

Commune de Beaulieu-Lès-Loches



Département d'Indre-et-Loire

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-LÈS-LOCHES

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU POS AVEC DECLARATION DE PROJET

PROJET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DES *TROGLOS DE BEAULIEU*

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 2013 adoptant la
déclaration de projet et emportant mise en
compatibilité du POS

**VERSION DU 21.05.2012 DESTINEE A LA NOTIFICATION DU DOSSIER
AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES EN VUE DE LA REUNION
D'EXAMEN CONJOINT DU 31.05.2013 ET A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Assistance et réalisation du dossier confiée à :



MANON DRUET

Urbaniste indépendante

La Maupinerie 37240 CIRAN

Tel : 09.54.56.89.86 – 06.87.43.12.28

Mail : manondruet@gmail.com

Site internet : www.md-urbanisme.com

Commune de Beaulieu-Lès-Loches
Département d'Indre-et-Loire

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
I. OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.O.S.....	2
II. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU POS AVEC DECLARATION DE PROJET.....	2
CHAPITRE 1 – DECLARATION DE PROJET	4
I. LE PROJET ET SES CARACTERISTIQUES	4
A. <i>Le contexte</i>	4
B. <i>Description du projet</i>	14
II. INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	22
A. <i>Impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	22
B. <i>Impacts sur la qualite de l'urbanisation</i>	23
C. <i>Impacts sur le fonctionnement urbain du secteur</i>	25
D. <i>Impacts sur l'environnement socio-economique</i>	26
III. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	26
A. <i>Les objectifs du projet</i>	26
B. <i>Le caractère d'intérêt général du projet</i>	26
CHAPITRE N°2 : MISE EN COMPATIBILITE.....	29
I. LE PROJET AU REGARD DU POS OPPOSABLE	29
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DU P.O.S.	29
A. <i>Evolution du zonage règlementaire</i>	29
B. <i>Evolution du règlement écrit</i>	31
III. LES CONSEQUENCES DE L'EVOLUTION DU P.O.S.....	32
A. <i>L'évolution du POS au regard de son économie générale</i>	32
B. <i>La compatibilité du POS avec les documents de portée supérieure</i>	32
C. <i>Les incidences sur l'environnement et les mesures compensatoires</i>	33
D. <i>L'évolution de la superficie des zones</i>	34
IV. PIECES DU POS MISES EN COMPATIBILITE	34

INTRODUCTION

I. OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.O.S.

La révision n°3 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Beaulieu-lès-loches a été approuvée le 25 mars 2002. Le POS a fait l'objet depuis de trois modifications (approuvées le 10 janvier 2005, le 5 juillet 2007 et le 14 décembre 2009), de trois révisions simplifiées (approuvées le 5 juillet 2007 pour les révisions simplifiées n°1 et 2, le 14 décembre 2009 pour la révision simplifiée n°3) et de deux modifications simplifiées (la dernière approuvée le 12 décembre 2011).

Le présent dossier concerne le projet de mise en compatibilité du P.O.S. concernant le projet de développement touristique des *Troglos de Beaulieu*.

Ce projet privé au caractère d'intérêt général n'est pas possible compte tenu des dispositions actuelles du P.O.S. ; pour qu'il puisse être autorisé, il est nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du document d'urbanisme (cf. chapitre II), suite à la déclaration de projet (cf. chapitre I).

II. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU POS AVEC DECLARATION DE PROJET

L'article L123-19 du Code de l'Urbanisme précise :

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;

b) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2.

/.../

L'article L-123-14 du Code de l'Urbanisme précise :

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

L'article L123-14-2 du Code de l'Urbanisme précise :

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas

prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

/.../

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

Les évolutions envisagées du POS de Beaulieu-Lès-Loches valant P.L.U. respectent les articles du code de l'urbanisme pré-cités, comme détaillé dans le présent dossier.

CHAPITRE 1 – DECLARATION DE PROJET

Le présent dossier vise à présenter le projet de développement touristique des « Troglos de Beaulieu ».

Ce projet privé au caractère d'intérêt général n'est pas possible compte tenu des dispositions actuelles du P.O.S. ; pour qu'il puisse être autorisé, il est nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du document d'urbanisme, ce qui suppose au préalable que le projet fasse l'objet d'une déclaration de projet (article L-123-14 du Code de l'Urbanisme). Tel est l'objet du présent chapitre.

I. LE PROJET ET SES CARACTERISTIQUES

A. LE CONTEXTE

LA COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES

La commune de Beaulieu-Lès-Loches se situe à 40 km au sud-est de Tours, dans le département de l'Indre-et-Loire (37). Elle compte 1 745 habitants (INSEE, RP2009) et s'étend sur 388 ha. Elle est considérée comme une « commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois) ».



Elle est distante d'un kilomètre du centre de Loches, chef lieu de canton et sous-préfecture de 6 478 habitants. Une quasi continuité du bâti s'est d'ailleurs développée le long de la route qui relie les centres des deux communes et traverse le val inondable de l'Indre. Beaulieu-Lès-Loches forme avec Loches, Ferrière-sur-Beaulieu et Perrusson une petite agglomération de 10 000 habitants environ. La commune appartient à la Communauté de Communes de Loches Développement (CCLD) et au Pays de la Touraine Coté Sud, territoires au caractère rural.

La commune est constituée pour l'essentiel par son bourg, établi le long de deux voies principales perpendiculaires, l'une prolongeant la liaison Loches/Beaulieu en direction de Montrésor, l'autre s'inscrivant le long de la vallée de l'Indre.

Le bourg s'insère entre les deux éléments structurants du paysage que sont **la vallée de l'Indre**, accompagnée de divers milieux, dont certains classés, et le **plateau, marqué par ses cônes de vue**. Le centre bourg, à l'origine constitué de deux noyaux principaux, s'est développé en créant des fronts bâtis importants le long des voies. A noter la présence de jardins en nombre important.

L'**activité économique** de Beaulieu-lès-Loches est impactée par sa **proximité avec la ville de Loches**, dotée d'une activité importante. Elle possède un tissu commercial en perte de vitesse, mais a réussi à conserver un tissu commercial de proximité (boulangerie, épicerie), lié à l'hôtellerie-restauration (bar-tabac, deux restaurants, un hôtel) ou encore lié au secteur médical, paramédical et autres. L'agriculture, en raison de la petite taille de la commune, n'est plus représentée que par un seul agriculteur et un maraîcher. Le secteur artisanal et industriel comprend des entreprises diversifiées, réparties sur la commune. La Maison de l'emploi ainsi que d'autres entreprises occupent aujourd'hui le site en face de l'abbaye.

De 1999 à 2009, la population a connu une croissance annuelle de + 0,1 % (+ 25 habitants sur la période), principalement due au solde migratoire.

La commune est marquée par une grande **richesse en éléments patrimoniaux**. 12 monuments sont protégés au titre des Monuments Historiques. Un projet de création d'une aire de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est en cours (projet arrêté début 2013). Le potentiel de développement touristique et culturel, lié à la présence de ce patrimoine associé au cadre de vie de la commune, est donc important. La vie culturelle et touristique autour du patrimoine est notamment marquée par l'existence de plusieurs circuits de visite, permettant la mise en valeur du patrimoine et des espaces naturels de la commune.

LE CONTEXTE LIE A L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

L'hébergement touristique sur la commune de Beaulieu-Lès-Loches représente une capacité d'une trentaine de lits, répartis comme suit :

- L'Hôtel de Beaulieu, 2*, 9 chambres, avec un service de restauration légère
- Le site des Troglos de Beaulieu, qui comprend un gîte de 4 lits et une chambre d'hôtes
- Le moulin de l'Aumonier, avec deux chambres d'hôtes et une roulotte
- La Maisonnnette, gîte pour 2 personnes

Sur les communes voisines de l'agglomération, on dénombre :

à Loches:

- 3 hôtels 2* de 17, 19 et 69 chambres ; un hôtel de 18 chambres vient de fermer et devrait être restauré, un hôtel de 40 chambres (Britt-Hôtel) a obtenu un permis de construire en 2012, 2 hôtels 3* sont prévus en centre-ville (un permis de construire obtenu, un permis de construire en cours d'instruction)
- 1 résidence de tourisme 3* Pierre et Vacances de 91 logements,
- 28 chambres d'hôtes (réparties en 10 sites)
- 12 gîtes (3 de 3 épis, 1 de 2*, 1 de 3*, 1 de 4*, 6 non classés) représentant plus de 70 couchages (4 gîtes pour 4; 2 pour 5, 1 pour 6, 1 pour 7, 1 pour 8, 1 pour 10 et 1 pour 12/14)
- 1 gîte de groupe d'une capacité de 32 couchages

- 1 centre d'hébergement réservé à l'accueil de groupes d'une capacité de 100 lits
- 1 camping 4* de 166 emplacements

à Perrusson:

- 4 gîtes (1 de 4*, 3 non classés) totalisant 16 couchages (1 gîte pour 2; 2 gîtes pour 4; 1 pour 6)

à Ferrière-sur-Beaulieu:

- 6 chambres d'hôtes (réparties en 2 sites)
- 2 gîtes (1 de 3 épis et 10 couchages, 1 non classé de 5 couchages)

à Chanceaux-près-Loches:

- 2 chambres d'hôtes sur un site
- 1 gîte 2 épis de 12 couchages

à Chambourg-sur-Indre:

- 4 chambres d'hôtes (réparties en 2 sites)
- 4 gîtes (1 de 5 épis; 1 de 4 épis, 1 ECC, 1 sans classement) pour un total de 45 couchages (7; 11; 12 et 15 couchages)

Ainsi, si l'offre en hébergement touristique est relativement diversifiée à l'échelle du pôle urbain, l'hôtellerie de plein air est caractérisée par une offre unique (camping de Loches) et haut de gamme (camping quatre étoiles).

LES TROGLOS DE BEAULIEU – ÉTAT INITIAL DU SITE

L'activité touristique « Les troglos de Beaulieu » est implantée rue des Bertrands, à Beaulieu-Lès-Loches.

Historique

Les Troglos de Beaulieu sont installés dans une cave qui a eu plusieurs fonctions au cours du siècle dernier, en s'adaptant à l'économie locale : après avoir été une carrière d'extraction de pierre de Tuffeau, elle a fait office de champignonnière, avant la cessation de toute activité « industrielle » dans les années 1980. Elle a ensuite été transformée en maison d'habitation. En 2009, les propriétaires actuels en font l'acquisition, dans l'objectif de donner une troisième vie à ce lieu chargé d'histoire, en développant une activité touristique.

L'activité actuelle

L'entreprise Les Troglos de Beaulieu propose à la location deux hébergements en milieu troglodytique :

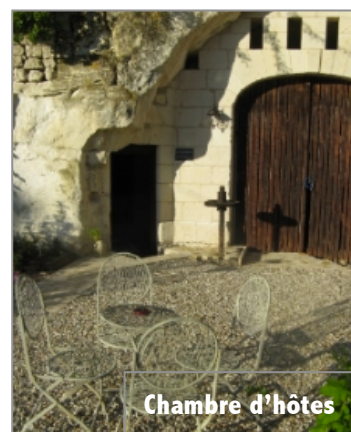
- un gîte, appelé le logis du gardien (capacité de 4 personnes), ouvert depuis 2009,
- une chambre d'hôtes, appelée La chambre du pressoir (capacité de 2 personnes), ouverte depuis 2010.

Les objectifs et priorités des Troglos de Beaulieu sont la qualité de l'accueil, la qualité de l'hébergement, la découverte de l'univers troglodytique, et la découverte de Beaulieu-Lès-Loches, Loches et sa région.

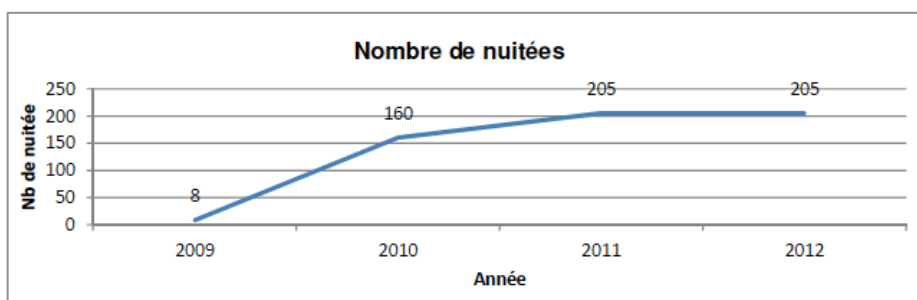
L'activité connaît un succès croissant ; le nombre de clients est en augmentation depuis 2009, tout comme le nombre de nuitées :



Gîte



Chambre d'hôtes



source : Troglos de Beaulieu

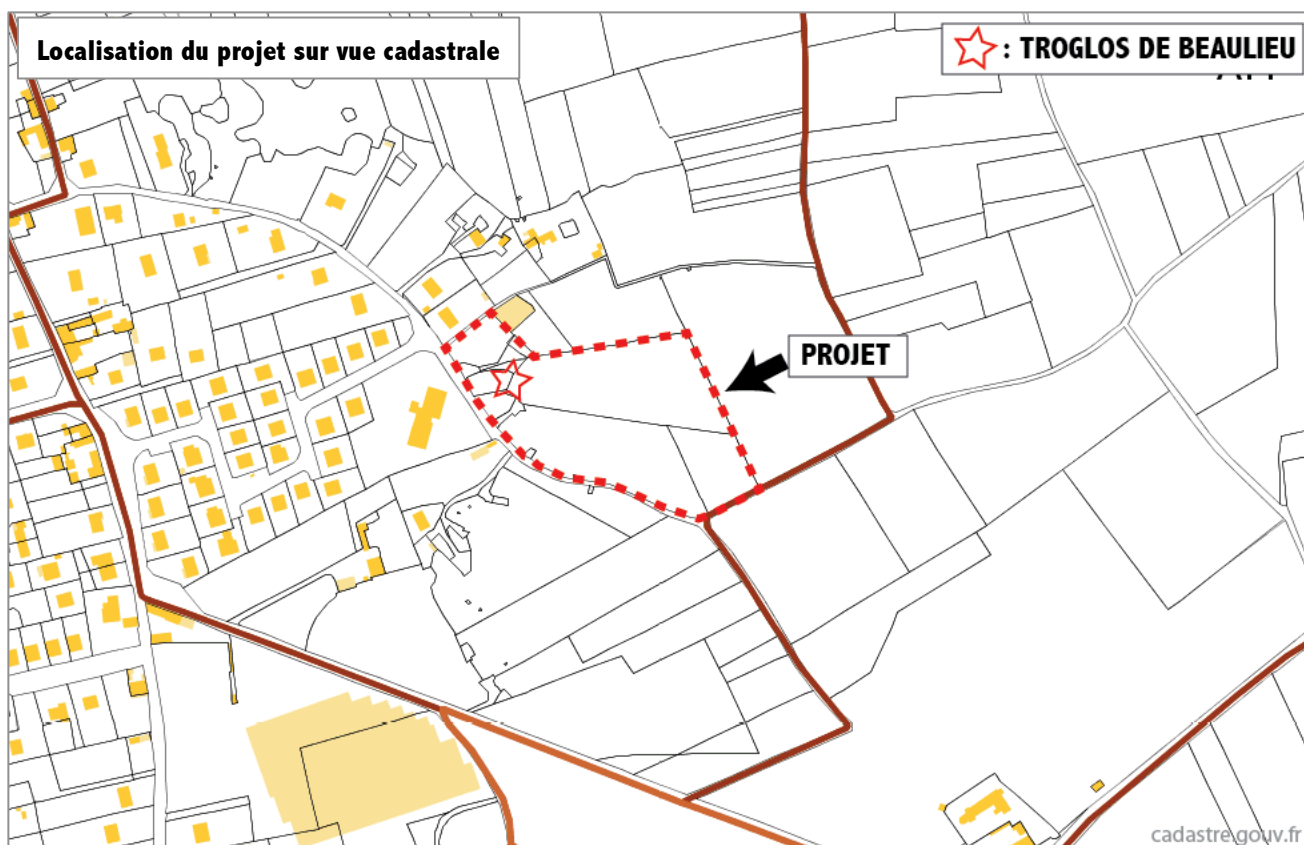
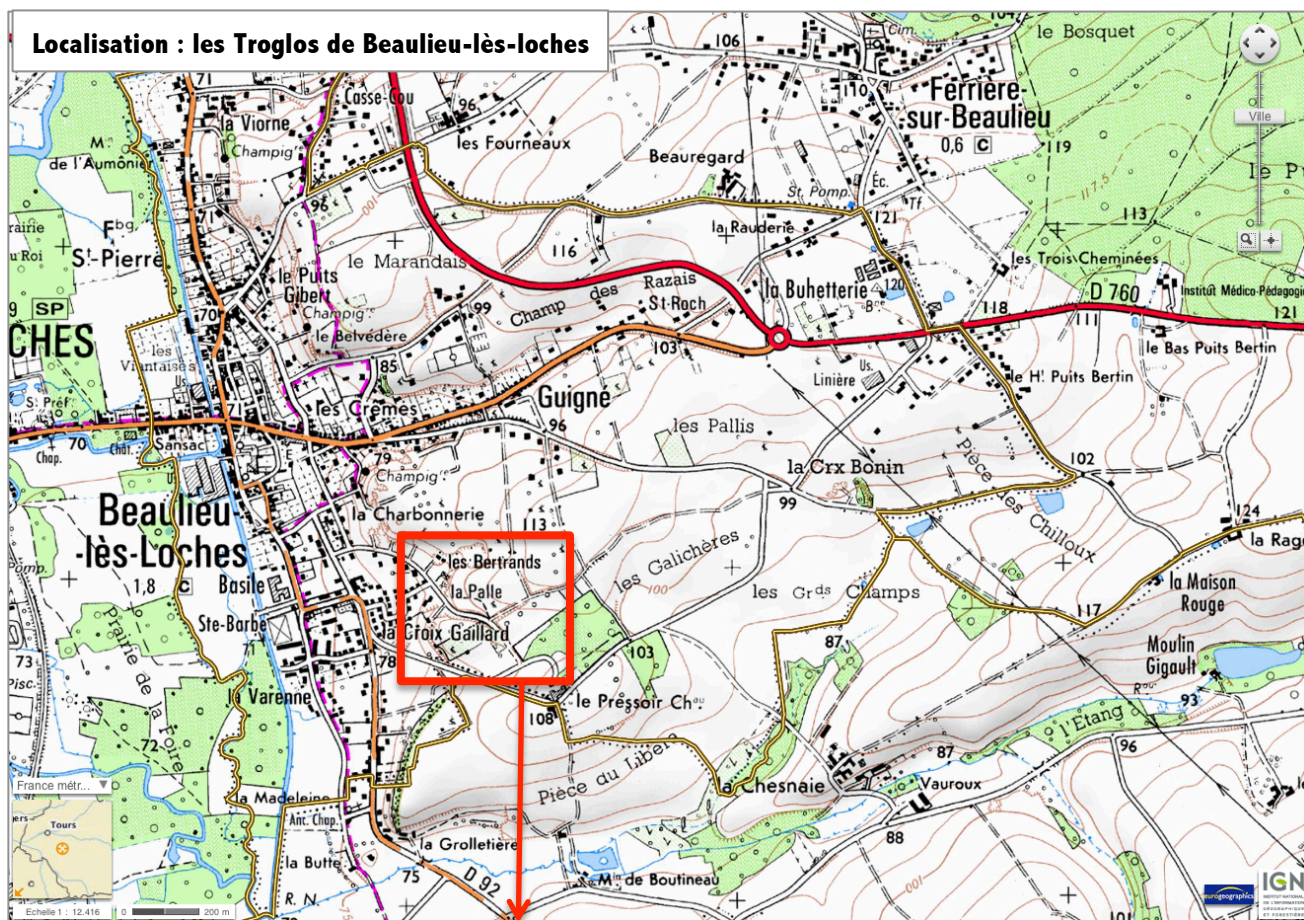
Les Troglos de Beaulieu accueillent une clientèle française, mais aussi étrangère. Les réservations au 15/03/2013 font état d'une majorité de Français (86%), mais également de personnes d'autres pays d'Europe (7%), d'Amérique (4%) ou d'Asie (3%).

Les gérants du site participent aux animations locales, notamment aux « Rendez-vous Troglos », organisés par le Carrefour Anjou Touraine, association visant la valorisation du patrimoine troglodytique.

Le site d'implantation de l'activité

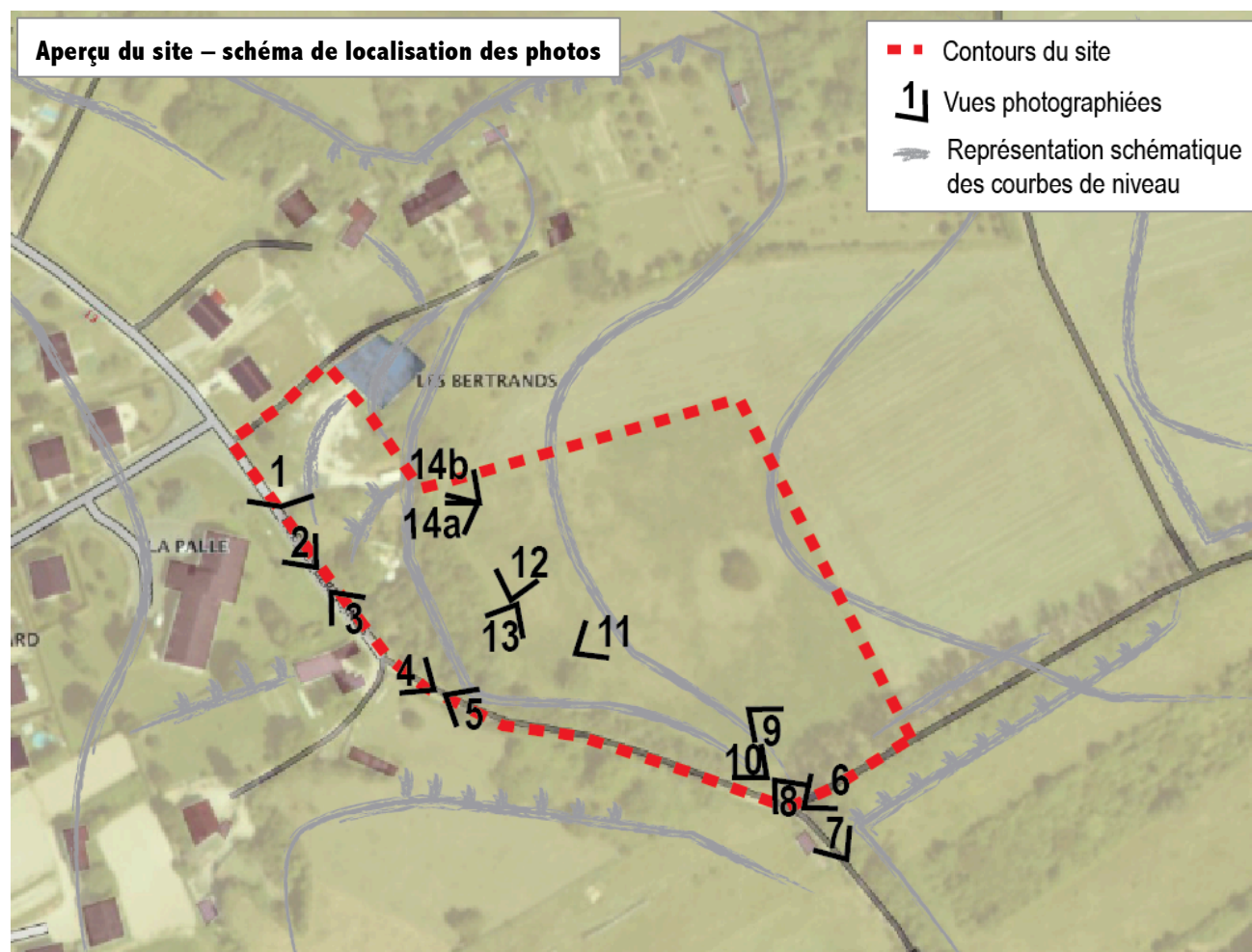
Les propriétaires ont pour projet de développer leur activité :

- sur les parcelles 105, 112, 113 section AH, couvrant une superficie de près de 1,36 ha sur le haut du coteau où se trouve les Troglos de Beaulieu,
- sur les parcelles 106, 107, 108, 377 et 378 section AH, en face et dans les troglodytes actuels.





Sont exposées ci-après des photographies du site.





Vues 1



Vue 1 coté est



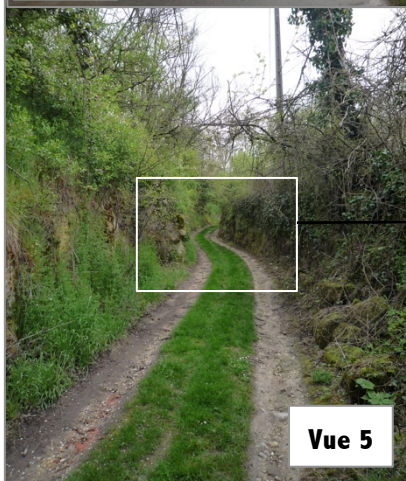
Vue 2



Vue 3

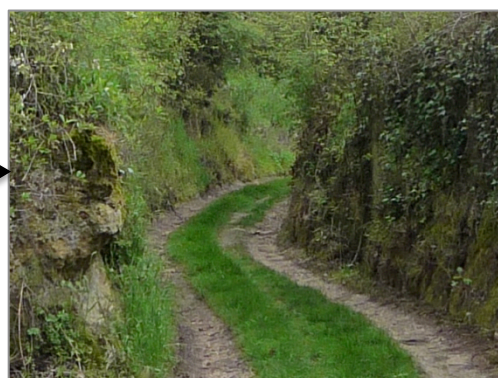


Vue 4



Vue 5

Zoom vue 5 →









Le site du projet se situe à la sortie sud-est du bourg, au 26 rue des Bertrands. Il s'agit du dernier endroit habité de la rue, qui ensuite se prolonge dans les espaces ruraux de Beaulieu-lès-Loches.

Le site est ainsi bordé de **voies peu passantes** :

- En partie sud-ouest se trouve la rue des Bertrands, ou *voie communale n°110 de la Rue Naudinau Pressoir* ; elle dessert une quinzaine d'habitations dans cette partie du bourg. Un carrefour permet, peu avant l'arrivée aux troglos de Beaulieu, de bifurquer vers la rue du 8 mai (lotissement pavillonnaire) et de regagner le bourg par un autre trajet ; ainsi, la portion de rue située au sud du site du projet reste assez peu empruntée en tant que voie de desserte des constructions riveraines.

Peu après les habitations des troglos de Beaulieu et la desserte du lieu-dit face au site (cf. vue 2), la voie devient peu carrossable. Elle se prolonge sur environ 500 m jusqu'à la voie communale n°10 de la Palle à la Croix Bonnin.

- Le long du site, en partie sud-est, se trouve le *chemin rural n°11 du Carroir de Linières aux Vignes des Justices*. Ce chemin difficilement carrossable traverse divers espaces ruraux sur près d'un kilomètre avant de rejoindre la rue de la Tour Chevalleau, route de campagne à l'une des sorties est de Beaulieu-lès-Loches.

A noter que le tracé du **sentier de randonnée** communal *Le Panoramic* (boucle de 3 km), comprend la rue des Bertrands et se poursuit dans ce chemin communal à l'angle du site.

L'entité au sein de laquelle s'insère le site est constituée de "surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants" (Code Corine 243).

Il est situé à l'**interface entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles**. Son environnement immédiat est composé de :

- L'urbanisation récente du bourg (partie est du site), où se mêlent habitat diffus, opérations de lotissement et parties sous cavées, formées de caves et de quelques constructions troglodytiques.
- Surfaces naturelles (partie sud) de prairies, entrecoupées de végétation sous forme diverses formes (petits boisements, haies végétales ou arbres isolés).
- Surfaces cultivées (partie nord du sud).
- Espaces forestiers (est du site) caractérisés par des feuillus et des espaces en partie défrichés.

Le site est localisé **en haut du coteau**, qui marque les limites du plateau est de la commune. La co-visibilité qui existe depuis les coteaux entre Loches et Beaulieu est caractéristique du paysage. Le plateau culmine à des altitudes de 85 à 105 m au niveau du coteau, puis dépasse ces hauteurs ensuite.

Cette configuration lui confère des **enjeux paysagers** : le site a une vue dominante non seulement sur le bourg mais également sur 4 monuments du patrimoine historique des alentours (vue 4) : l'église abbatiale Saint-Pierre de Beaulieu, le château de Loches, l'église collégiale de Saint-Ours de Loches et le donjon de Loches.

B. DESCRIPTION DU PROJET

PRINCIPES DU PROJET

Les gérants du site souhaitent tirer partie des qualités du domaine des Troglos de Beaulieu, qui est implanté sur un site présentant :

- Un patrimoine historique avec des carrières de plusieurs siècles,
- Un terrain en pleine nature, bénéficiant d'une vue sur les plus beaux monuments de Beaulieu-Lès-Loches et Loches,

Les demandes répétées des clients, et l'envie de faire découvrir ce lieu et le patrimoine de la Touraine, ont poussé les gérants du site à réfléchir à la meilleure manière d'exploiter ses qualités, tout en préservant ses qualités. Le projet de développement de l'activité envisagé concerne les projets suivants :

- Création d'une aire naturelle de camping,
- Création d'un restaurant troglodytique,
- Création d'hébergements touristiques.

L'ensemble de ces projets permet aux Troglos de Beaulieu de se différencier sur les points suivants, qui font l'objet d'une demande réelle des clients alors qu'on ne les retrouve peu localement :

- Cadre atypique
- Panorama
- Proximité de Loches
- Gamme de prix

1. LE PROJET D'AIRE NATURELLE DE CAMPING

Eléments généraux

Soucieux de l'environnement et du patrimoine, les gérants du site se sont fixés comme objectifs, dès le départ du projet : la qualité de l'accueil, la qualité des emplacements (dimension, exposition, environnement), le respect de l'environnement et le souhait de participer à faire connaître Beaulieu-Lès-Loches, Loches et sa région.

Ils ont ainsi opté pour un projet d'aire naturelle de camping.

Comme l'exige la réglementation des aires naturelles de camping (*Arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, annexes II et II, arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping*), la période d'ouverture sera de 6 mois par an, soit du 15 Avril au 15 Octobre. Les six autres mois, les parcelles resteront nues, permettant ainsi à la végétation de se renouveler. De plus, le projet sera limité à 25 emplacements, réservées aux tentes. Le projet s'inscrira dans le respect des principes liés à la création d'un camping nature, notamment des emplacements de large dimension et bénéficiant d'un environnement agréable.

Afin de préserver le paysage, il a été convenu avec la mairie de Beaulieu-lès-Loches que seules des tentes seront autorisées dans l'aire naturelle de camping. Aucune caravane, camping-car ou mobil home ne seront implantés.

Les limites du site envisagé, composé de trois parcelles, coïncident avec des barrières naturelles existantes (murier, pruniers, etc).

Emplacements

Un nombre maximum de 25 emplacements est prévu. Les emplacements auront une superficie de 80 m² chacun (20 m x 4m). Chaque emplacement sera séparé par des clôtures végétales (laurier, murier, ...), et délimité par des arbres de petites tailles (pruniers, arbres aux papillons, ...).

Disposition envisagée des emplacements tente



Aucun arbre actuellement présent sur le terrain ne sera supprimé lors de la création de ces emplacements (notamment le cerisier présent au milieu du terrain, cf. photo aérienne).

Les 25 emplacements seront desservis par 3 points d'eau sur l'ensemble du terrain, répartis entre les emplacements 24 & 21, 16 & 13 et 7 & 4. 3 des 25 emplacements auront une alimentation électrique à leur disposition, intégrée à l'environnement.

Afin qu'en période hivernale le terrain reprenne sa physionomie originale, les allées ne seront délimitées que par une tonte de l'herbe plus courte que sur les emplacements.

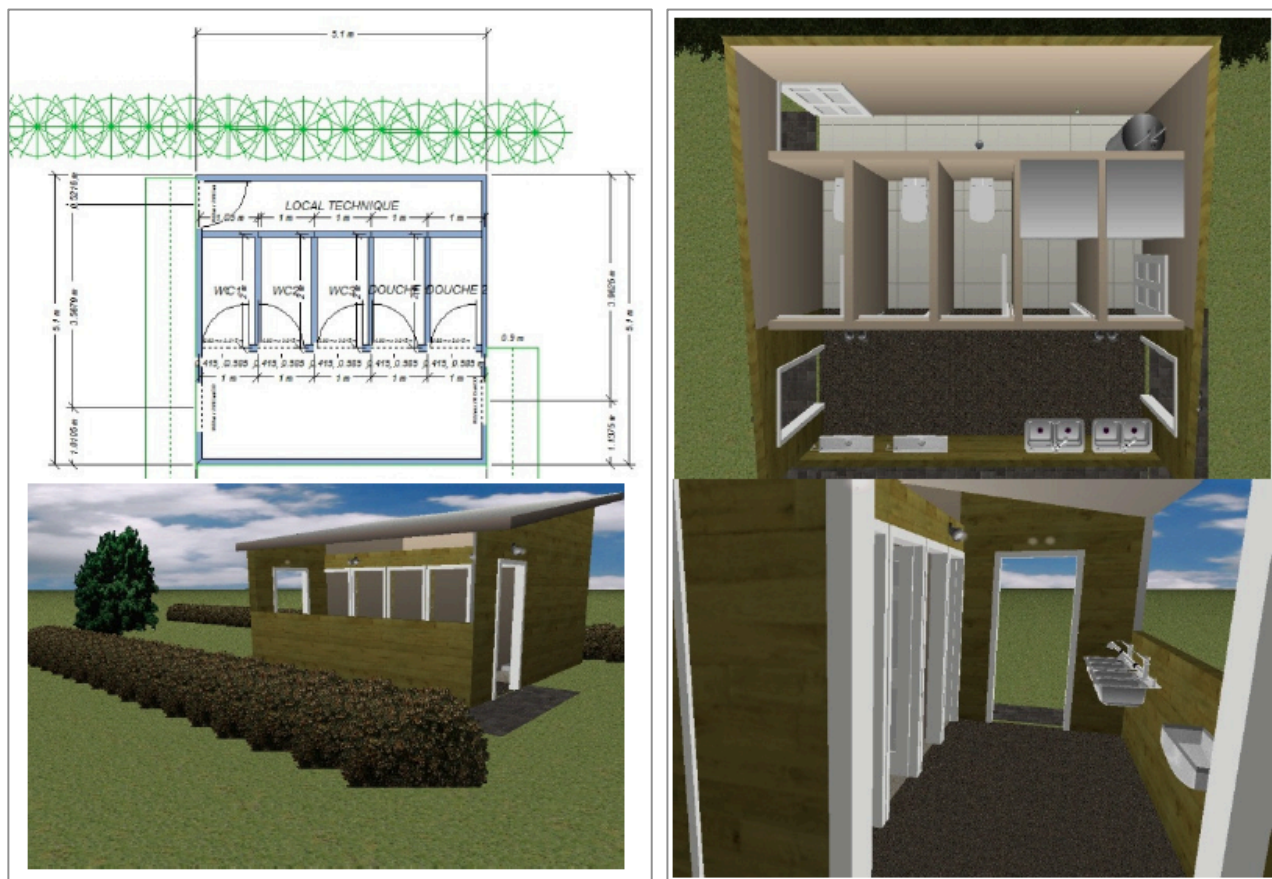
Bloc sanitaire

Le bloc sanitaire aura une dimension de 5m x 5m (hors toit). Il aura une toiture à un pan, dont la hauteur sera au plus bas sera de 2,4m, et au plus haut de 3.5m.

L'ensemble de la structure sera en bois, et des ouvertures transparentes seront créées. Le revêtement extérieur sera également en bois, laissé dans son ton naturel.

L'aménagement intérieur du local et les équipements seront adaptés à son usage et au respect des règles d'hygiène. A noter que l'éclairage, ainsi que les prises électriques « rasoirs » seront alimentés par de petits panneaux solaires. Le chauffage de l'eau sanitaire sera réalisé par un chauffe-eau thermodynamique, solaire ou combiné.

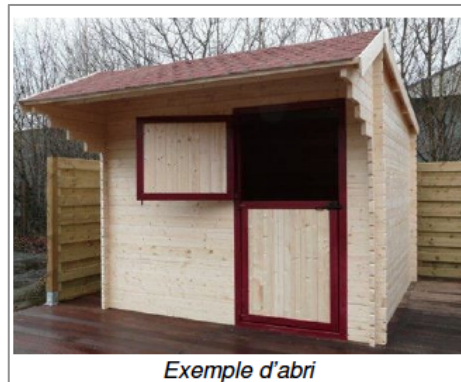
Projet de bloc sanitaire – plan masse et type de construction envisageable



Espace « mini-ferme »

A l'entrée de l'aire naturelle de camping, une « mini-ferme » sera créée afin de renforcer l'esprit « nature » de celle-ci. La surface de cette zone sera d'environ 400m².

Un abri d'environ 15m² (3.8m x 3.8m) sera prévu afin d'abriter les animaux. La hauteur de toiture sera de 3,5 m maximum au faîte.



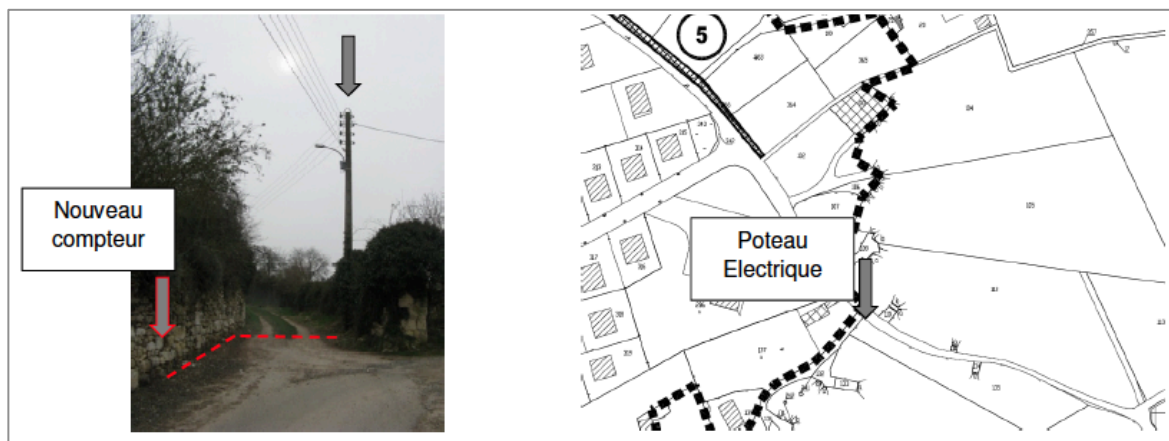
Exemple d'abri

Réseaux et accès au site

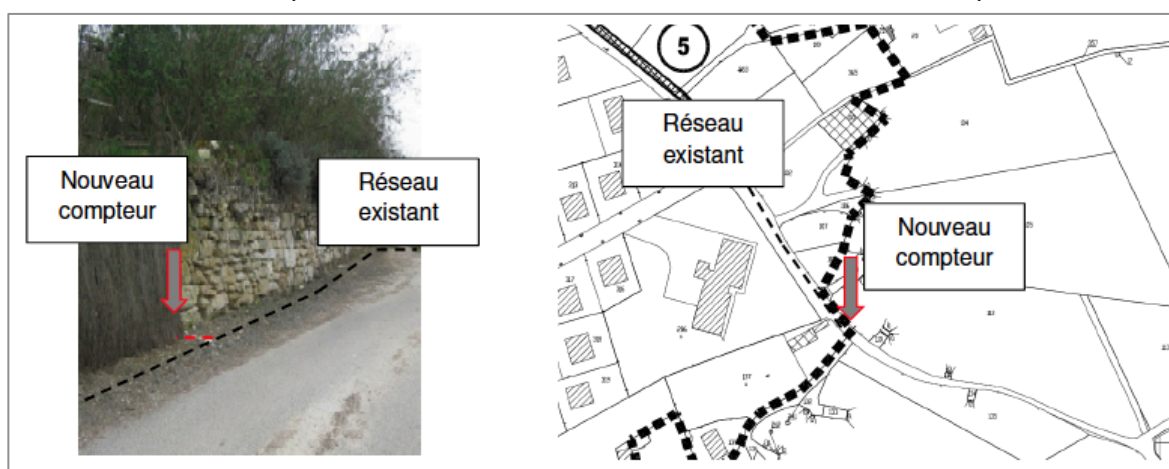
➤ Les réseaux de distribution

L'ensemble des réseaux de distribution de l'aire naturelle de camping sera repris sur des réseaux existants dans la rue des Bertrands. Le projet n'engendrera donc aucun aménagement supplémentaire par la collectivité.

L'alimentation électrique de l'aire naturelle de camping sera reprise à partir du poteau existant, situé à la jonction entre la rue des Bertrands et du chemin communal. Un nouveau compteur sera créé. Le réseau d'alimentation traversera le terrain des propriétaires des Troglos de Beaulieu.

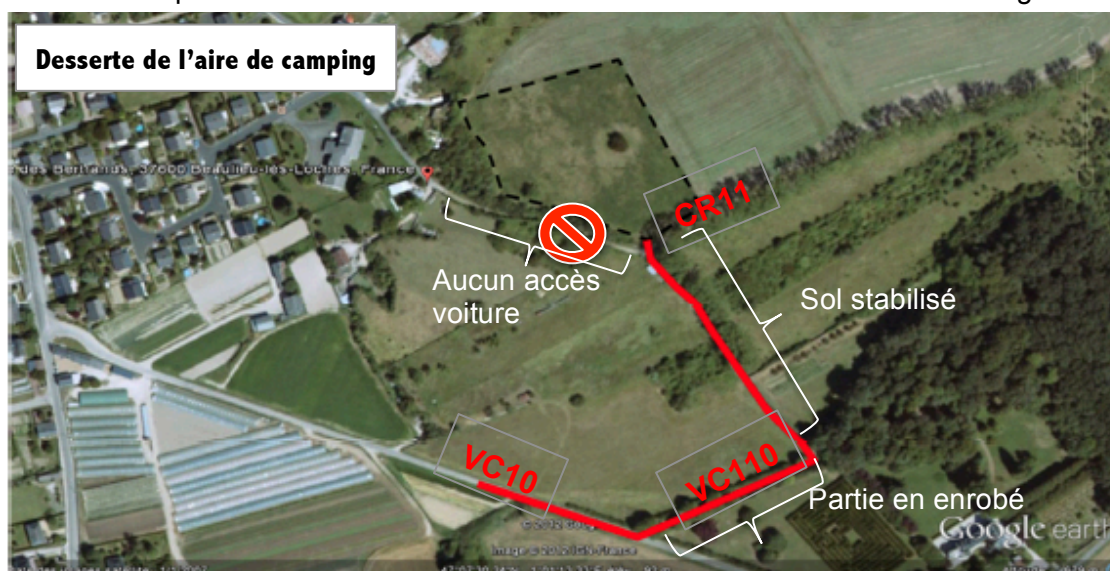


L'alimentation en eau et l'évacuation des eaux usées de l'aire naturelle de camping seront reprises sur le réseau existant passant dans la rue des Bertrands. Un nouveau compteur sera créé.



➤ Les accès

L'accès principal à l'aire naturelle de camping se fera depuis la voie communale n°10, puis par la voie communale n°110 avant d'emprunter le chemin rural n°11 sur quelques mètres. Les camping-cars n'étant pas admis dans l'aire de camping, seuls les véhicules légers circuleront sur ces voies. Aucun accès automobile ne sera admis sur la portion de la VC110 comprise entre l'entrée de l'aire de camping et l'impasse desservant les dernières habitations de la rue des Bertrands, face au Troglos de Beaulieu. Ainsi, dans le cadre de ce projet, il n'est pas prévu de hausse du transit automobile dans la partie de la rue des Bertrands desservant les habitations du bourg.





Intégration paysagère du projet

L'aménagement du site permettra de valoriser un espace délaissé, actuellement à l'état de friche. Le site sera **végétalisé** (clôtures végétales, délimitation des emplacements par des arbres fruitiers), à travers des plantations d'essences locales. La haie végétale située en partie basse du site sera conservée.

Les arbres et haies actuellement présents sur les parcelles (un cerisier, un noyer, pruniers, haies de muriers) ne seront pas supprimés. Les emplacements et infrastructures s'adapteront à la végétation existante.

D'autre part, la dénivellation naturelle des parcelles sera laissée en état. Seule une pente plus douce que celle existante sera réalisée à l'entrée du camping afin de permettre l'accès aux voitures.

➤ Les clôtures

Les clôtures du camping seront réalisées par une haie végétale d'une hauteur permettant de limiter les co-visibilités avec le voisinage proche. La hauteur de ces clôtures n'empêchera pas au promeneur de profiter du paysage. Elles seront réalisées avec des essences variées afin de s'intégrer au paysage.

➤ Les allées

En période hivernale, le terrain reprendra sa physionomie originale ; les allées ne seront délimitées que par une tonte de l'herbe plus courte que sur les emplacements.

➤ Les emplacements

Les emplacements seront délimités par des arbres dont les jeunes pousses sont déjà présentes sur la propriété (pruniers, cerisiers, buddleia, ...). La séparation de chaque emplacement sera faite par une haie végétale.



Exemple d'implantation



Exemple d'implantation



Exemple d'implantation

2. LE PROJET DE RESTAURANT TROGLODYTIQUE

Les clients des Troglos en chambre d'hôtes et gîte ont fait part aux les gérants du site de plusieurs constats :

- le besoin d'une solution de restauration « sur place » afin de ne pas avoir à reprendre la voiture,
- la faible ouverture des restaurants sur Loches hors saison (Exemple : une pizzeria ouverte sur Loches le Lundi soir)
- les horaires d'ouvertures limitées des restaurants de Loches toute l'année.
- le manque de restaurants de spécialités Tourangelles à proximité.

Suite à ces divers retours d'expérience, les Troglos de Beaulieu souhaitent :

- Proposer une solution de restauration à leurs clients,
- Proposer des spécialités Tourangelles à leurs clients,
- Proposer un restaurant traditionnel en univers Troglo.

Il est donc envisagé de créer un restaurant troglodytique dans les parties sous-caves de la parcelle n°105, à côté des hébergements troglodytiques actuels.

Le restaurant aura une capacité d'accueil de moins de 20 personnes. Il sera adapté aux personnes à mobilité réduite. Un dossier d'aménagement ERP sera déposé lors du lancement de ce projet.

Entrée du restaurant et Stationnement

L'accès au restaurant se fera par les accès actuellement utilisés pour les hébergements, soit par la rue des Bertrands et la parcelle 106.

Le stationnement des clients se fera sur la parcelle n°377.



Projet d'aménagement du restaurant troglodytique

Accès au restaurant depuis la rue des Bertrands



Accès au restaurant, vue depuis la parcelle N°378



Intégration dans l'environnement

Le restaurant sera complètement intégré dans l'environnement actuel des caves. Aucun pilier de soutien ne sera modifié. Au contraire, afin d'assurer la sécurité des clients, et d'entretenir ce patrimoine, des travaux de soutènement seront réalisés par la construction de piliers, ou la mise en place de tirants.

Les impacts

Le restaurant se situant dans les carrières, les impacts paysagers sont limités.

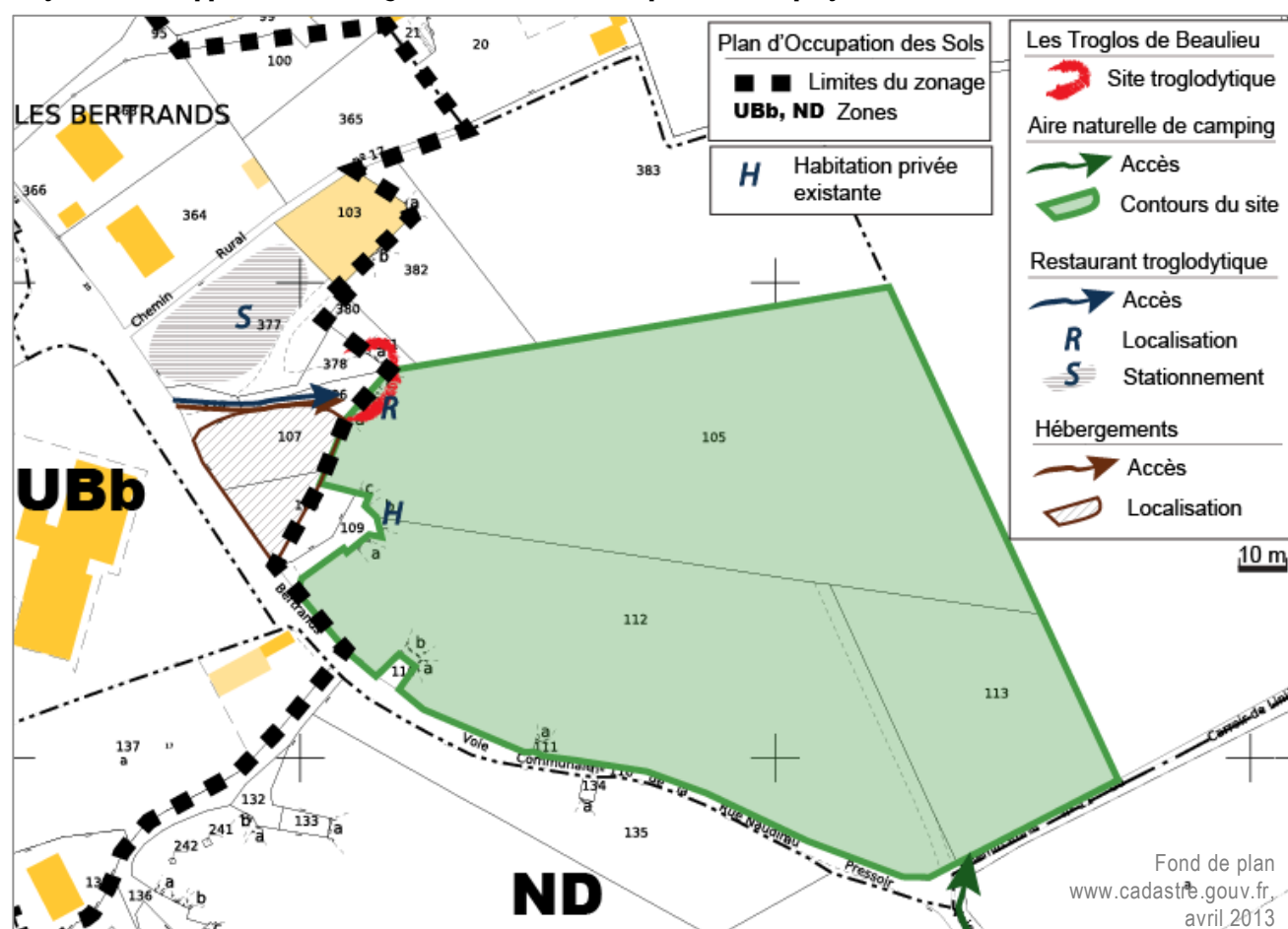
Ses espaces de stationnement et accès étant situés en zone urbaine, l'accueil de ces activités ne constitue pas une gêne et est conforme à la vocation urbaine du secteur (zone UBb du POS).

3. LE PROJET D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES SUPPLEMENTAIRES

Les gérants du site ont constaté un besoin en hébergement à des coûts réduits, mais également plus proches de la nature. Ils envisagent donc à terme, dans la continuité de leurs gîtes troglodytiques et de l'aire naturelle de camping, de créer trois chambres d'hôtes supplémentaires, suivant les critères suivants : prix d'entrée de gamme, hébergement faiblement consommateur d'énergie.

Ces trois « hébergements écologiques » en bois se situeront sur les parcelles n°107 & partiellement la 108, en zone constructible du POS actuel. Ce projet ne comporte donc pas d'impact particulier qui n'ait été prévu par le POS. L'accès aux hébergements et le stationnement seront identiques à ceux du restaurant.

Projet de développement des Troglos de Beaulieu – récapitulatif des projets



II. INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Sont exposées ci-dessous les principaux impacts du projet, ainsi que les mesures que le projet met en place pour supprimer ou réduire ses impacts.

A noter que l'intégration du projet dans l'environnement est un élément fort guidant les principes d'aménagement du site. Le restaurant s'effectuant en zone sous-cavée et les hébergements touristiques supplémentaires en zone constructible, les impacts du projet sont principalement à envisager du point de vue de la réalisation de l'aire naturelle de camping.

A. IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le projet s'inscrit dans une **prise en compte forte des espaces naturels** du site. L'aire naturelle de camping répond à une réglementation spécifique, différente des terrains de campings classiques, qui s'inscrit dans le respect de la végétation existante et l'environnement naturel.

Le projet impacte des espaces naturels situés en haut de coteau, en permettant l'implantation de tentes une partie de l'année, un bâtiment et un petit abri pour animaux, par ailleurs démontables en cas de cessation de l'activité. Les cheminements internes au site seront créés en terrain naturel, sans apport de matériaux (herbe simplement tondue).

Le foncier à caractère naturel est donc relativement préservé et l'**artificialisation des sols est très limitée**. On ne peut donc pas réellement parler d'étalement urbain, mais plutôt d'une valorisation d'un espace naturel.

En effet, ces parcelles sont sans valeur patrimoniale notable. L'aménagement du site sera au contraire l'occasion de **valoriser un espace délaissé** et dont la végétation n'est pas entretenue actuellement. Le site sera végétalisé (clôtures végétales, délimitation des emplacements par des arbres fruitiers), à travers des plantations d'essences locales. La haie végétale située en partie basse du site sera conservée.

Beaulieu-lès-loches comporte différents milieux naturels, formant des biotopes pour de nombreuses espèces végétales et animales. Les espaces naturels remarquables et classés de la commune s'articulent autour de la vallée de l'Indre, localisée aux limites ouest de la commune :

- «prairie du Roy» classée espace naturel sensible (ENS),
- Site d'importance communautaire Natura 2000 Vallée de l'Indre (n°FR2400537),
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type I) Prairies de la vallée de l'Indre à Loches (N° 240030928)

Or le site du projet, en dehors de l'entité paysagère de la vallée de l'Indre, n'est pas concerné par ces espaces. Il est **compatible avec le maintien de la biodiversité** et des conditions de son existence, étant donné sa taille et sa nature limitant fortement les risques de nuisances pour la faune et la flore. La période d'ouverture de six mois et le type de résident (tentes seules autorisées) permettent un **renouvellement de la flore d'une année sur l'autre**.

Les divers procédés d'aménagement et de constructions utilisés (constructions en matériaux naturels, utilisation d'énergies renouvelables, etc) contribuent par ailleurs à la protection de l'environnement.

Le tracé du chemin rural n°11 ne sera pas modifié, et la circulation sur ce dernier sur quelques mètres sera seulement vouée à l'accès au site ; ainsi, la circulation des engins agricoles n'est pas impactée par le projet. Les espaces forestiers proches du site, classés en Espaces Boisés Classés dans le POS, ne sont pas non plus impactés.

Le projet envisagé ne comporte pas d'impact significatif sur le réseau hydrographique souterrain et de surface (non imperméabilisation des sols, usage en eau assez limité, etc).

Le secteur n'est pas concerné par les risques naturels évoqués dans le rapport de présentation du POS : il est situé hors de la zone inondable de l'Indre, telle qu'elle est définie par le Plan de

Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Vallée de l'Indre, et il n'est pas inclus dans les secteurs de mouvements de terrain mentionnés page 10 du rapport de présentation du POS.

Ainsi, l'impact du projet sur les espaces naturels recouvre des **enjeux assez faibles**. Par ailleurs, le projet de mise en compatibilité du POS (cf. chapitre II) prévoit de cadrer le projet par l'instauration de prescriptions règlementaires (zone constructible strictement définie, bande d'implantation, etc).

B. IMPACTS SUR LA QUALITE DE L'URBANISATION

INSERTION PAYSAGERE

Le bloc sanitaire, qui s'insérera dans la partie basse du site à l'abri des co-visibilités proches et lointaines, et l'abri pour les animaux, qui sera de taille très limitée, sont les seules constructions prévues sur le site. Elles seront par ailleurs en structure bois et d'une hauteur limitée, permettant une intégration maximale au site. Les allées destinées à cheminer dans le site ne seront délimitées que par une tonte de l'herbe plus courte que sur les emplacements. Les caravanes et mobil home seront interdits, seules les toiles de tentes seront admises.

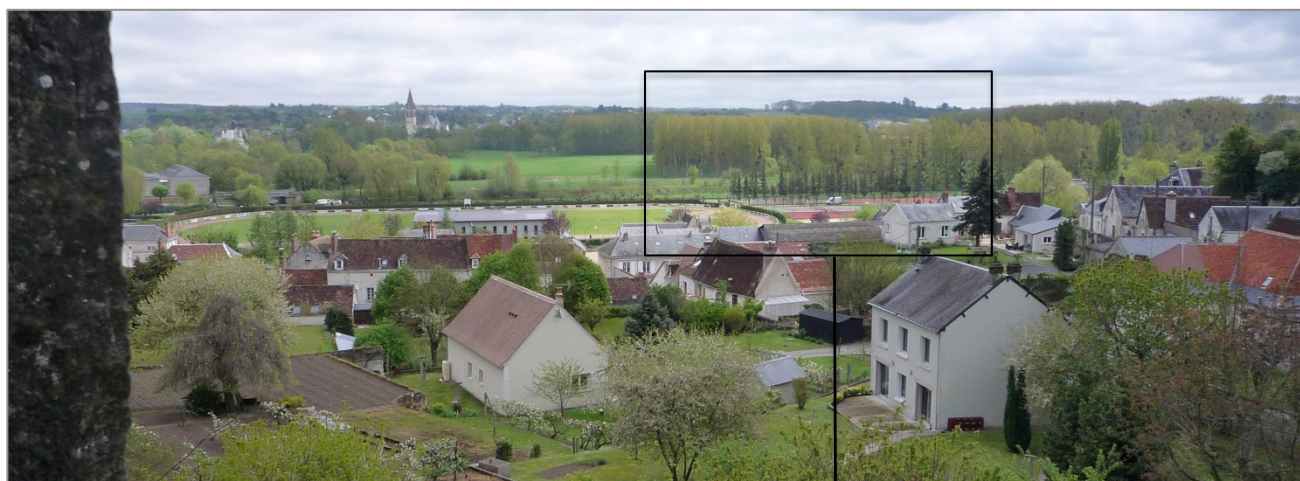
La modification du paysage sur la partie haute du coteau concernera donc seulement les nouvelles **plantations** et la **présence de toiles de tentes et de véhicules la moitié de l'année**. Les plantations formeront des écrans visuels efficaces limitant l'impact des installations des campeurs.

Etant donné la configuration topographique du site (site surélevé, avec un dénivelé d'un mètre au plus bas), et l'implantation prévue du bloc sanitaire, l'impact visuel sur l'environnement proche sera limité, notamment vis-à-vis des chemins empruntés par les randonneurs.

Les maisons d'habitation les plus proches du site se situent à plus de 74m de l'aire naturelle de camping. La dénivellation étant d'au minimum de 4m (et plus de 7m de la rue des Bertrands), les risques de gêne visuelle vis-à-vis du voisinage sont limitées.



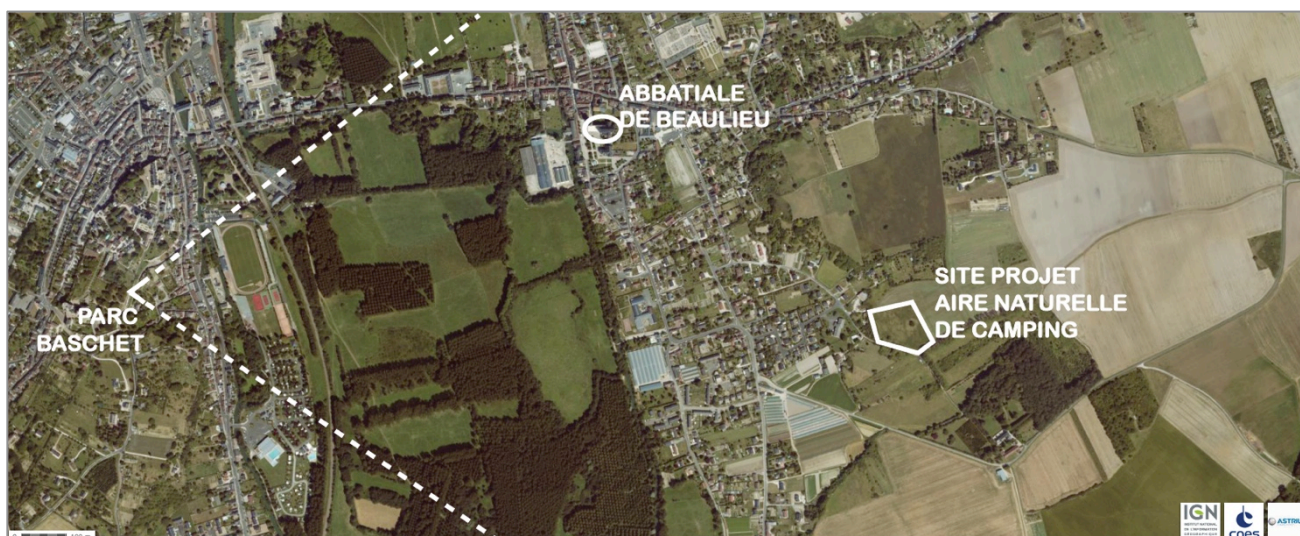
Le site présente des covisibilités en vues lointaines avec des monuments de Loches (cf. page 13 de ce présent rapport). Le parc Baschet de Loches, qui a des vues dominantes sur la vallée de l'Indre, s'inscrit dans un rapport de covisibilités avec le site situé sur le plateau. Cependant, comme le montre la prise de vue suivante, seule la partie haute du site est concernée (l'arbre présent au centre du site, bien visible, sert de repère). Elle ne comportera aucune construction, et des plantations de haies et d'arbres permettront d'assurer l'insertion paysagère des tentes, présentes six mois de l'année.



Vue depuis le Parc Baschet, point haut de Loches, vers l'est



Localisation de la prise de vue ci-dessus



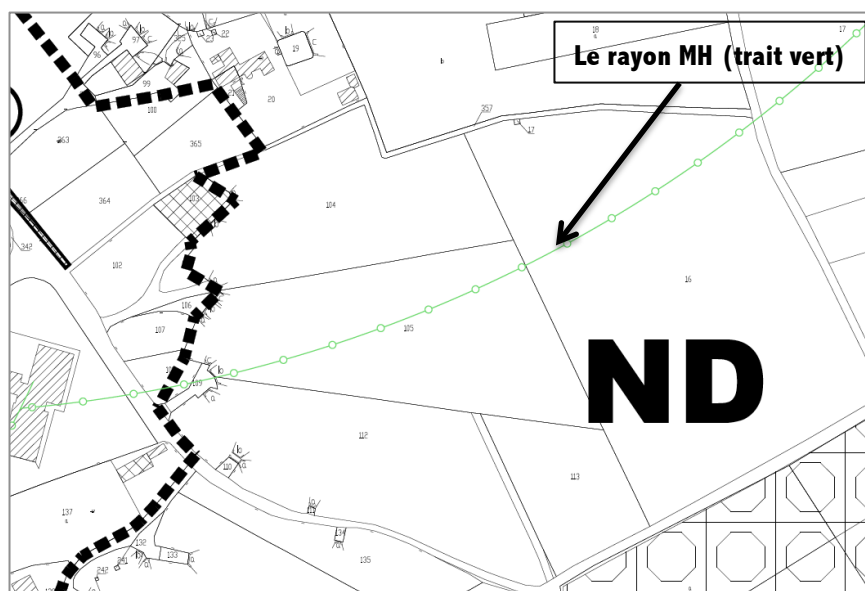
INSERTION ARCHITECTURALE

Les constructions seront de forme simple, avec des matériaux s'intégrant parfaitement à l'environnement (cf. projet de bloc sanitaire décrit ci-dessus). L'implantation au sein du site sera étudiée afin de limiter au maximum les co-visibilités (implantation en partie basse).

Les constructions envisagées dans la zone constructible n'auront pas d'impacts sur le paysage urbain qui n'aient déjà été prévus par le P.O.S. actuel. Les vues proches ou lointaines sur la commune ne seront pas perturbées, dans la mesure où le terrain est inclus dans un secteur déjà urbanisé et où les constructions seront de taille peu imposante et de forme comparable aux annexes en bois présentes aux alentours.

Ainsi, l'impact du projet sur la qualité urbaine et paysagère du site recouvre des **enjeux, qui sont pris en compte par le projet**. Par ailleurs, le projet de mise en compatibilité du POS (cf. chapitre II) prévoit de cadrer le projet par l'instauration de prescriptions réglementaires quant à l'aspect extérieur des constructions, l'emprise au sol, la réglementation des plantations, etc.

A noter qu'une partie du site est incluse dans le périmètre Monuments Historiques de la commune, et au sein du périmètre du projet d'AVAP, ce qui apporte des garanties supplémentaires en terme d'insertion des aménagements prévus (avis de l'Architecte des Bâtiments de France).



C. IMPACTS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU SECTEUR

RESEAUX

L'ensemble des réseaux est présent rue des Bertrands. Les ajustements nécessaires (compteur, etc) ont été étudiés. Ainsi, la mise en place de cette aire naturelle de camping ne générera **aucun impact négatif sur les réseaux**.

Le secteur bénéficie, depuis la zone urbaine, de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales, d'une défense incendie et d'une alimentation en eau potable sur le réseau communal, ainsi que du raccordement aux réseaux de télécommunications et d'énergie.

VOIES ET DEPLACEMENTS

Accès au camping

Les emplacements étant dédiés à des tentes, seuls des véhicules légers accéderont à l'aire naturelle de camping, selon l'accès prévu et détaillé précédemment. L'état encaissé de la rue des Bertrands (cf. page 10, 17 et 18 du présent rapport) rend inenvisageable tout accès au site depuis le bourg. En cas de problèmes répétés et de tentatives d'accès au site à ce niveau, la mairie prendra les mesures nécessaires.

A l'arrivée au site, il y aura la possibilité d'effectuer des demi-tours pour les véhicules s'étant trompés de chemin.

Accès au restaurant et aux hébergements touristiques situés en zone constructible

Le projet va générer quelques flux supplémentaires liés aux activités prévues en zone constructible, conformes avec la vocation urbaine du secteur.

L'accès des campeurs au restaurant sera piéton.

Ainsi, le fonctionnement urbain de cette partie de la commune sera peu impacté par le projet, les **enjeux étant pris en compte** par un schéma de circulation identifié.

D. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

CADRE DE VIE ET VIE QUOTIDIENNE

Le cadre de vie des habitants sera peu impacté par ce projet :

- la création de l'aire naturelle de camping va générer un flux de quelques véhicules journaliers, sur des axes peu utilisés,
- la création du restaurant s'effectue en zone déjà urbanisée, sans impact notable.

ECONOMIE ET DEVELOPPEMENT LOCAL

Le projet de développement touristique sera bénéfique à plusieurs titres :

- soutien à l'économie locale (tissu commercial et artisanal de la commune et du Lochois)
- création d'emploi local
- valorisation du patrimoine troglodytique

Les **impacts du projet** sur l'environnement socio-économique sont donc **positifs** (ils sont détaillés dans le paragraphe suivant).

III. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

A. LES OBJECTIFS DU PROJET

Les principes du projet ont largement été détaillés dans les parties précédentes. Les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- accueil de touristes en hébergement
- accueil de touristes en restauration
- création d'emplois à terme
- préservation et promotion du patrimoine troglodytique
- promotion du patrimoine de la commune

B. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le tourisme est un secteur économique de première importance pour la France ; c'est un secteur créateur d'emplois directs et indirects. Le potentiel touristique de ce projet existe :

- en terme d'hébergement : aire naturelle de camping pouvant accueillir jusqu'à 25 tentes, en haute saison seulement et projet d'hébergements touristiques (3 chambres d'hôtes),
- en terme de restauration (projet de restaurant de quelques couverts).

Les hébergements touristiques sont les acteurs principaux de l'activité touristique locale. Le tourisme génère un essor de secteurs d'activités diversifiés, et participe ainsi au **développement local**.

Ce projet de développement touristique, s'il est initié par une structure privée, recouvre ainsi un caractère d'intérêt général à plus d'un titre :

- **Soutien à l'économie locale** (tissu commercial et artisanal)

Beaulieu-lès-Loches possède des commerces alimentaires de première nécessité (boulangeries, épicerie), accompagnés d'un bar-tabac, d'un bar-restaurant et de divers services (médecin, pharmacien, kinésithérapeute, cabinet infirmier, coiffeur, assureur, ..). Le secteur artisanal et industriel comprend des entreprises diversifiées, réparties sur la commune, notamment sur la zone d'activités de Linière. L'activité agricole est représentée actuellement par un maraîcher et une exploitante productrice de fromages de chèvres. La commune compte un marché hebdomadaire, qui a lieu le dimanche.

Le tourisme génère directement et indirectement une augmentation de l'activité économique dans les endroits visités, essentiellement en raison de la demande de différents biens et de services.

Ainsi, une **hausse d'activité pour les commerçants et artisans locaux** pourra être induite par ce projet, à l'échelle de la commune comme à celle plus large des communes du Lochois. Les touristes souhaitent généralement limiter leurs déplacements (déjà nombreux lors du voyage puis des visites) et acheter localement. Le développement de l'économie locale par Les Troglos de Beaulieu reposera sur trois axes : publicité des commerces locaux, partenariat avec les commerces locaux et organisation d'événements.

Le développement de l'**activité économique** aura principalement lieu en période estivale (impact sur les commerçants locaux, hausse de fréquentation des monuments et événements touristiques). Le surcroît de touristes du à l'accroissement de l'activité permettra de renforcer les visites touristiques organisée par la commune, et ainsi contribuer au développement économique de la commune et à la découverte de son patrimoine de qualité.

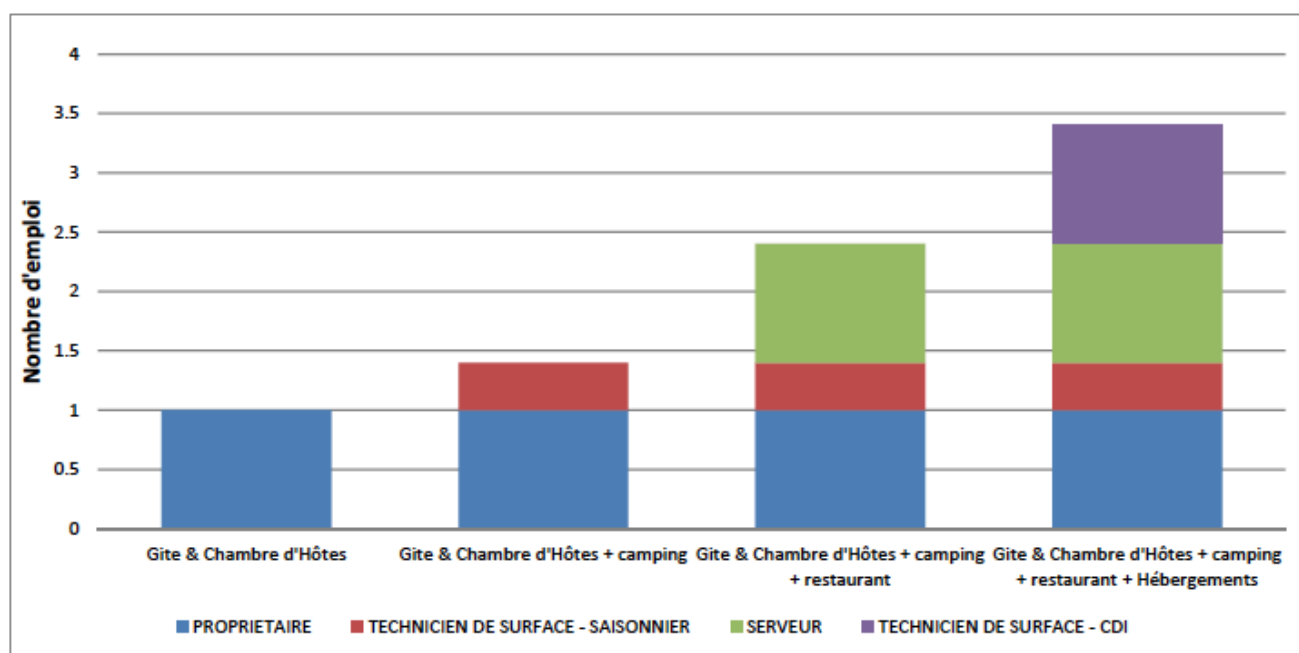
- **Création d'emploi local**

Le développement des Troglos de Beaulieu nécessitera la création d'emplois directs, en plus de celui des gérants du site. Dans les secteurs de l'hôtellerie et des services, il est envisagé de créer à terme (sans engagement des Troglos de Beaulieu car fonction de leur situation financière, de la conjoncture économique locale et nationale, de la législation en vigueur au moment de la création) :

- 1 emploi de serveur(se) – CDI temps plein
- 1 emploi de technicien(e) de surface – CDI temps partiel
- 1 emploi de technicien(e) de surface – Contrat saisonnier – temps partiel

Des emplois indirects seront également induits.

Prévisionnel des besoins humains



Source : Troglos de Beaulieu

- **Préservation et promotion du patrimoine troglodytique, architectural et historique de Beaulieu-Lès-Loches**

La **préservation et la mise en sécurité du patrimoine troglodytique** est coûteuse ; il est néanmoins indispensable de poursuivre la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine emblématique de l'histoire de la Touraine. Or le développement d'activité touristique est une opportunité à saisir pour parvenir à ces objectifs, permettant d'obtenir les moyens financiers pour effectuer des travaux de confortement nécessaires.

Les Troglos de Beaulieu envisagent de poursuivre la promotion du patrimoine qu'ils effectuent à travers l'explication et la découverte de l'histoire des carrières de Beaulieu-Lès-Loches.

La démarche des Troglos de Beaulieu prend en compte la découverte du patrimoine bellilocien, une des attentes forte des clients, en prévoyant :

- de promouvoir des événements et activités locales par des brochures
- de promouvoir, accompagner ou créer des événements tels que visites ou animations

Le projet s'inscrit d'une manière forte dans le respect de son environnement naturel et patrimonial. A l'échelle du site, le projet va permettre une **valorisation paysagère** d'une parcelle en état de friche depuis de nombreuses années. Il s'inscrit dans l'optique de **valorisation patrimoniale** menée à l'échelle de la commune.

La création d'emplois locaux, l'apport de nouveaux clients aux commerces de la commune, la promotion du patrimoine troglodytique, architectural et historique de Beaulieu-Lès-Loches, tout en respectant l'environnement et les impacts maîtrisé du projet sur les infrastructures existantes, font donc de ce projet un atout pour le **développement local communal et intercommunal**.

CHAPITRE N°2 : MISE EN COMPATIBILITE

I. LE PROJET AU REGARD DU POS OPPOSABLE

▪ Les dispositions du P.O.S. actuelles

Actuellement, la majeure partie du site du projet est classée en zone naturelle ND du P.O.S. La zone ND correspond à la zone naturelle qui doit être protégée de l'urbanisation en raison de l'existence de risques, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les terrains de camping sous tentes et les aménagements à des fins touristiques n'y sont pas autorisés.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DU P.O.S.

L'évolution du P.O.S. concerne l'évolution du zonage et du règlement de la zone ND, afin de permettre la réalisation du projet, notamment la création de l'aire naturelle de camping et la réalisation du restaurant troglodytique.

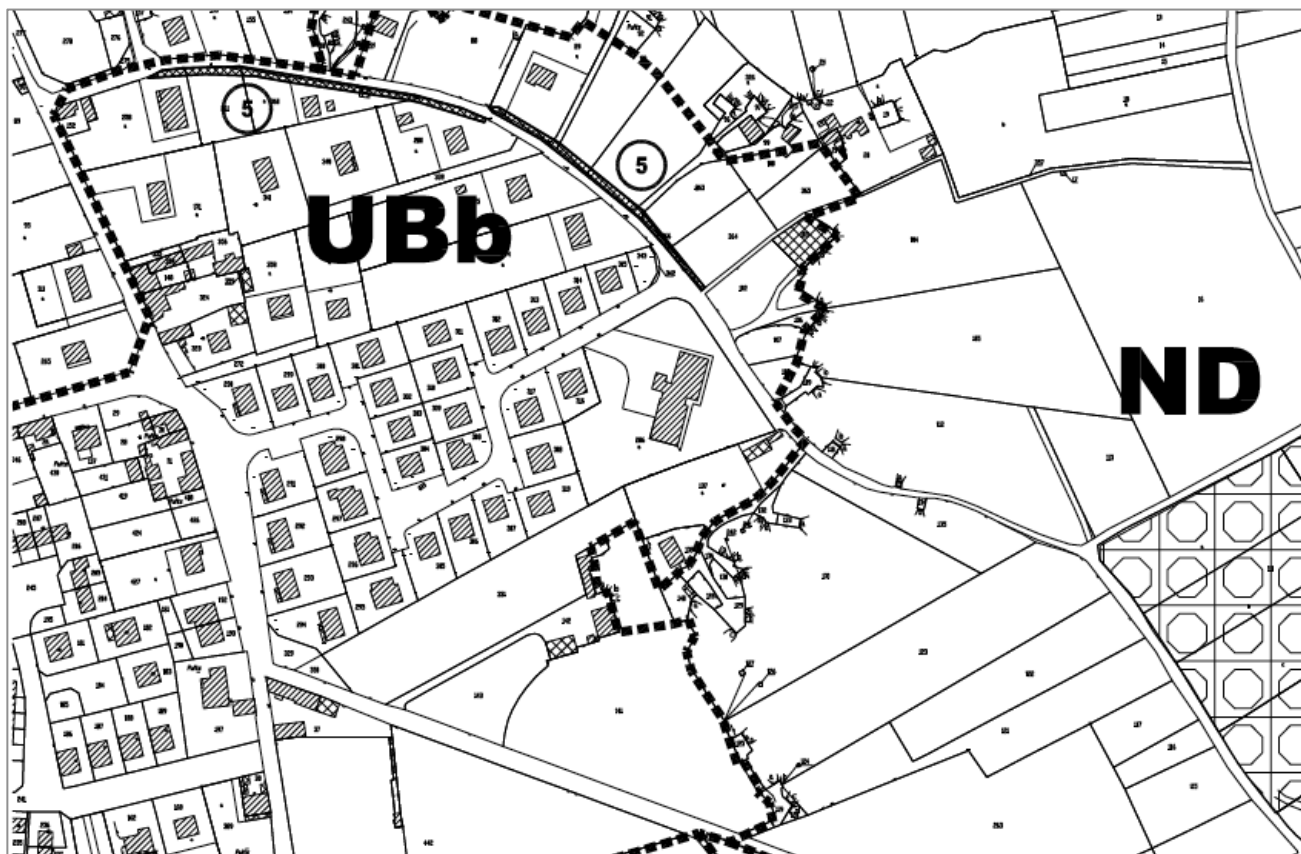
A. EVOLUTION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (Code de l'Urbanisme, extrait 14° de l'article L123-1-5)

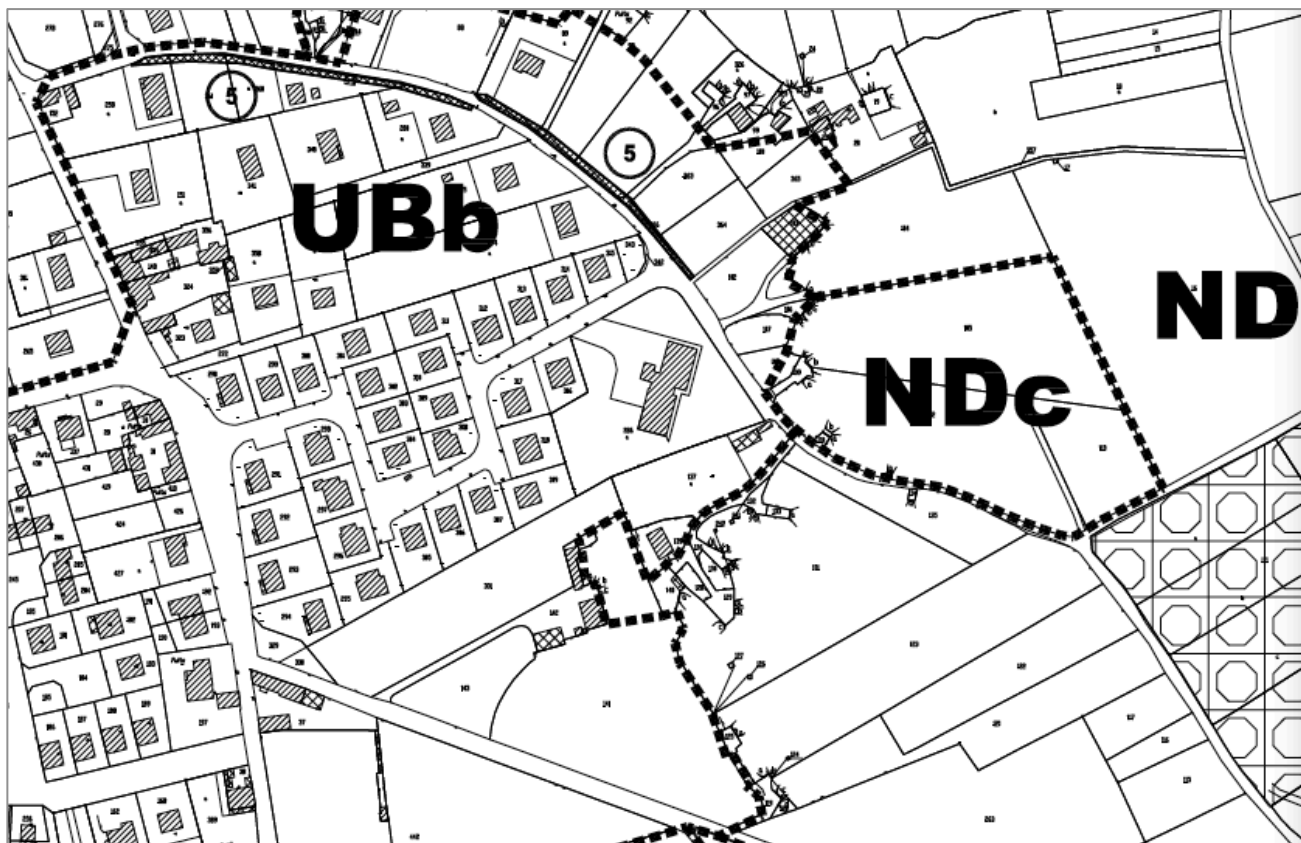
Conformément à cet article du Code de l'Urbanisme, l'évolution du POS concerne la création d'un secteur NDc pour permettre d'autoriser le projet décrit dans la déclaration de projet.

Ce nouveau secteur a une superficie de 1,39 ha.

Plan de zonage « 1 Ouest de la commune » avant mise en compatibilité du P.O.S.



Plan de zonage « 1 Ouest de la commune » après mise en compatibilité du P.O.S. :



B. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

L'évolution du règlement vise à permettre la réalisation du projet présenté dans la déclaration de projet, tout en l'encadrant afin qu'il reste compatible avec les milieux naturels et les paysages du secteur.

Conformément à l'article L123-1-5, 14° du Code de l'Urbanisme, le règlement précise notamment les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'évolution s'effectue au sein du règlement de la zone ND et concerne le caractère et destination de la zone ND, les articles ND1, ND9, ND10, ND11 et ND13.

➤ **Caractère et destination de la zone ND**

La rubrique « caractère et la destination de la zone ND » est à compléter pour le secteur NDc, qui sera un secteur où sont autorisés une aire naturelle de camping et l'aménagement des caves à des fins touristiques.

➤ **Article ND1 : types d'occupation ou d'utilisation du sol admis**

L'évolution de l'article ND1 est nécessaire pour permettre le projet et ainsi autoriser :

- Les terrains de camping, ainsi que les équipements et installations nécessaires au fonctionnement du terrain de camping (sanitaires, accueil).
- L'aménagement des caves à des fins touristiques (hébergement et restauration).
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages liés à la réalisation d'infrastructures.
- Les abris strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.

A noter que le règlement du POS n'est pas fondé à opérer de différenciation plus précise quand au type de camping (aire naturelle de camping). De fait, les problèmes d'accès au secteur ne permettent pas l'installation de caravanes ou de camping cars.

➤ **Article ND9 : emprise au sol**

Afin de préciser la densité du secteur, il est nécessaire de préciser une emprise au sol maximale, qui est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Il s'agit de permettre la construction du bloc sanitaire, de l'abri pour animaux et de ne pas nuire à l'aménagement des caves, mais d'éviter tout risque de multiplication ou extension des constructions. Une superficie globale de 60 m² permet la réalisation des deux constructions envisagées.

➤ **Article ND10 : hauteur maximale des constructions**

L'article ND10 doit être précisé afin de prendre en compte l'environnement du site ; la hauteur est ainsi limitée à 3,8 mètres, comme dans l'autre secteur existant dans la zone. Les caves étant situées pour partie en zone ND, des dispositions particulières sont par ailleurs précisées pour ces constructions de hauteur supérieure actuelle.

➤ **Article ND11 : aspect extérieur des constructions**

Il est utile de compléter l'article ND 11 concernant le paragraphe ND11-2 « constructions à usage d'abris » afin qu'il s'applique aux constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping. Les dispositions concernant les abris sont en effet assez adaptées constructions du projet. Seul l'aspect des couvertures doit être précisé.

➤ **Article ND13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Afin de s'assurer de la qualité du projet paysager, pour limiter l'impact du projet sur les vues proches et lointaines, il est prévu de renforcer les dispositions du POS pour :

- Assurer la conservation des plantations présentes sur le terrain, en raison de leur intérêt paysager (arbres isolés) et ou écologique (haie formant continuité écologique).
- Assurer le caractère qualitatif des plantations, du point de vue paysager et écologique : variété d'essences locales, interdiction des haies mono-spécifiques.

A noter que le projet de règlement du secteur II de l'AVAP comporte un paragraphe (article II 5 – espaces libres, plantations, II.5.c/Espaces privés) qui proscriit les végétaux en groupements monospécifiques, notamment pour les haies, qui interdit les haies de résineux, etc .

LE REGLEMENT APRES MISE EN COMPATIBILITE

Ces évolutions du POS sont mises en évidence dans l'extrait du règlement joint au présent dossier (zone ND). Les prescriptions à ajouter concernant le secteur NDc sont surlignées, les prescriptions à enlever sont rayées. Cf. *extrait du règlement après mise en compatibilité*.

III. LES CONSEQUENCES DE L'EVOLUTION DU P.O.S.

A. L'EVOLUTION DU POS AU REGARD DE SON ECONOMIE GENERALE

La mise en compatibilité du POS s'inscrit dans le respect de l'économie générale du POS. Elle respecte le parti d'aménagement (révision n°3 du POS, rapport de présentation, pages 47 à 51).

Les objectifs de développement communal sont les suivants :

- Objectif 1 – Accueil de nouveaux habitants
- Objectif 2 – Retourner le bourg vers le canal
- Objectif 3 – Mise en valeur du patrimoine
- Objectif 4 – Une politique touristique : une image complémentaire de celle de Loches
- Objectif 5 – La circulation

Le parti d'aménagement du POS est décliné en 5 objectifs :

- 1. redéfinition des zones urbanisées avec affirmation du caractère de ces zones
- 2. Définition et organisation des zones d'urbanisation future
- 3. la préservation d'un environnement de qualité
- 4. prise en compte des risques et des nuisances
- 5. la maintien de l'activité agricole et horticole

L'évolution du POS s'inscrit en compatibilité avec ses objectifs et ne vient à l'encontre d'aucun.

B. LA COMPATIBILITE DU POS AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

La modification du POS ne vient pas à l'encontre de la stratégie de développement intercommunale de la Communauté de Communes Loches Développement traduite dans le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCLD a été approuvé le 14 octobre 2004. Ce document de planification réglementaire fixe les grandes orientations de développement et d'aménagement de l'espace. Le DOG (Document d'Orientations Générales) est la pièce du document qui définit des orientations générales pour mettre en œuvre les objectifs stratégiques du PADD. Il est composé de principes généraux et d'orientations spatiales, visant à :

- protéger les espaces et sites naturels et urbains
- assurer les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels
- ajuster l'offre d'habitat aux perspectives de développement de chaque secteur

- répondre aux besoins de déplacements
- consolider les pôles d'équipements et de services
- mettre en place un dispositif d'accueil et de services
- préserver et mettre en valeur les sites à vocation touristique et de loisirs
- préserver les grandes valeurs patrimoniales, paysagères et environnementales
- prendre en compte les risques naturels et technologiques et préserver les ressources naturelles

Parmi les orientations spatiales du DOG, l'axe 1.2.6. est le suivant « Mener une politique globale de restauration et de valorisation urbaine et touristique des vallées. Constituer un pôle naturel de loisirs au cœur de l'agglomération de Loches. ». Le développement des pratiques touristiques y est évoqué.

Les évolutions du POS ne portent pas atteinte au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2010-2015, document fixant les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre. Les impacts sur projets sur la ressource en eau sont en effet très limités.

C. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES

Les incidences du projet sur l'environnement sont présentées dans la déclaration de projet. Le projet de mise en compatibilité du POS permet la prise en compte de ces impacts, et cela à différents niveaux :

A. IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Les dispositions réglementaires insérées dans POS permettent de garantir la limitation des impacts du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Les occupations admises sont encadrées et réservées à la seule réalisation du projet (article ND1),
- Une emprise au sol maximale est fixée (article ND9), ce qui limite tout risque de consommation excessive des espaces.

La mise en compatibilité du POS s'inscrit ainsi dans le respect :

- des principes issus de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), dites lois Grenelle 1 et 2, visant notamment l'économie des sols, la lutte contre l'étalement urbain, la densification des centres-urbains, etc
- de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui vise notamment à inscrire l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires, notamment en préservant le foncier agricole.

B. IMPACTS SUR LA QUALITE DE L'URBANISATION

Les nouvelles dispositions réglementaires prennent en compte les enjeux du site en terme de co-visibilités et sa localisation sur un coteau. En plus de limiter les occupations du sol admises (article ND1) et l'emprise au sol (article ND9), le règlement prévoit :

- un renforcement des dispositions en terme de plantations pour ce secteur (article ND13)
- des dispositions spécifiques quant à l'aspect extérieur des constructions (article ND11)

Ainsi, des garanties sont apportées quant à la qualité paysagère et architecturale du site.

Par ailleurs, il est important de souligner que le site est concerné par le projet d'AVAP en cours dans la commune (projet arrêté – enquête conjointe au présent dossier), ce qui apporte des garanties quant à l'aspect des constructions et aménagements, mais également des plantations.

C. IMPACTS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN

La question des réseaux et des voies et déplacements a été traitée dans le chapitre 1 du présent dossier. Les articles 3 et 4 du règlement du POS ne nécessitent pas d'évolution.

D. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

La mise en compatibilité du POS va permettre la réalisation d'un projet au caractère d'intérêt général. L'impact sur l'économie et de développement local est positif ; les impacts sur le cadre de vie et la vie quotidienne des riverains sont maîtrisés.

D. L'EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

L'évolution de la superficie des zones du POS porte sur 1,39 ha passant de la zone ND au secteur NDc.

TABLEAU DES SUPERFICIES DU P.O.S. APRES MISE EN COMPATIBILITE :

	POS (2009)	POS après mise en compatibilité
<u>Zone</u>	<u>Superficie</u>	<u>Superficie</u>
UA	24.5 ha	24.5 ha
Uai	5.9 ha	5.9 ha
UBa	15.0 ha	15.0 ha
UBai	1.58 ha	1.58 ha
UBb	61.38 ha	61.38 ha
UBbi	1.32 ha	1.32 ha
UBs	1.37 ha	1.37 ha
UC	4.15 ha	4.15 ha
UCi	1.86 ha	1.86 ha
1NAh	3.86 ha	3.86 ha
2NAh	7.03 ha	7.03 ha
1NAc	5.5 ha	5.5 ha
NB	11.26 ha	11.26 ha
NC	44.15 ha	44.15 ha
ND	160,71 ha	159,32 ha
NDi	37.84 ha	37.84 ha
NDj	0.576 ha	0.576 ha
NDc		1,39 ha
<u>Total commune</u>	<u>388 ha</u>	<u>388 ha</u>

IV. PIECES DU POS MISES EN COMPATIBILITE

La déclaration de projet emporte mise en compatibilité des pièces suivantes du POS :

- Plan de zonage 1
- Règlement écrit.

Les autres pièces du POS restent inchangées.

Pour le dossier destiné à l'examen conjoint des personnes publiques associées et à l'enquête publique, seuls les extraits concernés sont joints.