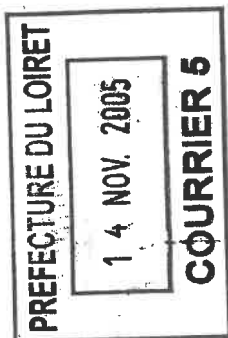


# VILLE DE BEAUGENCY

## PLAN LOCAL D'URBANISME



vu pour authentification  
pour être annexé à notre  
délibération en date de ce jour.



28 OCT. 2005

POUR LE MAIRE  
*[Signature]*

## 2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Dossier approuvé en Conseil Municipal le :



# INTRODUCTION

---

Ce document constitue le second volet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Beaugency : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, conformément à l'article R. 123-3 du Code de l'urbanisme, définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Après un rappel des enjeux qui avaient été définis pour la Ville à l'issue du diagnostic, ce document s'articule en deux parties :

- La première partie expose les grandes orientations thématiques retenues par la Municipalité dans les domaines du développement économique, de l'aménagement de l'espace, de l'environnement, du logement et de l'équilibre social de l'habitat, des transports et des déplacements, et des équipements et services.
- La seconde partie présente le projet spatialisé dans les différents secteurs de la ville à partir des orientations thématiques présentées précédemment.



# 1. RAPPEL

## LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT BALGENCIEN

---

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les trois grands enjeux du développement de la ville de Beaugency auxquels le PADD doit s'attacher à répondre. Il s'agissait de :

### 1. PRESERVER LE PATRIMOINE BALGENCIEN

---

La ville de Beaugency possède, comme cela a été exposé dans le diagnostic, un patrimoine exceptionnel, tant bâti que végétal. La Municipalité a entrepris depuis plusieurs années une ambitieuse politique de **protection et de mise en valeur de ce patrimoine**, qui vise à rendre Beaugency plus agréable pour les habitants et plus attractive pour les touristes. Les travaux entrepris dans ce cadre ont porté leurs fruits, et il convient de les poursuivre, tout comme il importe de veiller à la préservation du patrimoine naturel de qualité dont bénéficie la ville.

### 2. DONNER PLUS D'UNITE A LA VILLE

---

Le diagnostic a mis en évidence une certaine hétérogénéité de la ville, avec des quartiers relativement dissemblables. La Municipalité souhaite donc que soit recherchée, dans les prochaines années, les moyens d'une **meilleure " unité d'image "** entre les différents quartiers.

Le constat a également été porté que les quartiers " périphériques " peinaient à développer un fonctionnement qui ne dépende pas du centre. La Municipalité souhaite donc que **le rôle des divers pôles secondaires soit valorisé.**

Donner plus d'unité à la ville implique également d'y faciliter les déplacements, et de **mieux intégrer les infrastructures routières**, dans les différents quartiers de la ville.

### 3. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

---

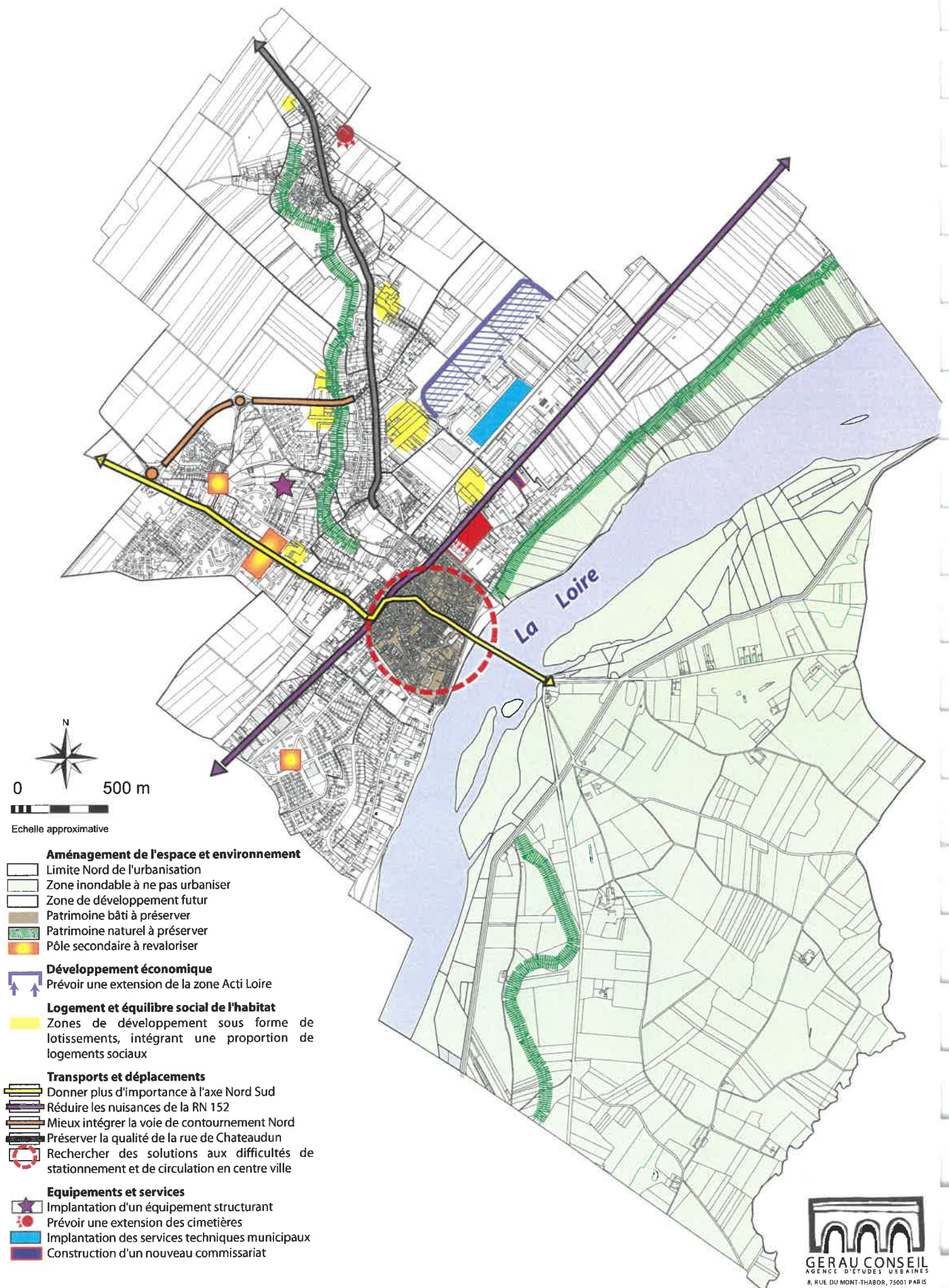
Dans le respect de la loi SRU, la Ville de Beaugency souhaite que son développement futur s'inscrive dans une logique de **renouvellement de la ville sur elle-même**, plutôt que de développement de l'urbanisation. Une telle orientation répond aux objectifs du PLH, qui recommande pour préserver la qualité de vie du Pays de privilégier le développement des centre-bourgs plutôt que la construction de nouvelles extensions, afin d'éviter le mitage et de préserver l'environnement.



En outre, et pour veiller à la cohérence du développement urbain, la Municipalité souhaite, à moyen terme, étudier avec la commune de Tavers la possibilité que soit urbanisée la portion de territoire de cette dernière commune qui forme une " enclave " dans le territoire balgencien. Cette possibilité ne pouvant, néanmoins, être envisagée qu'à long terme, et ne constituant pas à moyen terme une urgence, au vu des perspectives de développement de la ville, elle n'est rappelée ici que pour mémoire, et ne sera pas prise en compte par le présent PADD, pas plus qu'elle ne sera intégrée au PLU.

Le présent PADD a pour ambition de répondre à ces trois grands enjeux, en exposant successivement les grandes orientations retenues par la Municipalité dans les différents domaines de son développement et leur traduction territoriale

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



## **2. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT BALGENCIEN**

---

Sur la base de l'analyse de la situation de la ville réalisée dans le cadre du diagnostic, les grandes orientations que souhaite prendre la ville de Beaugency dans les différents domaines de son développement sont les suivantes :

### **1. EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

---

La Ville de Beaugency considère aujourd'hui que son principal outil de développement économique est la zone d'activité intercommunale Synergie Val-de-Loire, qui se trouve sur le territoire de Meung-sur-Loire. C'est cette zone qui est au premier chef destinée à accueillir de nouvelles entreprises.

Sur son territoire, la Municipalité souhaite privilégier l'implantation d'entreprises générant peu de nuisances, et qui ne soient pas trop consommatrices d'espace.

Dans la mesure où le parc d'activités ActiLoire n'offrira plus, très prochainement, de disponibilités foncières, la Ville souhaite l'étendre, tout en préservant les habitations des nuisances éventuelles. Dans ce sens, un partenariat avec la commune limitrophe de Messas est engagé, afin d'envisager le projet d'extension et de développement de la zone ActiLoire.

### **2. EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

---

En matière d'aménagement de l'espace, la Municipalité estime que la ville de Beaugency ne doit plus connaître d'extensions importantes. Elle respecte ainsi les orientations de la Charte de développement du Pays Loire-Beauce, qui insiste sur la préservation de la qualité de vie des communes du Pays. La Municipalité souhaite donc privilégier l'urbanisation des disponibilités foncières internes à la commune, et réintervenir sur certains des quartiers existants.

Par exemple, le quartier des Hauts de Lutz, principalement résidentiel, peut être considéré comme un quartier « fini » de la ville de Beaugency, où il n'est plus nécessaire de conduire d'intervention lourde. Pour autant, ce quartier est peu dense, et certains secteurs « flottent » un peu : on pense notamment aux environs du petit centre commercial, peu dynamique, et qui forme transition entre les logements sociaux de l'OPAC, le long de la RN152, et les zones pavillonnaires du sud. L'amélioration de ce centre commercial et de son parking pourra donc être envisagée.



La limite actuelle de l'urbanisation, qui est marquée par le contournement nord de la ville, sera donc maintenue, et les franges urbaines, ainsi que les entrées de ville, feront l'objet d'aménagements avec un objectif de qualité paysagère.

Au sein de la ville, la Municipalité souhaite en outre que soit préservée la qualité de la coupure verte que représente la vallée du Rû.

Enfin, la Loire doit conserver son caractère " sauvage ", et le sud du fleuve ne doit pas être urbanisé, tant par souci de respecter les prescriptions en matière de risques naturels que pour respecter la qualité paysagère de cette partie du territoire de la commune.

La Ville ne conservera qu'une zone de développement futur, au lieu-dit des Gouffres.

### 3. EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

---

En matière d'environnement, les grandes orientations définies par la Municipalité sont les suivantes :

- Préserver et mettre en valeur le riche potentiel naturel et paysager du territoire, lié en particulier à la présence de la Loire.
- Lutter contre les pollutions de l'air et les nuisances sonores.
- Mettre en œuvre une prévention contre les risques naturels et, aussi et surtout, technologiques.
- Initier des démarches de Haute Qualité Environnement (HQE) pour la construction de certains bâtiments, notamment les bâtiments communaux.
- Limiter les risques de pollutions du milieu naturel par une meilleure gestion des eaux pluviales et usées (bassin de retenue en eau pluviale, nouvelle STEP, etc.).
- Continuer à développer la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.
- Développer les expérimentations en matière d'énergie renouvelable.

### 4. EN MATIERE DE LOGEMENT ET D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

---

Conformément à la politique consistant à urbaniser en priorité les disponibilités foncières internes à la ville qui a été exposée plus haut, plusieurs lotissements seront construits durant les prochaines années, qui permettront d'accueillir environ 400 nouveaux habitants, ce qui correspond sensiblement à la hausse de population escomptée. La Municipalité ne souhaite pas, conformément aux objectifs affichés à l'occasion du PLH, de fort développement démographique, et privilégie la préservation de la qualité de vie balgencienne.

En terme d'équilibre social de l'habitat, la Municipalité ne souhaite pas voir s'accroître la proportion de logements sociaux dans le parc, qui a atteint le niveau légal. La



Municipalité souhaite en effet, dans une logique de rééquilibrage par rapport aux logiques mises en évidence par le diagnostic, privilégier l'accueil des classes moyennes. Une part de logements sociaux devra néanmoins être maintenue dans les nouvelles opérations.

## 5. EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

---

A l'heure actuelle, le principal axe structurant de la ville est l'axe Nord-Est/Sud-Ouest, autour de la RN152 et de la voie ferrée. La Municipalité souhaiterait rendre son importance à l'axe Nord-Ouest/Sud-Est, qui va du pont sur la Loire au rond-point de Villorceau, en empruntant la rue du Pont, une courte portion de la RN152, et l'avenue de Vendôme.

Quant à la RN152, la Municipalité souhaite que soient réalisés des aménagements permettant de réduire les nuisances, notamment sonores, qu'elle cause. Priorité sera donnée à la sécurité routière.

Pour la voie de contournement nord de l'agglomération, elle s'inscrit dans une volonté et une réflexion intercommunales, et devra trouver sa place dans la ville.

La Ville souhaite également que la qualité de la rue de Chateaudun soit préservée.

Enfin, La Municipalité souhaite prendre en compte les difficultés de circulation et de stationnement qui existent dans le centre ancien, pour lequel des solutions seront recherchées. Une attention particulière sera portée, notamment, à la réduction du stationnement sauvage dans et aux abords du centre ancien.

## 6. EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

---

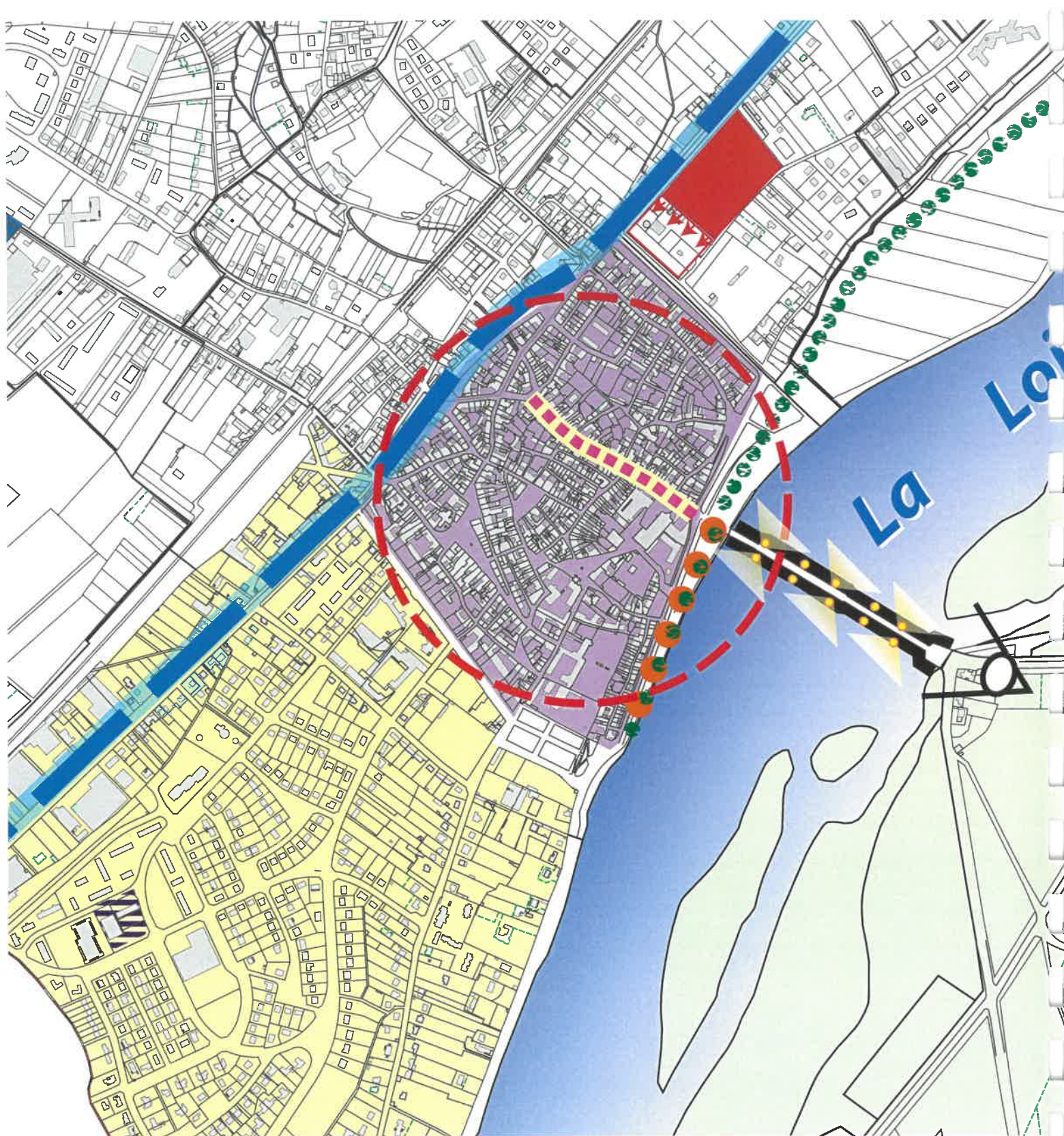
La Ville de Beaugency, en tant que ville la plus importante du Pays Loire-Beauce, joue un rôle de pôle de proximité pour les communes environnantes, et ce notamment en matière de services publics et d'équipements. C'est ce rôle que souhaite préserver la Municipalité, en développant dans les années à venir des équipements structurants, dans le domaine des loisirs notamment. C'est ainsi qu'un centre de loisirs jeunesse sera construit dans le quartier Garambault, et que le projet d'implantation d'un pôle d'accueil touristique en bordure de Loire sera étudié.

En outre, le cimetière qui se trouve dans le centre de Beaugency sera bientôt plein. Il importe donc de prévoir son extension sur les espaces qui le jouxtent à l'ouest, et qui seront prochainement libérés par les services municipaux. Quant au cimetière de Vernon, la possibilité de l'étendre à moyen terme sera maintenue par la délimitation d'un emplacement réservé.



Par ailleurs, les services techniques de la ville vont prochainement s'installer dans de nouveaux locaux situés sur la zone Acti-Loire, au nord de la voie ferrée, et une nouvelle gendarmerie a été construite le long de la RN152.

Ces grandes orientations transversales trouvent leur traduction dans un certain nombre d'actions, qui sont déclinées ci-dessous en fonction des quartiers de la ville où elles se trouvent.



## ZOOM 1 : le centre ancien et les Hauts de Lutz

-  Centre ancien : qualité architecturale à préserver.
-  Requalification de la rue du Pont.
-  Mise en lumière du pont.
-  Recherche de solutions aux difficultés de stationnement et de circulation.
-  Atténuation de l'effet de coupure de la RN 152
-  Point de vue de qualité à préserver, par :
  -  Le maintien de la qualité de la façade urbaine à l'ouest du pont.
  -  L'amélioration de la qualité de la façade urbaine à l'est du pont, notamment par l'ajout de plantations.
-  Construction d'un programme immobilier permettant de densifier le quartier.
-  Quartier "achevé", pas d'intervention lourde.
-  Extension du cimetière.



0 200 m  
Echelle approximative

**GERAU CONSEIL**  
AGENCE D'ETUDES URBAINES  
8, RUE DU MONT-THABOR, 75001 PARIS

### **3. LE PROJET SPATIALISE : TRADUCTION TERRITORIALE DES ORIENTATIONS THEMATIQUES**

---

#### **LE CENTRE ANCIEN**

---

Pour le centre ancien, la volonté affichée par la Municipalité de préserver le patrimoine bâti de la ville devra se traduire par la poursuite de la politique, déjà engagée, de protection et de mise en valeur. Le centre ancien doit en effet garder la qualité et l'unité architecturales qu'il a su conserver jusqu'ici. Le règlement du PLU devra donc prévoir des dispositions permettant de conserver le caractère traditionnel du bâti du centre ancien. En outre, des actions ponctuelles de préservation pourront être mises en place :

##### *Mise en lumière du pont*

Dans le cadre de la mise en valeur du centre historique, la Municipalité a prévu de mettre en lumière le pont médiéval, ouvrage du XI<sup>ème</sup> siècle, ainsi que les monuments du centre ancien en bordure de Loire. Il est d'ores et déjà prévu que cette action soit prise en compte dans le cadre de la Mission Val-de-Loire, chargée de gérer et valoriser l'inscription du Val-de-Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO. La Mission souhaite en effet faire de la mise en lumière du pont de Beaugency une opération exemplaire.

##### *Requalification de la rue du Pont*

Une autre action est prévue à brève échéance, il s'agit de la requalification de la rue du Pont qui, dans le prolongement du pont sur la Loire, mène au centre ancien. A l'occasion d'une éventuelle remise à jour du Rû sur une partie de son parcours, cette rue fera l'objet d'une mise en valeur incluant la création d'espaces de convivialité, l'amélioration du mobilier urbain, etc..

##### *Protection et mise en valeur de la façade de la ville sur la Loire*

Une importance particulière devra, par ailleurs, être accordée à la façade de la ville le long du fleuve. En effet, depuis les berges du sud de la Loire, la ville de Beaugency offre un point de vue particulièrement attractif et valorisant. Il importe de veiller au maintien de la qualité de ce point de vue côté Ouest (vieille ville), et à son amélioration côté Est. En effet, si du côté Ouest la façade urbaine, constituée d'un front bâti ancien homogène associé à un alignement de platanes, est particulièrement qualifiante, côté Est on constate en revanche un impact visuel de l'urbanisation récente implantée sur le coteau en arrière de la Prairie des Accruaux, qui forme un large espace dégagé. Plus à l'Est par contre, en contrebas du bâtiment du centre de convalescence, la rivière de la Mauve,



dont le cours est parallèle à celui de la Loire, est bordée d'un rideau d'arbres qui constitue une "façade de verdure".

Par rapport à ce constat, la Municipalité souhaite donc :

Vers l'Ouest :

- Conserver la qualité du front bâti qui correspond à la façade du centre ancien, en assurant sa préservation et la conservation de son homogénéité par un règlement strict.
- Remplacer de façon progressive les alignements de platanes le long de la Loire. Pour ce faire il conviendra de confirmer le diagnostic phytosanitaire précis de ces arbres, afin de recenser ceux qui sont les plus fragilisés et les plus dangereux, et qui seront à remplacer dans un premier temps. Dans un second temps, il faudra procéder au renouvellement progressif des arbres estimés dangereux ou malades, pour les remplacer par de jeunes sujets déjà formés en pépinière, de même essence. Ces plantations ne seront pas nécessairement réalisées à la place exacte des arbres actuels, mais plus en recul par rapport à la voirie, afin d'en permettre l'aménagement.

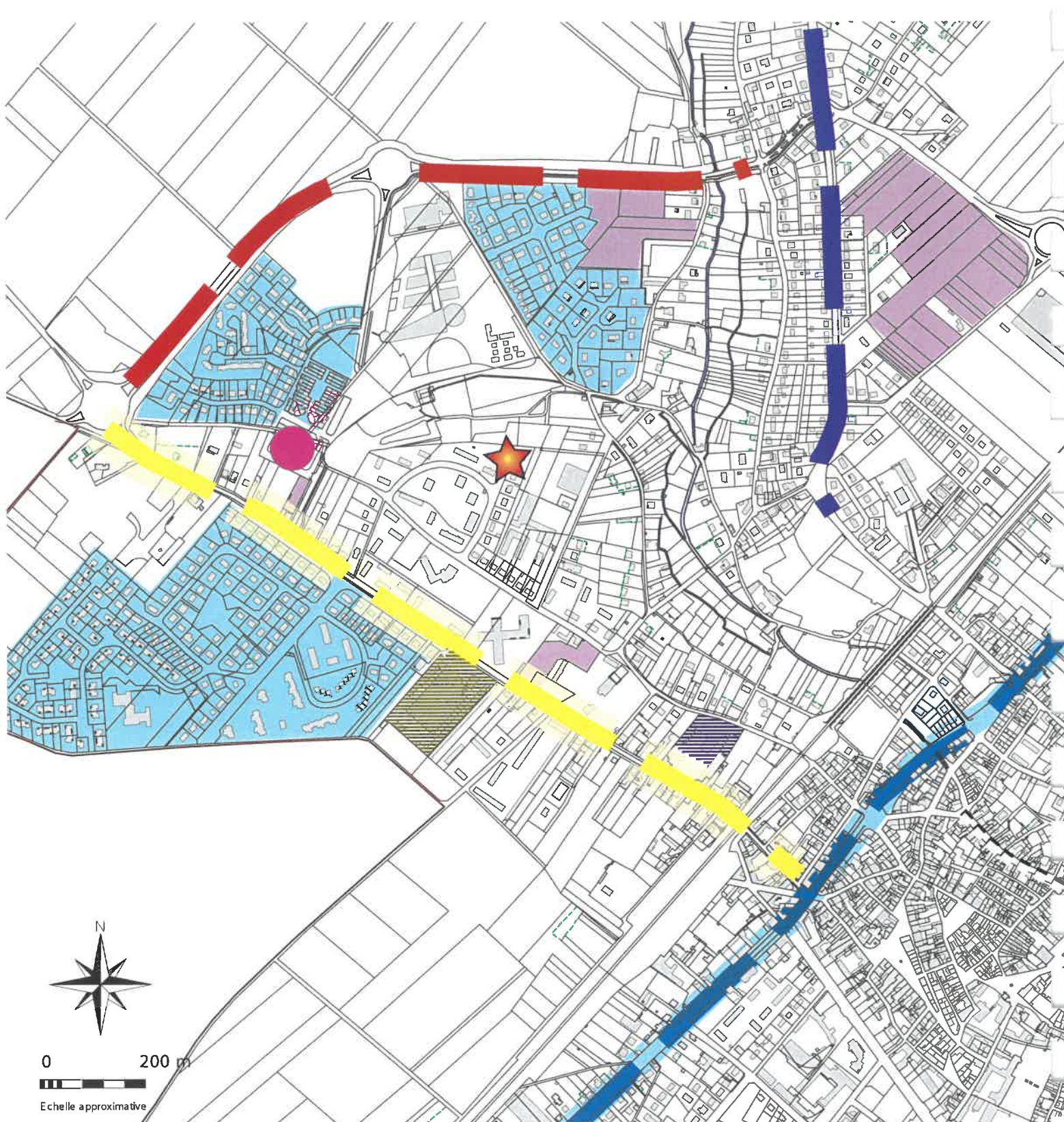
Vers l'Est :

- Compléter le front végétal au-dessus de la Prairie des Accruaux. Ces plantations pourront se faire le long de la Mauve, en continuité avec le cordon boisé qui borde cette rivière plus à l'Est.
- En complément, protéger la végétation arborée qui borde la Mauve, et limiter toute nouvelle construction sur le coteau.

La qualité urbaine, le long de la Loire, sera en outre assurée par des aménagements publics de qualité. Il est ainsi envisagé que soit réalisé un éclairage public utilisant des lampadaires à faible consommation énergétique, et que soit aménagé, le long de la Loire, un itinéraire piétons ponctué par du mobilier urbain (bancs, poubelles, espaces de jeux pour les jeunes enfants, etc.) conçu dans des matériaux respectueux de l'environnement.

#### *Mise en place d'une ZPPAUP*

La Municipalité de Beaugency souhaite, enfin, donner à la préservation de son patrimoine un cadre pérenne, et qui lui permette de devenir le premier acteur de cette protection. Dans cette optique, elle projette de mettre en place une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) : un périmètre sera défini en concertation avec l'Architecte des bâtiments de France, périmètre pour lequel sera défini un règlement précis de préservation. C'est ensuite la ville qui, dans le respect de ce règlement, instruira les permis de construire et élaborera les documents d'urbanisme.



## ZOOM 2 : les quartiers Nord



### Introduction d'éléments de centralité :

Construction d'un centre de loisirs jeunesse

Mise en valeur du centre commercial

### Urbanisation des "dents creuses"



Urbanisation de la friche "VM Matériaux"



Réflexion sur le devenir de l'Espace Agora



Réalisation de lotissements



**Aménagement des secteurs résidentiels**

### Amélioration de l'intégration et du fonctionnement des axes de circulation



Recherche d'un meilleur lien entre l'Avenue de Vendôme et son environnement



Amélioration du traitement de la voie de contournement Nord



Préservation de la qualité de la rue de Chateaudun



Atténuation de l'effet de coupure de la RN 152

## LES " QUARTIERS NORD "

---

Les « quartiers nord » de Beaugency sont le lieu de l'extension la plus récente de Beaugency, et relie le centre ancien au bourg de Vernon. Cette partie de la ville est concernée par plusieurs grandes orientations que la ville souhaite mettre en place :

### *Valorisation des pôles secondaires*

Dans le cadre de sa volonté de donner plus d'importance aux pôles secondaires, la Municipalité souhaite que le quartier Garambault accueille un centre de loisirs jeunesse, qui contribuera également à conforter le rôle de pôle structurant que souhaite jouer Beaugency pour les communes environnantes. Ce Centre de loisirs, en effet, n'accueillera pas uniquement les jeunes balgenciens, mais également les enfants de certaines communes environnantes (cf. fiche descriptive jointe). La réalisation de ce centre de loisirs sera également l'occasion d'engager une démarche de qualité environnementale, qui pourra se traduire par :

- La réalisation d'un « chantier propre » (organisation de stocks de matériaux sur le chantier, tri des déchets directement sur le chantier, utilisation d'engins et de machines bien insonorisés, etc.).
- La conception du bâtiment suivant le label Haute qualité environnementale (HQE) : choix de matériaux respectueux de l'environnement, exposition du bâtiment, gestion des eaux pluviales, etc.

La Municipalité souhaite également, toujours pour revaloriser les pôles secondaires, que le petit centre commercial situé au nord du quartier, et actuellement peu mis en valeur, retrouve une vocation de centralité. Des solutions en ce sens seront recherchées, en lien avec le promoteur propriétaire du foncier et des locaux. Cette mise en valeur sera envisagée dans le cadre d'une démarche qualité (aménagements paysagers, traitement des eaux pluviales des parcs de stationnements, etc.). Un lien sera également recherché entre ce centre commercial et le lycée, par exemple par l'aménagement de chemins piétonniers paysagers.

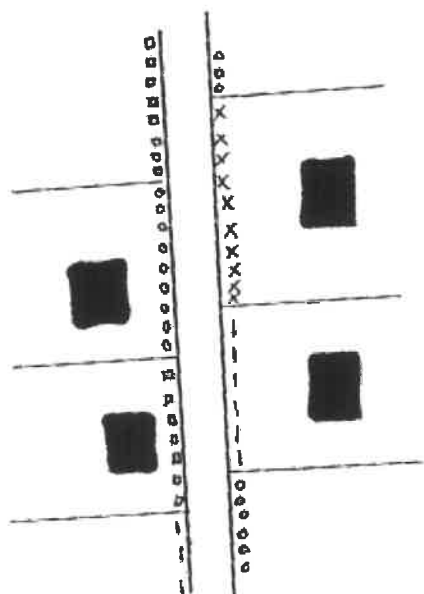
### *Renouvellement de la ville sur elle-même*

La volonté de privilégier un renouvellement de la ville sur elle-même plutôt que l'urbanisation de nouveaux espaces, tout comme le désir de retrouver pour Beaugency une plus grande unité d'image, se traduiront pour leur part par deux types d'actions.

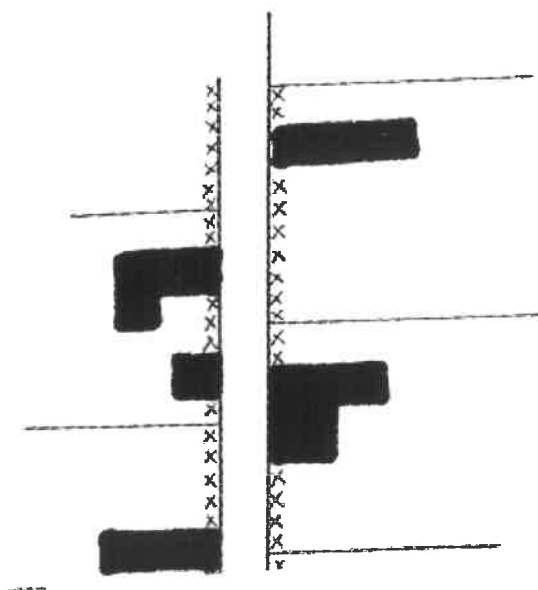
L'urbanisation, tout d'abord, des « dents creuses » et des disponibilités foncières existantes dans les quartiers nord. C'est ainsi qu'un certain nombre de lotissements seront construits, durant les prochaines années, au sein du tissu existant. Renouveler la ville sur elle-même, c'est aussi reconverter les friches qui se créent dans le tissu : c'est

## Rue de Chateaudun : principe d'implantation du bâti

à éviter



à préconiser



ainsi que la friche que laissera l'entreprise « VM Matériaux » en quittant son emplacement sera urbanisée, et laissera la place à un programme immobilier. A long terme, la ville souhaite également réfléchir au devenir de l'« Espace Agora ».

L'aménagement, ensuite, des secteurs résidentiels les plus récents. Ceux-ci souffrent en effet, comme l'a mis en évidence le diagnostic, d'un manque d'homogénéité et d'une certaine fermeture de chacun des lotissements ou résidences sur lui-même. La Ville souhaite remédier à ces défauts urbains, et des aménagements permettant de rendre une plus grande unité à ces zones seront donc recherchés : il pourra s'agir de modifications de la trame viaire pour une meilleure connexion des réseaux existants dans chaque lotissement, etc.

#### *Meilleure intégration des axes routiers*

Les quartiers nord sont, par ailleurs, directement concernés par la volonté municipale de meilleure intégration des axes routiers :

La Ville souhaite, tout d'abord, que soit recherché un meilleur lien entre les diverses composantes autour de l'avenue de Vendôme, action qui contribuera au renforcement de l'identité du quartier Garambault comme pôle secondaire pour la ville. L'avenue de Vendôme a, en effet, été réaménagée avec succès ces dernières années ; pour autant, elle ne constitue par encore un véritable axe de centralité pour le quartier. Des aménagements seront donc réalisés, avec pour objectif de marquer plus nettement la traversée du quartier, et de mieux rattacher à l'avenue son environnement proche. Pour cela, il sera nécessaire de redonner une certaine unité et une certaine cohésion à la traversée de ce quartier, en :

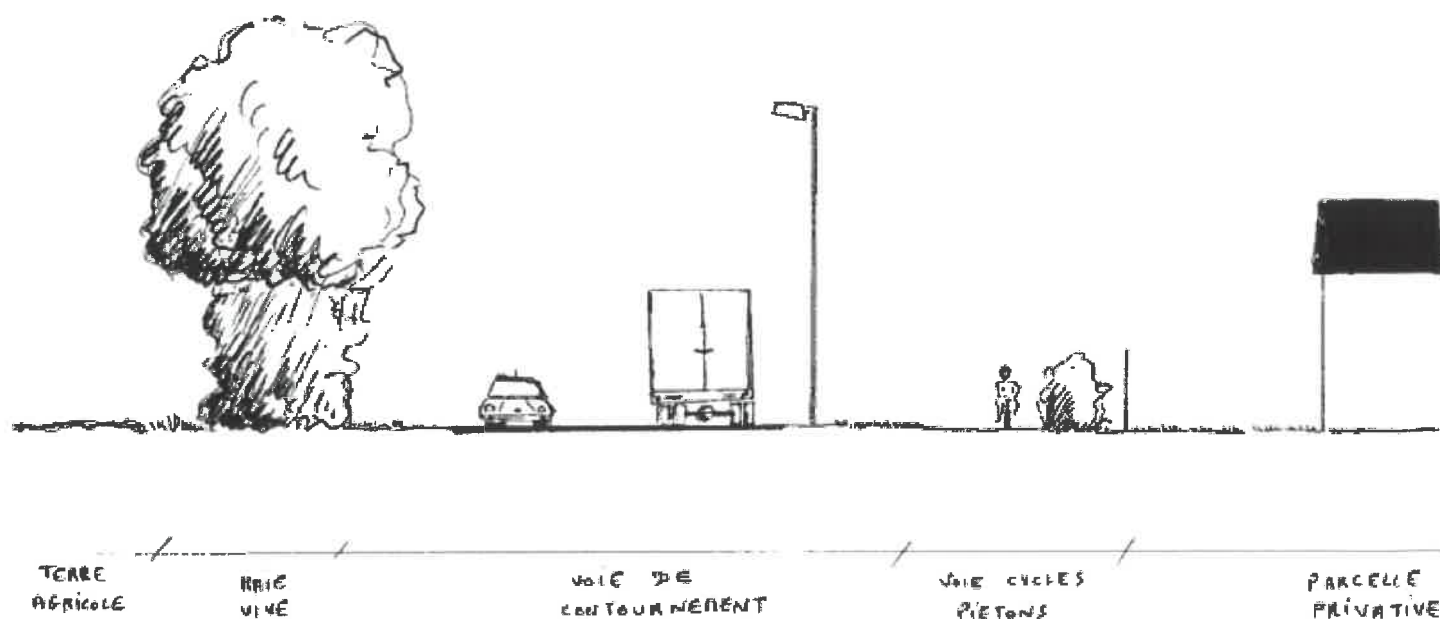
- Reconstituant une limite plus homogène entre les espaces publics (voirie) et privés (jardins), caractérisés aujourd'hui par une grande diversité des clôtures et des haies séparatives. La création d'une haie basse en retrait des limites privées pourra permettre de redonner cette unité.
- Densifiant et structurant mieux les espaces publics et privés.

La RN152 doit, elle aussi, faire l'objet d'interventions visant à en atténuer l'effet de coupure et à réduire les nuisances sonores qu'elle émet :

- Pour les nuisances sonores, plusieurs solutions sont envisageables, qui consistent :
  - A profiter du renouvellement du revêtement routier existant pour le remplacer par un revêtement moins sonore.
  - A réduire les vitesses de circulation des véhicules sur les portions où les habitations sont nombreuses.
  - A inciter à l'isolation phonique des façades, à la pose de double vitrage dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, de rénovation ou de restauration des bâtiments.



Voie de contournement : principe d'aménagement



A favoriser le long de cet axe un premier front bâti qui pourrait être destiné à accueillir des activités tertiaires, des petits commerces, puis un second front bâti pour les habitations.

- L'atténuation de l'effet de coupure de la RN152 ne peut s'envisager qu'en créant des continuités urbaines et végétales entre le nord et le sud de la voie, en s'appuyant sur des liaisons existantes comme le vallon du Rû, l'avenue de Vendôme, la rue de Chateaudun ou les deux mails ; liaisons qui pourraient trouver des prolongements sur la RN152.

La rue de Chateaudun devra, pour sa part, faire l'objet d'une politique visant à en maintenir la qualité, par une vigilance particulière quant à l'implantation des nouvelles constructions par rapport à la voie, le principe étant de créer une certaine continuité du bâti le long de la voirie. Pour ce faire, il est préférable d'implanter les habitations avec un pignon aveugle en bordure de voie, ce qui permet de plus de profiter d'une exposition Sud/Sud-Ouest pour la façade. Ce principe devra s'accompagner de la création de murs ou de haies végétales taillées en limite de l'espace public.

Il sera, enfin, nécessaire d'améliorer le traitement de la voie de contournement nord de la ville. Cette voie, qui marque la limite nord de l'agglomération de Beaugency, entre les rues de Vendôme et de Chateaudun, devra être accompagnée d'un traitement végétal qui symbolisera cette transition entre le plateau agricole et l'urbanisation. Pour ce faire, l'aménagement de la rocade sera fait de façon dissymétrique, avec un côté sud de type urbain, en articulation avec l'habitat et le lycée, et un côté nord ouvert sur le plateau agricole, traité de façon plus naturelle.

Ainsi, pourront être réalisés :

- Au nord, une haie vive, en mélange et non taillée, constituée d'essences végétales du plateau comme le cornouiller sanguin, l'érable champêtre, le fusain d'Europe, etc.
- Au sud, un traitement végétal de type urbain constitué d'un alignement d'arbres couplé avec une haie buissonnante taillée. Ce traitement pourra également s'accompagner de la mise en place d'une piste piétonne et/ou cyclable.

Ce traitement aura également pour intérêt de protéger en partie des vents froids orientés au nord les habitations implantées au sud de la rocade.



## LES ZONES INDUSTRIELLES

---

### *Extension de la zone Acti-Loire*

La zone industrielle Acti-Loire ne dispose plus, comme l'a rappelé le diagnostic, de parcelles disponibles, dans la mesure où les services techniques vont, à brève échéance, y implanter leurs nouveaux locaux, occupant ainsi la quasi-totalité de l'espace restant. Dès lors, la Municipalité souhaite étendre cette zone vers le nord, tout en préservant un espace de transition avec les habitations existantes.

### *Requalification des zones industrielles*

Par ailleurs, le diagnostic a souligné la qualité passable des zones d'activités, fait d'autant plus marquant que ces zones symbolisent les entrées de ville. La Municipalité souhaite donc que soient engagées des démarches de requalification de ces zones, qui pourraient être associées aux études relatives aux entrées de ville pour tout ce qui a trait à l'insertion paysagère des activités dans le site.

Cette démarche de requalification des zones d'activités pourrait également porter sur :

- La maîtrise des risques naturels et technologiques.
- Une gestion optimale des eaux pluviales et usées.
- Une meilleure gestion des déchets industriels produits.

## LES ESPACES PERI-URBAINS

---

Pour ce qui concerne les espaces de transition entre les parties urbanisées et non urbanisées, la Municipalité souhaite que soient mis en place deux types de mesures : l'amélioration des transitions entre espace urbain et espace rural, au Nord et à l'Ouest de la ville, et l'amélioration des entrées de ville. Il importe également de préparer l'urbanisation de la zone d'urbanisation future des Gouffres.

### *Amélioration des transitions entre les espaces urbain et rural*

Les ensembles bâtis très hétérogènes qui se sont développés sur le plateau (lotissements pavillonnaires et grands ensembles collectifs) tranchent nettement avec les parcelles agricoles alentours. Les espaces de transitions entre le bâti et les parcelles agricoles nécessitent donc d'être aménagés, sous la forme de plantations de haies qui pourront accompagner un cheminement piéton. Cette haie vive sera traitée de façon identique à celle qui sera implantée le long de la voie de contournement, côté Nord.

**Entrée de ville : Etat actuel**



**Entrée de ville : Etat futur**



### *Aménagement des entrées de ville*

Aujourd'hui, la qualité des différentes entrées dans la ville de Beaugency est variable. Depuis le Sud en effet, la qualité de l'entrée de ville est remarquable, mais cette qualité est conditionnée à la fois par la maîtrise de l'urbanisation sur le coteau (voir à ce sujet la partie sur le centre ancien) et le long des RD19 et 925, et par le respect du caractère « sauvage » et naturel de la Loire et de ses abords (prairies inondables en particulier).

De même, depuis le Nord-Est, le passage à travers le village-rue de Vernon est plutôt valorisant, même si l'appartenance à la ville de Beaugency n'est pas évidente.

Depuis la RN152 par contre, les entrées Est et Ouest de la ville sont matérialisées par des implantations industrielles, artisanales et commerciales peu valorisantes à cause de la qualité médiocre de leur architecture et de l'absence d'accompagnement paysager. L'amélioration de ces entrées, qui devront faire l'objet d'une étude précise, nécessitera :

- Une requalification des secteurs d'activités, qui doit permettre une sensibilisation des entreprises privées à ces questions, et une amélioration du traitement de la voirie et des espaces publics.
- Une plus grande maîtrise du développement de ces secteurs d'activité, avec une plus grande rigueur pour l'aménagement des espaces privés et une meilleure gestion des secteurs d'activité.

Enfin, depuis les RD917 et RD919 au nord, l'approche de la ville est peu valorisante. Cela est en particulier lié à la présence d'équipements tels qu'un poste électrique et une déchetterie dont les végétaux d'accompagnement ne se sont pas encore développés, mais également à la perception du front bâti constitué par les lotissements. Pour être amélioré, le traitement de ces entrées devra se faire en continuité avec celui des franges urbaines côté Ouest et celui de la rocade, en créant un accompagnement végétal continu le long des lotissements et en renforçant, si les contraintes techniques le permettent, les plantations aux abords des équipements.

### *Préparation de l'urbanisation de la zone des Gouffres*

La Municipalité souhaite, enfin, que soit préparée l'urbanisation de la zone d'urbanisation future des Gouffres : dans le cadre des projets d'urbanisation de ces secteurs, il pourra être envisagé de mettre en place des techniques et savoirs innovants en matière de gestion des eaux pluviales, de gestion des eaux usées, de collecte des déchets, d'insertion paysagère, de lutte contre les nuisances sonores liées au trafic routier, etc.



## L'ESPACE NON URBANISE

---

### *Protections complémentaires du patrimoine naturel*

Le patrimoine naturel balgencien, dont la grande qualité a été soulignée à l'occasion du diagnostic, doit faire l'objet de protections complémentaires par rapport aux protections existantes qui concernent la Loire et ses abords. Ces protections devront s'appliquer aux éléments qui ne sont actuellement ni classés, ni protégés, mais qui ont un rôle primordial dans la qualité du paysage. Ce sont, en particulier, les boisements ou haies le long du vallon du Rû et de la Mauve, et les arbres ou alignements remarquables en centre-ville. Cette protection sera rendue possible par le classement de ces boisements et haies au PLU et leur inscription dans le cadre de la mise en place de la ZPPAUP.

### *Préservation de la vallée du Rû*

La qualité naturelle et paysagère de la vallée du Rû doit également être maintenue. En effet, ce vallon secondaire, perpendiculaire à la vallée de la Loire, forme un espace singulier de qualité, qui se détache nettement sur le plateau agricole caractérisé par de grandes parcelles céréalières. Ce vallon, lieu du développement urbain entre le centre de Beaugency et le bourg de Vernon, forme toutefois une continuité verte, grâce à une végétation intimement liée aux habitations constituées de prairies, de parcs et de quelques petits boisements ponctuels. La qualité de ce secteur est cependant fragilisée aujourd'hui par le développement de nouvelles constructions et le passage de la rocade en travers du vallon.

La Municipalité souhaite donc, afin de préserver la qualité de ce site :

- Protéger l'ensemble des éléments végétaux qui valorisent cette vallée et qui contribuent à lui donner son caractère vert, comme les boisements, les haies, les prairies et les parcs.

Limiter les nouvelles constructions et le mitage (en particulier en bordure est du vallon) et privilégier la réhabilitation et la restauration des constructions existantes, en conservant le caractère des constructions traditionnelles (hauteur limitée, implantation des bâtiments en bordure de voirie, utilisation de la pierre calcaire du plateau, utilisation d'essences végétales locales, etc.).

### *Application du principe de précaution au Sud de la Loire*

La partie Sud-Est du territoire de Beaugency étant classée en zone inondable au Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), le principe de précaution devra s'y traduire par la définition d'un règlement restrictif au niveau des zones inondables, limitant les constructions nouvelles.





