

PADD

PROJET

D'AMENAGEMENT ET DE

DEVELOPPEMENT

DURABLES

2



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du 25 juillet 2016

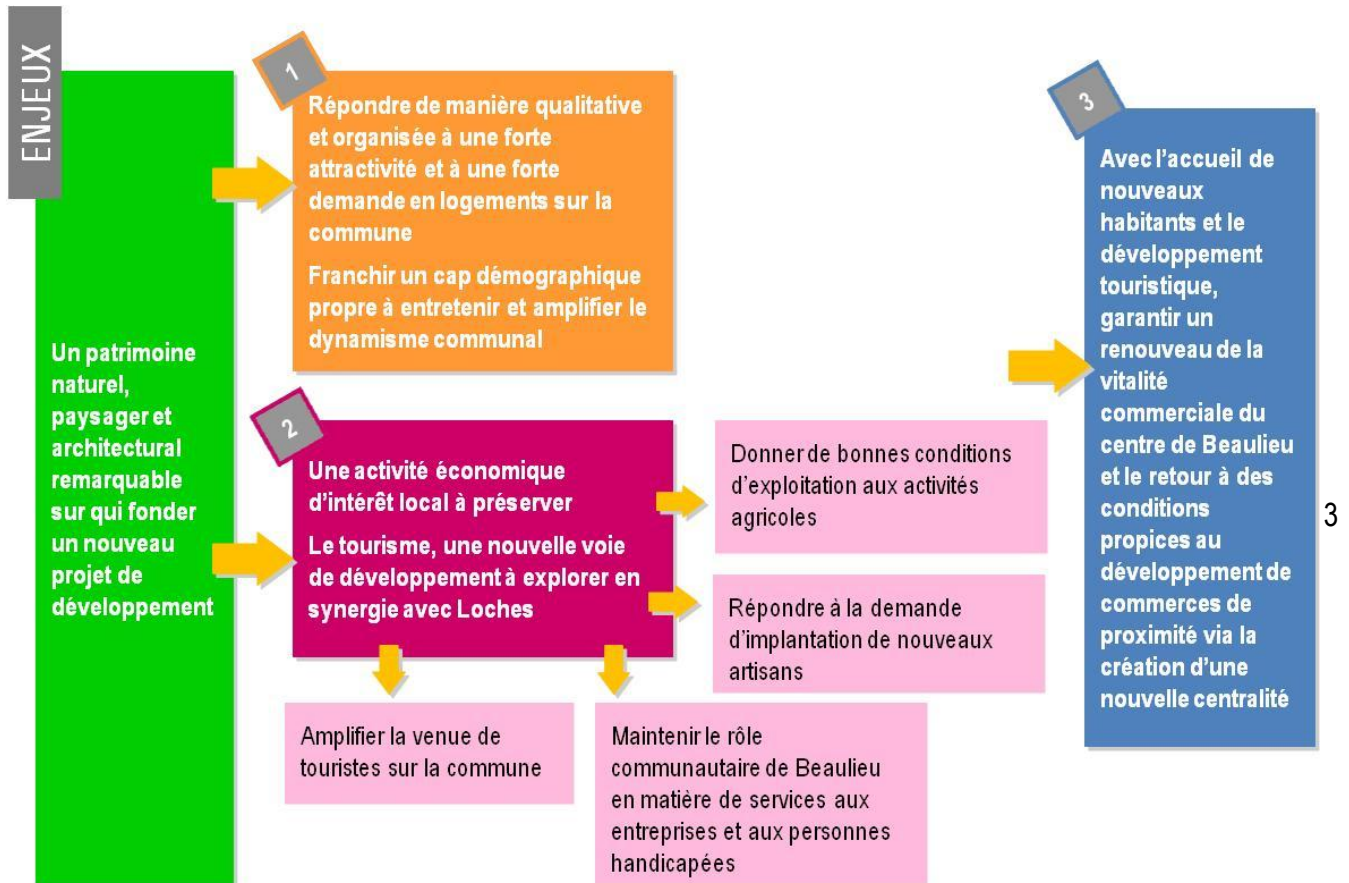
arrêtant le projet d'élaboration du PLU
de Beaulieu-lès-Loches

Le Maire,
Sophie METADIER

PREAMBULE	3
AXE 1 : UN PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL REMARQUABLE A PROTEGER ET SUR QUI FONDER UN NOUVEAU PROJET DE DEVELOPPEMENT	4
OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN A INSERER AU SEIN DE PAYSAGES REMARQUABLES ET SENSIBLES	4
OBJECTIF 2 : DES COMPOSANTES URBAINES ET ARCHITECTURALES IDENTITAIRES A PRESERVER	4
OBJECTIF 3 : PROTEGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE	5
AXE 2 : REpondre de Maniere Qualitative et Organisee a une forte attractivite et a une forte demande en logements sur la commune	6
OBJECTIF 1 : FRANCHIR UN CAP DEMOGRAPHIQUE PROPRE A ENTREtenir ET AMPLIFIER LE DYNAMISME COMMUNAL	6
OBJECTIF 2 : REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE EN PROPOSANT DES OPERATIONS PLUS DENSES ET PLUS QUALITATIVES	6
OBJECTIF 3 : DONNER LA PRIORITE A LA DENSIFICATION DES ESPACES ENCORE DISPONIBLES AU CŒUR DE L'AGGLOMERATION	7
AXE 3 : ACCOMPAGNER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE PAR DES ACTIONS VISANT A AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	9
OBJECTIF : CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS PAR DES ESPACES DE RENCONTRES ET DE CONVIVIALITE ET CHERCHER A AMELIORER LES DEPLACEMENTS PIETONNIERS ET LE STATIONNEMENT	9
AXE 4 : UNE ACTIVITE ECONOMIQUE D'INTERET LOCAL A PRESERVER ET UNE NOUVELLE VOIE DE DEVELOPPEMENT A EXPLORER VIA LE TOURISME, EN SYNERGIE AVEC LOCHES	10
OBJECTIF 1 : REpondre a la demande d'implantation de nouveaux artisans par densification de l'existant	10
OBJECTIF 2 : AMPLIFIER LA VENUE DE TOURISTES SUR LA COMMUNE	10
OBJECTIF 3 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE PAR LA CREATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITE COMMERCIALE ET MAINTENIR SON RAYONNEMENT COMMUNAUTAIRE EN MATIERE DE SERVICES	11
OBJECTIF 4 : DONNER DE BONNES CONDITIONS D'EXPLOITATION A L'ACTIVITE AGRICOLE	11
LES CARTOGRAPHIES DU PADD	12

PRÉAMBULE

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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et permettant de répondre à cet enjeu. Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme

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

OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN A INSERER AU SEIN DE PAYSAGES REMARQUABLES ET SENSIBLES

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.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin de contribuer à la protection des paysages bellilociens et s'orienter vers une insertion paysagère plus réfléchie et réussie :

- **protéger et permettre la valorisation des paysages les plus emblématiques du territoire :**
 - **la vallée de l'Indre** avec son cortège de milieux prairiaux et de berges arborées, trait d'union entre Loches et Beaulieu et milieu naturel exceptionnel et par ailleurs inondable ;
 - **les rebords des coteaux** qui doivent dans tous les cas être préservés au regard de l'existence de cavités, de la présence de gîtes pour les chauves-souris et de pelouses sèches présentant un intérêt floristique ;
 - **les parties du plateau agricole offrant des vues qualitatives sur les grands paysages** (comme les abords du manoir du Pressoir, par exemple).
- **prendre en compte les phénomènes de covisibilité** existants entre les deux coteaux urbanisés de Loches et de Beaulieu et ceux existants également au sein de la commune de part et d'autre de la rue de Guigné ;
- **mettre en valeur les cônes de vue les plus remarquables sur le patrimoine bâti bellilocien ou lochois ;**
- **protéger les paysages par un recentrage de l'urbanisation au niveau des parties déjà urbanisées et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ;**
- **porter une attention particulière à l'insertion paysagère des futures constructions toutes vocations confondues, dans les paysages urbains et dans les grands paysages.**

OBJECTIF 2 : DES COMPOSANTES URBAINES ET ARCHITECTURALES IDENTITAIRES A PRESERVER

Le patrimoine bâti bellilocien de par 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 orientations générales de développement retenues 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. Elles ont également pour objet de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti situé hors AVAP, au sein de l'espace agricole :

- **préservé les caractéristiques urbaines du centre ancien de Beaulieu-lès-Loches qui lui confèrent toute sa typicité et son unité et les prolonger dans les futures opérations urbaines :** volumétrie des constructions, couleur des matériaux, registre de clos et de mur, maillage des rues dense et ponctué de places et espaces publics, alignement du bâti et murs structurant les rues, espaces publics de qualité, ensembles de jardins et vergers animant les paysages urbains et apportant des respirations vertes...

- **identifier et protéger les éléments du petit patrimoine de l'espace rural**, témoin de pratiques anciennes (murs, lavoirs, ruelles, loges de vigne...) ;
- **permettre la valorisation et l'évolution du patrimoine bâti ancien, y compris de l'urbanisation troglodytique dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines** (restauration, réhabilitation, changement de destination en site d'hébergement, logements, activités...), en s'appuyant sur l'AVAP.

OBJECTIF 3 : PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

La Trame Verte et Bleue correspond à l'ensemble des milieux naturels terrestres ou aquatiques reconnus comme des réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques. Comme le décrit le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Centre (SRCE), ces continuités écologiques sont essentielles aux cycles de vie de la faune et de la flore et accroissent les possibilités de colonisation de nouveaux territoires, notamment vers des zones d'accueil plus favorables.

Sur la commune de Beaulieu-lès-Loches, trois corridors écologiques fonctionnels ont été identifiés : la vallée de l'Indre et celles des ruisseaux de Ferrière et de Boutineau. Ces deux dernières permettent ainsi une liaison entre les deux réservoirs de biodiversité que constituent la vallée de l'Indre et la forêt de Loches (située hors commune). A une micro-échelle, elle peut s'entendre aux réseaux des jardins et ensembles arborés, qui en animant le bourg, proposent aussi un refuge pour les oiseaux et les insectes.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin de ne pas remettre en cause la cohérence écologique du territoire, au-delà des limites communales de Beaulieu, mais aussi au sein des espaces déjà urbanisés du bourg :

- **protéger le réservoir de biodiversité et le corridor écologique que constitue la vallée de l'Indre**, également reconnue en tant que zone humide ;
- **protéger les autres corridors écologiques que sont les vallées du ruisseau de Ferrière et de Boutineau**, cette dernière étant également reconnue en tant que zone humide ;
- **protéger les cavités et les coteaux** présentant des reliquats de pelouses sèches, des milieux boisés épars et abritant des gîtes à chauves-souris ;
- **protéger le parc arboré du manoir du Pressoir et l'ancien verger à proximité**, rares milieux boisés et arborés de la commune et pouvant constituer aussi un site de refuge ;
- **ne pas créer d'obstacles supplémentaires aux continuités écologiques régionales et locales** par un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg ;
- **prolonger la trame verte urbaine au sein des nouveaux quartiers ou des aménagements des espaces publics.**

AXE 2 : REpondre de Maniere Qualitative et Organisee a une forte Attractivite et a une forte Demande en Logements sur la Commune

OBJECTIF 1 : FRANCHIR UN CAP DEMOGRAPHIQUE PROPRE A ENTREtenir ET AMPLIFIER LE DYNAMISME COMMUNAL

La proximité avec Loches et son économie, la qualité du cadre de vie, l'offre en commerces, services et équipements, dont l'école, font de Beaulieu-lès-Loches, une commune particulièrement recherchée notamment pour ses maisons de bourg avec jardinnet qui sont aujourd'hui réinvesties par des familles. La demande en logements est très forte, mais une faible offre en terrains à bâtir et une forte rétention foncière bloquent actuellement l'arrivée de nouvelles familles.

L'évolution démographique de la commune est relativement stable depuis plusieurs décennies, oscillant entre 1700 et 1800 habitants, mais un vieillissement de la population de plus en plus marqué est observé (près de 55% de la population avait plus de 45 ans en 2011 contre 45% pour l'Indre-et-Loire). Cependant, la commune dispose de nombreux atouts se prêtant à envisager un développement démographique plus ambitieux. Développement devant lui permettre de maintenir son offre en équipements, d'entretenir son statut de pôle de services intercommunaux (Maison de l'Emploi implantée aux Jardins de l'Abbaye, services aux handicapés), de fixer et développer les commerces. Mais également de garantir un développement économique sur la commune, en particulier en direction du tourisme, activité en plein essor, et de l'artisanat d'art, avec déjà de nombreux représentants bénéficiant de la bonne image locale de Beaulieu.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues :

- **mettre en œuvre les moyens d'accueillir environ 10 à 12 constructions nouvelles par an** (rythme moyen observé entre 2000 et 2013). Ceci correspond à la production de **120 nouveaux logements environ sur la période 2017-2027**. Un gain de 250 à 300 habitants est espéré, soit **une population municipale totale estimée à environ 2050 habitants en 2027** et une variation annuelle de la population de l'ordre de +1.38% par an (taux annuel légèrement supérieur à celui observé entre 2007 et 2012) ;
- **proposer une offre diversifiée en typologie de logements et taille de parcellaire** (logements individuels, habitat groupé, petits collectifs, logements locatifs privés ou publics, petits terrains à bâtir, accession sociale à la propriété...) afin de répondre aux besoins des différentes populations (jeunes ménages, famille avec enfants, personnes âgées, jeunes...) ;
- **répondre aux enjeux de sédentarisation des Gens du Voyage identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes Loches Développement.**

OBJECTIF 2 : REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE EN PROPOSANT DES OPERATIONS PLUS DENSES ET PLUS QUALITATIVES

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.

Les objectifs chiffrés suivants sont donc retenus afin de réduire davantage la consommation foncière de la commune et promouvoir un développement urbain économe mais qualitatif :

- **se donner pour objectif 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 ;
- **pour les opérations qui s'effectueront sous forme organisée, tendre vers une densité de 12 à 15 logements par ha**. La densité sera ainsi à apprécier et à adapter en fonction de la localisation des sites, de leur vocation, unique ou mixte (habitat/commerces, par exemple) et, le cas échéant, des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation ;

- afin de garantir la satisfaction des objectifs démographiques exprimés et compte tenu des risques de rétention foncière et des disponibilités foncières importantes encore mobilisables au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de Beaulieu (de l'ordre de 60 logements potentiels), **prévoir une extension de l'urbanisation sur les espaces non bâtis (agricoles, naturels, en déprise) de l'ordre de 6 ha d'espaces agricoles ou naturels** ;
- Aboutir à une diversité dans la taille des parcelles et dans les formes urbaines, garante de la mixité sociale et générationnelle et de la qualité urbaine des futurs quartiers ;
- **promouvoir de nouveaux quartiers qualitatifs en harmonie avec la cohérence d'ensemble du centre ancien et garant de l'intimité et du bien-vivre des habitants** grâce à un découpage du parcellaire cohérent, une implantation des constructions sur les parcelles réfléchie, un traitement adapté des lisières entre l'espace privé et public, des espaces publics sobres et fonctionnels qui donnent envie de les fréquenter ;
- **s'inspirer des formes urbaines observées au sein du bourg ancien** afin de ne pas le dénaturer (typologie des maisons de bourg accolées, respect de l'alignement et des hauteurs...) ;
- **prendre en compte le bioclimatisme et les économies d'énergie** dans la conception des nouveaux quartiers et nouvelles constructions et dans la réhabilitation du bâti existant (orientations des constructions, préservation de la végétation existante, prise en compte des vents dominants, dispositifs favorisant les économies d'énergie, récupération des eaux de pluies, matériaux de constructions écologiques...).

OBJECTIF 3 : DONNER LA PRIORITE A LA DENSIFICATION DES ESPACES ENCORE DISPONIBLES AU CŒUR DE L'AGGLOMERATION

Les objectifs de moindre consommation foncière doivent se concrétiser par un réinvestissement des espaces encore disponibles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée pour l'accueil de nouvelles habitations. Cette densification de l'existant doit toutefois s'effectuer dans le respect de la trame urbaine et paysagère du centre-ancien et en prenant en compte l'existence de deux risques reconnus et localisés : le risque inondation, pour lequel un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) réglemente la constructibilité en zone inondable, et le risque lié à la présence de cavités, le Syndicat des Cavités de l'Indre-et-Loire ayant débuté un inventaire des zones sous-cavées sur une partie du territoire (inventaire partiel).

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin de répondre à ces problématiques :

- **permettre l'accueil de nouvelles constructions, la réhabilitation du bâti existant et la réappropriation du logement vacant au sein de l'agglomération bellilocienne en affirmant un arrêt des extensions linéaires sur les espaces agricoles et naturels** ;
- **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** (exemples : ensembles des jardins arborés et potagers de la vallée de l'Indre et du fond de la vallée du ruisseau de Ferrière au demeurant inondables, emprise des anciens remparts, jardins et vergers des Gigonnelles...) **pour leur mise en scène de cône de vues sur le patrimoine bâti** (exemple : au long de la Petite rue des Crèmes, au demeurant sous-cavée), **pour leur intérêt agronomique** (exemple : espace maraîcher du sud du bourg) **et pour leur sensibilité paysagère** (exemple : flanc de coteau de la rue de Guigné, au demeurant présentant des difficultés d'accès) ;
- **organiser la densification 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 : **la Charbonnerie, Saint-Maurice, l'Aumônier et les Pournines** ;
- **dans le cadre de la recherche d'une centralité commerciale à affirmer au sein du centre-ancien, favoriser la réappropriation des bâtiments non affectés des Jardins de l'Abbaye, site à privilégier pour une telle destination**, mais ne pas entraver les possibilités d'implantation de commerces au sein des sites des Viantaises, de la Charbonnerie et de Saint-Maurice qui pourraient également s'y prêter ;
- **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. Du fait des contraintes d'urbanisation et de sa localisation stratégique, il y a effectivement ici une réelle opportunité d'y concevoir un quartier qualitatif, avec une réflexion urbaine poussée aboutissant à un quartier avec une forte identité, en phase avec celle de Beaulieu ;

- **ne permettre qu'une évolution modérée du bâti existant dans l'espace rural** (extension modérée, changement de destination...) afin de ne pas nuire à son caractère et protéger l'activité agricole d'une diffusion du bâti.

AXE 3 : 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 CONVIVIALITE ET CHERCHER A AMELIORER LES DEPLACEMENTS PIETONNIERS ET LE STATIONNEMENT

La commune de Beaulieu-lès-Loches est bien dotée en équipements collectifs et petits espaces publics. Cette offre semble convenir pour répondre aux besoins actuels et des dix prochaines années. Constat est fait en revanche du besoin de prévoir un lieu de rencontre et de jeux pour les enfants.

En matière de déplacements urbains, il est globalement difficile de circuler, tous modes de déplacements confondus, dans l'agglomération de Beaulieu du fait de rues étroites. Améliorer la circulation des véhicules en ville n'est pas une fin en soi dans la mesure où c'est la fluidité des déplacements piétons et cycles qui est recherché en priorité. 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. La requalification récente de la rue Brûlée, artère reliant les centres anciens de Beaulieu et de Loches va encourager les déplacements doux vers la gare de Loches, toute proche, favorisant ainsi l'utilisation des transports collectifs pour les actifs.

En matière de déplacements piétons et cycles sécurisés, la commune est par ailleurs déjà bien dotée en cheminements, notamment celui de la vallée vers Loches. Quelques connexions font défaut aujourd'hui qu'il convient de compléter.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin de favoriser l'émergence de sites d'animation locale et améliorer le fonctionnement urbain :

- **affirmer la partie nord du site des Viantaises comme espace de détente et de loisirs majeur du bourg ;**
- **valoriser les abords de la salle de danse et de l'arrière du lotissement du stade en un second site de détente et de loisirs au sein de l'agglomération ;**
- **ne pas entraver la réhabilitation des bâtiments vacants des Jardins de l'Abbaye**, bâtiment situé en face de la mairie, pouvant se prêter à l'accueil de structures favorisant l'animation locale (centre d'artisanat d'art, musée, commerces, équipement collectif, tourisme, habitat...) ;
- **permettre l'évolution des pôles d'équipements existants** (pôle mairie/école, Jardins de l'Abbaye, salle de danse...) ;
- **améliorer l'offre en stationnement au sein du bourg** (comme par exemple les abords de la patte d'oie entre la rue de Guigné et de la Tour Chevalleau, où la situation est particulièrement difficile) ;
- **encourager les déplacements piétonniers au sein du bourg en accueillant de nouveaux habitants au plus près des pôles d'équipements et de services du bourg ;**
- **étoffer le maillage des cheminements piétonniers existants par de nouvelles liaisons**, notamment entre le centre-ancien et le Mail Saint-Pierre ;
- **améliorer l'accès à l'ADSL**, en n'entravant pas le développement des communications numériques.

9

AXE 4 : 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 : REPONDRE A LA DEMANDE D'IMPLANTATION DE NOUVEAUX ARTISANS PAR DENSIFICATION DE L'EXISTANT

Une trentaine d'activités artisanales et industrielles sont accueillies sur la commune, au sein de la zone d'activités de Linière, mais surtout au cœur du tissu urbain existant. A l'échelle de la Communauté de Communes Loches Développement, 5 ha en zones d'activités sont encore immédiatement disponibles pour l'accueil de nouvelles activités et la zone d'activités de Beaulieu-lès-Loches n'a pas été identifiée comme prioritaire pour le développement intercommunal. Il convient donc sur la commune de Beaulieu-lès-Loches de travailler sur l'existant, en perpétuant cette tradition d'accueil au cœur du tissu urbain.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues :

- **permettre la densification et qualifier la zone d'activités de Linière** pour la rendre plus attractive en répondant en particulier au besoin d'amélioration du stationnement des poids-lourds ;
- **faciliter l'installation de nouveaux artisans au sein de l'agglomération existante** afin de répondre à des besoins spécifiques, tous ne recherchant pas forcément une parcelle dans une zone d'activités (réhabilitation de l'existant, changement de destination, extension ou terrains libres), à condition que ces activités soient compatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- **préserver la qualité architecturale et urbaine de la commune**, véritable opportunité au développement de l'artisanat d'art.

OBJECTIF 2 : AMPLIFIER LA VENUE DE TOURISTES SUR LA COMMUNE

Bien qu'à proximité immédiate de Loches, Beaulieu demeure un site méconnu à l'échelle du département malgré des atouts patrimoniaux certains. Toutefois, des touristes franchissent de plus en plus la vallée de l'Indre afin de découvrir la commune. Des initiatives sont déjà opérationnelles afin de faire découvrir le territoire comme les Prairies du Roy, le parcours du Faucon Noir, un audioguide, l'Indre à vélo, des boucles vélo intercommunales, l'Exposition Beaux Lieux... Six sites d'hébergement touristique, d'une capacité de 60 personnes, complètent cette offre.

La Municipalité souhaite donc désormais se donner les moyens d'accueillir davantage de touristes afin de mieux faire connaître son patrimoine, valoriser les savoirs-faires locaux (artisans d'arts, productions agricoles) et accroître la clientèle du commerce local.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues :

- **préserver l'image locale de la commune** (patrimoine naturel, paysager et architectural), tremplin à l'essor touristique du territoire ;
- **permettre la réhabilitation du moulin Saint-Pierre**, point d'appel touristique pouvant générer des entrées payantes et sur lequel pouvoir communiquer ;
- **réfléchir au devenir du bâtiment non affecté des Jardins de l'Abbaye** qui pourrait servir de support à des activités ou animations liées au tourisme (musée, restaurant, commerces, centre d'artisanat d'art...) ;
- **soutenir le développement du tourisme** en permettant la création de gîtes et chambres d'hôtes dans le cadre de la valorisation de bâti existant ainsi que la poursuite de la diversification des activités agricoles (accueil du public, locaux de vente...).

OBJECTIF 3 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE PAR LA CREATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITE COMMERCIALE ET MAINTENIR SON RAYONNEMENT COMMUNAUTAIRE EN MATIERE DE SERVICES

La commune de Beaulieu-lès-Loches se distingue par son offre développée en services aux entreprises avec la MEETS (Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine du Sud), bientôt étoffée par un pôle Ecoconstruction, et avec cinq sites dédiés à l'accueil des personnes handicapées.

En termes de vitalité commerciale, constat est fait d'une diffusion de l'offre commerciale et de l'animation locale entre le mail Saint-Pierre et les Jardins de l'Abbaye, sans qu'une réelle centralité ne se soit affirmée. Même si les difficultés de maintien et de développement du commerce sur le centre-bourg semblent tenir davantage de circonstances conjoncturelles que structurelles (concurrence avec Loches à relativiser, places de stationnement apparemment suffisantes, poids de population de l'unité urbaine apparemment suffisant), il n'en demeure pas moins que cette diffusion de l'offre commerciale freine la synergie entre commerces et leur fréquentation par les habitants qui ne trouvent pas tous leurs commerces en un même lieu.

Avec l'accueil de nouveaux habitants et le développement du tourisme, la Municipalité espère ainsi garantir un renouveau de la vitalité commerciale du centre de Beaulieu et le retour à des conditions propices au développement de commerces de proximité.

Les orientations générales de développement suivantes sont donc retenues afin de maintenir ce dynamisme local :

- **accueillir une population nouvelle au plus près du centre-bourg** afin d'encourager la fréquentation des commerces et services, action devant être accompagnée par la création de cheminements piétonniers visant à limiter l'usage de la voiture ;
- **favoriser l'émergence d'une centralité commerciale par réappropriation du bâti vacant des Jardins de l'Abbaye**, centralité commerciale qui pourrait trouver également sa place aux Viantaises, à la Charbonnerie ou à Saint-Maurice, sites de densification situés au plus près du centre-ancien ;
- **permettre l'évolution de l'ensemble du site des Jardins de l'Abbaye** (fortement encadrée par le Plan de Prévention des Risques inondation) ;
- **permettre le développement des centres existants d'accueils des personnes handicapées** en permettant notamment la relocalisation du foyer d'hébergement et la reconversion de l'actuel site.

11

OBJECTIF 4 : DONNER DE BONNES CONDITIONS D'EXPLOITATION À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Deux exploitations agricoles exercent leur activité sur la commune. Elles participent d'une valorisation du terroir communal via le maraîchage et l'élevage de chèvre. Ces activités agricoles sont à proximité des consommateurs de l'aire urbaine de Loches, c'est une opportunité de développement d'une filière locale et il convient de s'assurer de leur pérennité, voire de la création de nouvelles exploitations.

Les orientations générales de développement suivantes sont retenues :

- **concentrer le développement urbain au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de l'agglomération**, mise à part les extensions nécessaires au futur quartier de Champ Épin ;
- **être vigilant au maintien des accès et des déplacements des engins agricoles** ;
- **préserver les abords des deux exploitations et protéger les terres agricoles du reste du territoire communal** de toute urbanisation, mise à part celle liée aux activités agricoles et à l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions.

LES CARTOGRAPHIES DU PADD

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 coeur 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

12



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
2. Saint-Maurice
3. l'Aumônier
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



