

LA LUTTE CONTRE LA DIMINUTION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES ? UN ENJEU QUI NOUS CONCERNE TOUS !

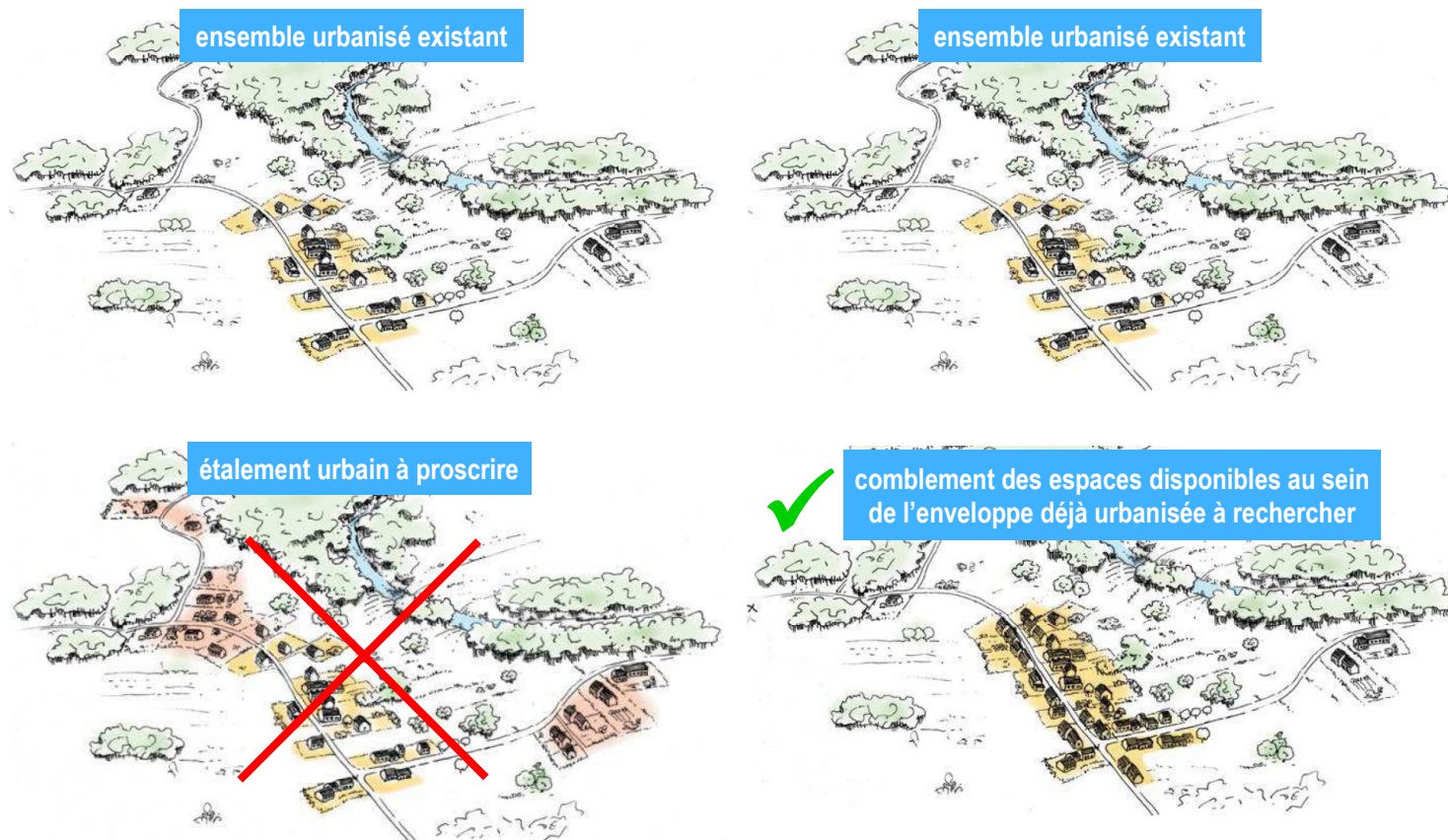
Pourquoi chercher à limiter les extensions urbaines et privilégier le recentrage de l'urbanisation au niveau des centres-bourgs ?

Habitat
+ Activités
+ Voiries, autoroute, Ligne à Grande Vitesse
+ Stationnements
+ Carrières
+ ...
= **un département comme l'Indre-et-Loire consommé tous les 7 ans**

= **entre 2006 et 2010, l'équivalent en superficie des villes de Tours et Orléans qui ont disparu** (sources : DREAL Centre)

- ➔ un constat national, l'étalement de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels a généré :
 - ✓ une disparition des meilleures terres agricoles et des pertes de production
 - ✓ une suppression des habitats de la faune et de la flore et des continuités écologiques (couloirs de déplacements)
 - ✓ une artificialisation des sols = modification de l'écoulement des eaux pluviales = risque renforcé d'inondation des espaces urbanisés
 - ✓ un accroissement des dépenses non maîtrisées pour les collectivités (de plus grands linéaires de réseaux à étendre, le ramassage des ordures ménagères et le transports scolaires à réorganiser...)
 - ✓ un éloignement des services pour une population qui devrait pouvoir s'en rapprocher et une augmentation de difficultés financières des ménages (hausse des prix des carburants...)

La logique d'urbanisation qui doit désormais gouverner les PLU :



schémas extraits du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine



LE PLU ?

- ➔ le Plan Local d'Urbanisme ou PLU, le nouveau document d'urbanisme qui viendra remplacer l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS)
- ➔ un document fondé sur un projet de développement élaboré pour les 10 prochaines années
- ➔ un document permettant à la Municipalité de définir ses choix et actions en matière d'accueil de population, d'équipements, d'activités économiques, de déplacements urbains, mais aussi de protection du patrimoine architectural, paysager et naturel, de qualification des espaces publics, de prise en compte des risques et des nuisances...
- ➔ un projet de développement qui sera par la suite traduit réglementairement sous forme d'un plan de zonage et d'un règlement écrit opposables à toute demande d'urbanisme

QUI L'ÉLABORE ?

- ➔ c'est le **Conseil Municipal** qui a prescrit par délibération l'élaboration du PLU
- ➔ ce sont les membres de la **Commission PLU**, composée d'élus et représentative du Conseil Municipal, qui construisent progressivement le PLU, avec l'aide et le conseil de l'agence **URBAN'ism**, basée à Bourgueil et spécialisée en urbanisme, paysage et architecture
- ➔ c'est donc un projet de la Municipalité, mais tout au long de la procédure, des **représentants des instances publiques** (services de l'Etat, Communauté de Communes, Conseil Général, Chambre d'Agriculture, etc.) **vont veiller à la légalité du PLU et à sa compatibilité avec les grands enjeux nationaux de développement**

QUELS ENJEUX NATIONAUX ?

- ➔ à travers leur PLU, les élus doivent déterminer les conditions permettant d'assurer le **développement durable** de la commune :
 - ✓ développement urbain maîtrisé privilégiant le renouvellement urbain = **recentrer l'urbanisation au niveau de l'enveloppe déjà urbanisée de Beaulieu-lès-Loches avant d'envisager toute extension sur l'espace agricole** (cf. encart page 4)
 - ✓ des espaces naturels et agricoles à utiliser de manière économe en cas d'extension = **construire plus dense**
 - ✓ protection de la biodiversité, qualification des ensembles urbains et du patrimoine bâti et des entrées de ville,
 - ✓ accueil sans discrimination de la population
 - ✓ réduction des émissions de gaz à effet de serre = **action sur le logement et les déplacements**
 - ✓ adaptation à la capacité des équipements
 - ✓ prise en compte des risques et nuisances

ET LA CONCERTATION ?

- ➔ la concertation avec la population est obligatoire pendant toute la phase d'élaboration du projet de PLU
- ➔ les élus en ont fixé les modalités : ateliers participatifs avec les acteurs du territoire à la phase Diagnostic/Enjeux, réunions publiques, plaquettes d'information, articles dans le bulletin municipal, réunions d'information pour les riverains concernés par un futur site de densification...
- ➔ la concertation permet à tout à chacun de **s'exprimer au nom de l'intérêt général de la commune**
- ➔ deux autres moyens pour vous exprimer : une lettre adressée à Madame le Maire ou le registre mis à votre disposition en mairie

La première réunion publique sur le thème des enjeux de développement communaux aura lieu **le XX janvier 2015, à XXhXX, à XX.**
Venez nombreux y participer !

Le 13 mai dernier, les membres de la Commission Urbanisme ont assisté à la réunion de lancement du Plan Local d'Urbanisme. Depuis, et jusqu'à cet automne, ils ont déterminé **des enjeux communaux de développement, c'est-à-dire les valeurs qui engagent l'avenir du territoire. Ce sont ces enjeux qui soutiendront l'élaboration le projet de développement.** Les débats très enrichissants de trois ateliers participatifs réunissant des acteurs du territoire sur les thématiques du patrimoine et de la qualité du cadre de vie, du développement économique et du logements et des formes urbaines leurs ont permis par ailleurs **d'affiner leur stratégie de développement.** Cette plaquette a pour but de vous la présenter de manière synthétique.

Pour plus de détails : **XX janvier 2015, à XXhXX, à XX,**
première réunion publique sur le PLU !

La commune de Beaulieu-lès-Loches est dotée d'un capital patrimonial remarquable. Il est d'ailleurs reconnu par diverses protections (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Périètre de Protection Modifié des Monuments Historiques, site NATURA 2000, arrêté de biotope, 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 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.

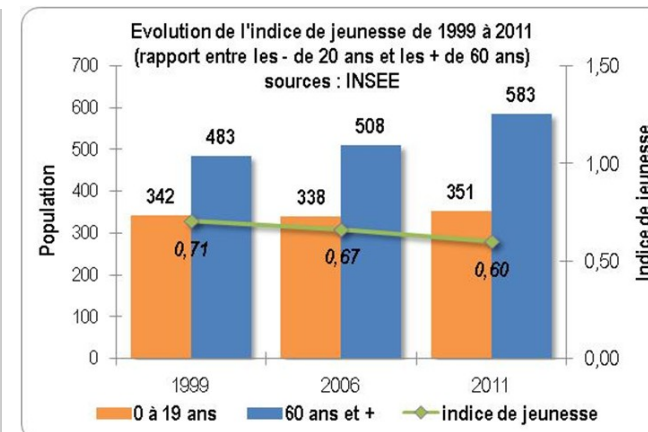
Un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable sur qui fonder un nouveau projet de développement



1

Répondre à une forte attractivité et à une forte demande en logements sur la commune en densifiant de manière organisée et qualitative de nombreux espaces encore disponibles au cœur de l'agglomération

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 recherchée notamment pour ses maisons de bourg avec jardinnet. Un fort besoin d'accueillir de jeunes ménages se fait ressentir afin de ralentir le vieillissement marqué de la population en adaptant l'offre en logements en conséquence (petits terrains à bâtir, logements locatifs... pouvant également répondre aux besoins des personnes âgées).



2

Une activité économique d'intérêt local à préserver
Le tourisme, une nouvelle voie de développement à explorer en synergie avec Loches

Le terroir et le patrimoine, sont deux composantes historiques de Beaulieu et constituent une assise au développement et permettent d'espérer des retombées économiques profitables à tous (habitants, artisans, commerçants...)

Donner de bonnes conditions d'exploitation et de développement au maraîchage, activité qui valorise depuis plusieurs siècles les terres fertiles de la vallée de l'Indre, ainsi qu'aux autres activités agricoles qui peuvent participer de la valorisation des produits locaux

Répondre à la demande d'implantation de nouveaux artisans, en particulier d'artisans d'art, qui trouvent à travers la qualité architecturale et urbaine de la commune une opportunité pour valoriser leur savoir-faire

Amplifier la venue de touristes sur la commune, les amener à découvrir le patrimoine historique et paysager de Beaulieu et les encourager à consommer sur place par une offre en hébergement et en structures d'accueil qualitatives

Maintenir le rôle communautaire de Beaulieu en matière de services aux entreprises (Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine côté Sud) et d'accueil des personnes handicapées

3

L'accueil de nouveaux habitants se relançant et le tourisme s'épanouissant, il est ainsi espéré dans un second temps, un renouveau de la vitalité commerciale du centre de Beaulieu et le retour à des conditions propices au développement de commerces de proximité, indispensables à l'attractivité de la commune, au dynamisme de l'animation locale et au maintien des personnes âgées à domicile