par la présence des coteaux et de leurs espaces sous-cavés** : il n'existe pas de document réglementaire permettant d'intégrer ce risque, mais depuis plusieurs années, le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire cartographie et répertorie progressivement les zones à risque sur la commune.





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

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



FICHE D'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

| Population | Beaulieu-lès-Loches | Loches Développement | Indre-et-Loire |
|--|---------------------|----------------------|----------------|
| Population en 2013 | 1 814 | 21 614 | 600 252 |
| Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2013 | 467,5 | 49,2 | 98,0 |
| Superficie (en km ²) | 3,9 | 439,6 | 6 126,7 |
| Variation de la population : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en % | +1,1 | +0,5 | +0,5 |
| <i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %</i> | +0,2 | +0,1 | +0,3 |
| <i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %</i> | +0,9 | +0,4 | +0,2 |
| Nombre de ménages en 2013 | 857 | 9 668 | 271 173 |

| Logement | Beaulieu-lès-Loches | Loches Développement | Indre-et-Loire |
|--|---------------------|----------------------|----------------|
| Nombre total de logements en 2013 | 986 | 11 366 | 308 515 |
| Part des résidences principales en 2013, en % | 86,9 | 85,1 | 87,9 |
| Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2013, en % | 4,5 | 7,1 | 4,5 |
| Part des logements vacants en 2013, en % | 8,6 | 7,8 | 7,6 |
| Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2013, en % | 66,7 | 66,1 | 59,1 |

| Revenus | Beaulieu-lès-Loches | Loches Développement | Indre-et-Loire |
|--|---------------------|----------------------|----------------|
| Nombre de ménages fiscaux en 2012 | 843 | 9 474 | 255 881 |
| Part des ménages fiscaux imposés en 2012, en % | | 59,5 | 64,2 |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros | 18 777,8 | 19 245,0 | 19 952,0 |
| Taux de pauvreté en 2012, en % | | 10,5 | 11,6 |

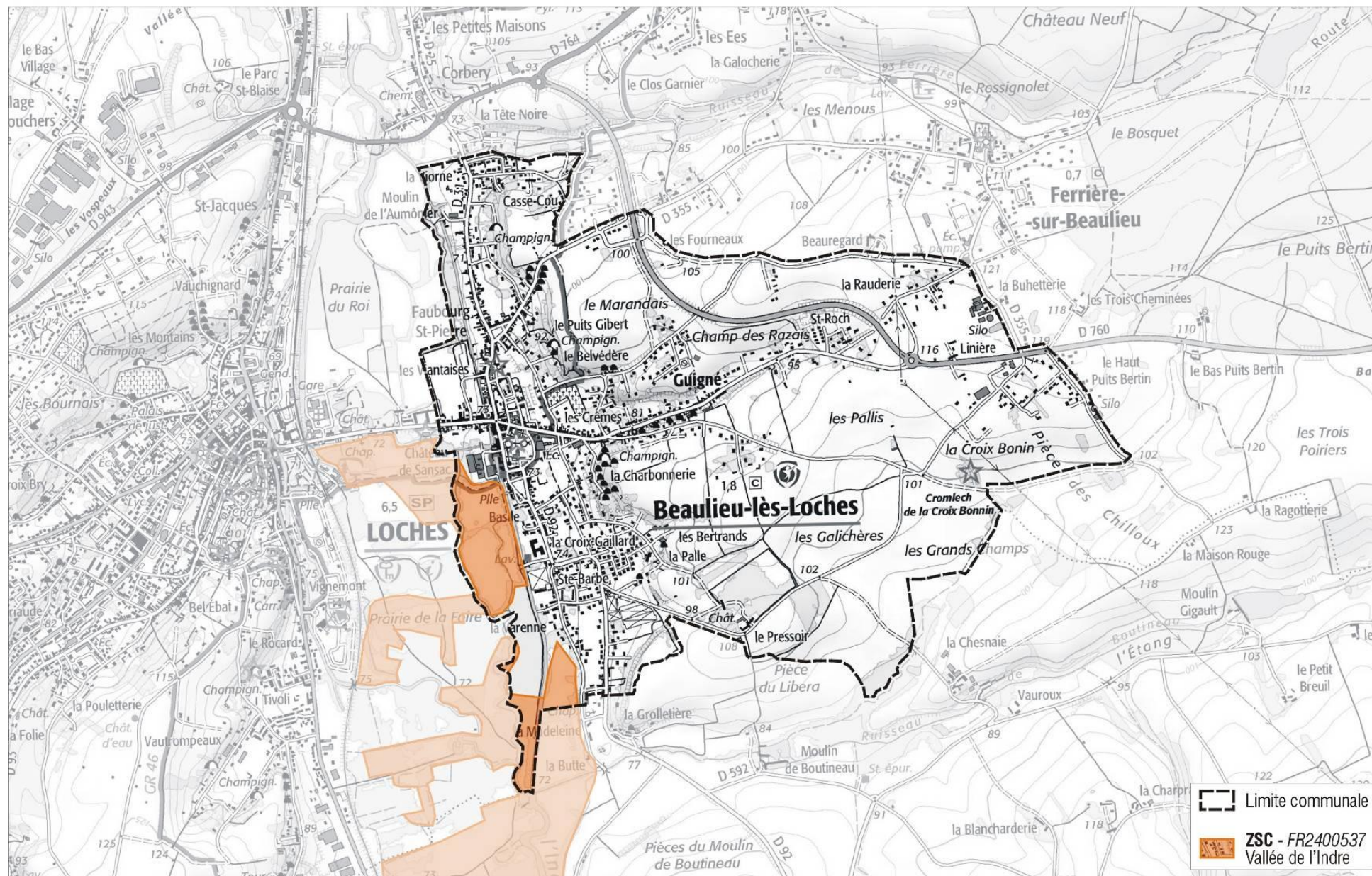
| Emploi - Chômage | Beaulieu-lès-Loches | Loches Développement | Indre-et-Loire |
|---|---------------------|----------------------|----------------|
| Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2013 | 319 | 9 432 | 243 228 |
| dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2013,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

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

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU DE BEAULIEU-LES-LOCHES

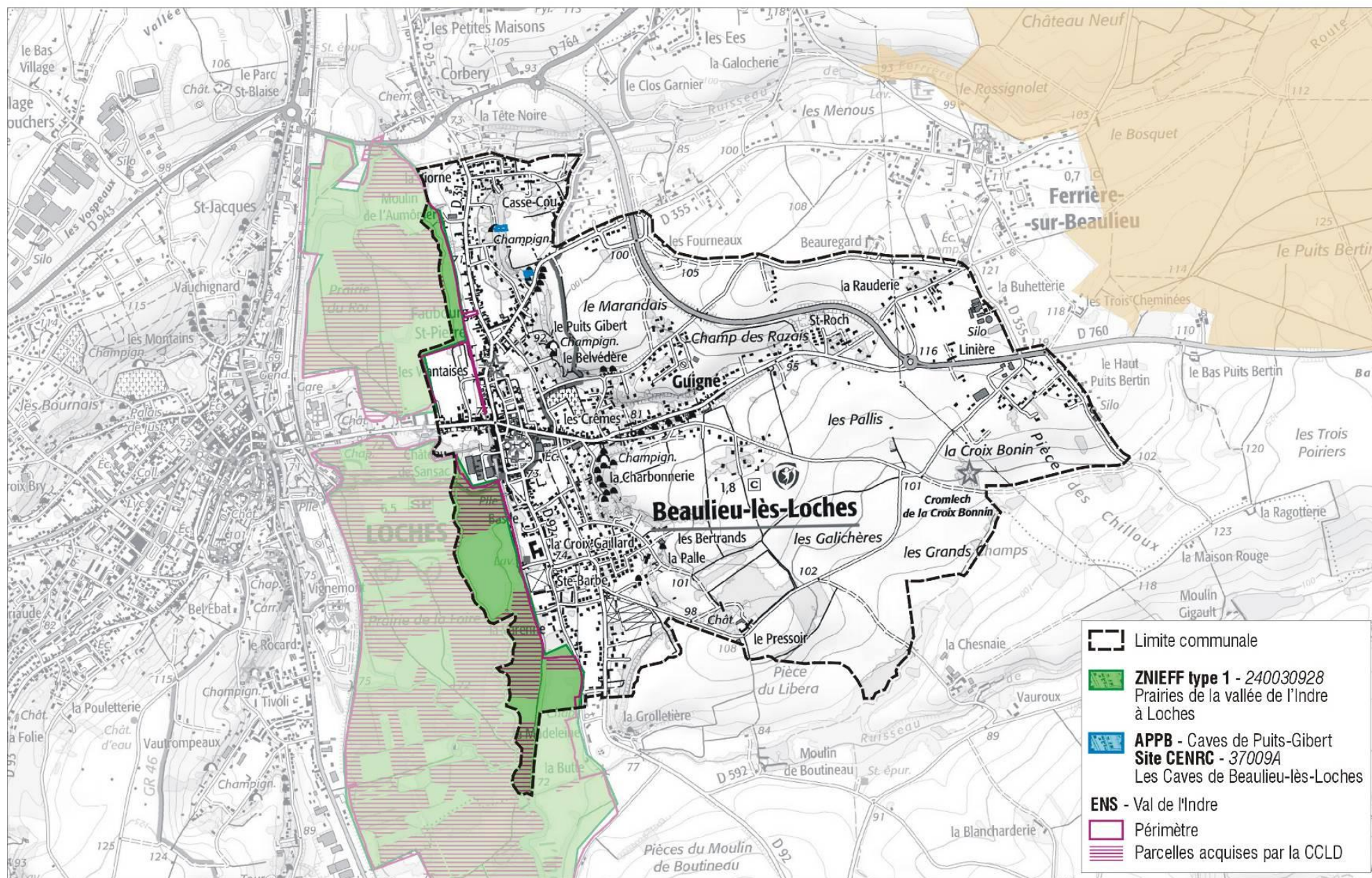
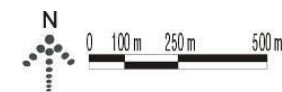
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT PATRIMONIAL

| ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES | BESOINS/MANQUES/MENACES |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">des richesses naturelles, paysagères et culturelles au même endroit, un élément à prendre en compte par rapport à la valorisation touristique de la communeune 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 habitantsla détermination de la TVB dans le cadre du PLU est également l'occasion de réfléchir à d'autres actions à mener : opération « zéro pesticide » pour les espaces publics, travail avec les agriculteurs et/ou les propriétaires sur l'entretien des pelouses du coteau et éviter leur enfrichement... | <ul style="list-style-type: none">une limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels à opérerdes outils urbanistiques à mettre en œuvre afin de préserver voir restaurer les milieux de la vallée de l'Indre et les corridors écologiques identifiés ainsi que l'intérêt écologique des boisements et des zones humidesune préservation nécessaire des gîtes à Chiroptères (caves) de toute destruction ou dégradation et une limitation des nuisances lumineuses pour favoriser une trame noir entre les gîtes à chiroptères et la valléeune 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 naturelsune attention particulière à apporter à la protection des arbres remarquables, aux nouvelles essences à planter chez les particuliers et sur l'espace public (encourager les essences traditionnellement plantées et se plaisant bien dans le contexte de coteau et de murs de pierres comme les buis, les figuiers...) et aux plantes invasives, car cela est d'une grande importance dans la perception générale des paysages urbains et pour la protection de la biodiversité |



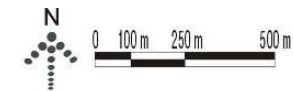
Fond cartographique : Scan 25
Source : DREAIL Centre

SITES NATURELS SENSIBLES



Fond cartographique : Scan 25
Source : DREAL Centre, Communauté de Communes Loches Développement

CORRIDORS ET ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS



12



- Limite communale
- Éléments fragmentants linéaires
- Éléments fragmentants surfaciques
- Corridor écologique (trame verte)
- Corridor écologique (trame verte et bleue)
- Corridor nécessitant une restauration
- Éléments fragmentants pour les sous-trames des milieux prairiaux et boisés mais espaces relais en tissu urbain du corridor diffus des pelouses sèches

Fond photographique : Orthophoto

PLU de Beaulieu-lès-Loches

Rapport de Présentation - tome 5 - Résumé non technique -

ARRET DE PROJET - JUILLET 2016

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

13

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.



UNITES PAYSAGERES



Boisement de la forêt domaniale de Loches constituant un arrière plan boisé dans les grands paysages



Parc arboré du château du Pressoir



Vallées verdoyantes avec leur cortège de prairies, peupleraies et boisements de berges (ripisylve)



Coteau de type pelouse sèche avec habitat troglodytique



Plateau agricole ponctué des ensembles bâtis de Linière, la Rauderie, Beauregard et du Puits Gibert et de quelques boisements



DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION



Espaces urbanisés

SENSIBILITE PAYSAGERE

Points d'appel dans les paysages :



1. Abbatale de Beaulieu-Lès-Loches

2. Château de Loches

3. Eglise de Loches



4. Donjon de Loches

château d'eau



Hauts de coteaux et du plateau agricole particulièrement sensibles, l'urbanisation ayant été toutefois jusqu'à aujourd'hui plutôt bien contenue en dehors des points sensibles



Phénomènes de covisibilités au niveau des hauts de coteaux, notamment depuis les terrasses du château de Loches et depuis le Pressoir à Beaulieu-lès-Loches et entre la Tour Chevalleau et les Boubelins

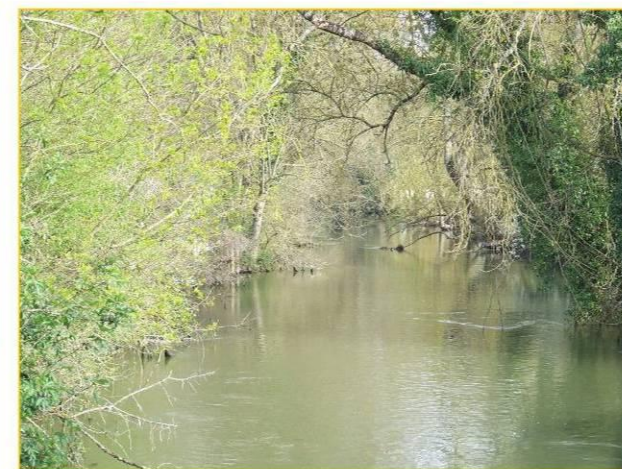


Panoramas remarquables sur les grands paysages

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Les unités paysagères : LA VALLEE DE L'INDRE



1. La vallée, depuis les terrasses du château de Loches, patrimoine paysager grandiose partagé par Loches et Beaulieu



2. La vallée, composée du cours d'eau (canal de Beaulieu) et d'un cortège de milieux prairiaux, de berges arborées et de peupleraies (dont beaucoup ont déjà été abattues) offrant des vues sur le coteau opposé de Loches et ses monuments historiques (ici, le donjon)



3. Le passage du Canal, parcours de promenade permettant de découvrir le patrimoine paysager et naturel de la vallée, avec une liaison possible entre Beaulieu et Loches

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Les unités paysagères : LA VALLEE DE L'INDRE

1



1. La vallée est accompagnée d'un patrimoine spécifique permettant la gestion et l'utilisation du cours d'eau : bras de décharge, pontons d'accès, lavoirs...

2



2. Au long du canal de Beaulieu, les moulins se succèdent offrant un potentiel important de promotion économique et, touristique... Avec de gauche à droite : le moulin des Jardins de l'Abbaye, aujourd'hui délaissé, mais offrant une superficie importante de réhabilitation ; le moulin des Mécaniciens, petit joyau doté encore de toute sa machinerie ; le moulin de l'Aumônier, valorisé en gîte d'accueil touristique

3



3. La description de la vallée de l'Indre ne serait pas complète sans l'évocation des nombreux jardins qui tirent profit des riches alluvions, autrefois support d'une activité de maraîchage florissante

1. Le plateau agricole sud de Beaulieu mérite aussi le détour de part les remarquables panoramiques qui s'ouvrent sur les grands paysages animés par les lignes arborées, des vallées (au premier plan, celle de Boutineau)



1



2



2. Témoins du passé viticole de la commune, quelques loges ponctuent encore le plateau. C'est un patrimoine fragile qui est souvent laissé à l'abandon par ses propriétaires, mais qui heureusement est parfois pris en considération et fait l'objet de valorisantes restaurations, participant aussi de la qualité des paysages bellilociens

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Les unités paysagères : LE PLATEAU AGRICOLE



1. Le plateau bellilocien est peu ponctué d'écarts anciens, ceux existants ayant été absorbés par de l'urbanisation récente en périphérie immédiate. On mettra toutefois en évidence le manoir du Pressoir et son majestueux parc arboré, seule masse boisée d'importance du plateau...



2. ... est l'atypique ferme de la Ragotterie. On remarquera ici, que le bâti ancien est mieux intégré dans les paysages que la maison récente juste à côté qui a un impact visuel plus fort de part des couleurs d'enduits très clairs et une absence d'accompagnement paysager, alors que le plateau agricole est très ouvert.

19

3. Le plateau agricole de Beaulieu, dans ses lisières nord-ouest, fait ainsi l'objet d'une urbanisation récente diffuse, assurant une continuité avec Ferrière-sur-Beaulieu (ici la Rauderie). Même remarque que pour la Ragotterie : si l'accompagnement paysager est bien présent, les enduits très clairs, voire blancs, des façades ressortent assez fortement sur les fonds foncés arborés.



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Les unités paysagères : LE COTEAU



*Perceptions du
coteau au sein
des espaces
urbanisés du
bourg*





1. Maison récente implantée dans le centre-ancien de Beaulieu et reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel : volumétrie, hauteur, proportion des ouvertures, couleur de l'enduit, implantation et orientation de la façade principale...

2. Des bâtiments d'inspiration contemporaine peuvent également trouver leur place à Beaulieu, en particulier au niveau du coteau qui se prête aux toitures terrasses et aux dénivelés du bâti en épousant ainsi la topographie

Principales caractéristiques architecturales et urbaines

21



Sources : geoportail.fr

1. Le dessin des rues dans les parties anciennes est généré par une implantation structurée du bâti : à l'alignement de la voirie et en limite séparative. Les maisons sont ainsi accolées les unes aux autres, préservant ainsi l'intimité des jardins

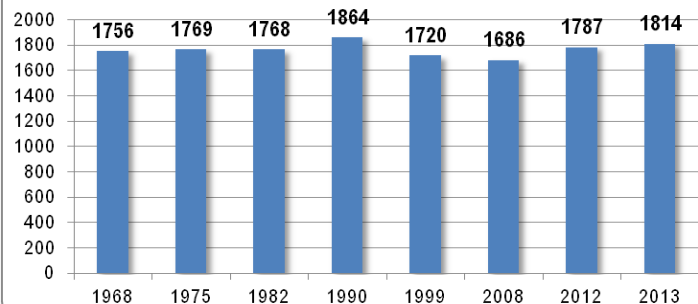


2. Les quartiers récents font abstraction de cette organisation traditionnelle. Les quartiers sont banalisés et l'implantation du bâti au milieu des parcelles génère de nombreux vis-à-vis entre voisins



| ATOUTS/POINTS POSITIFS/OPPORTUNITES | BESOINS/MANQUES/MENACES | ENJEUX QUI EN DECOULENT |
|---|---|--|
| <p>CONTEXTE LOCAL</p> <ul style="list-style-type: none"> la proximité avec Loches et son économie et la présence sur place de commerces, d'équipements, dont l'école, de nombreuses associations, d'une pharmacie et de professions médicales et paramédicales la qualité paysagère et architecturale de la commune valorisée, un cadre de vie recherché : un taux de variation annuelle de 1.1% par an, 2 fois plus élevé que le 37 des impôts fonciers moins élevés qu'à Loches la gare SNCF de Loches lorsque la voie ferrée sera réhabilitée une bonne desserte routière avec de plus la proximité avec l'A10 et l'A85, mais des difficultés au niveau de la RD943 (Loches/Tours) avec la traversée de Cormery et les deux derniers ronds-points à l'entrée de l'agglomération une consommation foncière modérée grâce à des opérations de densification et de renouvellement urbain (1.35 ha par an) <p>ELEMENTS STRUCTURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> Cavités = un habitat atypique qui peut être recherché un Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique et le maintien à domicile des personnes âgées 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et une « opération façades » récentes <p>ELEMENTS CONJONTURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> une demande très forte en logements, la maison de ville = un produit recherché, même avec un petit jardin de 300-400 m² des demandes de terrains à bâtir de l'ordre de 1000 m², mais une tendance à rechercher moins grand afin de s'adapter à sa capacité d'emprunt une reprise du marché de l'immobilier confirmée en 2016 après une phase atone avant 2014 : 8 logements construits en moyenne entre 2000 et 2015 | <p>CONTEXTE LOCAL</p> <ul style="list-style-type: none"> une vacance élevée (8.6% en 2013), un habitat parfois dégradé, un habitat ancien, une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et un Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques = une image du centre-ville altérée, la crainte d'une réhabilitation du bâti trop compliquée, contrainte et onéreuse <p>ELEMENTS STRUCTURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> un Plan de Prévention des Risques inondation = des espaces exclus de la construction nouvelle, mais uniquement au niveau de la vallée de l'Indre Cavités = une vigilance à avoir <p>ELEMENTS CONJONTURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> une faible offre en terrains à bâtir, une rétention foncière, un déficit en offre locative de qualité avec quelques marchands de sommeil un a priori des propriétaires (et des riverains) à densifier | <p>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...)</p> <p>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</p> <p>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</p> |

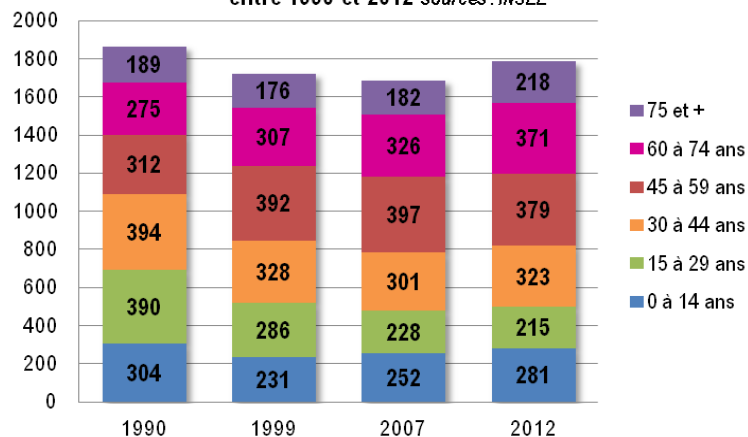
Evolution démographique de 1968 à 2013
(population municipale) sources : INSEE



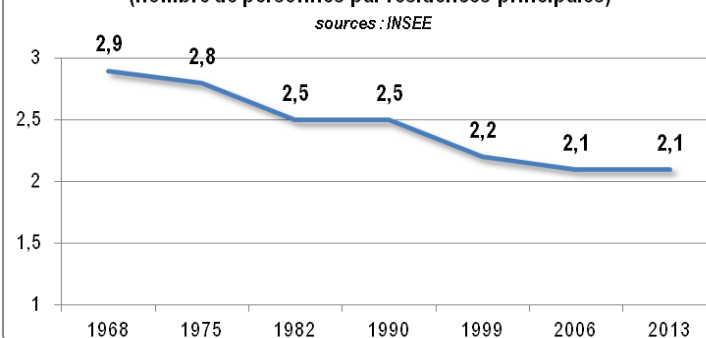
| | moyenne 1980-1989 | moyenne 1990-1999 | moyenne 2000-2009 | moyenne 2010-2015 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| nombre moyen de mises en chantier par an (sources SITADEL) | 10 | 3 | 11 | 4 |

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

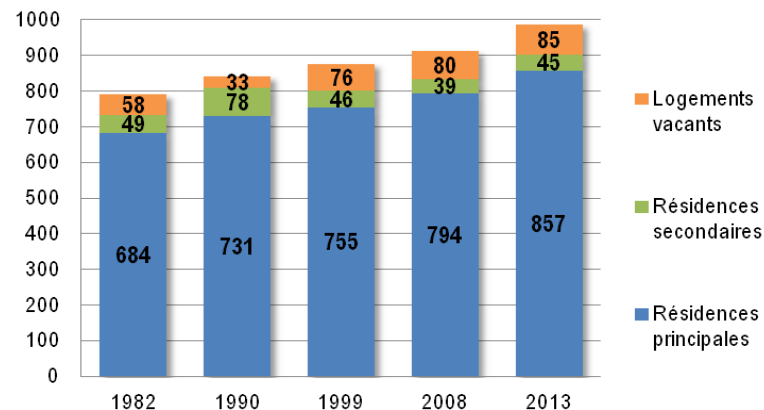
Evolution de la population par grandes tranches d'âges
entre 1990 et 2012 sources : INSEE



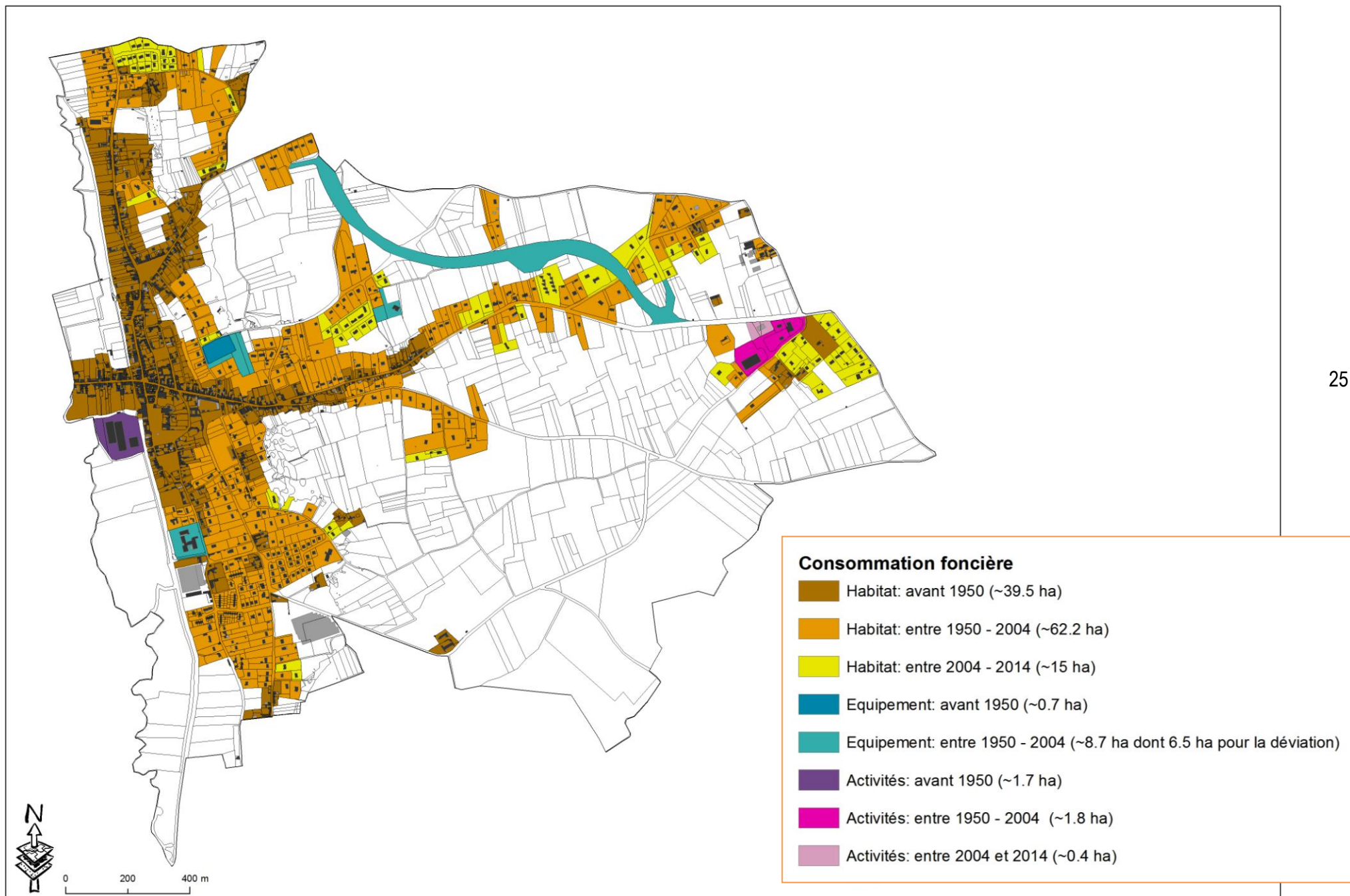
Evolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2013
(nombre de personnes par résidences principales)
sources : INSEE

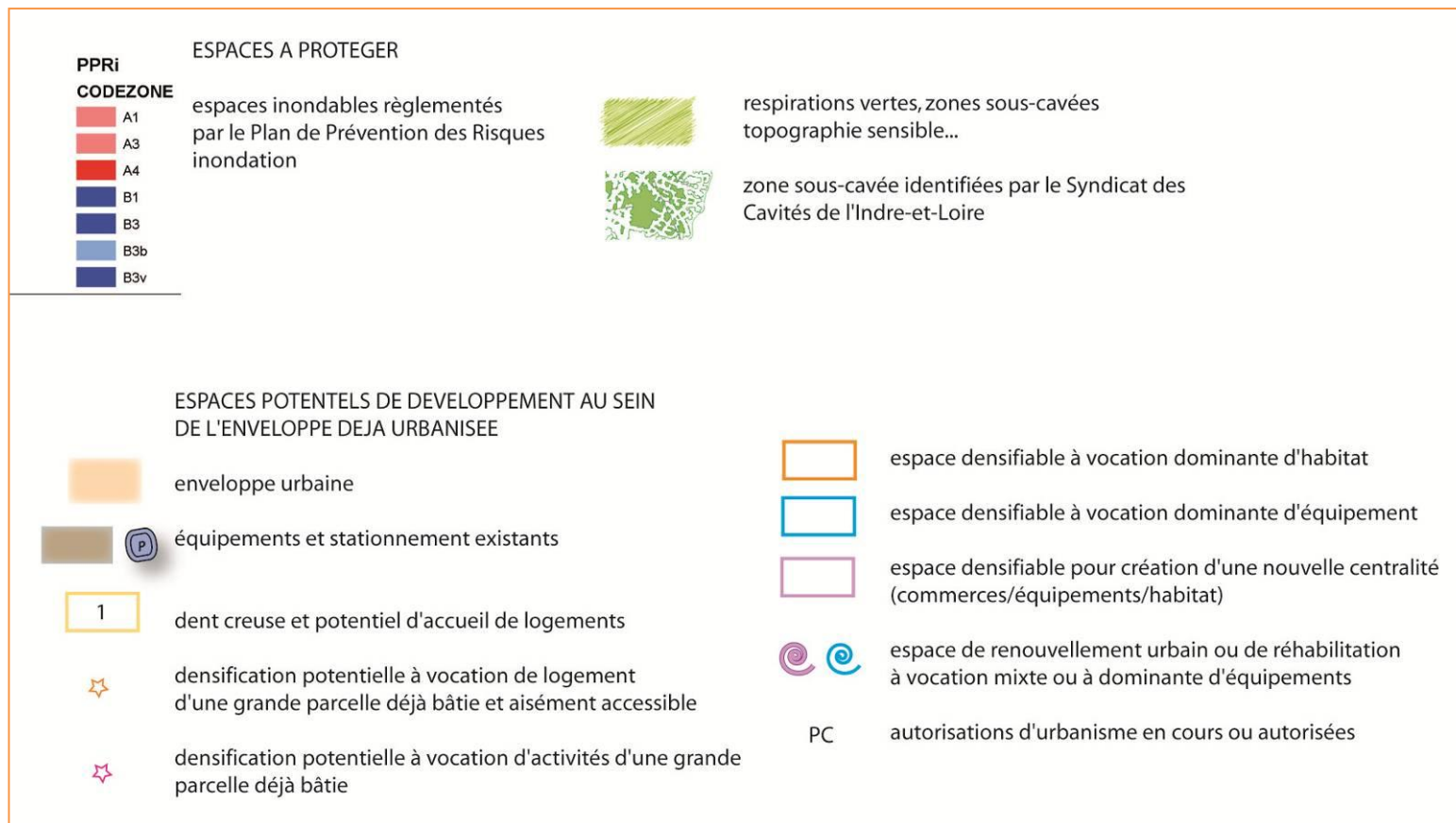


Evolution du parc de logements de 1982 à 2013 sources : INSEE

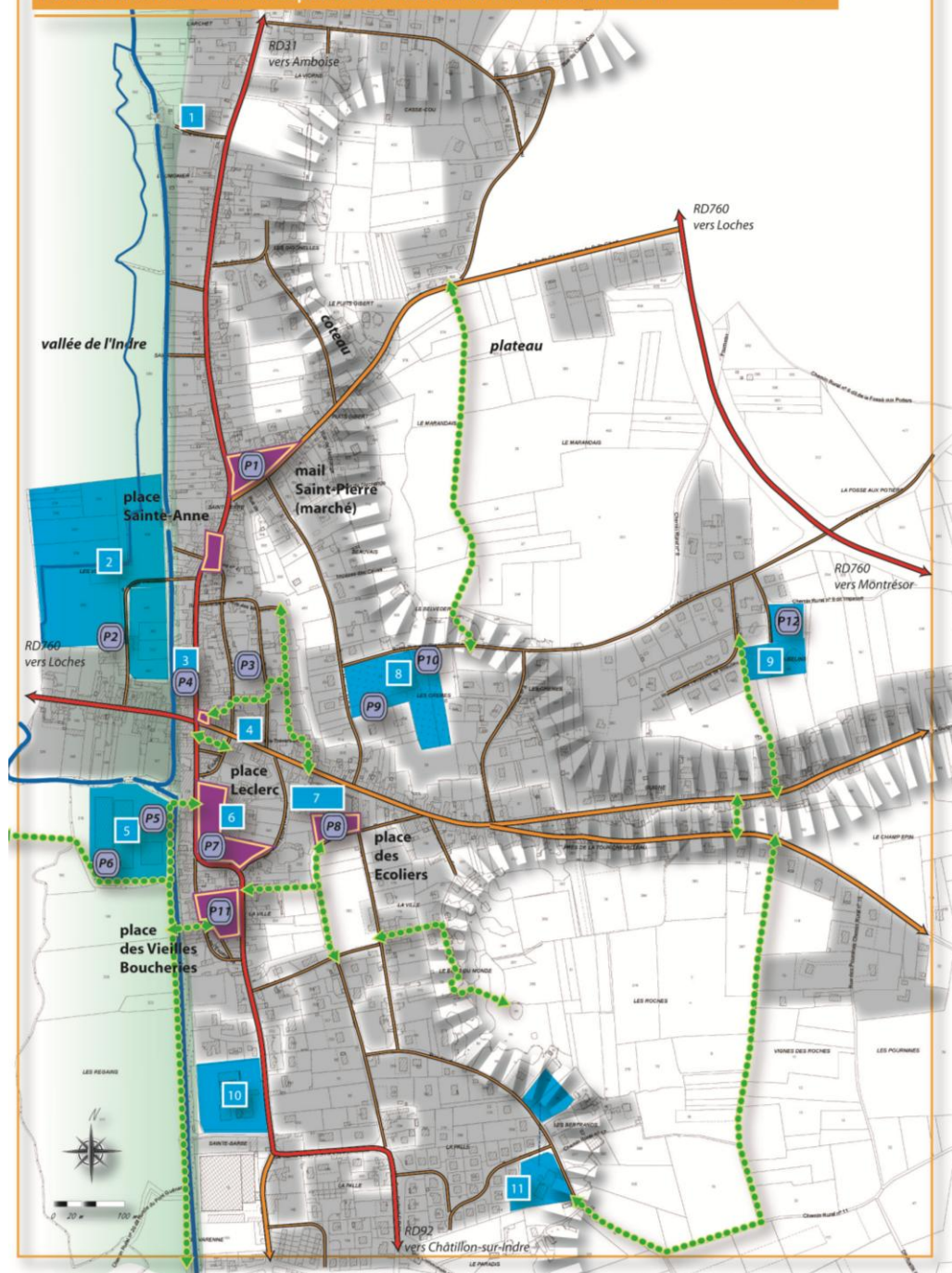


Principales données sociodémographiques (INSEE 2013)









DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

EQUIPEMENTS

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

ESPACES DE STATIONNEMENT

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

DEVELOPPEMENT AGRICOLE

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

DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

30

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

DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

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

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

| ENJEUX QUI EN DECOULENT |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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. |

LES BESOINS EXPRIMES POUR REpondre AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

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.**

Le patrimoine bâti bellilocien de part son exceptionnel intérêt architectural et historique fait déjà l'objet de nombreuses mesures de protection et de valorisation au sein du bourg ancien : 12 Monuments Historiques, un site inscrit et un site classé qui ont justifié de la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), document réglementaire que le PLU se doit d'intégrer et de respecter. **En la matière, les besoins retenus dans le PLU n'ont pas pour objet d'instaurer des protections supplémentaires à ce qui existe déjà, mais bien de mettre en valeur ce patrimoine architectural et urbain, d'en identifier ses composantes et d'en constituer une source d'inspiration pour les futures opérations urbaines.**

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.**

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.**

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.**

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. 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 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

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.**

Le tableau ci-contre 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 (1.1% 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% |

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 règlementairement (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. 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.**

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,

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.**

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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, **les élus se sont 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.

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. 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,**

- un besoin de créer un point d'appel touristique bellilocien avec ou sans entrée payante sur lequel pouvoir communiquer,
- un besoin d'associer les commerçants locaux, les restaurateurs et les sites d'hébergement de Loches et Beaulieu-lès-Loches
- un besoin de réhabilitation de la ligne ferroviaire Tours/Loches
- 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.

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

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.

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

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...),

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.

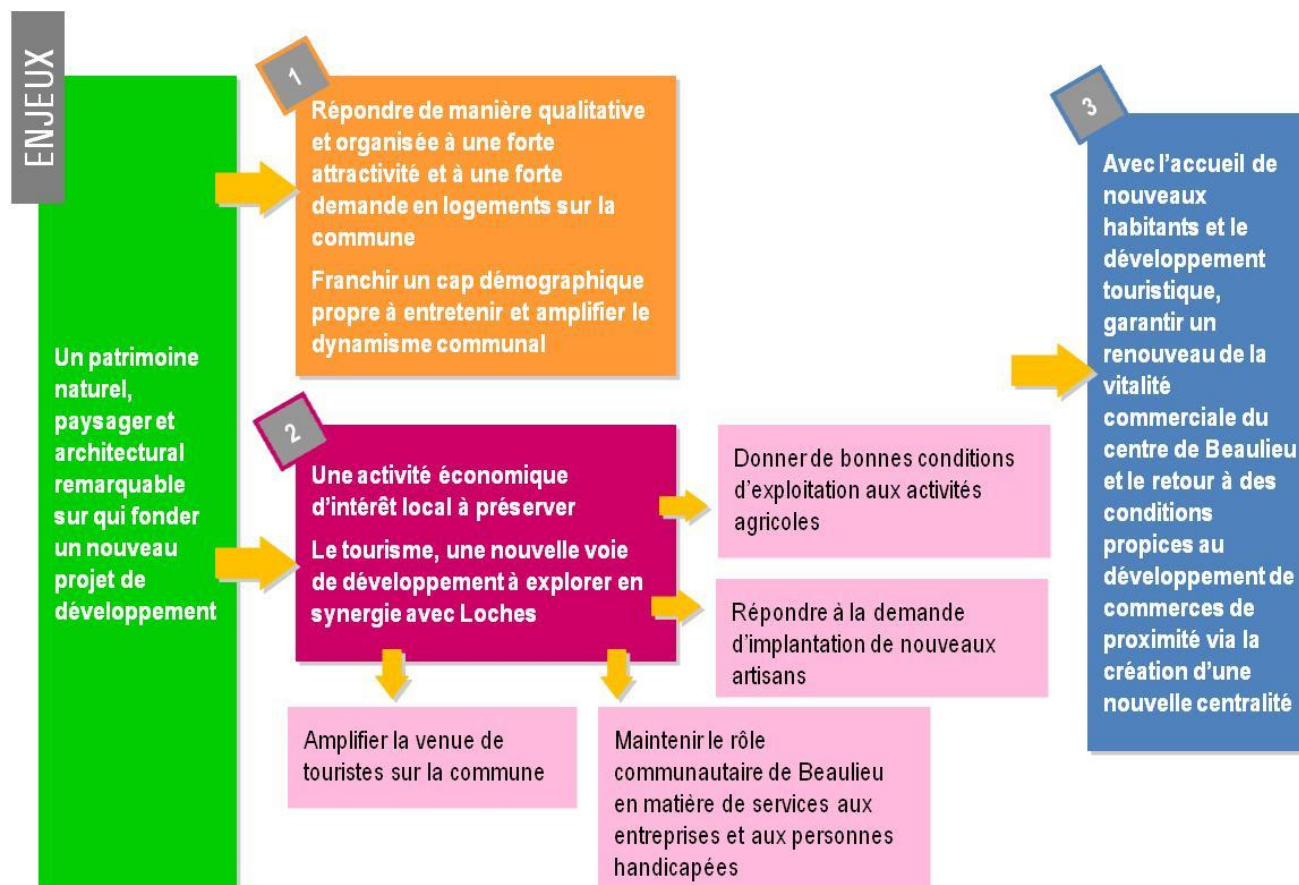
LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

La précédente décennie est marquée sur la commune par des efforts dans la création de quartiers plus compacts, une diminution notable de la taille moyenne des parcelles (1700 m² entre 2000 et 2004 ; 775 m² entre 2010 et 2012) et des phénomènes de densification de fonds de jardins dans les parties anciennes de Beaulieu (construction d'une nouvelle habitation sur une parcelle déjà bâtie). Entre 2004 et 2014, il a été ainsi consommé 13 ha pour 79 logements (espaces publics compris), soit une densité moyenne de 6 logements par ha.

Afin de réduire davantage la consommation foncière de la commune et promouvoir un développement urbain économe mais qualitatif, le besoin exprimé est de **réduire d'environ de moitié la consommation foncière par rapport à la dernière décennie, à savoir de l'ordre de 7000 m² par an, toutes vocations confondues, au lieu des 1.35 ha annuels observés précédemment.**

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES RETENU








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 :**



Le PADD de Beaulieu-lès-Loches se décline alors en 4 axes :

- **Axe 1 : un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable à protéger et sur qui fonder un nouveau projet de développement**
 - ⇒ **Objectif 1** : un développement urbain à insérer au sein de paysages remarquables et sensibles
 - ⇒ **Objectif 2** : des composantes urbaines et architecturales identitaires à préserver
 - ⇒ **Objectif 3** : protéger la trame verte et bleue de la commune (vallées de l'Indre, du ruisseau de Ferrière et du Boutineau, coteaux, boisements de l'espace agricole)
- **Axe 2 : répondre de manière qualitative et organisée à une forte attractivité et à une forte demande en logements sur la commune**
 - ⇒ **Objectif 1** : franchir un cap démographique propre à entretenir et amplifier le dynamisme communal : atteindre les 2000 habitants à l'horizon 2027
 - ⇒ **Objectif 2** : réduire la consommation foncière en proposant des opérations plus denses et plus qualitatives
 - ⇒ **Objectif 3** : donner la priorité à la densification des espaces encore disponibles au cœur de l'agglomération : La Charbonnerie, Saint-Maurice, l'Aumônier, les Pournines et organiser la création d'un nouveau quartier à Champ Epin, à proximité du centre-ancien et permettant de satisfaire au reste des objectifs de développement
- **Axe 3 : accompagner l'accueil d'une population nouvelle par des actions visant à améliorer le fonctionnement urbain**
 - ⇒ **Objectif** : conforter l'offre en équipements par un espace de rencontres et de convivialité aux Viantaises et chercher à améliorer les déplacements piétonniers et le stationnement
- **Axe 4 : une activité économique d'intérêt local à préserver et une nouvelle voie de développement à explorer via le tourisme, en synergie avec Loches**
 - ⇒ **Objectif 1** : répondre à la demande d'implantation de nouveaux artisans par densification de l'existant
 - ⇒ **Objectif 2** : amplifier la venue de touristes sur la commune
 - ⇒ **Objectif 3** : développer l'attractivité de la commune par la création d'une nouvelle centralité commerciale (avec notamment les bâtis restant vacants des Jardins de l'Abbaye) et maintenir son rayonnement communautaire en matière de services (MEETS)
 - ⇒ **Objectif 4** : donner de bonnes conditions d'exploitation à l'activité agricole

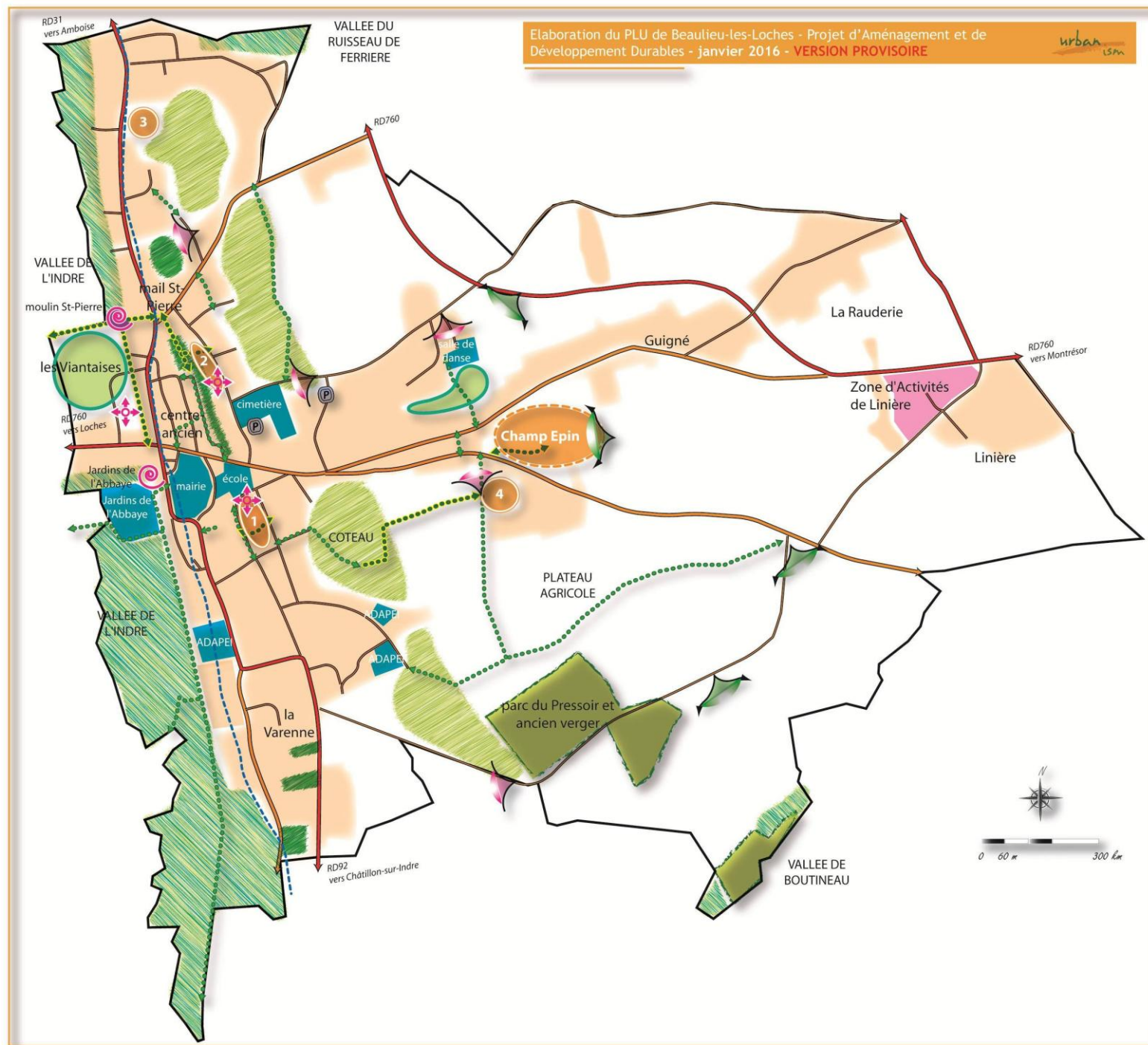
PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, FACTEURS D'ATTRACTIVITE, DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

-  protéger les espaces de grande sensibilité paysagère (rebords des coteaux, cavités, notamment)
-  protéger et permettre la valorisation des milieux naturels les plus remarquables (vallée de l'Indre, du ruisseau de Ferrière et de Boutineau)
-  préserver les principaux panoramiques offerts depuis le plateau agricole
-  prendre en compte les principaux points de covisibilité ou de cône de vue sur le patrimoine bâti
-  protéger les parcs ou ensembles arborés les plus remarquables
-  protéger les ensembles de jardins et de vergers ou espaces maraîchers au cœur de l'urbanisation
-  protéger l'espace agricole par un recentrage de l'urbanisation au niveau de l'enveloppe urbaine existante

ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE AU PLUS PRES DU CENTRE-ANCIEN DANS UN SOUCI DE MAINTIEN DE L'ANIMATION ET DU DYNAMISME LOCAL

-  accueillir de nouvelles constructions, réhabiliter le logement vacant, au sein de l'enveloppe urbaine existante à vocation mixte (habitat, équipements, activités), sans extension linéaire sur l'espace agricole valorisé... et en prenant en compte la limite de la zone inondable - - - -
-  organiser l'urbanisation de certains espaces disponibles au regard de leur localisation stratégique et/ou de leur superficie afin d'aboutir à de petites opérations d'habitat qualitatives et harmonieusement insérées dans le centre-ancien :

| | |
|--------------------|------------------|
| 1. la Charbonnerie | 3 l'Aumônier |
| 2. Saint-Maurice | 4. les Pournines |
-  organiser la création d'un nouveau quartier présentant une qualité urbaine à Champ Epin, à proximité du centre-ancien et permettant de satisfaire au reste des objectifs de développement
-  donner les conditions propices à l'affirmation d'une centralité commerciale aux Jardins de l'Abbaye ou via une opération mixte habitat/commerces, avec trois sites pouvant s'y prêter plus particulièrement : les Viantaises, la Charbonnerie et Saint-Maurice
-  ne pas entraver la réhabilitation des anciens moulins de l'Abbaye et de Saint-Pierre qui peuvent se prêter à l'accueil de structures favorisant l'animation locale (centre d'artisanat d'art, musée, commerces, équipement collectif, tourisme, habitat...)
-  affirmer le caractère d'espaces de rencontre entre habitants et de loisirs des sites des Viantaises et de la salle de danse
-  permettre l'évolution des sites d'équipements existants
-  permettre la densification et la qualification de la zone d'activités de Linière sans extension sur l'espace agricole et naturel
-  améliorer l'offre en stationnement aux abords de la rue de Guigné
-  conserver les principaux cheminements piétonniers existants...
-  ... et développer ce réseau par certaines liaisons manquantes



LES GRANDES LIGNES DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones : urbaine (**U**), à urbaniser (**AU**), agricole (**A**), naturelle et forestière (**N**). Leur définition est résumée ainsi :

| 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> |

LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREES 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>REPENDRE DE MANIERE QUALITATIVE ET ORGANISEE A UNE FORTE ATTRACTIVITE ET A 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 réglemente 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> |
| 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>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> | |

43

| | | |
|--|--|---|
| | | <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. Il s'agit de la Fosse aux Potiers, de la Croix Bonnin et du site 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 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. |

45

| | | |
|--|---|--|
| | <p>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 respectées (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>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 | 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 |
| | Permettre la valorisation et l'évolution du patrimoine bâti ancien, y compris de l'urbanisation troglodytique | 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. On distinguera : <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 ; - 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. |
| | Protéger la Trame Verte et Bleue de la commune | |

47

LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES

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 | |

49

ANALYSE GÉNÉRALE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

INCIDENCES GÉNÉRALES DU PADD

AXE 1 DU PADD : UN PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL REMARQUABLE A PROTEGER ET SUR QUI FONDER UN NOUVEAU PROJET DE DEVELOPPEMENT

Objectif 1 : un développement urbain à insérer au sein de paysages remarquables et sensibles

Objectif 2 : des composantes urbaines et architecturales identitaires à préserver

Objectif 3 : protéger la trame verte et bleue de la commune

| Thématique | Incidences | Explications |
|---|------------|--|
| Préservation des identités patrimoniales du territoire | POSITIVES | Il s'agit de l'axe fondateur du PADD de Beaulieu-lès-Loches, en continuité avec l'instauration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine en 2014. Les choix en matière de développement, les choix en matière de limitations réglementaires, la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation découlent directement de cette volonté |
| Préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue | POSITIVES | La protection et la mise en valeur de ces éléments sont indispensables à l'attractivité du territoire, tant résidentielle que touristique. La commune participe en outre, par cette volonté, à la mise en valeur de l'Espace Naturel Sensible avec son plan de gestion appliqué par le Conseil Départemental. Grâce aux études du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, complétés par la Trame Verte et Bleue réalisée à l'échelle du Pays et aux investigations de THEMA Environnement, les milieux participatifs de cette Trame Verte et Bleue sont clairement identifiés et protégés dans ce PLU |

AXE 2 DU PADD: REpondre de maniere qualitative et organisée a une forte attractivité et a une forte demande en logements sur la commune

Objectif 1 : franchir un cap démographique propre à entretenir et amplifier le dynamisme communal

Objectif 2 : réduire la consommation foncière en proposant des opérations plus denses et plus qualitatives

Objectif 3 : donner la priorité à la densification des espaces encore disponibles au cœur de l'agglomération

| Thématique | Incidences | Explications |
|--------------------------------------|------------|---|
| Consommation foncière | NEGATIVES | L'ensemble des besoins sera satisfait au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, par densification ou réhabilitation de bâtiments existants, sans consommation foncière, à l'exception d'une partie des besoins en développement démographique. En fonction des disponibilités existantes au sein du bourg, estimées à un potentiel de 60 logements environ, une extension de 6.5 ha sur l'espace agricole est prévue par le PLU, à Champ Epin (5.5 ha pour l'accueil de nouveaux logements + 1 ha nécessaire à la prise en compte sur le site d'un espace sous-cavé) et de 5000 m² pour trois sites de sédentarisation des Gens du Voyage. |
| Maîtrise de la consommation foncière | POSITIVES | Cette consommation foncière induit également une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur le territoire qui est susceptible de générer localement des désordres en termes de gestion des eaux pluviales. A cette fin, en parallèle de l'élaboration du PLU une préétude sur la gestion de l'eau au niveau du site de Champ Epin a été réalisée en complément d'une étude du Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire afin de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour cette gestion. Les conclusions de ces études sont introduites dans les OAP et le règlement de Champ Epin. |

| | | |
|------------------------------------|------------------|--|
| | | Il convient toutefois de rappeler que cette consommation foncière est effectuée de manière plus modérée que ce qui s'est pratiqué ces dix dernières années. Elle est estimée à 7 ha (uniquement pour l'habitat, les autres besoins étant satisfaits par densification ou renouvellement) pour la période 2017-2027, soit 7000 m² par an. Ceci correspond à un objectif de réduction de moitié de la consommation foncière par rapport à la dernière décennie (13.5 ha au total, dont 13 ha pour l'habitat). Il est à noter que 10 ha d'espaces destinés à être urbanisés dans le POS de 2002 ont été reclassés en zone agricole du PLU de 2017. |
| Sollicitations des réseaux | NEGATIVES | L'accueil d'une population nouvelle, et celles d'équipements, de commerces, d'activités supplémentaires qui doit l'accompagner entraînera inévitablement une hausse des besoins en matière d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et pluviales, d'électricité... On peut estimer qu'en termes de flux supplémentaires, les 120 logements accueillis entraîneront à terme (120 X 2.1 habitants x 0.8 Equivalents Habitants) = 200 EH de plus par an à traiter pour une station d'épuration en mesure d'accueillir 1800 EH de plus. Concernant l'alimentation en eau potable, les besoins devraient monter à (120 X 87 m³ consommés par an et par foyer sur l'ensemble de la Communauté de Communes) = 10 440 m³ de plus par an. Il conviendra d'ajouter également les besoins liés aux activités, équipements, commerces, mais ils sont difficiles à estimer à ce jour. |
| Mixité sociale | POSITIVES | En promouvant une diversification du parc de logements (taille du parcellaire, typologie de logements...) le PADD s'attache à répondre aux besoins en logements d'un public large : jeunes ménages, seniors, sédentarisation des Gens du Voyage... |
| Prise en compte des Risques | POSITIVES | Le Plan de Prévention des Risques inondation et les études du Syndicat des Cavités 37 sont intégrées au projet et ont guidé les choix des élus en matière de développement. |

| | | |
|--|------------------|--|
| Economies d'énergie et énergies renouvelables | POSITIVES | Le PADD explique la volonté des élus d'inciter les constructeurs et les particuliers à prendre en compte les préceptes du bioclimatisme, principes pris en compte dans le Règlement du PLU s'appuyant également sur les modalités de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui s'inscrit déjà dans cette démarche. |
|--|------------------|--|

AXE 3 DU PADD : ACCOMPAGNER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE PAR DES ACTIONS VISANT A AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Objectif : conforter l'offre en équipements par des espaces de rencontres et de convivialité et chercher à améliorer les déplacements piétons et le stationnement

| Thématique | Incidences | Explications |
|--|------------------|---|
| Attractivité du territoire | POSITIVES | Entretien l'attractivité du territoire est une priorité pour les élus avec plusieurs orientations dans le PADD témoignant de cette volonté tant en matière d'accueil de nouveaux habitants, avec une nouvelle offre en terrains à bâtir et des incitations à densifier intelligemment, que de développement commercial, artisanal et touristique notamment. Le PADD indique également la volonté des élus de maintenir une pression sur les pouvoirs publics afin d'obtenir une desserte numérique du territoire telle que prévue par le Schéma Départemental et afin d'obtenir la mise à niveau de la desserte ferroviaire Tours/Loches, éléments rentrant en ligne de compte dans les choix d'implantation des habitants ou des entrepreneurs |
| Limitation de l'usage de la voiture | POSITIVES | Dans son PADD, la Municipalité exprime clairement sa volonté de sécuriser et rendre agréable les déplacements piétons dans le bourg grâce à un réseau déjà bien développé de cheminements qui seront étoffés dans le cadre du projet de PLU. Améliorer la circulation des automobiles dans les rues étroites n'est ainsi pas une fin en soi, l'étalement des rues réduisant la vitesse des véhicules...et incitant à se déplacer à pied pour les déplacements quotidiens. |

AXE 4 DU PADD : UNE ACTIVITE ECONOMIQUE D'INTERET LOCAL A PRESERVER ET UNE NOUVELLE VOIE DE DEVELOPPEMENT A EXPLORER VIA LE TOURISME, EN SYNERGIE AVEC LOCHES

Objectif 1 : répondre à la demande d'implantation de nouveaux artisans par densification de l'existant

Objectif 2 : amplifier la venue de touristes sur la commune

Objectif 3 : développer l'attractivité de la commune par la création d'une nouvelle centralité commerciale et maintenir son rayonnement communautaire en matière de services

Objectif 4 : donner de bonnes conditions d'exploitation à l'activité agricole

| Thématique | Incidences | Explications |
|--|------------------|---|
| Sollicitations des réseaux | NEGATIVES | Comme évoqué précédemment, cette augmentation inévitable des consommations est difficile à estimer à ce jour, mais a priori compatible avec la capacité des réseaux existants |
| Dynamique économique | POSITIVES | Un signal fort est envoyé à travers le PADD en faveur de la création d'une centralité commerciale, d'un développement de l'artisanat d'art et d'une amplification de la venue des touristes, éléments de nature à dynamiser l'ensemble de l'économie locale |
| Protection spécifique de l'activité agricole | POSITIVES | L'activité agricole n'est pas l'économie première du territoire. Néanmoins, elle marque de sa présence les paysages, tant urbains, avec le maraîchage, que ruraux. Les orientations du PADD ont donc pour objectif de maintenir et préserver l'activité des deux exploitations restantes sur la commune, la localisation de ces sites ayant guidé les élus dans la détermination des zones constructibles, afin de leur préserver un espace agricole viable et suffisant autour d'elles |

INCIDENCES DU PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000

Pour rappel, la commune de Beaulieu-lès-Loches est concernée par la présence de la Zone Spéciale de Conservation FR2400537 « Vallée de l'Indre ».

Pour le site NATURA 2000, et de façon plus générale pour les espaces inventoriés et/ou protégés au regard de leur intérêt écologique, les orientations générales du PADD affichent

la volonté d'assurer la protection des espaces naturels sensibles, agricoles et forestiers et de préserver les continuités écologiques.

Au niveau du plan de zonage, le site NATURA 2000 « Vallée de l'Indre » s'inscrit globalement dans la zone N et ses déclinaisons / sous-secteurs. Le règlement précise bien que 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, qui participent également de la Trame Verte et Bleue de la commune et de son patrimoine paysager ». **Ces différentes zones induisent une réglementation restrictive concernant l'occupation des sols et leurs usages.**

L'ensemble des parcelles incluses dans le site NATURA 2000 sont indicées « i » de par la présence du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI doivent également être respectées. **Ce zonage induit une réglementation restrictive concernant l'occupation des sols et leurs usages.**

IMPACTS DIRECTS SUR LE SITE NATURA 2000

Les impacts directs du PLU de Beaulieu-lès-Loches sur le site NATURA 2000 présent sur le territoire communal sont liés à une éventuelle destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés au sein même du site NATURA 2000.

Compte tenu des dispositions du PLU liées aux zones N et à la présence du périmètre du PPRI de la vallée de l'Indre, aucun impact négatif direct du PLU sur la Zone Spéciale de Conservation FR2400537 « Vallée de l'Indre » présente sur la frange sud-ouest du territoire n'est à attendre. Au contraire, le PLU a une incidence favorable sur ces territoires dans la mesure où il les exclut de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt naturel patrimonial. La préservation des habitats d'intérêt communautaire du site considéré est ainsi assurée.

Aucun impact négatif direct (destruction d'espèces) du PLU sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site NATURA 2000 n'est donc à attendre. Cet impact peut donc être considéré comme nul.

IMPACTS INDIRECTS SUR LE SITE NATURA 2000

DEGRADATION INDIRECTE D'HABITATS OU D'HABITATS D'ESPECES

Les secteurs ouverts à l'urbanisation seront susceptibles de générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires vers les milieux récepteurs, compte tenu des surfaces imperméabilisées engendrées par les nouveaux aménagements. Outre l'aspect quantitatif, ces eaux présenteront une qualité différente des eaux pluviales ruisselant à l'état initial (présence de Matière En Suspension, d'hydrocarbures...). Ces eaux pluviales sont susceptibles de dégrader les habitats ou habitats d'espèces du site NATURA 2000 présent en aval hydraulique, à savoir le site FR2400537 « Vallée de l'Indre ». **Par conséquent, il est possible de considérer que les projets d'urbanisation envisagés dans le cadre du PLU sont susceptibles d'entraîner un impact non nul, bien que limité, sur les milieux humides et aquatiques de ce site NATURA 2000.**

Le règlement énonce toutefois les dispositions concernant les modalités de gestion des eaux usées et des eaux pluviales en zone AU, U, A et N. Ces dispositions constituent de fait des mesures de limitation des impacts liés à l'urbanisation potentielle de ces secteurs sur les milieux humides et aquatiques présents à l'aval hydraulique. **De ce fait, aucun impact indirect significatif lié à la définition du zonage, à l'ouverture à l'urbanisation et aux eaux rejetées n'est à attendre sur les habitats et habitats d'espèces du site NATURA 2000 « Vallée de l'Indre ».**

DESTRUCTION DE MILIEUX SUSCEPTIBLES D'ETRE FREQUENTES PAR DES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE / DERANGEMENT D'ESPECES

Les prospections de terrain réalisées dans les secteurs à urbaniser et faisant l'objet d'OAP, tous localisés en dehors du site NATURA 2000, n'ont pas mis en évidence la présence d'habitat naturel pouvant être rattaché à un habitat d'intérêt communautaire. **Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été relevée au sein des sites prospectés** : les sites retenus n'apparaissent pas particulièrement favorable à la présence des espèces mentionnées au sein des Formulaires Standards de Données et des Document d'Objectif du site NATURA 2000 « Vallée de l'Indre ».

En outre, le dérangement occasionné par l'urbanisation de ces secteurs actuellement vierges de construction sera très limité en raison de leur localisation au contact du tissu urbain existant. Ces secteurs et l'urbanisation existante ne constituent pas des terrains d'accueil favorables pour les espèces du site NATURA 2000 « Vallée de l'Indre ».

Compte tenu de choix faits quant au zonage en termes de localisation et de superficie, l'impact indirect du PLU de Beaulieu-lès-Loches sur le site NATURA 2000 FR2400537 apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLU n'affecte pas les

sites biologiques majeurs d'alimentation, de reproduction et de repos des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ce site NATURA 2000 et ne compromet pas la fréquentation du site NATURA 2000 concerné par les espèces d'intérêt communautaire.

