

Commune de Beaulieu-Lès-Loches



BEAULIEU-LÈS-LOCHES

Département d'Indre-et-Loire

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

MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU POS AVEC DECLARATION DE PROJET

PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ECOCONSTRUCTION

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. CARACTERISTIQUES DU PROJET	4
A. Le contexte	4
B. Les objectifs et principes du projet.....	13
II. INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	14
A. Impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.....	14
B. Impacts sur la qualite de l'urbanisation	14
C. Impacts sur le fonctionnement urbain du secteur	14
D. Impacts sur l'environnement socio-economique.....	15
III. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET.....	15
A. Densification en zone urbaine.....	15
B. Qualité environnementale du bâti.....	16
C. Diversification du parc de logements.....	16
D. Soutien à l'économie locale	16
CHAPITRE N°2 : MISE EN COMPATIBILITE.....	18
I. LE PROJET AU REGARD DU POS OPPOSABLE	18
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DU P.O.S.	18
A. Evolution du zonage règlementaire.....	18
B. Evolution du règlement écrit	20
III. LES CONSEQUENCES DE L'EVOLUTION DU P.O.S.....	21
A. L'évolution du POS au regard de son économie générale.....	21
B. La compatibilité du POS avec les documents de portée supérieure.....	21
C. Les incidences sur l'environnement et les mesures compensatoires.....	22
D. L'évolution de la superficie des zones	22
IV. PIECES DU POS MISES EN COMPATIBILITE	22

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 un projet de logements sociaux en éco construction.

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 un projet de logements sociaux en éco constructions dans le bourg, par la Foncière Chênelet.

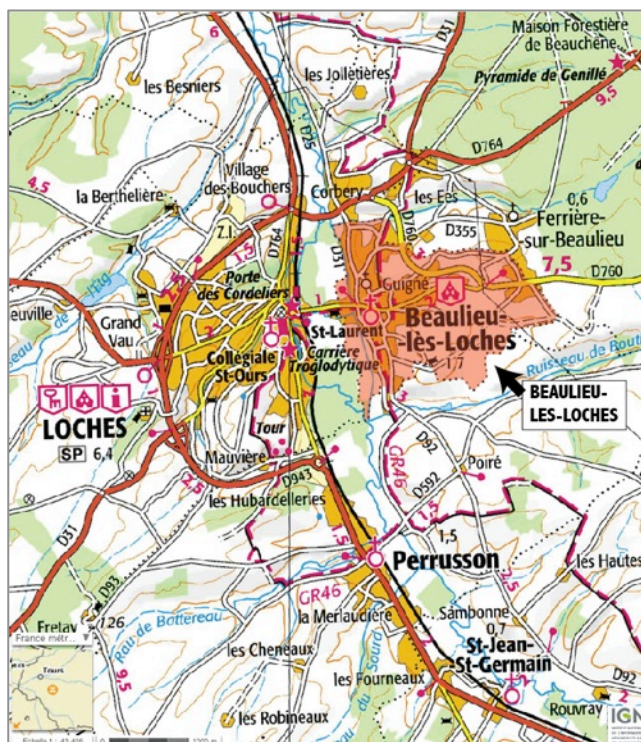
Ce projet privé au caractère d'intérêt général n'est pas possible compte tenu des dispositions actuelles du P.O.S. ; pour qu'il puisse être autorisé, il est nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du document d'urbanisme, ce qui suppose au préalable que le projet fasse l'objet d'une déclaration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

I. CARACTERISTIQUES DU PROJET

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 6478 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 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. Le projet de création d'une aire de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est en cours. 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.

En 2009, la commune compte 928 logements dont 807 résidences principales. Elle compte 66,6 % de propriétaires, 31,8 % de locataires, 1,5 % de personnes logées gratuitement.

En 2013, la commune de Beaulieu-lès-loches compte 86 logements sociaux ; ils sont répartis ainsi :

- Parc de Val Touraine Habitat : 5 F1, 14 F2, 20F3, 32 F4, 8 F5 et plus (équivalent à 31 collectifs, 58 individuels)
- Parc communal : 1 F3, 3F4, 3F5 et plus (tous considérés comme individuels)

A noter que dans l'une des opérations récentes de Val Touraine Habitat, localisée rue de la Varenne et rue du 11 novembre, les parkings ont été regroupés et séparés des habitations, sans que cette organisation ne pose de problèmes en terme de fonctionnalité.

LA FONCIERE CHENELET, CONCEPT ET PROJETS

Le groupe Chênelet

La foncière Chênelet appartient au groupe Chênelet, qui comprend un ensemble de structures partenaires tournées vers l'insertion professionnelle de personnes en difficulté et vers l'invention de logements sociaux de qualité ; le groupe comprend une entreprise d'insertion (SPL), un chantier et atelier d'insertion (Chênelet), une association, organisme de formation et appui au développement de nouvelles activités (Chênelet Développement) et une foncière sociale (la Foncière Chênelet).

Le groupe fait ainsi travailler environ 270 personnes (dont 190 personnes en contrat d'insertion) sur l'ensemble des activités.

La Foncière Chênelet

➤ **Le rôle de la Foncière : maîtrise d'ouvrage de projets d'éco-construction à vocation sociale**

La SAS Foncière a été créée en 2009 afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage de projets d'éco-construction à vocation sociale (logements sociaux, foyers d'accueil, crèches, etc.).

La Foncière Chênelet coordonne les projets en vérifiant **leur adéquation aux besoins sociaux locaux**, en concertation avec les élus et les partenaires sociaux. Elle mobilise les fonds publics et privés et obtient les autorisations administratives nécessaires. Elle assure ensuite dans la durée la gestion patrimoniale des logements construits en s'appuyant sur des associations locales agréées pour la gestion locative de proximité.

La Foncière Chênelet s'engage sur des projets innovants à finalité solidaire qui contribuent à réduire la précarité énergétique et à rendre concrètes les promesses d'emploi liées à l'éco-construction.

Elle crée une véritable opportunité pour les municipalités de **dynamiser leur tissu économique** (petits artisans) et d'apporter des réponses à leurs besoins locaux de logements (petits projets de qualité, élaborés en partenariat et sur mesure quant à l'implantation, la taille et le nombre des logements...).

➤ **Les projets actuels de la Foncière**

Ils se focalisent plus spécialement sur :

- **la conception** de logements sociaux et l'amélioration de leurs **performances énergétiques** dans l'objectif de **réduire les charges de consommation courantes** et permettre aux familles modestes de réaliser des économies d'énergies particulièrement importantes ;
- **La sélection de certains matériaux écologiques dans les constructions**, qui montrent un réel impact sur la qualité de vie et le confort des habitants ;
- **Le travail avec les communes et intercommunalités**, pour étudier les réponses les plus adaptées aux besoins rencontrés en termes de logement, en privilégiant la densification urbaine en centre-bourgs en pays rural (dents creuses en milieu urbain) ;
- **Le partenariat avec des associations innovantes** pour répondre à des défis d'aujourd'hui : vieillir autrement (projets Seniors avec Siel Bleu), vivre et habiter au milieu des autres quand on est handicapé psychique (Invités au Festin), en mixité d'âge ou de situation sociale (Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes).

Le concept Chênelet

➤ **Des logements sains et économes pour tous**

- Les loyers et les charges sont très réduits (loyers PLAi - Prêt Locatif Aidé d'intégration), pour permettre l'accueil des personnes ayant peu de ressources (jeunes, personnes âgées, personnes connaissant une rupture de vie) ;
- Les projets sont de petite taille et bien insérés dans leur environnement, de façon à favoriser l'insertion sociale des résidents et faciliter leur mobilité ;
- Les logements écologiques de haute qualité offrent aux plus défavorisés un cadre de vie sain, agréable et particulièrement valorisant, qui sera un atout pour les aider à redémarrer ;
- Les jardins sont des espaces de convivialité retrouvée, dans une approche d'ouverture au monde et de contact direct avec la nature (y compris jardins maraîchers).

➤ **Les plus-values Chênelet**

- Dans une logique de développement durable, les énergies grises sont prises en compte dans les modes de construction et les matériaux utilisés proviennent le plus possible des ressources locales ;

- Dans le but d'améliorer l'insertion professionnelle de personnes en difficulté, Chênelet propose des formations qualifiantes dans les métiers de l'éco-construction, secteur économique en plein essor ;
- Développement économique : Chênelet privilégie les entreprises et artisans locaux dans ses appels d'offres et assure une formation sur chantier pour que ces entreprises s'approprient ces nouvelles techniques de construction. Les logements construits vont leur ouvrir ensuite d'autres marchés localement (effet d'image).. et offrir d'autres débouchés professionnels aux personnes en parcours d'insertion ;
- Les résidents et partenaires associatifs locaux sont sensibilisés aux gestes qui permettent d'entretenir durablement les lieux et de réaliser des économies substantielles sur les charges de consommation courante (eau, énergies).

➤ Les caractéristiques techniques des logements

Les techniques d'éco-construction

Les logements sont construits avec les caractéristiques techniques d'éco-construction suivantes :

- Structure : bois massif cloué, brique de terre crue,
- Isolation en ouate de cellulose ou paille, fibre de bois.
- Pour l'énergie : tout dépend des possibilités locales :
 - Raccordement au réseau de chaleur urbain pour le chauffage et l'eau chaude (Sin le Noble)
 - Ou chauffage gaz et panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire (Merville, Calais)
 - Ou poêle à pellets et panneau solaires pour l'eau chaude sanitaire (Lussault sur Loire)
- Ventilation naturelle hybride (Calais, Sin le Noble) ou double flux (Merville)
- Récupération d'eau de pluie, toiture végétalisée

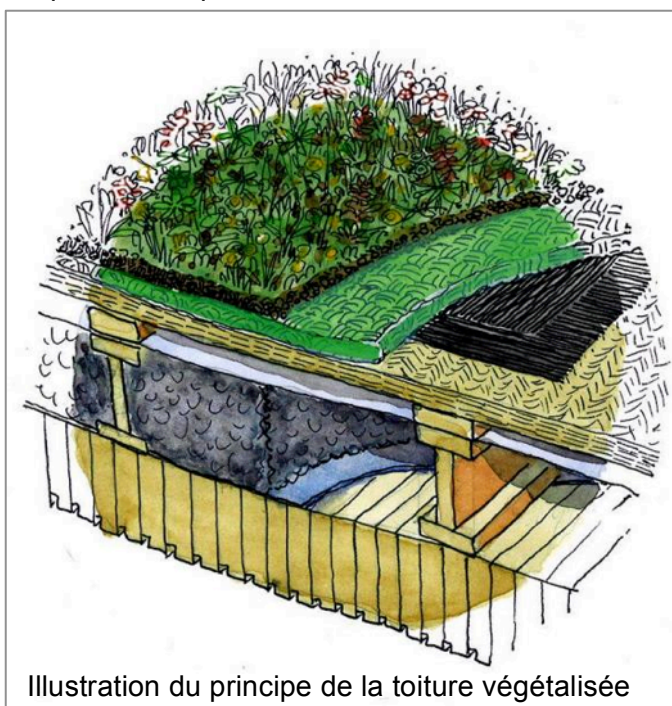


Illustration du principe de la toiture végétalisée

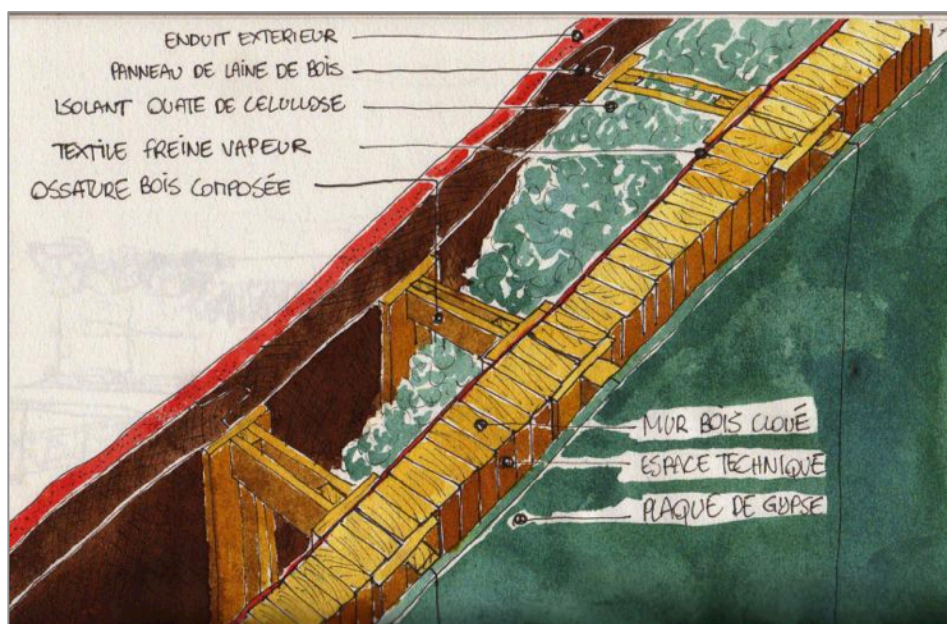


Illustration d'un mur en planché cloué

Une performance énergétique mesurée

Chênelet teste la qualité de l'enveloppe au fur et à mesure de la construction. Par la suite, les logements sont instrumentés pour suivre les consommations avec les habitants et les aider réellement à faire des économies. Le niveau visé est celui des précédentes réalisations, **proche du passif**. En euros, sur la base des prix des énergies en 2010, une maison Chênelet coûte 80 cts/m²/mois.

Apport d'activité économique et insertion professionnelle

- Equité : la Foncière Chênelet fait appel à des entreprises sur appel d'offres, avec une grande attention apportée à la mobilisation d'entreprises locales.
- Emploi local : seuls 30% des logements sont réalisés en atelier de préfabrication, par des personnes en insertion. Le restant est assuré sur chantier par des acteurs locaux (artisans, acteurs d'insertion professionnelle).
- Formation : chaque chantier est l'occasion de qualifier ces acteurs sur les techniques d'éco-construction (grâce à Chênelet Développement, organisme certifié de formation professionnelle).

UN SITE REpondant AUX CRITERES DE LA FONCIERE CHENELET

Suite à différents échanges avec la foncière Chênelet, lors de réunions organisées par la Communauté de Communes Loches Développement, il a été convenu de rechercher sur le territoire Sud Touraine des terrains susceptibles d'accueillir de petites opérations de logements, en coeur de ville et village ; l'objectif est de permettre à leurs occupants de mieux s'intégrer dans leur commune et de résoudre des problèmes de logements d'habitants à revenus modestes.

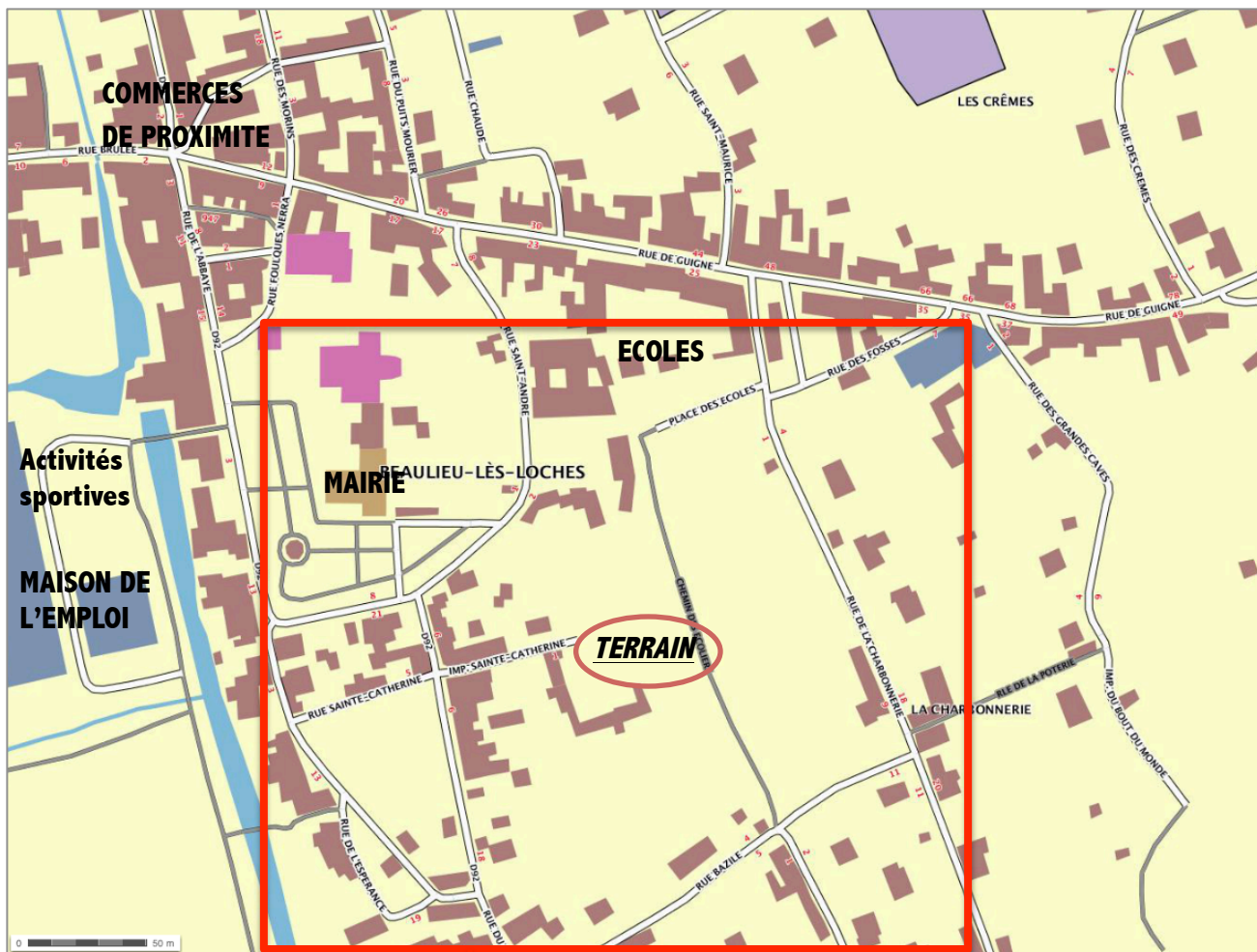
Plusieurs communes ont proposé des terrains pour permettre à ce type d'opération de prendre corps ; la Commune de Beaulieu-Lès-Loches a proposé une parcelle impasse Sainte Catherine, dans le centre historique de Beaulieu-les-Loches.

La situation du terrain, comme sa proportion, paraissent particulièrement bien adaptés aux besoins:

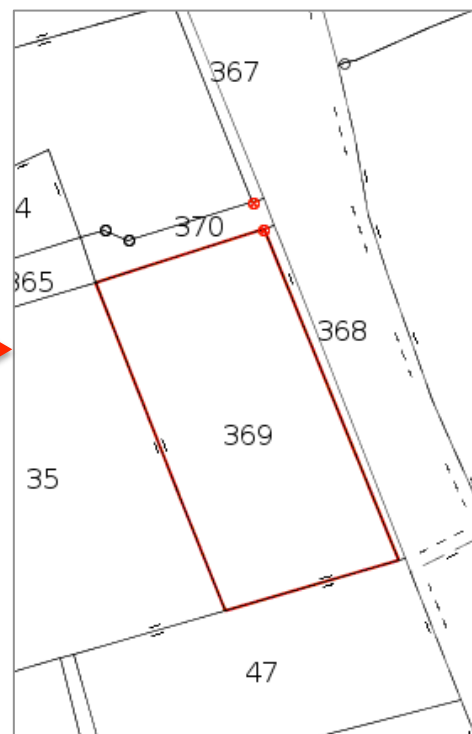
- proximité des services publics divers
- proximité des écoles
- proximité des commerces
- taille de la parcelle : AD 369 d'environ 660 m²
- orientation de la parcelle Nord Sud avec accès au Nord et jardin au sud

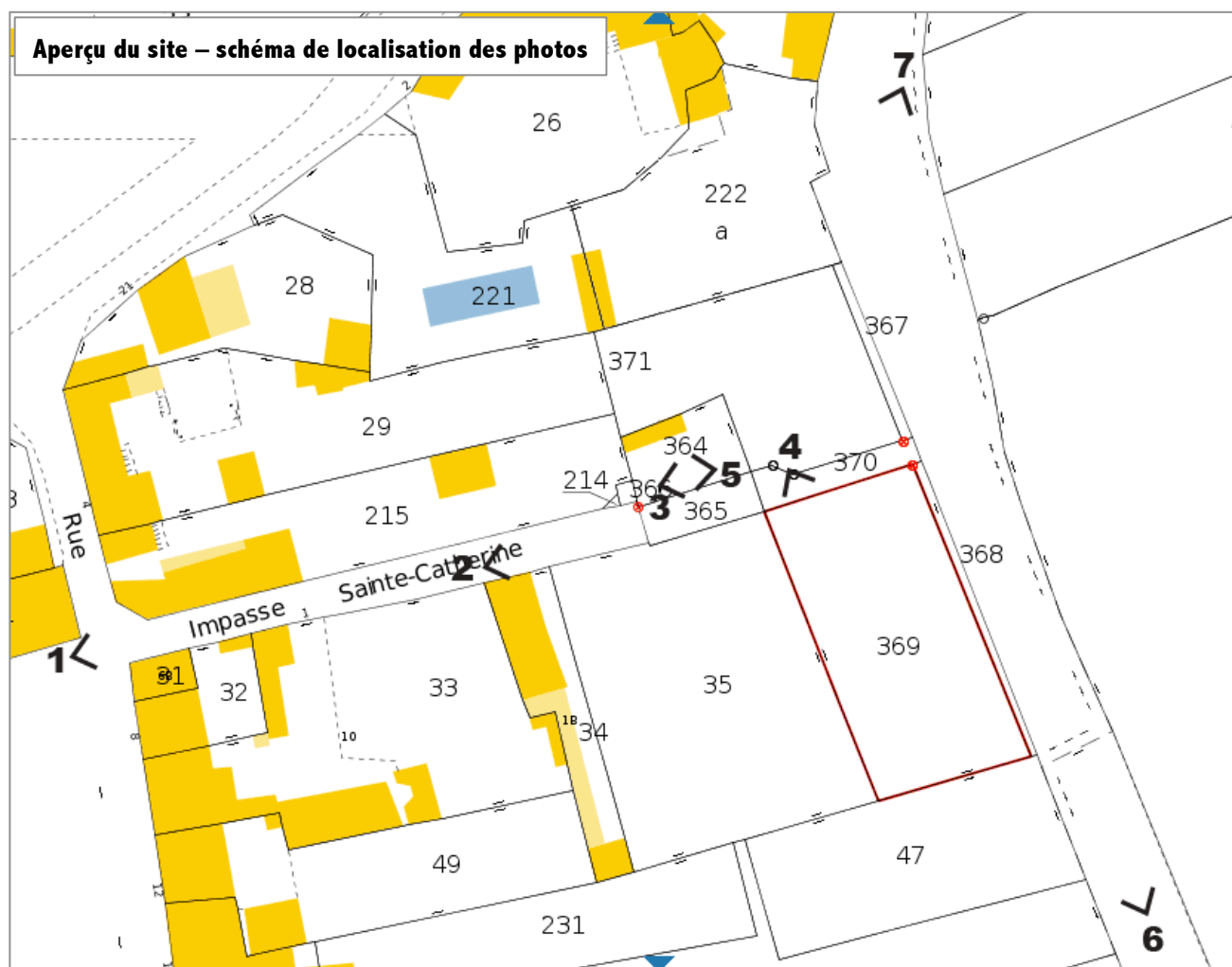
ÉTAT INITIAL DU SITE

Le site se situe en plein cœur de Beaulieu-les-Loches, dans l'impasse Sainte-Catherine.



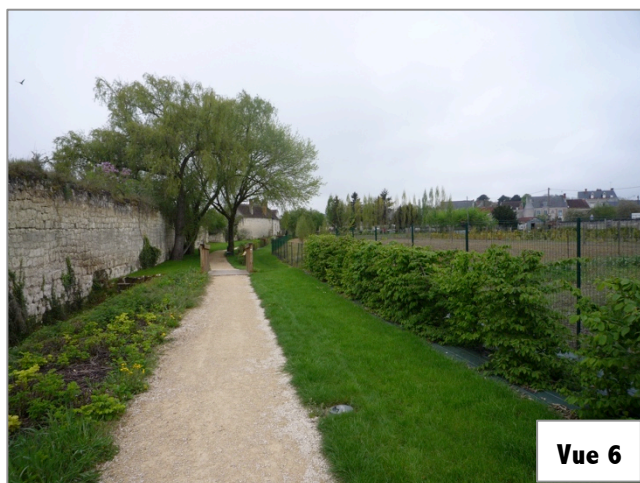
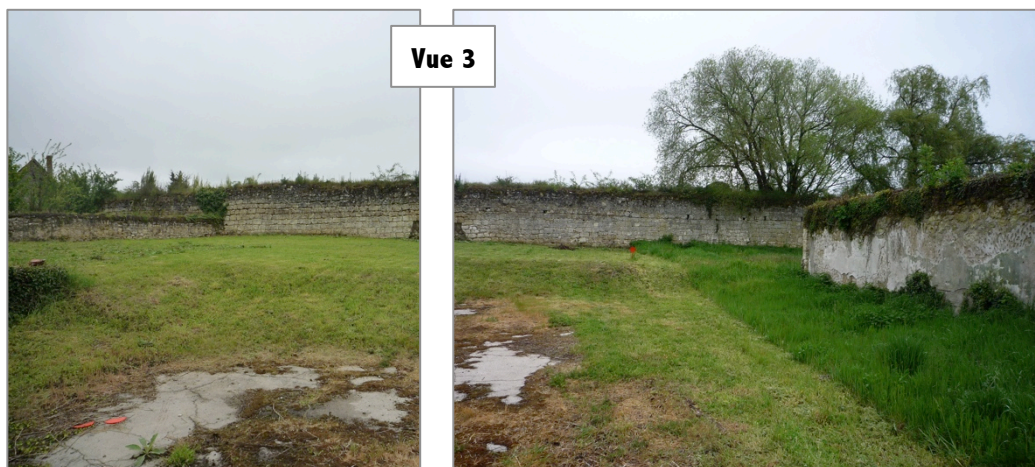
Cadastre, site du projet





Fond de plan www.cadastre.gouv.fr, mai 2013



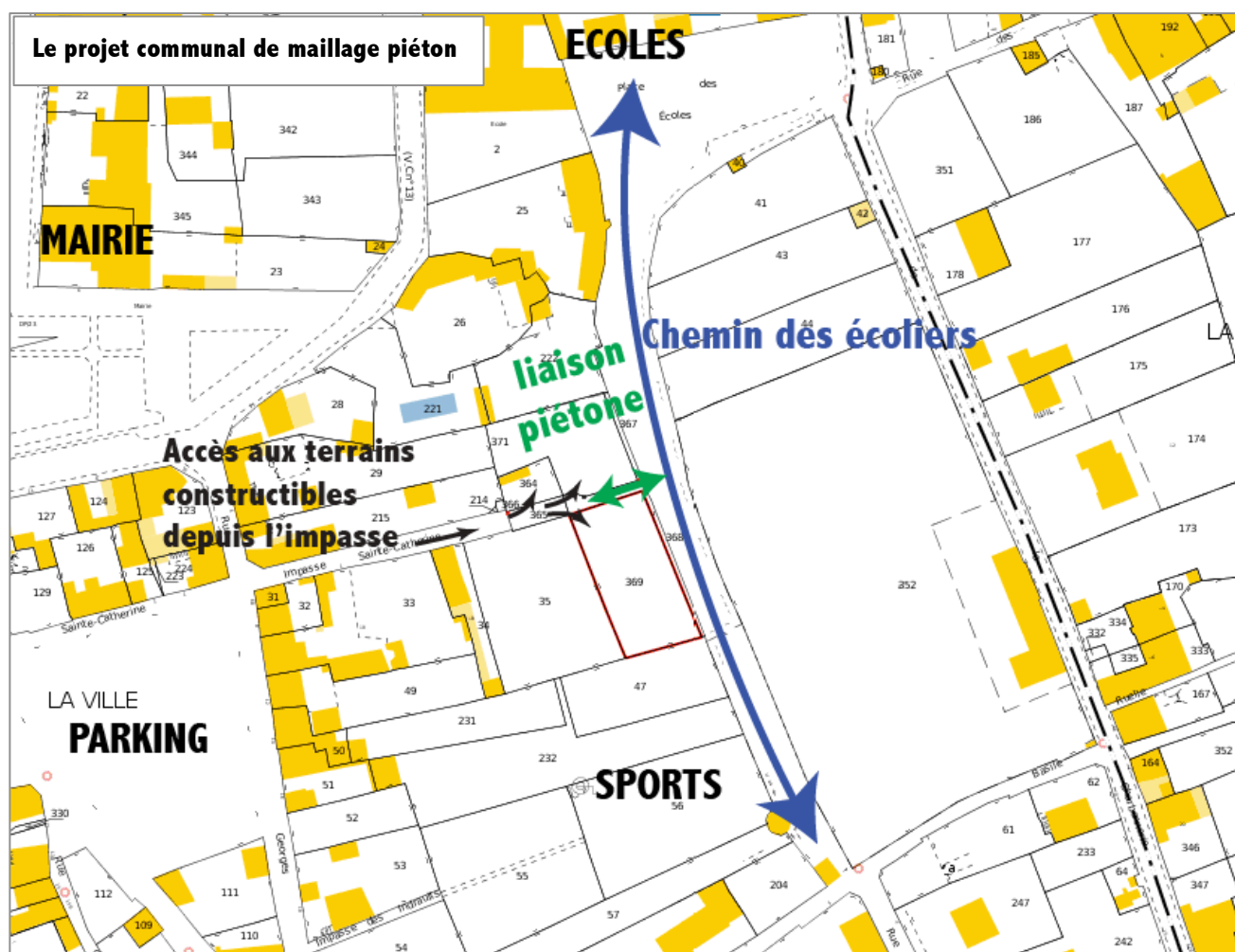


LE PROJET COMMUNAL DE LIAISON PIETONE

Il s'agit d'une parcelle communale, qui ne fait l'objet d'aucune mise en valeur particulière à l'heure actuelle. En limite Est, le site est bordé par le mur d'enceinte d'environ 4 mètres de hauteur, en cours de restauration (la restauration consiste en la réfection des joints et du couronnement).

En 2011, la commune a acquis un grand terrain libre de 1445 m² situé à l'extrémité de l'impasse Sainte-Catherine, avec l'objectif de créer une liaison piétonne entre l'impasse axée ouest/est et le "chemin des Ecoliers" situé de l'autre côté du mur d'enceinte sur un axe nord/sud (cf. vues 6 et 7). Pour mémoire, ce projet existait de longue date et était inscrit dans le POS par un emplacement réservé (ce dernier a été supprimé du POS par la modification simplifiée n° 2 du POS, approuvée le 3 septembre 2012).

- La partie nord du terrain, immédiatement constructible, a été revendue en terrain à bâtir (parcelles cadastrées n°364 et 371 pour une superficie de 640 m²).
- La partie centrale du terrain permet de créer la liaison piétonne avec le chemin des Ecoliers. Un passage de liaison entre le chemin et l'impasse sera ouvert au cours de l'été 2013 dans le mur d'enceinte, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cette porte ne permet pas le passage des automobiles. Le chemin des écoliers est et restera donc exclusivement piétonnier. Il permet la venue sécurisée des enfants aux écoles, mais également de relier les écoles au terrain de sports acheté par la commune en 2010 et situé au sud du chemin.
- Reste la partie sud du terrain, d'une superficie de 675 m², qui appartient à la commune, et qui fait l'objet du projet Chênelet de constructions de logements sociaux.



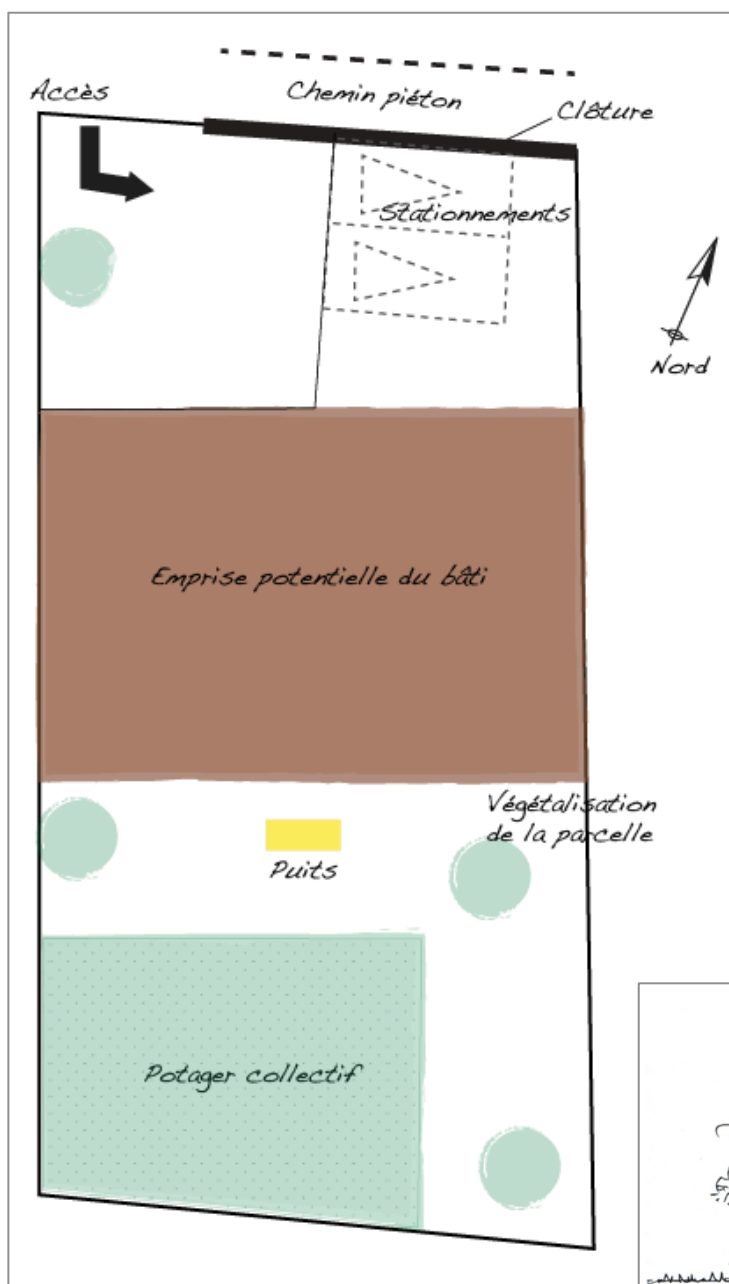
B. LES OBJECTIFS ET PRINCIPES DU PROJET

PRINCIPES DU PROJET A L'ETUDE

Le projet de logements sociaux en éco construction a fait l'objet d'une étude de faisabilité (confiée par la Foncière Chênelet à la SARL d'Architecture Rond comme un carré). Les caractéristiques du projet à l'étude, susceptible d'évolutions, sont présentées ci-dessous.

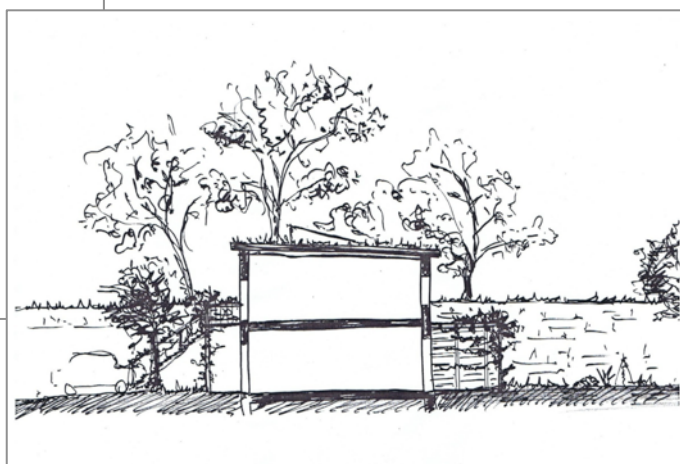
La proposition d'implantation du programme de type Chênelet prend en compte les caractéristiques propres du concept : bioclimatisme, et intégration dans l'environnement par végétation en protection solaire au sud, toiture végétalisée vers le sud et accompagnement paysagé des espaces de circulation verticale au Nord, création d'une pergola également en bout de parcelle contre le mur d'enceinte pour le mettre en valeur en dégageant le projet en limite de propriété de l'autre côté.

Le programme comprendra une surface totale habitable hors locaux techniques de 200 m² maximum.



Présentation schématique du parti d'aménagement

Coupe de principe du bâtiment



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. IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le projet vise la construction de logements en cœur de bourg, dans un espace urbanisé. Les impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers sont donc très limités. La parcelle concernée par le projet, de taille réduite, ne comporte pas de milieux remarquables ou classés.

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, située au cœur du bourg, n'est pas concerné par ces espaces. Il est **compatible avec le maintien de la biodiversité** et des conditions de son existence.

L'impact au niveau agricole concerne la suppression d'un terrain classé « terrain cultivé à protéger » dans le P.O.S.

B. IMPACTS SUR LA QUALITE DE L'URBANISATION

L'insertion paysagère et architecturale du projet est prise en compte.

Les impacts du projet sont limités, étant donné le caractère urbain de la zone. Les vues proches ou lointaines de la commune ne seront pas perturbées, le terrain étant inclus dans un secteur déjà urbanisé.

Le règlement du POS encadre les constructions dans le cadre de la zone UB, zone d'extension de l'habitat, et plus précisément le secteur UBa, secteur de bâti ancien qui présente des caractéristiques très proches de la zone ancienne bâtie UA.

De plus, le site est situé dans les rayons Monuments Historiques de la commune. Le projet est donc soumis aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, il fera l'objet prochainement d'une réunion afin de prendre en compte ses remarques.

C. IMPACTS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU SECTEUR

RESEAUX

Le secteur bénéficie 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. Il n'y a donc **pas d'impact au niveau des réseaux**, qui ont la capacité pour accueillir les constructions supplémentaires.

VOIES ET DEPLACEMENTS

L'aménagement du secteur prend en compte la nécessité de rendre les logements sociaux accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), et prévoit donc deux places de stationnement, correspondant aux occupants des logements situées au rez-de-chaussée du projet d'habitat.

Il prend également en compte la présence du parking Sainte-Catherine à proximité du site, et n'autorise donc pas de places de stationnements supplémentaires pour les occupants du ou des logements éventuellement situés à l'étage, ou pour les visiteurs.

La voie en impasse a un gabarit suffisant pour accueillir le trafic induit par deux véhicules supplémentaires. Elle n'est pas remise en cause par ce projet. L'impact sur les voies et déplacements sera donc **mineur**. La création du chemin piéton en partie nord du site permet le développement des circulations douces, conformément au Grenelle de l'Environnement. Ce cheminement piétonnier n'est pas remis en cause par le projet d'implantation de logements à cet endroit de la commune.

D. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

Le projet va permettre la construction de logements supplémentaires en zone urbaine. L'accueil de nouveaux habitants en centre-ville ne peut que conforter le tissu commercial et artisanal de la commune. L'impact du projet sur le **cadre de vie des habitants** est donc **neutre** ; l'impact sur l'économie et le **développement local** est donc **positif**.

III. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Les objectifs et caractéristiques du projet présentent un caractère d'intérêt général à plusieurs titres.

A. DENSIFICATION EN ZONE URBAINE

Les 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, visent l'économie des sols, la lutte contre l'étalement urbain, la densification des centres-urbains, etc

Le projet envisagé donne l'occasion de traduire cet objectif national de densification d'une manière pertinente à Beaulieu-Lès-Loches, qui fait face à peu de disponibilités foncières en centre-ville.

La reconquête des poches vides du tissu urbain permet :

➤ La reconstruction de la ville sur la ville

La reconstruction de la ville sur la ville a des vertus d'intérêt général : elle produit une urbanisation souvent plus qualitative que les extensions en dehors du tissu urbain, et elle induit un fonctionnement urbain source de développement local.

○ Qualité de l'urbanisation

L'inscription des logements en centre-ville urbanisé favorise la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune. En effet, la densification du bâti, qui doit s'effectuer d'une manière qualitative, contribue à **valoriser la forme urbaine du bourg** de Beaulieu-lès-loches, et à accompagner la valorisation du patrimoine de la commune.

Les impacts en terme de fonctionnement urbain sont positifs : l'accueil de nouveaux habitants n'implique pas de dépenses démesurées en terme d'extension des réseaux, de création de voies publiques supplémentaires, etc.

Cet objectif permet le renforcement de la structure de la ville. Elle coïncide avec la volonté communale de mise en relation des entités du bourg entre elles en facilitant les déplacements piétons et en rationalisant les déplacements automobiles. Le projet s'inscrit bien dans le respect de la cohérence urbaine et fonctionnelle de la commune. Il contribue donc à améliorer le **cadre de vie** en zone urbaine.

○ Développement local : dynamisation du centre bourg

Le projet jouit de la **proximité des équipements, commerces et services** présents à proximité du site : commerces de proximité, services et équipements publics, etc. Les impacts sur la dynamisation du centre bourg sont donc positifs

➤ **La limitation de l'étalement sur des zones agricoles ou naturelles**

Cette densification urbaine permet d'accueillir des habitants en centre bourg, ce qui a pour corolaire de préserver les zones agricoles, naturelles et forestières d'une artificialisation des sols.

B. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU BATI

Le projet, par ses caractéristiques, assure une qualité environnementale. Les **techniques d'éco-construction**, évoquées dans le dossier, s'inscrivent dans une logique de développement durable ; les énergies grises sont prises en compte dans les modes de construction et les matériaux utilisés proviennent le plus possible des ressources locales.

La localisation même du projet en centre-ville apporte également des plus values en terme de développement durable (limitation des déplacements automobiles, baisse des consommations énergétiques).

La démarche de construction de bâtiments bio-sourcés est encouragée par un certain nombre d'**acteurs institutionnels**, notamment le Conseil Général, via la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux.

C. DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Le concept Chênelet intègre une forte dimension sociale, à plusieurs niveaux : accueil de populations aux faibles ressources, formation professionnelle de personnes en difficulté avec formations qualifiantes proposées.

Il s'agit de logements locatifs aidés, financés avec un prêt de l'Etat (Prêt Locatif Aidé d'intégration). Les loyers et les charges sont donc très réduits, et permettent l'accueil des personnes ayant peu de ressources (jeunes, personnes âgées, personnes connaissant une rupture de vie) ;

Le projet participe donc à la **diversification du parc de logements** à l'échelle de la commune et du territoire à plus large échelle.

D. SOUTIEN A L'ECONOMIE LOCALE

Chênelet privilégie les entreprises et artisans locaux dans ses appels d'offres et assure une formation sur chantier pour que ces entreprises s'approprient les nouvelles techniques de construction. Les logements construits peuvent leur ouvrir ensuite d'autres marchés localement (effet d'image) et offrir d'autres débouchés professionnels aux personnes en parcours d'insertion. Seuls 30% des logements sont réalisés en atelier de préfabrication, par des personnes en insertion. Le projet a donc des impacts positifs en terme de développement économique.

Conclusion

Le concept Chênelet réunit les trois composantes du développement durable que sont le social, l'économie et l'écologie. Ce projet, en incitant la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain ou encore la mixité urbaine et sociale, est conforme aux objectifs des lois issues du Grenelle de l'Environnement.

Ce projet correspond également aux objectifs du SCOT, et cadre parfaitement avec la politique communautaire de l'habitat, traduite à travers le PLH, en contribuant à la production de logements aidés.

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le POS doit déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Force est de constater que le projet s'inscrit pleinement dans le respect des objectifs cités.

CHAPITRE N°2 : MISE EN COMPATIBILITE

I. LE PROJET AU REGARD DU POS OPPOSABLE

▪ Les dispositions du P.O.S. actuelles

Le site est en zone UBa du Plan d'Occupation des Sols. Une trame « terrains cultivés à protéger » (TCP) existe sur la parcelle, ce qui le rend inconstructible. Il est nécessaire de supprimer cette trame et de modifier quelques éléments du règlement pour que l'opération de logements sociaux en éco construction puisse être réalisée.

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

A. EVOLUTION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

Le Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » (alinéa 9°).

Le règlement de la zone UB, article UB13 – espaces libres et plantations, prévoit que :

Les espaces de jardin identifiés sur le plan de zonage ne peuvent être urbanisés. Seuls les abris de jardin, ou les constructions liées au maraîchage et à l'horticulture (ex serres) y sont autorisés.

La justification de cette trame figure page 64 du rapport de présentation du POS. Elle est assez brève :

2.6 CAS PARTICULIER DES JARDINS

Une attention particulière a été accordée aux jardins qui sont enserrés dans le tissu bâti, qu'il s'agisse ou non de jardins maraîchers à St Pierre, La Ville, Ste Barbe.

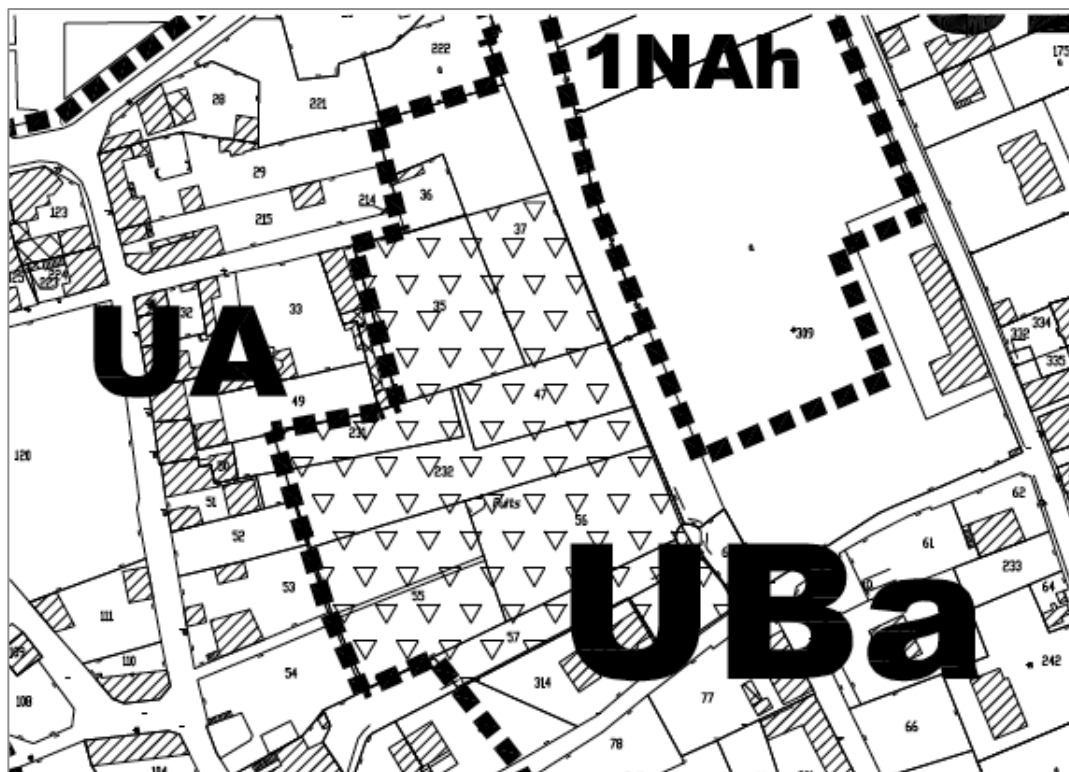
Ils ont été identifiés sur les plans de zonage et protégés :

- par leur classement en NDj ou en « terrains cultivés à protéger » ;
- par le règlement des articles 13 des zones UA et UBa et de l'article 1 de la zone NDj.

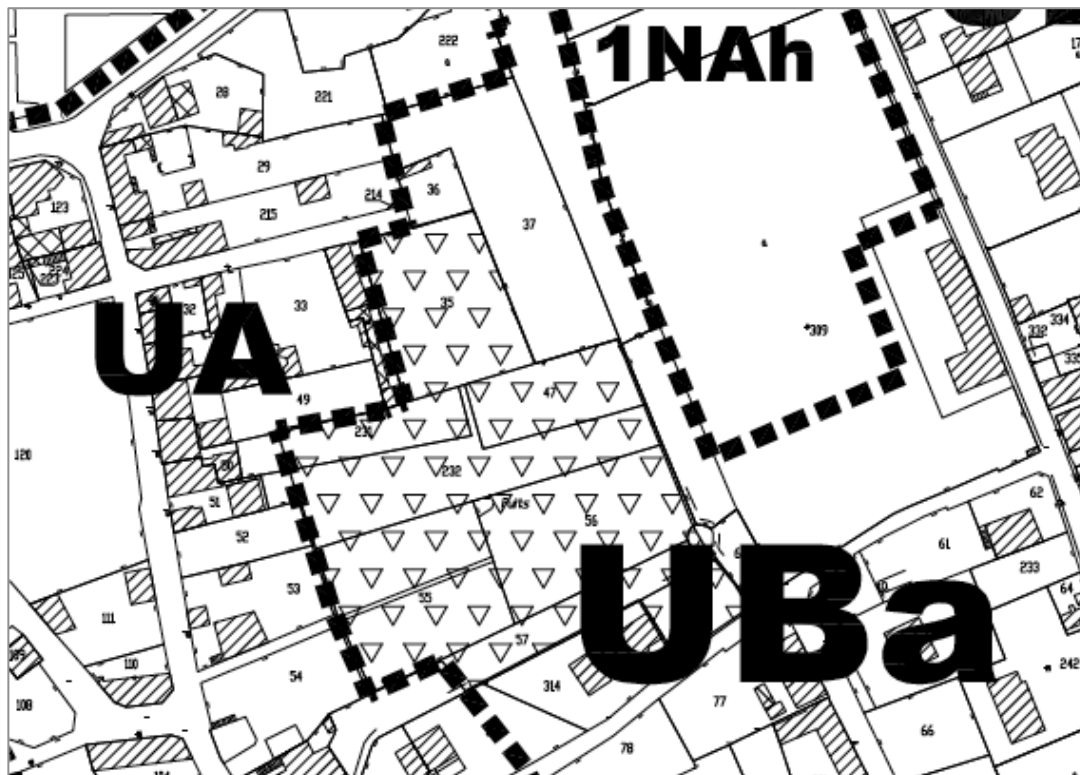
L'évolution du POS concerne la suppression d'une partie de la trame terrains cultivés à protéger pour permettre d'autoriser le projet décrit dans la déclaration de projet, sur la parcelle AD369 de 675 m². Dans un contexte de nécessaire densification et d'absence de culture sur ces terrains, conserver cette trame ne soulève pas d'enjeux majeurs.

L'EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

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

Le projet de logements sociaux en éco construction nécessite l'adaptation d'un article du règlement du P.O.S.

➤ **Article UB12 : stationnement**

L'article dit que :

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour les projets de construction neuve la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies et espaces publics.

Dans ce cas, le stationnement sur les parcelles privées doit comporter au minimum :

- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- une place de stationnement pour 60 m² SHON pour les constructions à usage d'activités

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations d'ensemble, le stationnement doit être assuré hors des voies publiques. Les aires de stationnement ainsi réalisées doivent correspondre aux besoins des opérations.

Cet article n'est pas adapté à l'objectif de densification affirmé par le projet ; il s'agit d'éviter les aires de stationnement, inadaptées à cet endroit de la commune. Le projet se situe dans un contexte urbain justifiant d'alléger cette contrainte (proximité du parking Sainte Catherine). Il est donc nécessaire de supprimer l'obligation de places de stationnement pour les logements sociaux. L'application de cette règle à l'ensemble de la zone UB se justifie par les mêmes arguments.

LE REGLEMENT APRES MISE EN COMPATIBILITE

Les extraits du règlement ci-dessous mettent en évidence les évolutions du POS apportées dans le cadre du projet de mise en compatibilité n°2 du POS. Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à supprimer sont rayées, les prescriptions à ajouter sont surlignées.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour les projets de construction neuve la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies et espaces publics.

Dans ce cas, le stationnement sur les parcelles privées doit comporter au minimum :

- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- ~~— une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat~~
- une place de stationnement pour 60 m² SHON pour les constructions à usage d'activités

Il n'est pas fixé de places de stationnement minimum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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 mise en compatibilité 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

Le projet de mise en compatibilité du POS ne vient à l'encontre d'aucun des axes du document.

Le P.L.H., approuvé en juin 2006, est un outil de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Il se compose d'un diagnostic (démographie, logement, etc), des enjeux et orientations, des fiches actions et d'annexes. Les objectifs thématiques ensuite déclinés dans les domaines suivants : logement social, accession à la propriété et promotion privée, les besoins spécifiques des personnes âgées, logements d'insertion et hébergement d'urgence, terrains familiaux pour gens du voyage, interventions sur le parc existant, foncier et urbanisme.

Les fiches actions, qui indiquent des objectifs généraux et des objectifs quantitatifs, sont au nombre de douze. La première fiche est « promouvoir le logement aidé ». La mise en compatibilité du POS est pleinement compatible avec cet objectif, et ne vient pas à l'encontre des autres.

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 une meilleure prise en compte de ces impacts, et cela à différents niveaux :

- la suppression de la trame terrain cultivé à protéger permet de rendre possible un projet au caractère d'intérêt général et aux impacts positifs sur les espaces naturels, agricoles et forestier, sur la qualité de l'urbanisation, le fonctionnement urbain et l'environnement socio-économique.
- la modification des règles liées au stationnement permet de limiter les risques d'une circulation dans l'impasse excessive au regard d'une de ses vocations (vocation piétonnière). Cette évolution du POS renforce donc la qualité du fonctionnement urbain du secteur.

D. L'EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

L'évolution de la superficie des zones du POS porte sur la réduction de la trame terrains cultivés à protéger sur 0,07 ha.

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, seul le rapport de présentation est transmis ; les extraits des pièces du POS modifiées figurent dans le présent rapport.