

VILLE DE BEAUGENCY

PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour AUTHENTIFICATION
pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour.

1 - RAPPORT DE PRESENTATION



POUR LE MAIRE
délégué

[Signature]

28 OCT. 2005

PREFECTURE DU LOIRET

1-4 NOV. 2005

COURRIER 5



Dossier approuvé en Conseil Municipal le :

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	P. 3
1. PRESENTATION DE BEAUGENCY	P. 5
2. DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE	P. 7
ORGANISATION URBAINE	P. 8
DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	P. 14
3. ANALYSE INITIALE DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	P. 27
PAYSAGE ET ESPACE NATUREL	P. 28
ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	P. 35
4. ENJEUX ET CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS	P. 58
GRANDS ENJEUX DU DEVELOPPEMENT	P. 61
ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD	P. 62
TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	P. 66
5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	P. 72
UN DEVELOPPEMENT FUTUR ET DES ORIENTATIONS LIMITANT LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX	P. 73
IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX RESIDUELS	P. 76

INTRODUCTION

La Ville de Beaugency a engagé, par une délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2002, une révision de son POS qui la conduit, au vu des modifications introduites par la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) du 11 décembre 2000, à élaborer un Plan local d'urbanisme (PLU).

Le travail d'élaboration du PLU s'est organisé en deux étapes successives : la définition du projet urbain (diagnostic et enjeux, Projet d'aménagement et de développement durable) puis l'élaboration du PLU en tant que tel (Rapport de présentation, règlement, zonage).

Le présent document constitue le rapport de présentation du PLU. Il reprend les éléments qui ont été mis en évidence au cours du diagnostic, et explicite comment ces éléments trouvent leur traduction dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il expose également quelles sont les incidences du PLU sur l'environnement.

PRÉSENTATION DE BEAUGENCY

Beaugency se situe à la pointe sud-ouest du Département du Loiret, en limite du Loir-et-Cher. D'une superficie de 1 645 hectares pour 7 106 habitants (RGP 1999), la Ville s'étend de part et d'autre de la Loire, qui y est traversée par un pont construit au XI^e siècle.

Beaugency se trouve à 27 kilomètres d'Orléans, 7 de Meung-sur-Loire, 31 de Blois, 89 de Tours et 150 de Paris. La ville est traversée du nord-est au sud-ouest par la RN152, l'A10 et la voie ferrée Paris-Tours.

Les communes limitrophes de la ville sont Tavers, Villorceau, Messas, Baule, Lailly-en-Val et Saint Laurent Nouan.

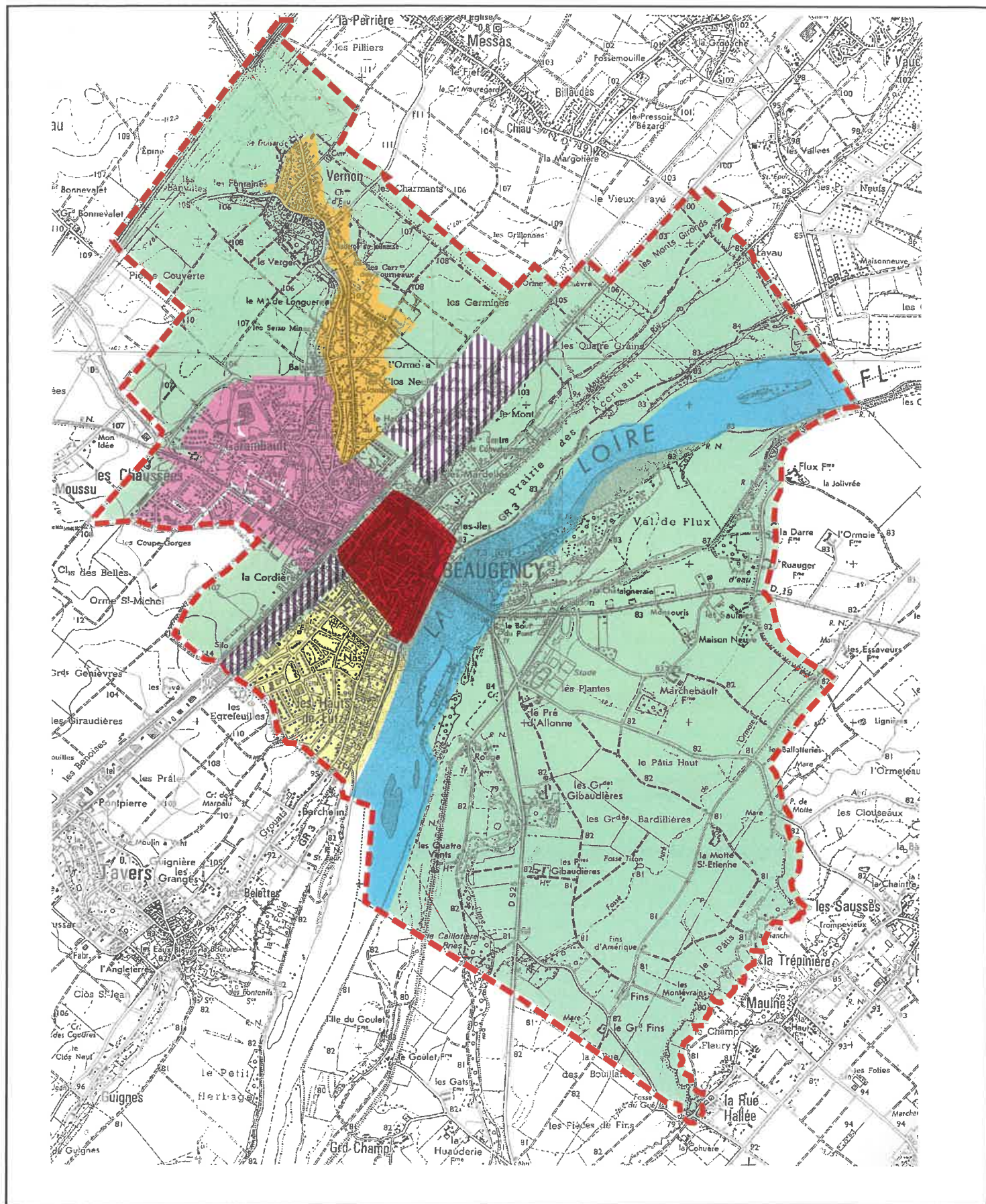
Beaugency constitue le pôle urbain le plus important du Pays Loire-Beauce, structure de coopération mise en place en 1998, et qui regroupe les 40 communes des cantons de Patay, Artenay, Meung-sur-Loire et Beaugency.

La ville se caractérise par la grande qualité de son noyau urbain historique, dont l'existence remonte à l'époque médiévale : Beaugency était déjà un pôle urbain au X^{ème} siècle. Rattachée au domaine du Roi de France à la fin du XII^{ème} siècle, la ville accueillit plusieurs Rois de France au cours de la Renaissance. De ce passé médiéval, Beaugency conserve un important patrimoine : 13 sites y sont protégés au titre des monuments historiques, et deux ensembles naturels et urbains, les quais et le pont, font l'objet d'un classement au titre de la loi de 1930 sur les sites.

Les extensions plus récentes de la ville que sont les Hauts de Lutz et les quartiers nord sont, par contre, d'une qualité plus variable.

La ville bénéficie, enfin, d'un environnement naturel et d'un paysage d'une grande qualité.

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE



- Centre ancien
- Vallée du Ru/ Vernon
- Les Hauts de Lutz
- Les quartiers Nords
- Activités
- Espaces Naturels
- La Loire
- Limite communale

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

La morphologie urbaine



0 500 m

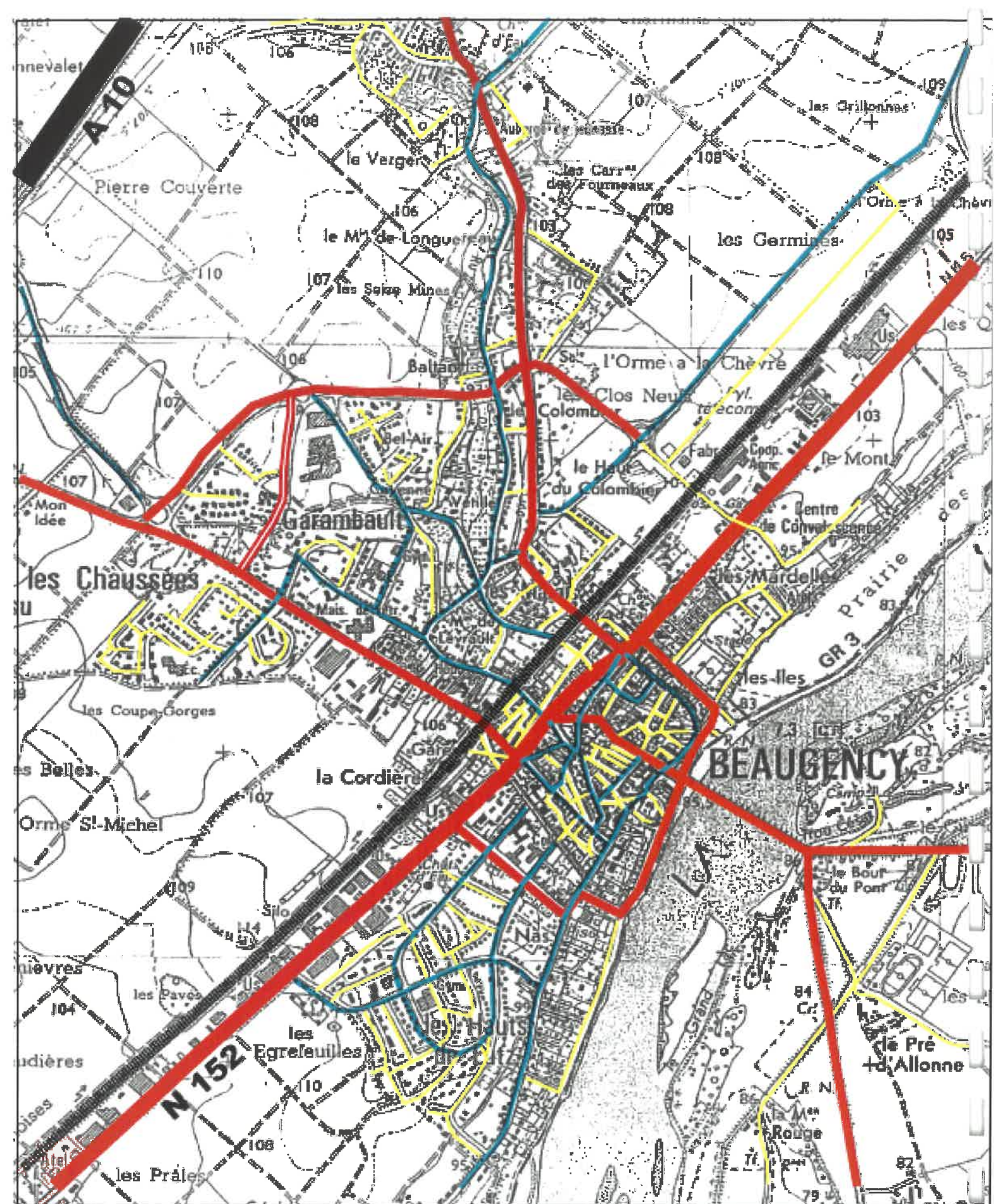
1. ORGANISATION URBAINE

❑ MORPHOLOGIE URBAINE

➤ *Une lecture simple de la morphologie urbaine*

La ville de Beaugency s'est développée au nord-ouest de la Loire, autour de quartiers qui sont clairement délimités par la topographie et les contraintes naturelles, mais surtout par les infrastructures qui traversent la commune :

- La vieille ville, située en bord de Loire, correspond au noyau d'origine qui s'est constitué près du Rû au Haut Moyen Age. Elle est aujourd'hui limitée au nord-ouest par la RN 152, au sud-est par les quais de Loire bordés de leurs platanes, au nord-est par l'avenue de Chambord et au sud-ouest par le Grand Mail, couvert par deux rangés de tilleuls.
- À la fin du XIX^e siècle et durant le début du XX^e, l'extension urbaine se fait vers le bourg de Vernon (ancienne commune rattachée à Beaugency) en suivant la vallée du Rû, qui a comme nous l'avons déjà évoqué une grande valeur écologique. Ce mouvement s'est accéléré depuis l'après-guerre sous forme de petits pavillons.
- Les "Hauts de Lutz" se sont eux développés plus récemment au sud-ouest de ce centre ancien dont ils sont séparés par le Grand Mail. Outre le Mail au nord-est, ils sont délimités au nord-ouest par la zone d'activité, au sud-est par les coteaux de la Loire et au sud-ouest par la limite communale. Ce quartier est principalement résidentiel. On n'y trouve en effet qu'un petit pôle de service sur le haut du plateau.
- Les quartiers Nord (Garambault) sont les dernières extensions urbaines de la commune. Ils se développent au nord de la voie ferrée et ont une plus grande mixité d'usage que les autres secteurs : lycée, habitat collectif, habitant habitat individuels, équipements culturels, médicaux et associatifs. Au sud-ouest, ils butent sur la limite de la commune, et au nord-ouest c'est la voie de contournement qui marque la limite de l'urbanisation.
- Les activités se sont pour leur part installées de façon privilégiée le long de la RN152 : au sud-ouest d'abord, en direction de Tavers, où l'on trouve des activités implantées de longue date sur l'agglomération (usine Treca). Au nord-est ensuite, où la zone d'activité Acti-Val de Loire constitue un espace de mutation qui semble en plein essor. Les zones d'activité sont ainsi séparées en deux entités le long de la RN152, dont la continuité est interrompue par la zone urbanisée des environs de la Loire et de ses abords.
- Le reste de la commune est occupé par les surfaces agricoles et par l'emprise naturelle de la Loire, dont le caractère naturel ainsi que la richesse faunistique et floristique ont déjà été relevés.



- voirie de transit
- Voirie interquartier
- Voirie de desserte
- Voie ferrée

VILLE DE BEAUGENCY
 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
1 - DIAGNOSTIC
La voirie



0 500 m

□ LA TRAME VIAIRE

➤ Une trame viaire fortement contrainte

- L'existence de plusieurs coupures successives en parallèle à la vallée de la Loire, la densité du centre historique et le franchissement unique de la Loire rendent les connexions nord/sud difficiles. La commune n'est ainsi dotée ni de pénétrante, ni de voies véritablement structurantes.

➤ La voirie de transit : liaisons nord-est/sud-ouest

- L'autoroute A 10 qui passe au nord de la commune assure une bonne relation entre la ville et le reste du département et du pays.
- La N 152, voie historique reliant Blois à Orléans, est la voie de transit principale qui traverse Beaugency. Elle représente une coupure forte entre le nord et le sud de la ville et, malgré les efforts entrepris pour son aménagement depuis quelques années, elle demeure une infrastructure routière plus qu'une voie urbaine.
- La frontière forte que représente la N 152 est encore renforcée par le passage en Viaduc de la voie ferrée reliant Blois et Orléans. Ces deux infrastructures parallèles, distantes de quelques dizaines de mètres, créent ainsi une rupture forte entre le centre historique et les quartiers nord.

➤ La voirie de transit : liaisons nord-ouest/sud-est

- Les liaisons entre la Loire et le nord de la commune sont plus nombreuses (RD19, RD925, RD817) mais nettement moins importantes par leurs tailles et par le trafic qu'elles supportent. Entre la Loire et la voie ferrée notamment, les barrières nombreuses (voie ferrée, RN152, centre ancien dense et complexe) rendent difficile le développement de pénétrantes qui structureraient la ville et faciliteraient sa traversée. Dans cette partie de la ville, les voies de circulation sont ainsi constamment déviées afin d'éviter des obstacles et de s'adapter au réseau nord-ouest/sud-est.
- La voie de contournement au nord, qui matérialise la limite de l'urbanisation, ne semble pas avoir encore trouvé sa place dans l'organisation générale de la circulation balgencienne. C'est en effet une infrastructure importante par son gabarit, mais sur laquelle on ne constate qu'un trafic réduit en-dehors des horaires du lycée.

➤ La voirie interquartiers

Elle est globalement cohérente sur l'ensemble de la ville, et assure la desserte générale de chacun des quartiers : maillage régulier, bouclages, etc. Néanmoins, les trames viaires internes aux différents quartiers ne sont que peu connectées entre elles.

On peut également relever un certain nombre de difficultés ponctuelles :

- L'étroitesse des rues dans le centre, les difficultés de stationnement et de gestion de la circulation en période touristique dans cette zone.
- Une certaine "sensation d'inachevé" dans les quartiers Nord avec des voies structurantes à l'échelle du quartier, qui ne débouchent sur rien (avenue des Chaussées).
- Le cloisonnement entre différents quartiers et les difficultés de connexion entre eux.
- Certaines voies sont surdimensionnées par rapport à leur utilisation (rue des Hauts du Lutz, rue Pierre de Félice, avenue des Chaussées).

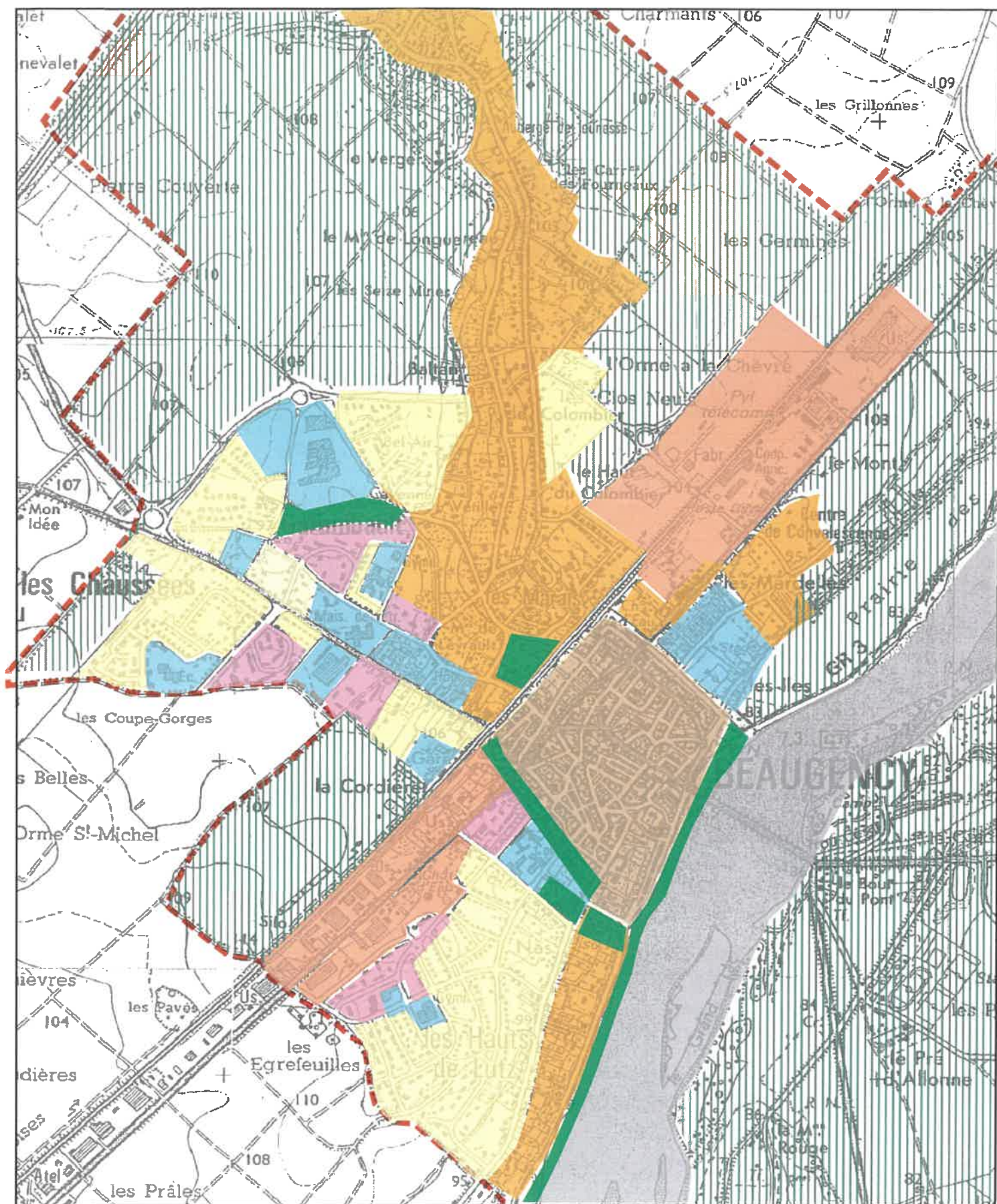
➤ *La voirie de desserte*

La voirie de desserte est importante sur la commune. Elle est caractérisée par :

- Un grand nombre de voies en impasse, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Ces voies sont le fruit de projets déconnectés les uns des autres sans vision globale (cet exemple est particulièrement frappant à l'ouest de l'avenue de Vendôme) ou de la limite de l'expansion urbaine (hameau de Vernon, Hauts de Lutz).
- Dans le centre, elle ne pose pas de problème en dehors du stationnement : l'insuffisance de places de stationnements bien délimitées dans le centre-ville même conduit à un stationnement anarchique, et à la saturation de certaines places qui gagneraient à être destinées à un autre usage (place Saint-Firmin, place Dunois).
- La voirie de desserte des quartiers pavillonnaires apparaît comme légèrement surdimensionnée.

↳ LES CONTRAINTES LIEES AUX SITES ET AUX IMPORTANTES COUPURES NORD-EST/SUD-OUEST RENDENT MALAISEES LES CIRCULATIONS INTERQUARTIERS.

LES AMENAGEMENTS ENTREPRIS PAR LA VILLE DEPUIS QUELQUES ANNEES ONT CEPENDANT PERMIS DE MIEUX GERER LES DEPLACEMENTS, MEME SI D'IMPORTANTS EFFORTS RESTENT A FAIRE.



- Bâti ancien
- Habitat collectif
- Habitat individuel de faubourg
- Habitat individuel de lotissement
- Activités
- Equipements
- Espaces verts
- Espaces naturels ou cultivés

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

Le mode d'occupation des sols



GERAU CONSEIL
8, RUE DU MONT-TIBOUR, 75001 PARIS



0 500 m

❑ L'OCCUPATION DES SOLS

Dans sa partie urbanisée, la commune est très nettement séparée en trois grandes entités aux limites fortes : le centre ancien médiéval, le quartier des Hauts de Lutz à l'ouest et les quartiers Nord jusqu'au hameau de Vernon.

➤ *Un bâti ancien de qualité*

- Le centre médiéval se développe autour de monuments historiques de grande valeur (13 en tout), comme la place Dunois, qui est riche de monuments (avec la Tour César du XI^{ème} siècle, le Château Dunois du XV^{ème} siècle, l'Eglise Notre-Dame). Le centre est en outre constitué d'un bâti ancien de qualité, particulièrement autour de la place du Martroi, qui est le centre de la ville. Ce sont principalement des maisons à un étage et combles, qui comportent en général une toiture à deux pentes recouvertes d'ardoise. Dans l'hypercentre, ces maisons accueillent souvent des commerces en rez-de-chaussée. De plus, on retrouve encore des héritages des fortifications de la ville, comme la porte Vendomoise (une des sept portes de l'ancienne ville fortifiée) ou encore les vestiges des remparts qui entouraient la ville. Aucun aménagement ultérieur n'est venu troubler la grande homogénéité du bourg. Au contraire, les actions entreprises depuis quelques années contribuent, par leur qualité, à rendre le centre attractif.

Les espaces publics, rues et places sont des lieux de caractères, agréables pour les touristes comme pour les habitants, et permettent de mettre en valeur le patrimoine de la ville. La place Saint-Firmin, par exemple, permet d'offrir un point de vue intéressant sur de nombreux monuments de Beaugency. Quant au Pont sur la Loire, long de 440 mètres et qui fut un élément moteur pour le développement de la ville, il possède un intérêt patrimonial majeur et valorise le rapport de la ville avec le fleuve.

- Le bâti ancien se retrouve également, de façon plus disséminée, dans les quartiers nord de façon sporadique et au cœur du bourg de Vernon entre les rues de Châteaudun, des Quintaux et de la rue basse. Ce bâti relève typiquement de l'architecture beauceronne.

➤ *Un important tissu pavillonnaire*

L'habitat pavillonnaire est concentré à l'ouest et au nord, dans les quartiers d'urbanisation plus récente.

- Il s'organise plutôt bien à l'Ouest, dans les Hauts de Lutz, autour de larges rues parfois plantées et sur de grandes parcelles (lotissement EDF, lotissement communal).

- Au nord de la commune, l'habitat individuel prédomine sous la forme de lotissements aménagés depuis les années 70. Il s'agit d'une urbanisation peut structurante pour la ville, souvent constituée de bâti banal et répétitif. Quelques pavillons viennent remplir les vides entre les lotissements et les collectifs.
- Le pavillonnaire accompagne également la vallée du Rû et la rue de Châteaudun. Depuis l'après-guerre ce pavillonnaire est organisé en petits lotissements avec un bâti en milieu de parcelle.

➤ *Des collectifs bien intégrés*

- La plupart des logements collectifs accueillent du logement social (mises à part quelques constructions en centre-ville ou le long de la nationale). Les logements sociaux sont surtout localisés au nord-ouest des Hauts du Lutz, le long de l'avenue de Vendôme ainsi qu'au quartier Garambault.
- Les constructions sont dans un relativement bon état et ne semblent pas trop porter les stigmates de ce type d'urbanisation. Une réflexion sur leur devenir à long terme pourrait néanmoins être entreprise. Quant aux espaces extérieurs de ces bâtiments, ils sont en revanche peu valorisants pour l'image de ces collectifs, et devraient faire l'objet de réaménagements.

➤ *Des espaces verts et agricoles nombreux*

Les espaces agricoles ou naturels sont très nombreux sur l'agglomération :

- L'activité agricole est importante sur la commune, notamment en rive gauche de la Loire et au nord, au delà de la voie de contournement. Ce sont pour l'essentiel des parcelles céréalières de taille importante.
- La présence de la Loire offre aussi, on l'a vu plus haut, des espaces naturels de grande valeur tant pour la qualité de ses paysages que pour son intérêt faunistique et floristique (trois ZNIEFF sur la commune).
- Les espaces verts sont également nombreux dans la ville : le Grand Mail, les alignements de bord de Loire, la vallée du Rû et ses différents aménagements sont autant de respirations dans la ville. Ces espaces bénéficient par ailleurs d'une végétation souvent imposante par sa taille et par sa vigueur
- La vallée du Rû représente une coulée verte précieuse entre le bourg de Vernon et le centre ancien.

➤ *Les zones d'activités*

- La zone d'activité est séparée en deux parties, l'une à l'ouest et l'autre à l'est de la ville, le long de la route nationale.
- La partie ouest vers Tavers semble la plus ancienne. Elle est constituée d'entreprises implantées depuis longtemps sur l'agglomération.
- Au contraire, à l'est, la zone d'activité semble en pleine expansion comme le montrent les travaux entrepris au nord de la voie ferrée le long de la récente voie départementale.

↳ LA QUALITE DU CENTRE ANCIEN ET LES IMPORTANTS TRAVAUX ENTREPRIS DANS LES QUARTIERS NORD CONFERENT A LA COMMUNE UNE IMAGE GLOBALEMENT POSITIVE. CEPENDANT, CERTAINES DES FORMES URBAINES RECENTES, NOTAMMENT PAVILLONNAIRES, APPARAISSENT COMME PEU STRUCTURANTES, ET CERTAINS DES ESPACES EXTERIEURS DES COLLECTIFS SONT PEU MIS EN VALEUR.

2. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

❑ REPERES DEMOGRAPHIQUES

➤ *Après avoir doublé de 1946 à 1982, une population en légère baisse*

- Beaugency comptait 3 870 habitants en 1901. Elle en a compté jusqu'à 3 560 entre les deux guerres, en 1936, chiffre qui était redescendu à 3 383 en 1946. Après cette date, la population de la ville a augmenté de façon forte et constante jusqu'en 1982, avec un gain de 3 956 personnes, pour atteindre une population totale de 7 201 habitants en 1982.
- Cette population a diminué depuis 1982 : Beaugency a en effet perdu 284 habitants entre les recensements de 1982 et 1990, perte non compensée par le gain de 189 habitants entre 1990 et 1999. À cette dernière date, la population balgencienne s'élevait à 7 106 habitants.
- La perte de 284 habitants entre 1982 et 1990 s'explique avant tout par un solde migratoire négatif (- 0,71 % par an en moyenne), que le solde naturel n'est pas parvenu à compenser (+ 0,23 % par an).
- Entre 1990 et 1999, le solde migratoire est redevenu positif (+ 0,17 % par an), alors que le solde naturel baissait assez fortement, tout en restant positif (+ 0,13 % par an).
- Ces derniers chiffres sont à comparer, sur la période 1990-99, à ceux du Département du Loiret, qui étaient de + 0,42 % pour le solde naturel annuel, et de + 0,28 % pour le solde migratoire. Mais c'est surtout la comparaison avec Orléans qui est révélatrice d'un différentiel important : après avoir perdu de la population entre 1975 et 1982, la ville a retrouvé une forte vitalité démographique, avec des taux d'accroissement annuels de +0,29 % entre 1982 et 1990 et +0,82 % entre 1990 et 1999. Ces chiffres confirment l'idée selon laquelle Beaugency se situe en-dehors de l'aire d'attraction d'Orléans. La ville ne bénéficie pas du dynamisme de l'agglomération, mais dispose de ce fait de la latitude lui permettant de se constituer en pôle secondaire important.

➤ *Une population qui vieillit*

L'analyse de la répartition de la population par âge indique un vieillissement de la population important, plus marqué qu'à l'échelle départementale :

- La part des moins de 20 ans diminue fortement sur la période, passant de 30,7 % en 1982 à 24,9 % en 1990 et 22,80 % en 1999. À titre de comparaison, cette tranche de population représentait 25,3 % de la population du Département en 1999.

- Parmi ces moins de 20 ans, ce sont surtout les 10-14 ans dont la proportion diminue, avec une perte de 6,5 points entre 1982 et 1999.
- En parallèle, la part des plus de 60 ans dans la population balgencienne croît fortement : alors qu'ils représentaient 20,8 % de la population en 1982, ils en constituaient en effet 26,7 % en 1999. À titre de comparaison, les plus de 60 ans représentaient en 1999 20,9 % de la population du Loiret, et 21,3 % de la population française.
- La part des 20-59 ans reste, pour sa part, relativement stable, passant de 48,5 % en 1982 à 49,6 % en 1990 et 50,5 % en 1999.
- Ces évolutions sont significativement traduites par l'évolution de l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans), qui est passé de 1,48 en 1982 à 0,85 en 1999.

➤ *Des ménages dont la taille diminue*

- Alors que le nombre d'habitants a diminué de 95 personnes entre 1982 et 1999, le nombre de ménages a crû de 403. Ce chiffre traduit une forte baisse du nombre de personnes par ménage, passé entre 1982 et 1999 de 2,71 à 2,32 personnes en moyenne, contre 2,43 dans le Loiret et 2,4 sur la France entière.
- Si l'on s'intéresse à la répartition par taille des ménages, on constate qu'en 1999, ce sont les ménages de 2 personnes qui prédominent, avec une proportion de 35,2 % des ménages. Suivent les ménages de 3 à 5 personnes (32,1 %) et ceux de 1 personne (30,7 %), devant ceux de 6 personnes et plus, qui ne représentent que 2,0 % des ménages.
- En termes de variation, la proportion des ménages de 1 personne a augmenté de 6,8 points entre 1982 et 1999, et celle des ménages de 2 personnes de 5 points. Dans le même temps, la proportion des ménages de 3 à 5 personnes reculait de 9,4 points, et celle des ménages de 6 personnes et plus de 2,4 points.

➤ *Projections en matière de croissance de la population*

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il convient d'estimer l'évolution prévisible de la population au cours des prochaines années, ainsi que l'évolution correspondante du nombre de ménages. Ces évaluations permettront de prendre en compte, dans le projet de développement de la ville, les surfaces à urbaniser en fonction des logements nécessaires pour répondre à cette évolution démographique.

Trois hypothèses d'évolution de la population balgencienne ont été étudiées :

- Hypothèse 1 : poursuite de la tendance observée pour la période 1990-99, soit un taux de variation annuel de + 0,30 %.

- Hypothèse 2 : croissance plus marquée, qui correspond à l'hypothèse "poursuite des tendances" fixée par le PLH : + 0,60 %. L'autre hypothèse prise en compte par le PLH correspond à une croissance de + 1,56 % par an, mais elle semble trop importante pour Beaugency, qui a un taux de croissance de sa population inférieur à celui du Pays.
- Hypothèse 3 : croissance forte : +1 % par an. Ce taux correspond au taux de variation annuelle de la population de la Commune de La Chapelle-Saint-Mesmin entre 1990 et 1999. Cette commune a été choisie parce qu'elle paraissait représentative d'une commune à forte croissance, qu'elle a une taille similaire à celle de Beaugency, et qu'elle se situe sur le même type de territoire, bien que les logiques de développement des deux communes soient distinctes.

La Municipalité a souhaité privilégier l'hypothèse médiane, avec pour objectif de maintenir la ville de Beaugency dans une dynamique de croissance sans pour autant hypothéquer la qualité de vie qui y règne, conformément aux objectifs affichés tant par la Charte de Pays que par le PLH.

A cette hypothèse (+ 0,60 % par an) correspond une hausse de la population, d'ici à 2010, de 500 habitants environ (soit environ 7600 habitants en 2010).

Si, par ailleurs, la baisse tendancielle de la taille des ménages observée sur la période 1990-99 se poursuit, la taille moyenne des ménages en 2010 sera de 2,2 personnes.

La hausse du nombre de ménages à Beaugency serait donc d'environ 220 unités.

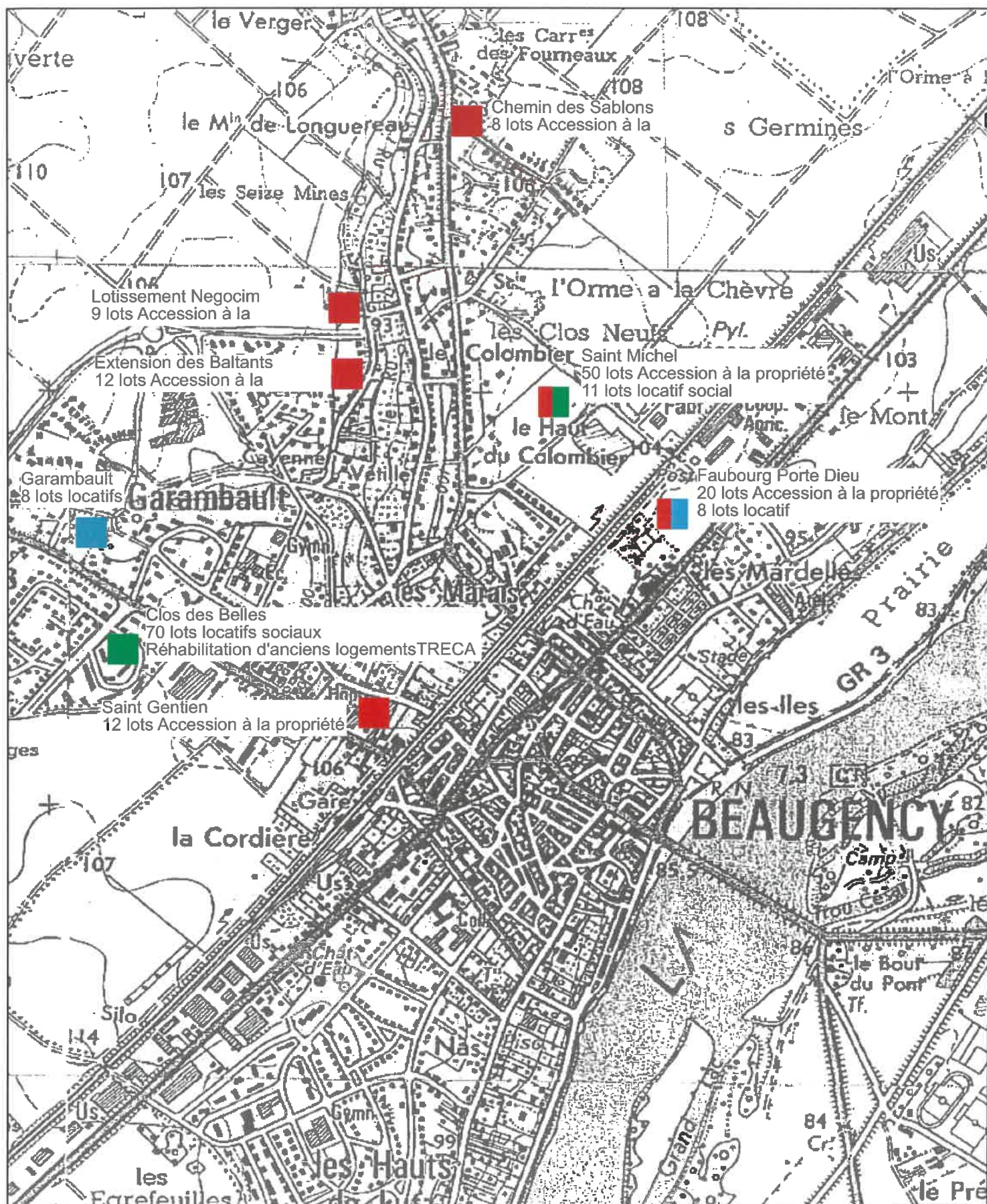
Cette augmentation du nombre de ménages va générer des besoins en logements, qu'il conviendra d'inclure parmi les éléments à prendre en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation, dans le cadre du programme de développement de la ville.

➤ LA POPULATION, EN LÉGÈRE BAISSE, SE STABILISE UN PEU AU-DESSUS DE LA BARRE DES 7 000 HABITANTS. L'ANALYSE DE SA STRUCTURE MONTRE UN VIEILLISSEMENT IMPORTANT, AINSI QU'UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES. CES ÉVOLUTIONS MONTRENT UN FAIBLE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE, QUI POURRAIT S'AVÉRER PRÉOCCUPANT POUR L'AVENIR. LES PROJECTIONS EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PERMETTENT DE PRÉVOIR UNE CROISSANCE D'ENVIRON 500 HABITANTS, SUR LES DIX PROCHAINES ANNÉES.

❑ LE PARC DE LOGEMENTS

➤ *Situation du parc de logements*

- En 1999, la Commune de Beaugency comptait 3 432 logements.
- 2 978 de ces logements sont des résidences principales, 239 des résidences secondaires, et 215 sont vacants.
- En valeur absolue des résidences secondaires, on assiste donc à un retour au niveau de 1982 (233 résidences secondaires), après la hausse constatée en 1990 (259). Quant au pourcentage de ces résidences secondaires, il s'établit à 7 %, soit un taux identique à celui du Département. Beaugency perd ainsi son rôle d'accueil des résidences secondaires qui se sont transformées en résidences principales.
- Le pourcentage de logements vacants est en baisse constante : il était de 7,9 % en 1982, 6,8 % en 1990, 6,3 % aujourd'hui. Or le point d'équilibre de la vacance (niveau nécessaire à la fluidité du parc) se situe à 6 %, ce qui signifie que, si la baisse devait se poursuivre, l'installation des jeunes décohabitants ou des nouveaux ménages serait rendue malaisée.
- 1 069 logements, soit 35,9 %, sont des logements collectifs, soit 64,1 % de logements individuels.
- Le parc de logements est marqué par une assez forte proportion de grands logements : 86,2 % des logements comportent au moins trois pièces, contre 83,9 % des logements du Loiret. Cette répartition favorable aux grands logements s'explique surtout par une proportion importante de logements HLM.
- 49,2 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, contre 58,9 % dans le Loiret. Une large part des résidences principales sont donc affectées à la location (47,3
- %, contre 38 % dans le Loiret). Cette répartition s'explique, là encore, par le nombre élevé de logements HLM (43,69 % des locataires résident dans le parc HLM), ainsi que par le caractère urbain de Beaugency.
- C'est encore cette proportion élevée de logements HLM qui permet de comprendre le taux élevé de logements construits avant 1975 : ils sont 70,2 % à Beaugency, et 61,8 % dans le Loiret. On trouve par contre sensiblement le même taux pour les logements anciens, construits avant 1949 : 30,7 % à Beaugency, 31,3 % dans le Loiret.
- Le taux d'inconfort, enfin, est relativement faible par rapport à la moyenne départementale, qui s'élève à 12 %, alors que les logements balgenciens inconfortables ne sont que 9,5 %, en baisse de 4 points depuis 1990 ; baisse que l'on peut lier à la réalisation d'une OPAH communale entre 1993 et 1995.



- Accession à la propriété
- Locatif
- Locatif social

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

Les projets de construction



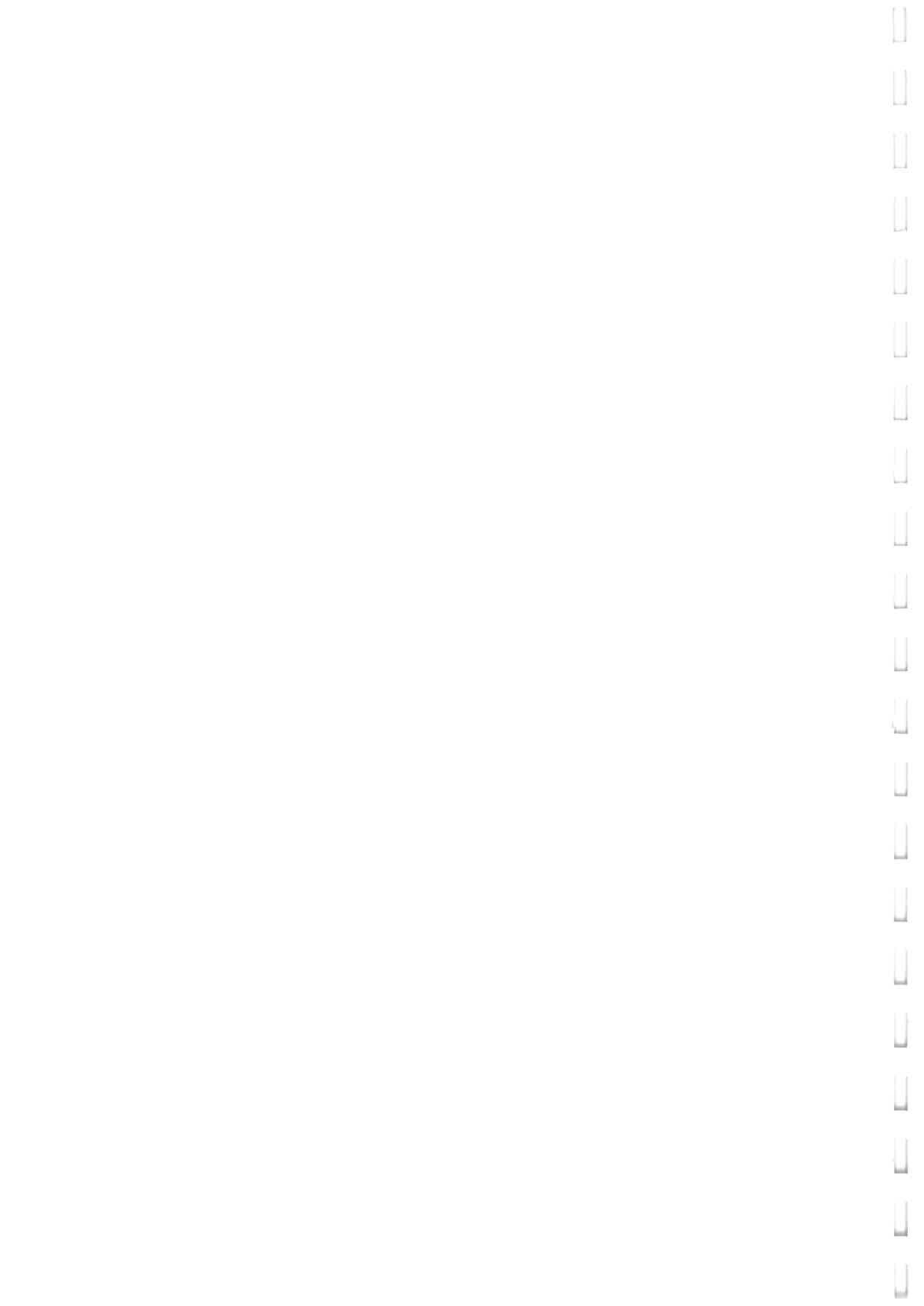
0 500 m

➤ *Un parc marqué par la relative importance des logements sociaux*

- En 2000, le parc de logement social balgencien s'élevait à 544 unités, soit un gain de 43 logements en 10 ans. La proportion de logements sociaux par rapport au parc total est stable, autour de 18 %.
- Les deux bailleurs sociaux présents à Beaugency sont l'OPAC du Loiret et la SA HLM France-Beauce (groupe La Ruche).
- La proportion de maisons individuelles dans le parc HLM s'est notablement accrue entre 1990 et 2000, passant de 9,8 % du parc social à 17,3 %.
- La vacance est quasi-nulle (0 logement inoccupé depuis plus de trois mois en 1990, 1 en 2000), ce qui traduit une forte pression de la demande.
- Le taux de mobilité a tendance à baisser (12,2 % en 1990, 10,7 % en 2000), ce qui là encore traduit la forte tension du marché du logement.

➤ *Évolution du parc*

- Suivant en cela l'évolution de la population, la construction de logements neufs a été importante jusqu'en 1982, puis a fortement chuté, pour reprendre vigueur durant les dernières années. Le nombre de logements mis en chantier était ainsi, en moyenne, de 82 par an entre 1975 et 1981, et seulement d'une vingtaine par an de 1982 à 1995. Depuis cette date, la construction a repris, avec une moyenne de 36 logements mis en chantier par an de 1996 à 1999.
- La demande en logements locatifs est soutenue, puisque 263 demandes ont été enregistrées en 2000. Dans l'ancien et à l'achat, la demande porte essentiellement sur des pavillons avec jardin, de 3 à 5 pièces. Les agences réalisent en moyenne une soixantaine de ventes par an. Une pénurie semble néanmoins s'amorcer, dans la mesure où la demande est supérieure à l'offre sur ce marché.
- Dans le logement social, l'OPAC du Loiret projette la mise en location de 70 logements au Clos des Belles (quartiers nord), correspondant à la réhabilitation de logements rachetés à l'établissement TRECA. Pour sa part, la SA HLM France-Beauce projette la mise sur le marché de 11 pavillons dans le futur lotissement Saint-Michel.
- A l'échelle de la ville, sept lotissements sont prévus à l'horizon 2004 :
 - Faubourg Porte-Dieu : 20 lots en accession à la propriété, 8 lots en locatif.
 - Saint-Michel : 50 lots en accession à la propriété, 11 lots en locatifs social.
 - Chemin des Sablons : 8 lots en accession à la propriété.
 - Lotissement NEGOCIM : 9 lots en accession à la propriété.
 - Extension des Baltants : 12 lots en accession à la propriété.
 - Garambault : 8 lots en locatif.



- Saint-Gentien : 12 lots en accession à la propriété.
- Dans le cadre de l'aménagement de la friche *VM Matériaux*, un programme de logements est également prévu.

➤ *Besoins en logements pour les prochaines années*

L'évaluation de l'évolution de la population d'ici à 2010 effectuée plus haut a permis d'évaluer à environ 500 le nombre d'habitants que devrait gagner la ville dans les dix prochaines années, soit une hausse d'environ 220 ménages, dont un besoin correspondant à autant de logements.

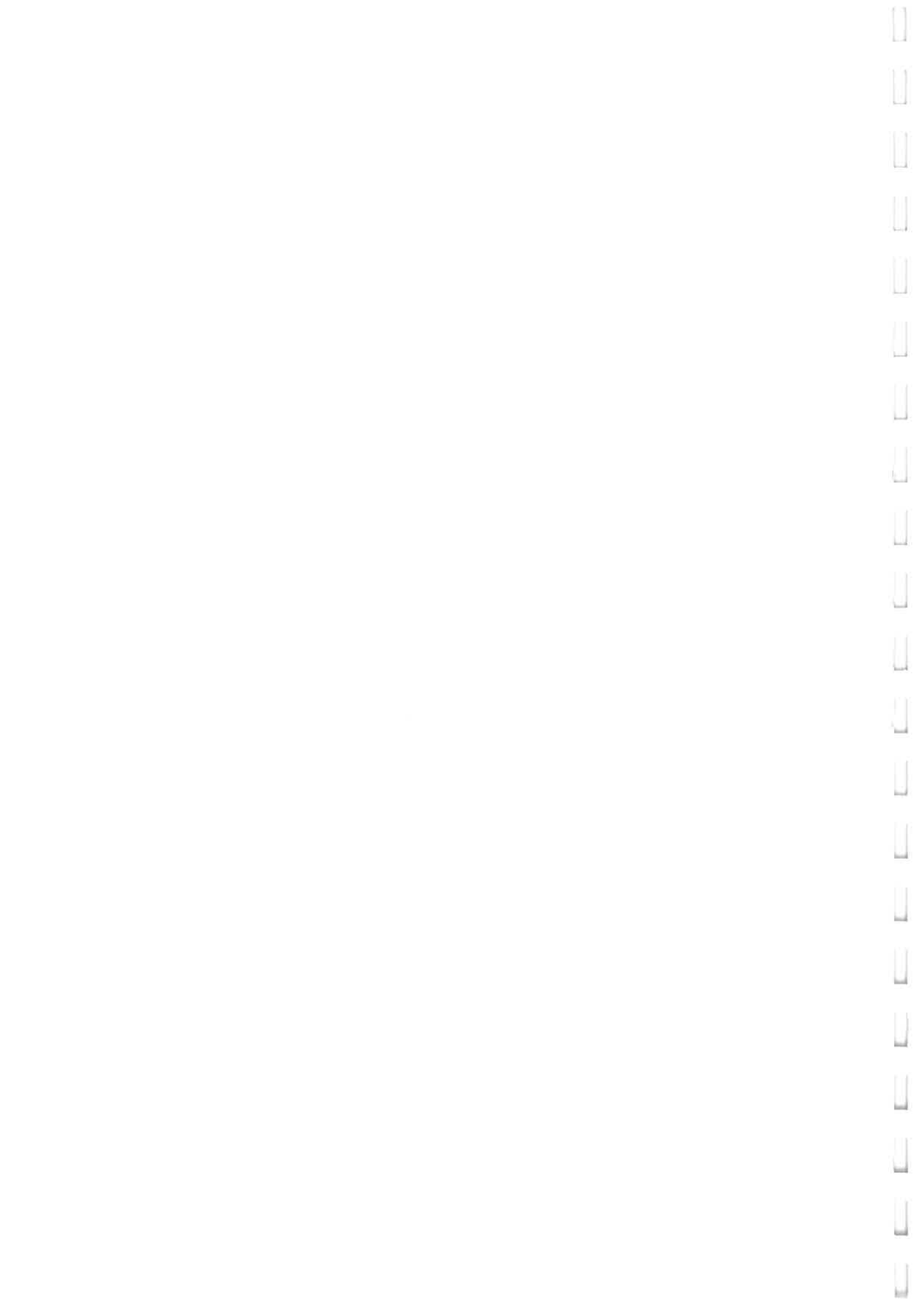
A ces besoins liés à l'évolution de la population, il convient d'ajouter les besoins liés, à population constante, au desserrement des ménages. En effet, si la taille des ménages continue à décroître d'ici à 2010, elle passera en moyenne de 2,32 personnes en 1990 à 2,20 personnes en 2010. A population constante de 7106 habitants, on passera donc de 3063 à 3230 ménages, soit un gain de 167 ménages. Les besoins en logements liés au desserrement des ménages sont donc de 167 unités.

Enfin, il convient de prendre en compte, pour l'évaluation des besoins en logement, les besoins liés aux "sorties du parc", c'est-à-dire les logements dont on sait qu'il vont disparaître du parc (désaffectation, démolitions, etc.). Cette "évaporation" peut être évaluée, pour les 10 prochaines années, à 1 % du parc existant, soit 35 logements environ, sur un parc de 3432 logements en 1999. Il importe de prendre en compte, en terme de besoins en logements, la compensation de la perte de ces 35 logements.

On est dès lors en mesure d'évaluer le nombre de logements nécessaires :

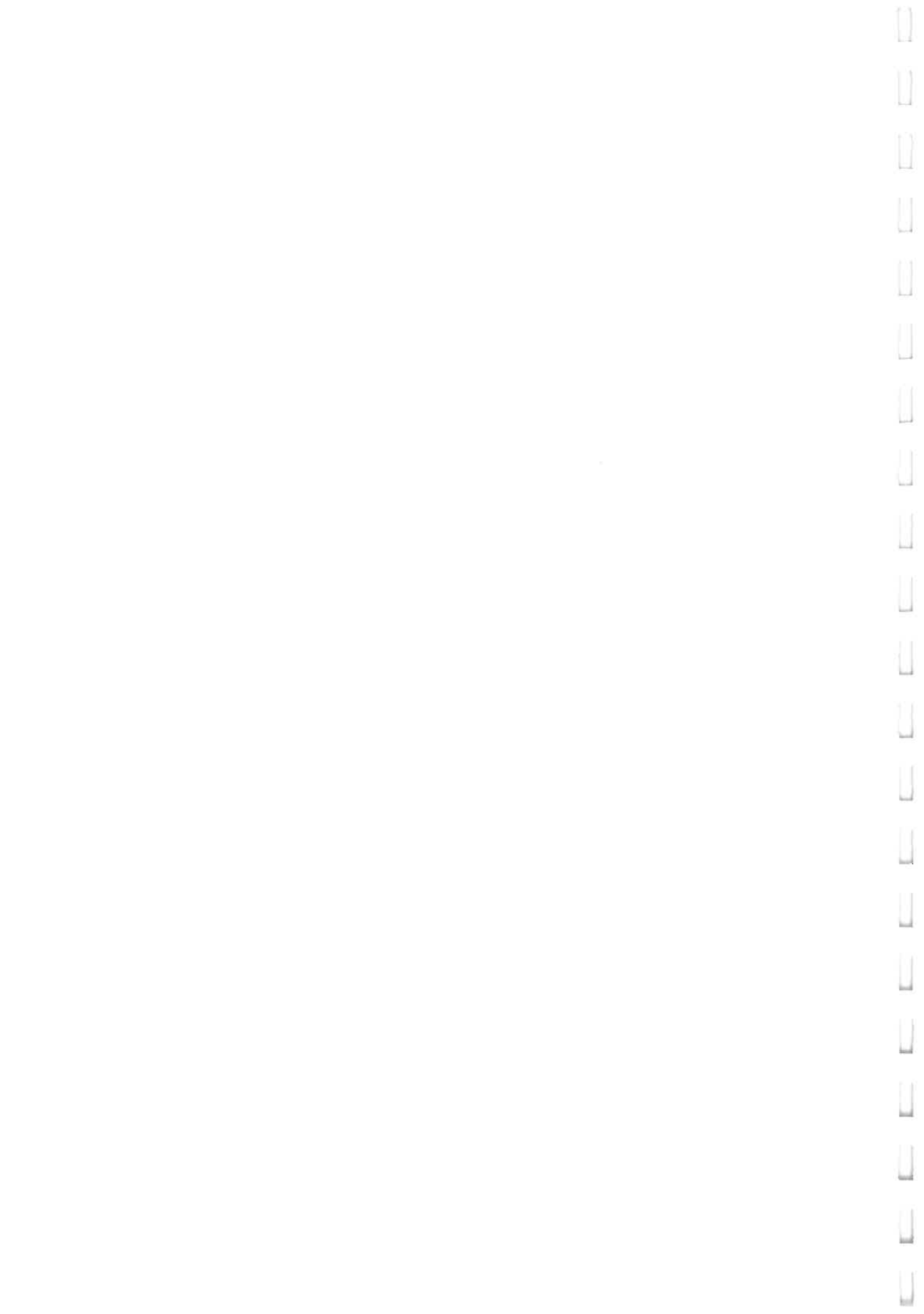
Sur les dix prochaines années, le besoin en logements sera d'environ 420 logements.

Or, comme évoqué plus haut, il est prévu que soient mis sur le marché 208 logements d'ici à 2005. Il conviendra donc, dans la perspective de l'élaboration du PLU, de prendre en compte pour chacune des hypothèses de population les besoins non satisfaits par les constructions prévues, de traduire ces besoins en surface nécessaire, et de les mettre en regard des disponibilités foncières.



↳ LE PARC DE LOGEMENTS SE CARACTERISE PAR UNE PROPORTION ASSEZ IMPORTANTE DE LOGEMENTS SOCIAUX (18 %), CE QUI, TOUT COMME LES ELEMENTS CONCERNANT LES REVENUS DE LA POPULATION, CONFIRME LE ROLE JOUE PAR BEAUGENCY DE LIEU D'ACCUEIL DES POPULATIONS LES MOINS FAVORISEES DE SON AIRE D'INFLUENCE.

IL EXISTE PAR AILLEURS UN CERTAIN NOMBRE D'INDICATEURS DE TENSION SUR LE MARCHE DU LOGEMENT : VACANCE FAIBLE, DEMANDE FORTE DANS LE LOGEMENT SOCIAL, RISQUE DE PENURIE SUR LE MARCHE DE L'INDIVIDUEL EN ACCESSION. LA QUESTION DU LOGEMENT, EN LIEN AVEC UNE REFLEXION SUR LE PEUPLEMENT, APPARAÎT DONC COMME UN ENJEU IMPORTANT POUR LA VILLE. POUR LES DIX PROCHAINES ANNEES, ON EST EN EFFET EN MESURE DE PREVOIR QU'IL FAUDRA CONSTRUIRE ENTRE 300 ET 600 LOGEMENTS ENVIRON.



❑ POPULATION ACTIVE, EMPLOI ET CHOMAGE

➤ *Repères*

- En 1999, la population active totale s'élevait à 3 122 personnes, soit 43,9 % de la population totale.
- Sur les 2 776 actifs qui ont un emploi, 1,8 % travaillent dans l'agriculture, 38,1 % dans le secteur secondaire, et 60,1 % dans le tertiaire.

➤ *Une majorité d'ouvriers et d'employés, une majorité de salariés du tertiaire*

- La majorité de la population active ayant un emploi est constituée d'ouvriers ou employés (61,6 %). Les autres sont artisans, commerçants, chefs d'entreprise, cadres ou profession intermédiaire à 37,8 %, et seulement 0,6 % de cette population est composée d'agriculteurs exploitants.
- 55,0 % des actifs ayant un emploi sont des hommes, qui travaillent à 2,4 % dans le secteur primaire, 49,5 % dans le secteur secondaire, et 48,1 % dans le tertiaire.
- Les femmes, qui représentent 45,0 % des actifs ayant un emploi, travaillent dans leur grande majorité dans le tertiaire (74,9 %). 1,0 % d'entre elles travaillent dans l'agriculture, et 24,1 % dans l'industrie.

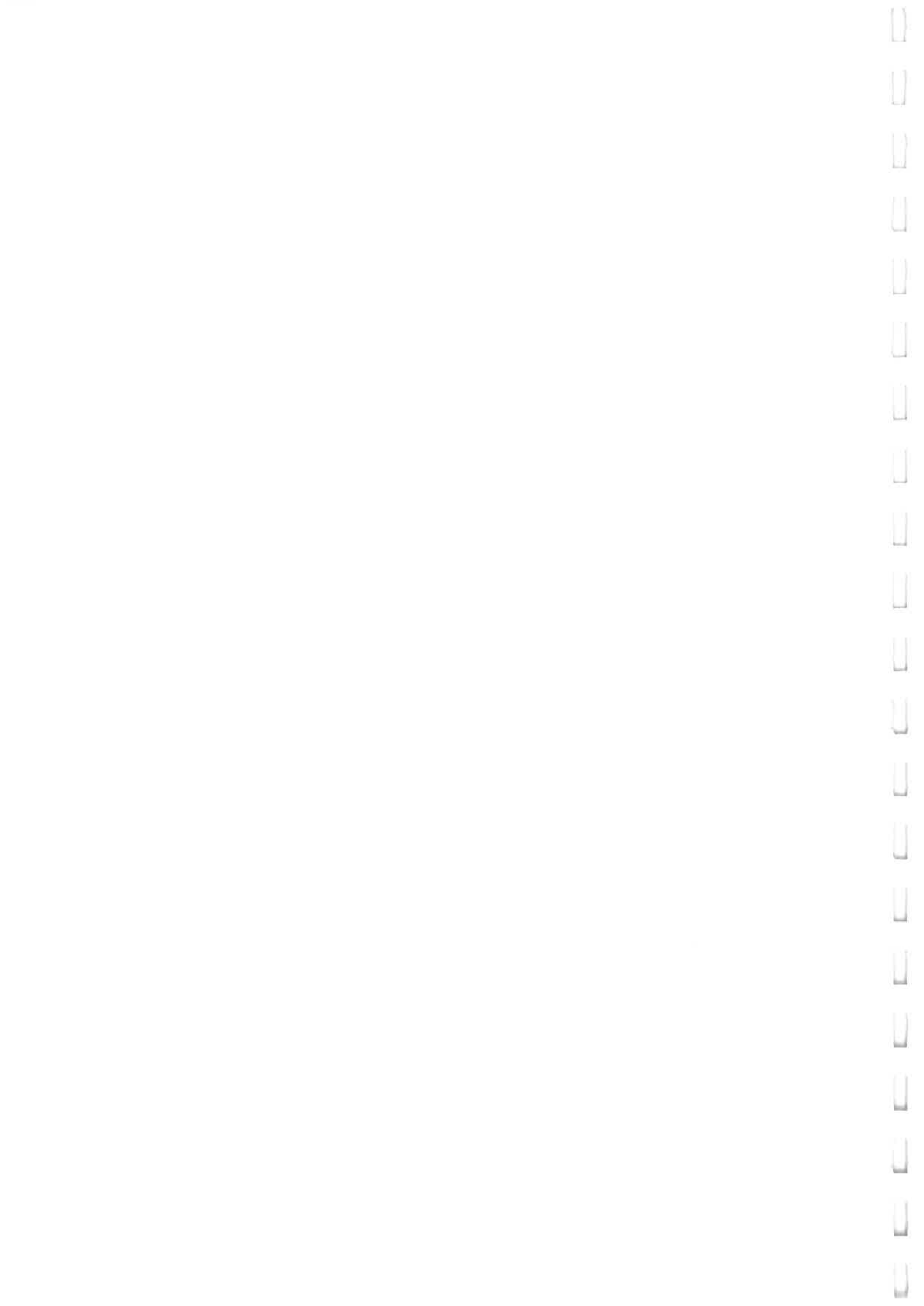
➤ *Une proportion forte des habitants travaille dans la commune*

- 44,2 % des Balgenciens qui travaillent le font à Beaugency, contre 11 % hors du Département, mais dans la même Région (nombre de ces derniers travaillent sans doute dans le Loir-et-Cher, dont la commune est limitrophe). La population restante travaille majoritairement dans la Zone d'emploi d'Orléans (à 7,4 % dans l'aire urbaine, à 34,1 % hors de cette aire urbaine).

➤ *Un chômage qui demeure relativement faible*

- Les actifs balgenciens restent relativement peu touchés par le chômage (8,91 % de chômeurs en 1999 selon la définition du BIT), et leur nombre diminue, passant de 478 chômeurs en 1996 à 328 en 2000¹, suivant une pente régulière.

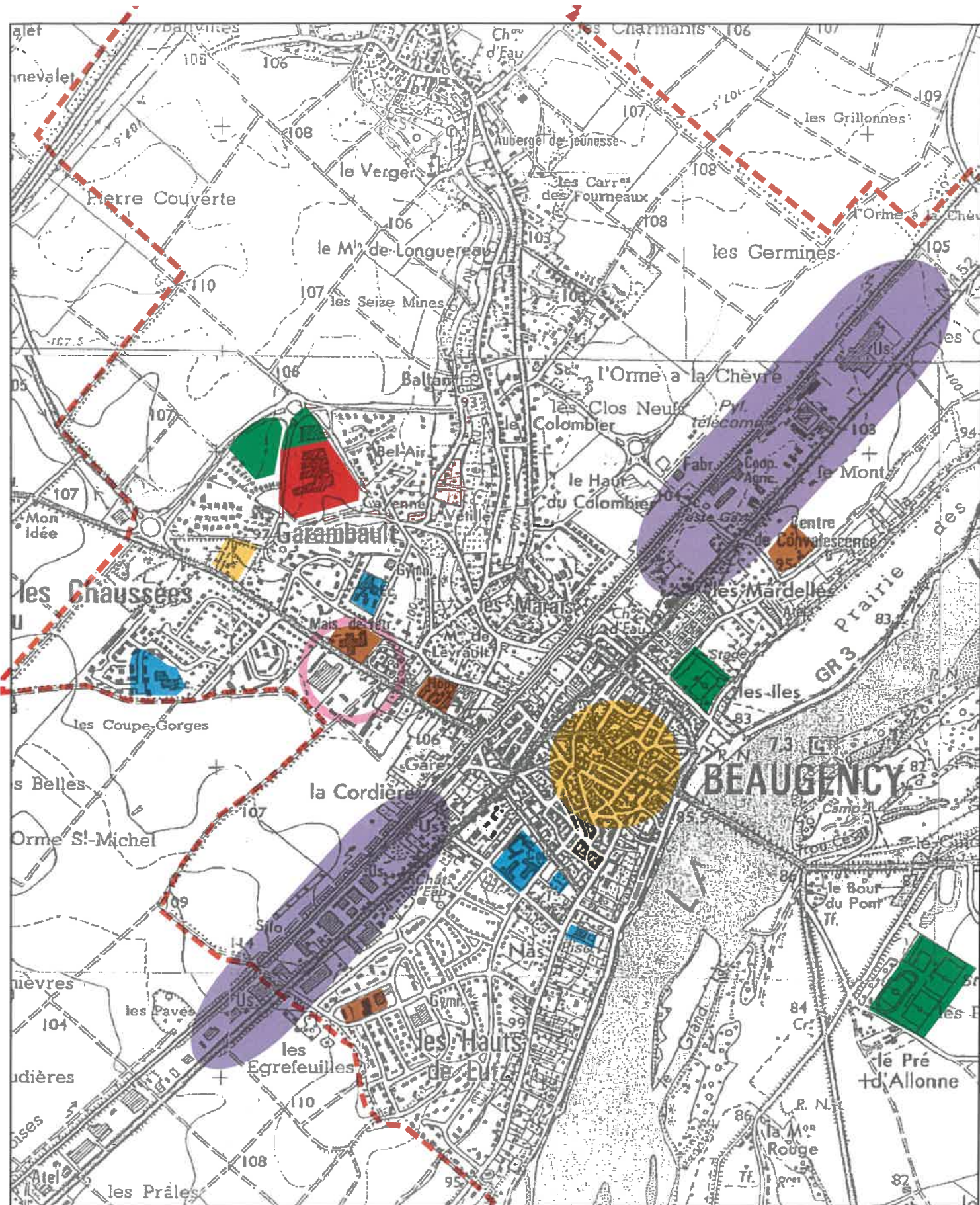
¹ Source communale.



➤ *Une population moins aisée que la moyenne départementale*

- En 1997, Beaugency comptait 46,1 % de ménages non imposables, soit deux points de plus que le Département, alors que les deux taux étaient semblables en 1995.
- Le revenu moyen des ménages non imposables de Beaugency est plus faible que la moyenne départementale, même si l'écart tend à se réduire, il était de 5 000 francs en 1995, et de 2 000 francs en 1997.
- De ces derniers chiffres, on est en mesure de conclure que la ville de Beaugency, parce qu'elle accueille plus de logements sociaux que les autres communes qui lui sont proches, joue un rôle d'accueil des populations les moins favorisées.

✎ LA POPULATION ACTIVE EST MAJORITAIREMENT CONSTITUEE D'OUVRIERS ET D'EMPLOYES, ET ELLE EST RELATIVEMENT PEU TOUCHEE PAR LE CHOMAGE. NEANMOINS, LA POPULATION EST MOINS AISEE QUE CELLE DU RESTE DU DEPARTEMENT.



- Pôle d'activités économiques
- Pôle commercial et concentration de services publics
- Pôle de Garambault
- Groupe scolaire ou collège
- Lycée
- Equipement de santé ou d'accueil aux personnes âgées
- Equipements sportifs

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

Activités économiques et équipements



0 500 m

❑ ACTIVITE ECONOMIQUE

➤ *L'activité économique*

- Le fichier Sirene dénombrait au 1er janvier 2000 417 entreprises à Beaugency.
- Le classement des entreprises par taille a changé, en faveur des entreprises employant des salariés. En 2000, on comptait en effet 194 entreprises sans salariés, soit 10 de moins qu'en 1999. À l'inverse, le nombre d'entreprises employant entre 1 et 5 salariés (164) a cru de 10, celui des entreprises comptant entre 6 et 9 salariés (31) de 2, et on compte une entreprise de plus parmi celles qui emploient entre 20 et 49 salariés.
- Seules 6,7 % des entreprises emploient plus de 10 salariés, mais 4 en emploient plus de 100. Les deux plus importantes entreprises de la ville sont Treca (literie, 350 salariés) et Faurecia (fabrication de sièges auto, 230 salariés).
- Le secteur des services rassemble la plus forte proportion d'entreprises (30,4 %), ce qui confirme le rôle de pôle de services à la population joué par la ville de Beaugency vis-à-vis de son environnement proche. Suivent les secteurs "commerce, réparation, transports" (25 %), "éducation, santé social" (17,5 %) et l'industrie (11,5 %).
- L'activité se concentre principalement au centre-ville (commerces, services), ainsi qu'à l'entrée et à la sortie de la ville, le long des avenues de Blois au sud-est et d'Orléans au nord-est :
 - Le parc d'activités Acti-Loire, situé à l'entrée de la ville du côté d'Orléans, accueille cinq entreprises sur une surface de 28 hectares ; seuls 5 hectares de terrain sont encore disponibles et viabilisés au sein de ce parc d'activités.
 - L'"Espace Agora" situé dans le quartier Garambault, le long de l'avenue de Vendôme, accueille également sept entreprises dans des locaux qui leur sont loués par la Mairie.
 - A signaler également, la présence d'une importante Zone d'activités, Synergie Val de Loire, à Meung-sur-Loire. Gérée par un SIVOM qui regroupe les communes de Meung-sur-Loire et Beaugency, cette ZA couvre une surface de 150 hectares, dont 14 disponibles.
- L'activité générée par le tourisme est importante, dans la mesure où l'on trouve à Beaugency huit hôtels et un grand nombre de restaurants.

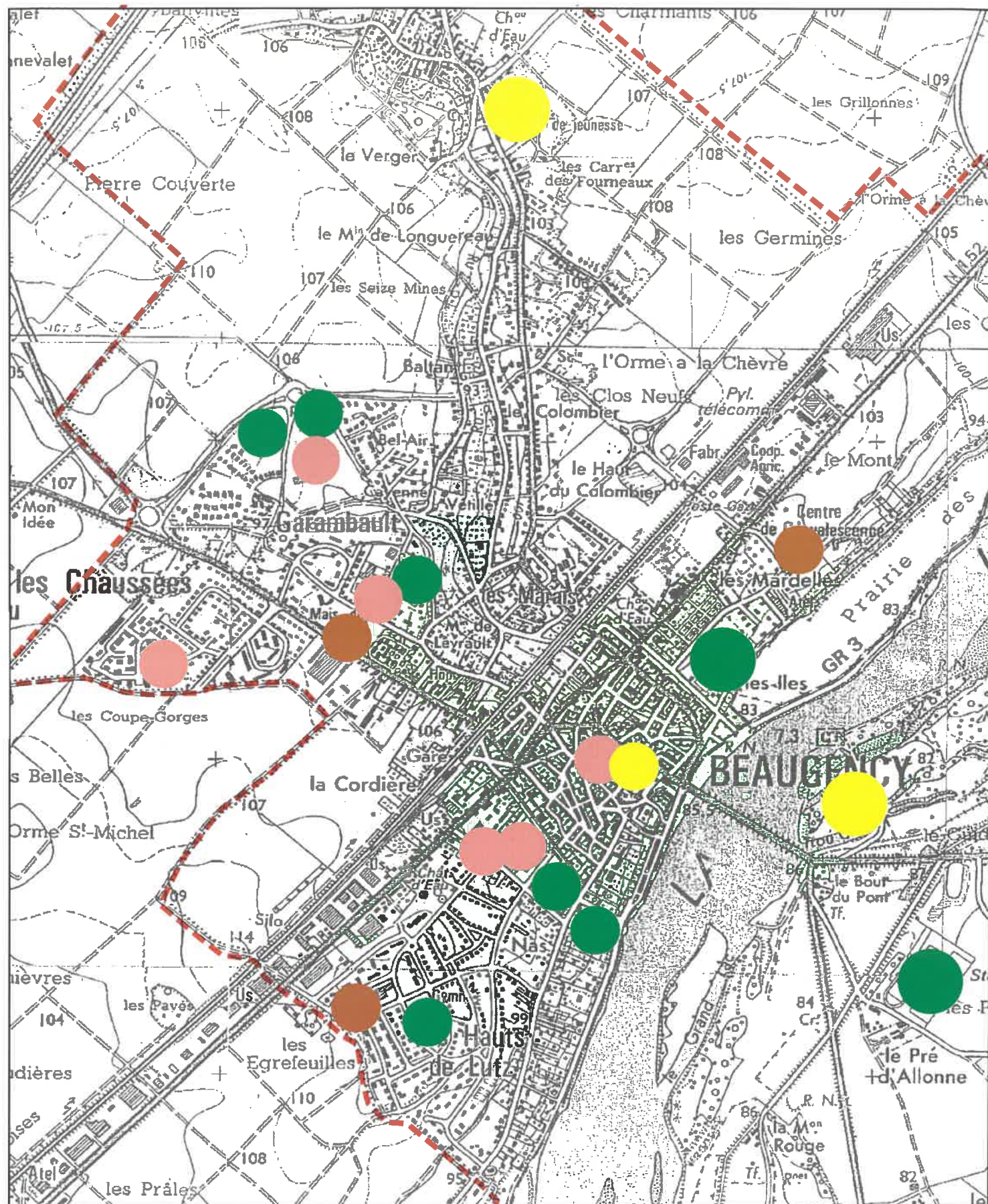


➤ *Une activité agricole qui reste très présente sur le territoire*

- Seules 1,9 % des entreprises relèvent du secteur agricole, soit 8 exploitations, dont 6 exploitations individuelles. À titre de comparaison, on comptait à Beaugency 19 exploitations en 1979, et 18 en 1988.
- Malgré ce faible nombre d'exploitations, l'agriculture reste extrêmement présente sur le territoire de Beaugency : 858 des 1645 hectares communaux sont en effet occupés par l'activité agricole, soit 52 % de la superficie.
- L'activité agricole se concentre surtout au sud de la Loire, non urbanisé, ainsi qu'aux franges de la ville.

↪ L'ACTIVITE COMMERCIALE SE CONCENTRE EN CENTRE-VILLE ET SUR DEUX POLES COMMERCIAUX SECONDAIRES QUI MERITERAIENT D'ETRE MIEUX MIS EN VALEUR.

LES ACTIVITES DE PRODUCTION SONT POUR LEUR PART PRINCIPALEMENT PRESENTES A L'ENTREE ET A LA SORTIE DE LA VILLE.



- Groupe scolaire, collège, lycée
- Equipement de santé ou d'accueil aux personnes âgées
- Equipements sportifs
- Equipements d'accueil touristique

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

Equipements et services publics



0 500 m

❑ ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

La commune de Beaugency est correctement dotée en équipements publics, et accueille plusieurs équipements structurants et attractifs (musée des arts et traditions populaires, médiathèque). Elle doit néanmoins faire face aux exigences des nouvelles populations, d'origine urbaine et habituées à un niveau élevé d'équipements.

➤ *Équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance*

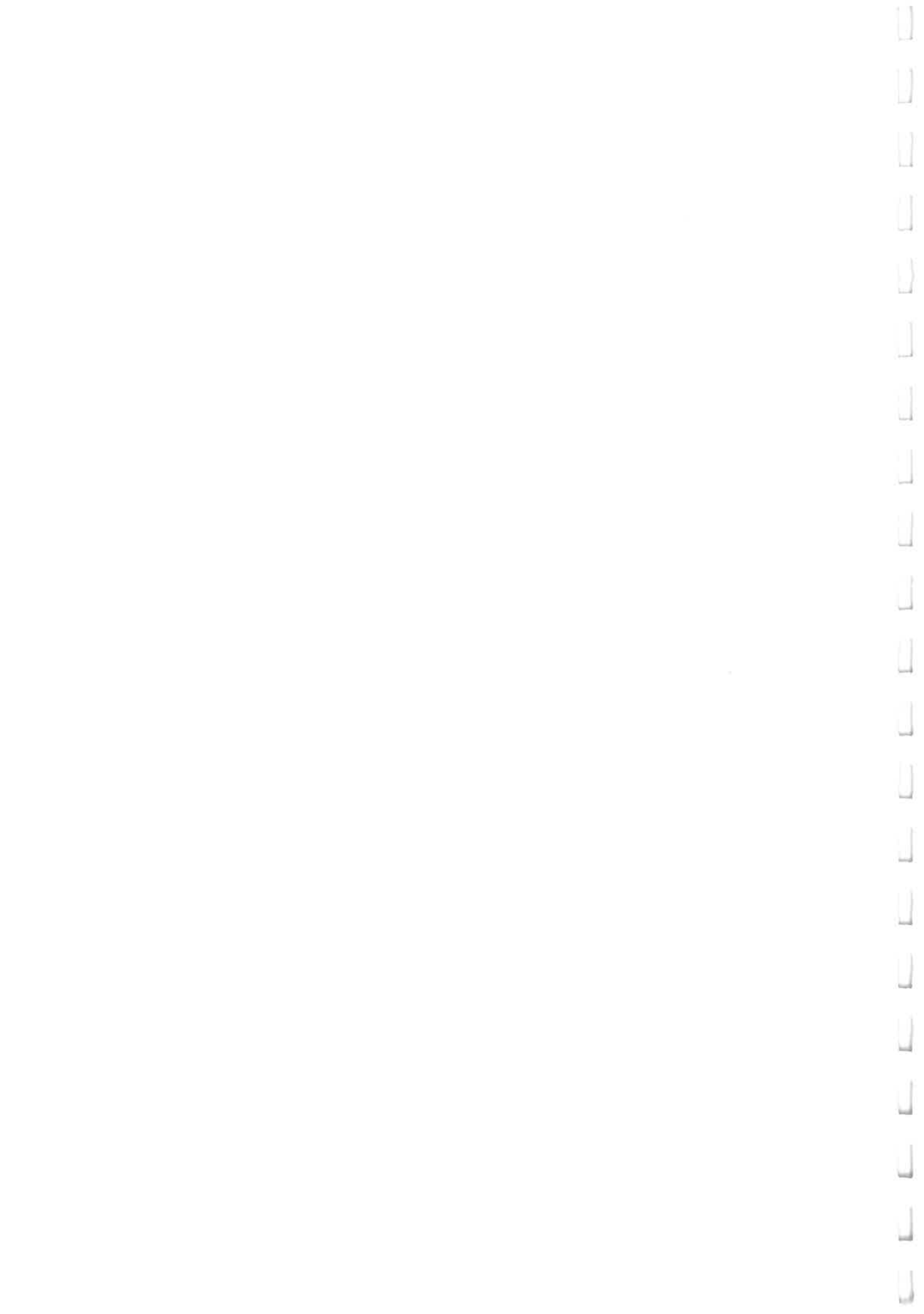
- Une halte-garderie accueille les enfants place du Docteur Hyvernaud, à proximité immédiate de la Mairie.
- On recense à Beaugency trois groupes scolaires : Les Chaussées, Garambault et le Mail. Ils accueillent 613 élèves au total.
- Une école privée (Institution Notre-Dame) accueille 99 élèves.
- Un collège, qui accueille 724 élèves.
- Un lycée d'enseignement général de 1040 élèves.
- Le collège et le lycée accueillent les élèves provenant de l'ensemble du canton de Beaugency, ainsi que ceux du canton de Meung-sur-Loire, à l'exception de l'une des communes. Là encore, Beaugency joue donc bien un rôle important dans son aire d'influence.

➤ *Équipements de santé et d'accueil des personnes âgées*

- Un hôpital situé avenue de Vendôme.
- Une maison de retraite, qui jouxte l'hôpital.
- Un foyer-résidence pour personnes âgées.
- Un centre de réadaptation fonctionnelle, rue d'Entre deux aux Vallées.
- Une association cantonale d'aide à domicile pour les personnes âgées et isolées.

➤ *Équipements sportifs*

- Un stade nautique.
- Le stade Paul Lebugle, situé à l'entrée de la ville, côté Orléans.
- Deux gymnases, l'un situé aux Hauts de Lutz, l'un attenant au lycée.
- Des terrains de tennis aux Hauts de Lutz, dont certains sont couverts, et une salle d'arts martiaux attenante au lycée.
- Les terrains du Pré d'Allonnes, au sud de la Loire.



➤ *Équipements culturels et de loisir*

- Une médiathèque, quartier Garambault.
- Une maison des associations à côté de la médiathèque.
- Le musée des Arts et Traditions populaires, en centre-ville.
- Un cinéma, à côté de la place du Martroi en centre-ville.
- L'"Espace Agora" accueille, outre les entreprises déjà signalées, plusieurs associations, ainsi que l'espace adolescents ("Ago Jeunes") du centre de loisirs municipal, dont les autres activités sont actuellement accueillies par les groupes scolaires de Garambault et des Chaussées.

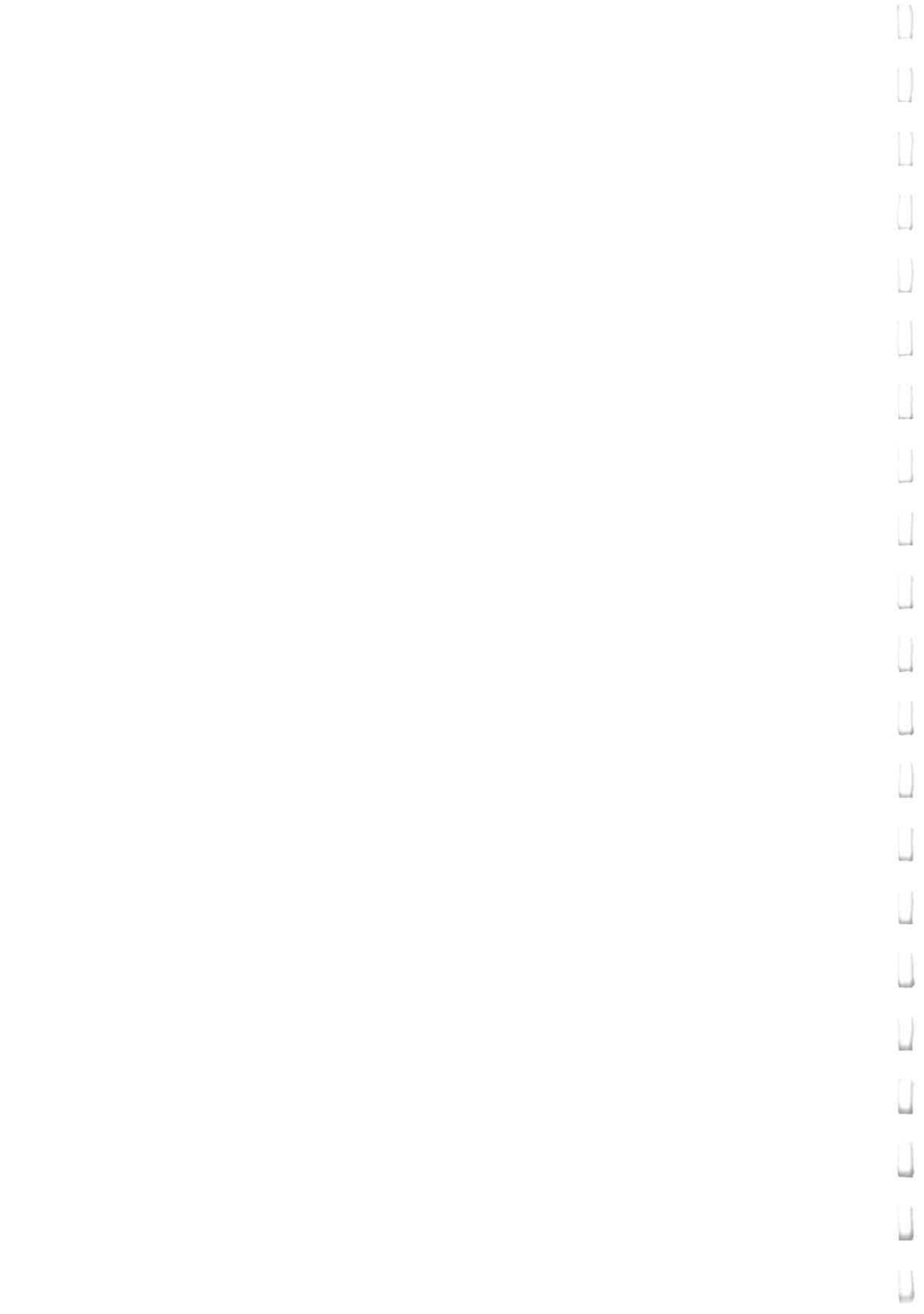
➤ *Services publics*

- La Mairie, le Trésor public.
- Deux Postes.
- La CPAM.
- La gare SNCF.
- La gendarmerie.
- EDF/GDF.
- Une subdivision de la Direction départementale de l'équipement.

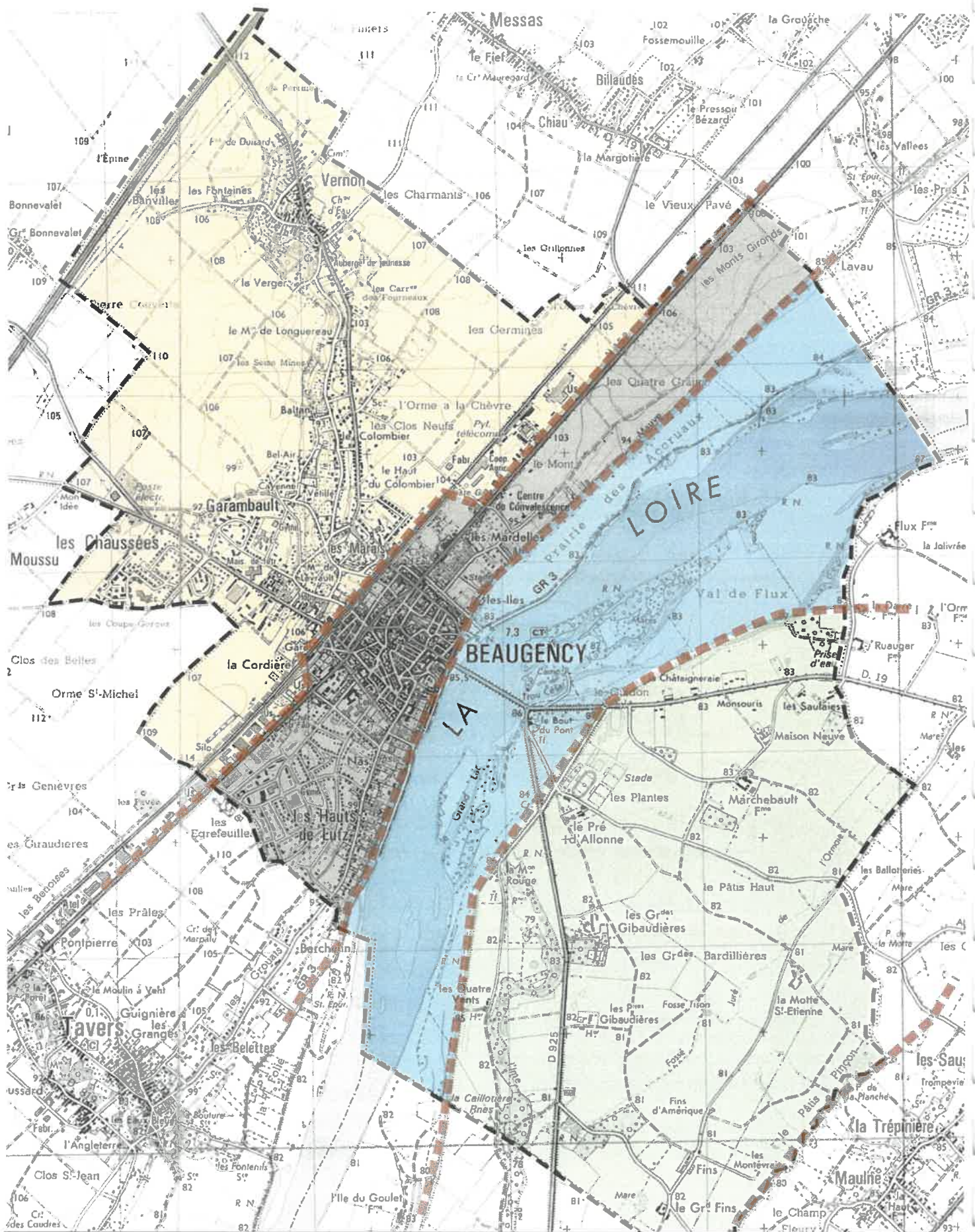
➤ *Services d'accueil et d'information touristiques*

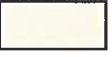
- Un Office de tourisme, à proximité immédiate de la Mairie.
- Une auberge de jeunesse, à Vernon.
- Un camping municipal, immédiatement au sud de la Loire.
- Huit hôtels, de nombreux restaurants.
- Aux dires des acteurs locaux, la quantité et la qualité de ces équipements touristiques sont satisfaisants.

📍 LA BONNE DOTATION DE BEAUGENCY EN EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS EN FAIT UN POLE INTERCOMMUNAL IMPORTANT. LES EQUIPEMENTS D'ACCUEIL TOURISTIQUES QU'OFFRE LA VILLE LUI ASSURENT EGALEMENT UN RAYONNEMENT CERTAIN DANS CE DOMAINE.



ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



	Le plateau agricole beauceron	VILLE DE BEAUGENCY Elaboration du Plan Local d'Urbanisme 1 - DIAGNOSTIC Contexte paysager	
	Le coteau		
	La Loire et ses abords		
	Le lit majeur de la Loire		
 			

1. PAYSAGE ET ESPACE NATUREL

❑ UN PAYSAGE D'UNE GRANDE QUALITE

Le paysage de Beaugency correspond à une portion de la vallée de la Loire et de ses abords. Ce territoire fait apparaître quatre unités paysagères principales et distinctes : le plateau agricole Beauceron, le coteau de la vallée de la Loire et la vieille ville, la Loire et ses abords, le lit majeur de la Loire.

➤ *Le plateau agricole Beauceron*

Située au nord-ouest de Beaugency, cette unité correspond à l'extrémité du plateau agricole appelé "Petite Beauce". Ce plateau, caractérisé par de grandes parcelles céréalières et un paysage ouvert dépourvu de haies ou de boisements importants, présente un caractère particulier aux abords de Beaugency et à l'approche de la vallée de la Loire. En effet, il est à cet endroit marqué par la présence de très courts vallons secondaires qui découpent le plateau perpendiculairement à la vallée de la Loire.

Le vallon du Rû présente une continuité verte à préserver : comme la vallée des Buis sur la commune de Tavers toute proche, Beaugency est occupé par le vallon du ruisseau du Rû. Cette vallée secondaire du Rû, dont la totalité se trouve sur le territoire de Beaugency, est le lieu du développement d'une continuité urbaine entre le bourg de Vernon et le centre de Beaugency. Cette urbanisation qui s'est installée à l'origine aux abords du cours d'eau du Rû s'est développée le long de ce vallon et de la RD 925. Aujourd'hui encore, ce vallon forme une continuité verte, intimement liée aux habitations, constituée de prairies, de parcs et de quelques petits boisements ponctuels. Cette végétation donne tout son attrait à ce secteur cerné par les grandes cultures. La qualité de ce secteur est cependant fragilisée aujourd'hui par les quelques constructions nouvelles et le passage de la rocade en travers du vallon.

Ce plateau agricole a également été le siège de l'extension la plus récente de l'urbanisation de Beaugency. C'est en effet sur ce plateau que se sont développés des lotissements pavillonnaires et des grands ensembles collectifs. Cet ensemble bâti très hétérogène tranche nettement avec les parcelles agricoles alentour. Seuls quelques bosquets d'arbres, dont certains correspondent à l'emplacement d'une ancienne carrière au nord du quartier des Chaussées, permettent une transition entre plateau et agglomération. Ils favorisent également la qualité de l'entrée de la ville depuis les RD917 et RD919, entrée qui n'est pas valorisée par la présence d'équipements tels qu'un poste électrique EDF et une déchetterie.

Le plateau agricole est également le lieu de développement des activités de Beaugency. Ces activités, à la fois commerciales et industrielles ou artisanales, se sont installées tout

d'abord dans l'espace interstitiel entre la RN152 et la voie ferrée Orléans-Tours, profitant d'une desserte directe par la nationale et de l'effet de vitrine. Ces bâtiments d'activités et de commerce, de par la qualité médiocre de leur architecture et l'absence d'accompagnement paysager, sont peu valorisants pour les entrées de ville de Beaugency. On peut notamment signaler que, vers le nord-est, la zone d'activités s'étend sans réel effort de qualité paysagère.

➤ *Le coteau de la vallée de la Loire*

La vieille ville est installée à l'endroit le plus pentu du coteau : séparé très nettement du plateau agricole par la voie ferrée et la RN152, le coteau de la vallée de la Loire descend de façon abrupte jusqu'au fleuve. C'est à l'emplacement de ce resserrement du coteau que la vieille ville de Beaugency s'est implantée, retranchée en arrière de ses remparts, dominant la Loire. À cet endroit, où la pente est de 20 % environ, la ville-centre de Beaugency apparaît très dense et regroupée. Son extension sur le coteau s'est faite majoritairement vers l'ouest, avec un tissu urbain beaucoup plus lâche, qui profite d'une topographie plus propice à la construction. Les pentes les plus fortes de ce secteur, situées en bordure de la Loire, sont occupées par un habitat individuel qui s'est implanté selon une trame linéaire, perpendiculaire au fleuve. Ces habitations, qui profitent en partie de la vue vers la Loire, sont accompagnées de grands jardins plus ou moins arborés.

À l'est, l'habitat s'est beaucoup moins développé sur le coteau. Par contre les nouvelles habitations, plus récentes qu'à l'ouest, ont un impact visuel plus important. Ceci est dû à la fois à l'absence de végétation en bord de Loire et au manque de développement de la végétation des jardins.

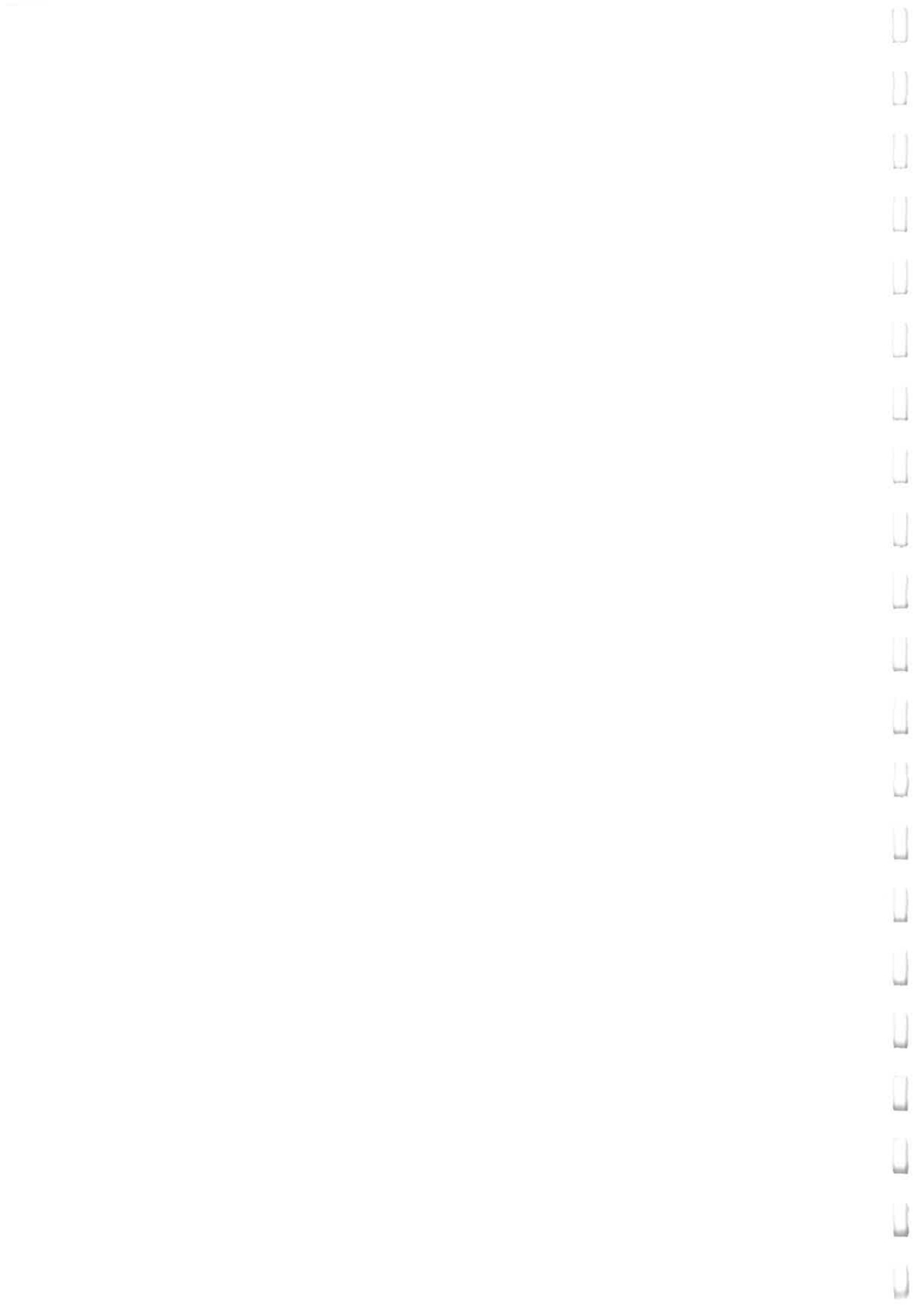
Le long de la Loire, l'accompagnement végétal est discontinu : mais la vieille ville fait apparaître un front urbain continu et homogène architecturalement face à la Loire, bordé par un magnifique alignement de vieux platanes.

Cet alignement a été prolongé vers l'ouest le long de la Loire par de nouvelles plantations, avec toutefois des essences moins adaptées à la noblesse et à la grandeur du site comme des robiniers faux acacia.

Vers l'est par contre, cet alignement d'arbres est absent. De plus l'urbanisation sur le coteau se situe en arrière d'un large espace dégagé, la prairie des Accruaux.

À l'extrémité est de la ville enfin, 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 permet de prolonger cette "façade de verdure".

Une végétation remarquable est associée au bâti de la vieille ville, où la végétation est intimement associée à la pierre et constitue un élément structurant du tissu urbain. Le végétal dans la ville apparaît le plus souvent sous forme d'alignement d'arbres, et



notamment de tilleuls, plantés sur les espaces publics : places, mail, esplanade, etc. Ces arbres, eux mêmes "architecturés" par les tailles successives, font partie intégrante de la ville, qui reste toutefois globalement très minérale.

La végétation est également présente dans les parcs publics ou privés. Ces derniers regroupent des arbres particulièrement remarquables et caractéristiques des parcs romantiques (cèdres, hêtres pourpres, etc.). À signaler également, la présence dans la ville d'un magnifique chêne vert, pourtant adapté à des climats plus doux, qui fait partie du site inscrit de la propriété du colonel Thérél.

➤ *La Loire et ses abords*

La Loire dans ce secteur apparaît comme un fleuve relativement naturel. Minérales et pavées aux abords du pont et en bas de la vieille ville, ses berges sont partout ailleurs restées naturelles. La végétation en bordure du fleuve est d'ailleurs particulièrement développée côté intérieur du méandre, du côté opposé à la ville. Cette végétation arborée contribue d'ailleurs en partie à l'intégration du camping municipal, et à la qualité de l'entrée sud de la ville depuis la RD19.

Cette entrée sud de la ville est en effet particulièrement qualifiante. Elle se fait par un passage à travers une portion boisée, doublée d'une haie de charmes, qui s'ouvre à l'approche du pont. On découvre alors la Loire avec ses quais pavés, derrière laquelle se détache la vieille ville bordée de grands platanes. La qualité de ce site, du vieux pont et de ses abords, a d'ailleurs conduit à son classement.

Le camping implanté en bordure de RD19 et de la Loire profite de la végétation arborée de ce secteur. Il reste Toutefois visible depuis la berge opposée, malgré les haies qui délimitent les emplacements.

Vers le nord, la prairie des Accruaux forme le prolongement direct du fleuve, caractérisant nettement un espace d'extension des crues.

➤ *Le lit majeur de la Loire.*

Le lit majeur de la Loire, bordée par un coteau abrupt côté nord (où s'est implanté la vieille ville), s'étend vers le sud sur plus de 2 kilomètres en limite de la RD951, le long de laquelle s'est développée tout un ensemble de villages dont le plus proche est celui de Lailly-en-Val. Le territoire de Beaugency qui s'étend sur cette portion du lit majeur de la Loire est constitué de plaines agricoles. Les fermes d'exploitations, qui sont pour la plupart de belles fermes carrées, sont disséminées, et accompagnées le plus souvent d'un bosquet ou d'un petit boisement. Certaines d'entre elles ont perdu leur vocation agricole et sont en plus ou moins bon état.

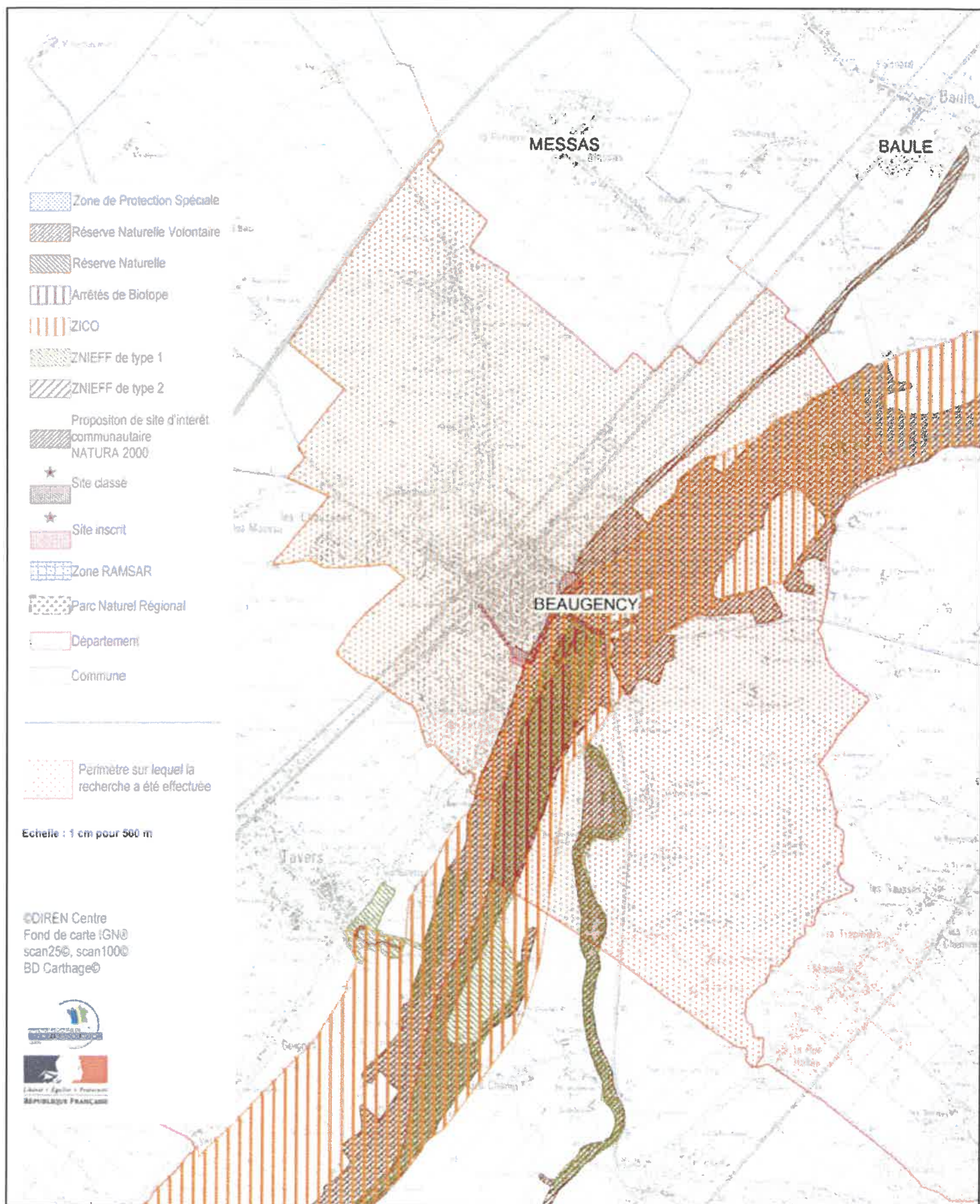
Ces terres, où la pente est inexistante, sont drainées par l'Ime et le fossé juré de l'Ormoise, le long duquel se trouvent de nombreuses mares. Le ruisseau de l'Ime forme un cordon végétal continu au sud-ouest de la commune, reliant les bords de Loire aux boisements de Sologne en direction de la Ferté-Saint-Cyr.

La levée de la Loire constitue un point privilégié de découverte. Elle marque la transition entre les bords du fleuve, plus sauvages, et les terrains cultivés du Val d'Ardoux, qui est la rivière affluente du secteur et qui marque la limite communale de Beaugency. Cette levée, accompagnée d'un chemin en crête qui permet d'apprécier à la fois les bords de la Loire et la plaine agricole, est traversée par les RD19 et 925.

À l'entrée sud de la ville, le développement urbain s'est fait de manière ponctuelle : des habitations se sont implantées, indépendamment du reste de l'agglomération, le long de la RD19 au lieu-dit de la Châtaigneraie. Cet ensemble n'est pas cohérent avec la répartition des habitations du secteur et il convient de veiller à ce qu'il ne devienne pas le point de départ d'une urbanisation linéaire le long de cette voie. La RD 925 est pour sa part exempte de ce phénomène.

Il est à noter que les terres derrière la levée de la Loire sont soumises à des risques d'inondations de fort, moyen et faible aléa. Des crues centennales provoqueraient non seulement une inondation du val mais également un risque de rupture des levées.

↪ LE PAYSAGE BALGENCIEN ET LA PRESENCE DE L'ÉLÉMENT VÉGÉTAL DANS LA VILLE CONSTITUENT DES ATOUTS À PRÉSERVER, CE QUI IMPLIQUE UNE BONNE GESTION DES EXTENSIONS URBAINES ET DES TRANSITIONS ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL.



VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

Milieus naturels



LES MILIEUX NATURELS

➤ *Espaces naturels protégés et reconnus*

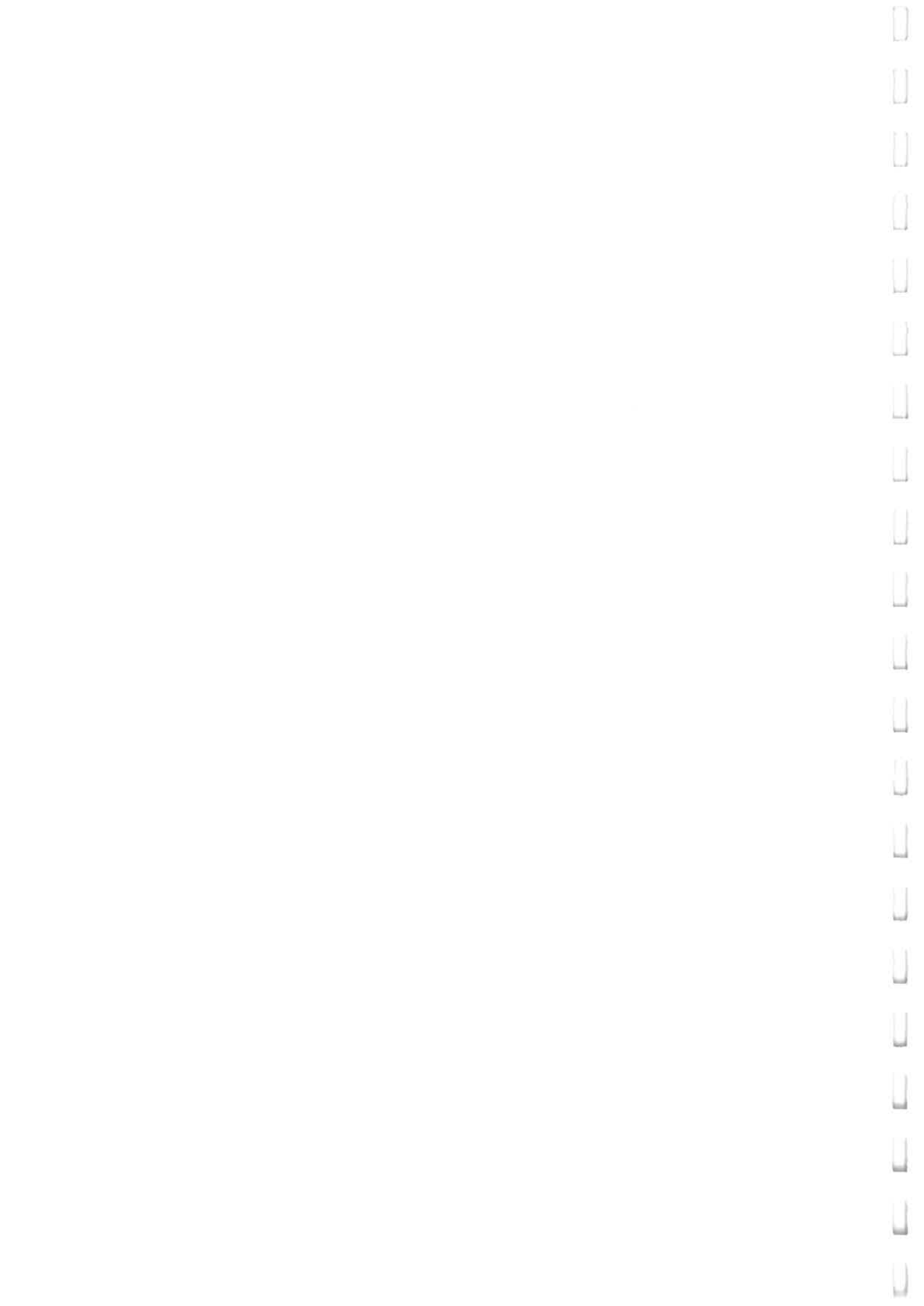
Le territoire de Beaugency, de par la présence de la Loire, est concerné par plusieurs mesures de protections des espaces naturels :

- L'arrêté préfectoral du 18 avril 2000, qui annule et abroge l'arrêté du 25 juin 1999, concerne le site de reproduction des sternes naines et Pierregarin, situé sur les parties caillouteuses en aval du pont. Cet arrêté dispose que toutes les activités publiques ou privées pouvant porter atteinte à l'alimentation et au repos de ces espèces durant leur période de reproduction, du 1er avril au 15 août, sont interdites sur le site et sur une largeur de 30 ou de 50 mètres à ses abords.
- L'arrêté préfectoral du 26 septembre 1988, qui concerne la protection et le maintien du castor d'Europe sur une surface de 45 hectares sur l'île du Grand Lac et les îlots et grèves attenantes. Il dispose que toutes les actions tendant à dénaturer ou faire disparaître le site biologique sont interdites (camping sauvage, extraction de matériaux, rejets de déchets, etc.).
- La proposition de classement comme site d'intérêt communautaire Natura 2000 de la "Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire". L'intérêt majeur de cette portion de la vallée de la Loire est dû à la présence de milieux et d'espèces ligériennes liées à la dynamique du fleuve. Ce site inclut à Beaugency la Loire et ses abords ainsi que les cours d'eau de l'Ime et de la Mauve.

Le territoire de Beaugency est également concerné par 3 ZNIEFF et une ZICO :

- La ZNIEFF de type I, N° 60 600000 du ruisseau de l'Ime, constitué par une aulnaie tourbeuse.
- La ZNIEFF de type 1, N° 60 690000 de l'île aux Chevaux.
- La ZNIEFF de type 1, N° 60 300000 qui correspond aux milieux constitués par les grèves, les îles et rives de la Loire, les îles dénudées ou en cours de boisement en aval du pont de Beaugency.
- La ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) de la vallée de la Loire-Orléanais, dont l'intérêt ornithologique est principalement lié à la présence des sternes pierregarin et naine et du grand cormoran.

A signaler également, l'existence du plan « Loire grandeur nature », mis en place depuis 1994 pour promouvoir l'aménagement de la vallée de la Loire selon une démarche intégrant les aspects hydraulique, écologique, économique, et la reconquête de la qualité des eaux. Intégré au Contrat de plan Etat-Région, ce plan prévoit pour la période 2000-2006 trois axes d'action : mieux assurer la sécurité des populations et des activités vis-à-



vis des inondations, améliorer la gestion de la ressource en eau ainsi que les espaces naturels et ruraux des vallées, mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et culturel des vallées ligériennes. Le plan « Loire grandeur nature » intègre le fait que la vallée de la Loire a été classée par l'UNESCO au patrimoine mondial de l'humanité, et l'un des ses objectifs consiste à traduire ce classement en actions.

➤ *Description des différents milieux*

On peut distinguer sur le territoire de Beaugency quatre grands types de milieux naturels, dont celui de la Loire qui est mondialement reconnu :

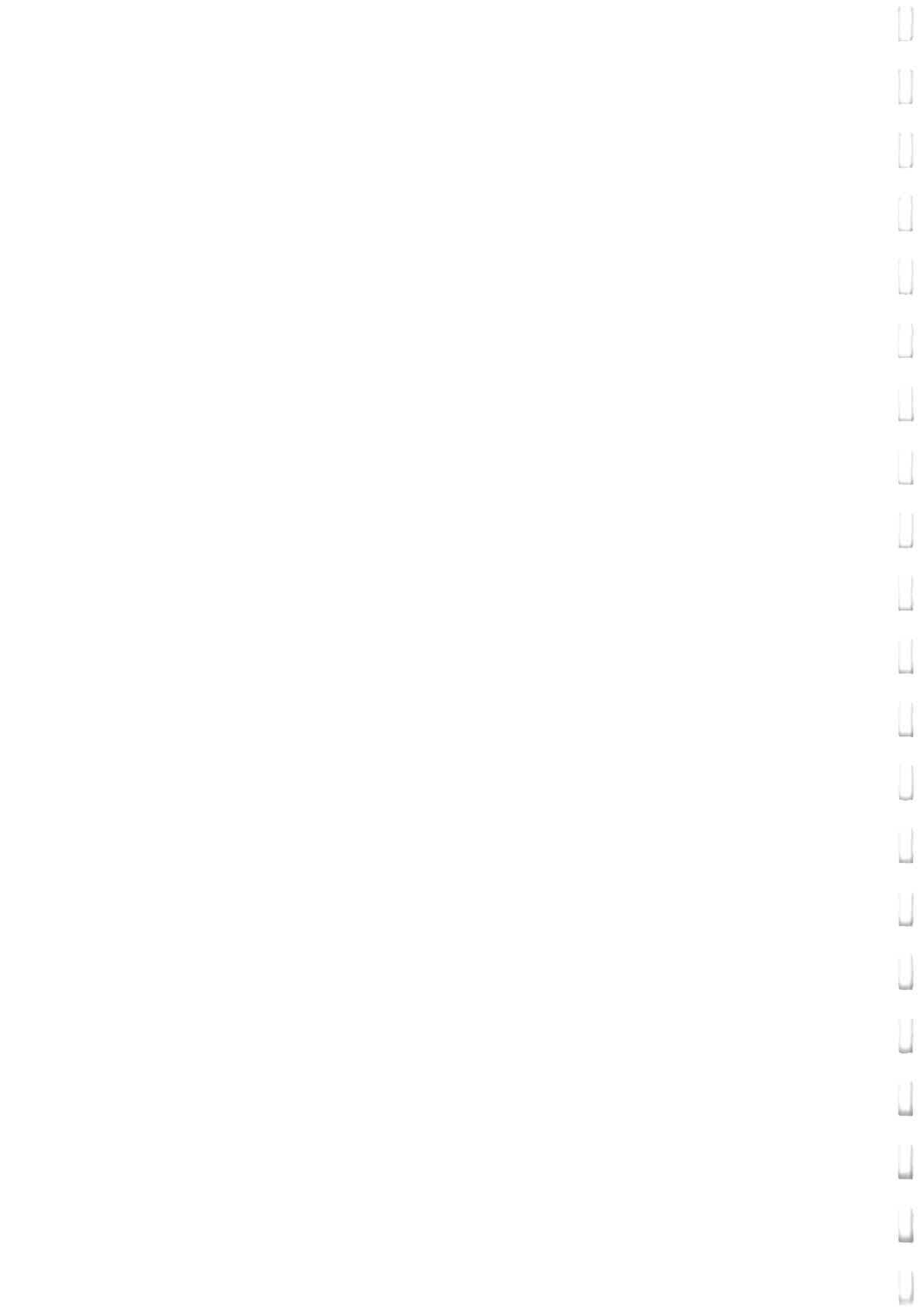
- Le plateau agricole : ce secteur, très pauvre d'un point de vue biologique, est dominé par les cultures céréalières, qui ne laissent la place qu'à de rares arbres isolés et accueillant une faune peu diversifiée, composée de perdrix, lièvres, alouettes des champs, etc.

Atypique du plateau, le vallon du Rû est pour sa part caractérisé par des espaces boisés limités, avec une végétation de terrain calcaire (érable champêtre, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, etc.) et des essences adaptées aux milieux humides en bordure du ruisseau (frêne, saule marsault, etc.). Ce milieu, imbriqué avec les jardins limitrophes, permet d'accueillir de nombreux oiseaux comme la fauvette, le merle, les grives, les mésanges mais aussi des écureuils.

- La Loire et ses abords : les berges de la Loire sont occupées dans leur partie sud par une végétation arborescente spontanée comme le saule blanc, le frêne, quelques noyers, associés à des essences introduites comme le peuplier hybride. Ces arbres forment des sous-bois plus ou moins denses et clairsemés à cause des dernières tempêtes et de la chute de certains arbres. La végétation arborée occupe également les îles et les bancs de sable au milieu du fleuve qui regroupent le même type de végétation.

Cette végétation accueille de nombreux oiseaux migrateurs et hivernants, dont les plus représentatifs sont le canard col vert, le héron cendré et le grand cormoran. Ces derniers sont particulièrement nombreux et grégaires sur l'île du Grand Lac à l'ouest de la commune. Le castor fréquente également ce secteur, protégé par l'arrêté de biotope du 26 septembre 1988 décrit précédemment.

Le bord de Loire est également caractérisé par la présence de bras morts, dont le plus important est celui du Trou César situé au pied de l'extrémité sud du pont. Ces bras morts permettent le développement d'une végétation aquatique et subaquatique et servent de zone de frayère pour les sandres. Le brochet profite également des herbiers qui se développent. Un projet de restauration de ce trou César est à l'étude afin d'améliorer son fonctionnement en faveur de reproduction des poissons.



Plus en retrait, entre le fleuve et la levée, on trouve également des prairies pâturées. La richesse floristique de ces pâtures réside dans la présence de dépressions humides où l'on trouve des essences peu communes comme la reine des prés, le lamier blanc, l'ornithogale en ombrelle.

- Le coteau calcaire : sur le territoire de Beaugency, il est assez pauvre en matière de végétation. Côté ouest de la vieille ville, l'urbanisation recouvre l'ensemble du territoire de la commune. Côté est, le coteau, moins abrupt, est cultivé et occupé en partie par des vergers. De très rares haies constituées d'essences calcaires comme l'aubépine, le fusain d'Europe, le cornouiller sanguin délimitent les parcelles.

Au pied du coteau, il faut signaler la végétation ripicole le long de la rivière de la Mauve qui forme un cordon boisé dense. Ce cordon est constitué d'un mélange de peupliers, d'érable sycomore, d'aulne glutineux, etc.

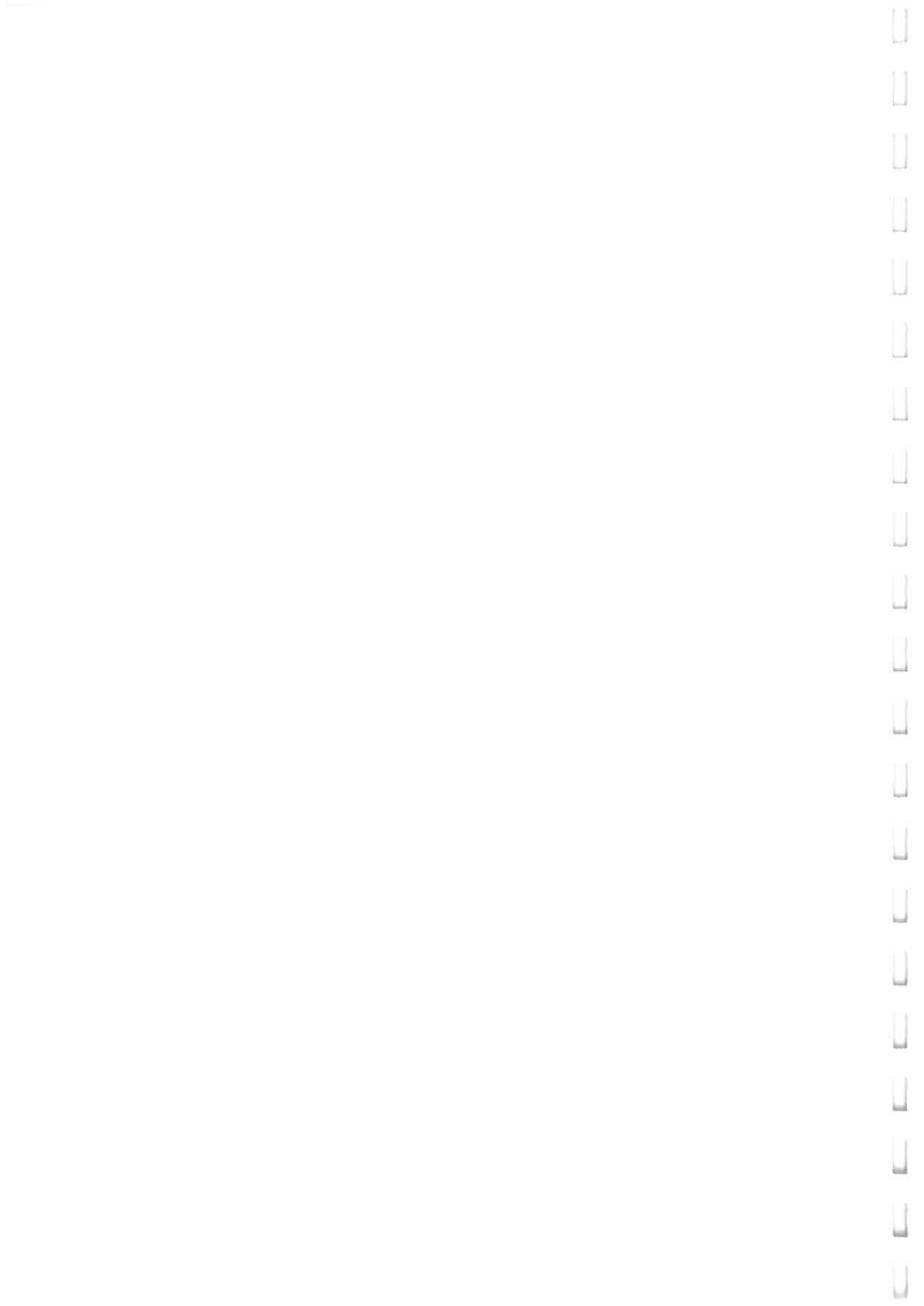
Ce milieu permet d'accueillir de nombreux oiseaux attirés par les fruits et les baies des haies. Les pentes sablonneuses permettent également l'installation de mammifères comme le lapin, la belette ou le renard.

- Le Val du lit majeur de la Loire : dans cet espace, on peut distinguer la végétation des boisements et la végétation ripicole le long de l'Ime :

Les boisements, assez pauvres, sont constitués d'un mélange diversifié adapté aux conditions variables d'humidité comme le saule blanc, le frêne, le pin sylvestre, le robinier faux acacia, le peuplier, le chêne pédonculé. En strate inférieure, l'installation de plantes comme l'aubépine ou le prunellier donne un aspect broussailleux à ces boisements. Ces boisements renferment une avifaune de type forestière comme le pinson des arbres, les pouillots, la fauvette arboricole, etc.

Le long de l'Ime, la végétation est composée d'arbres et d'arbustes adaptés aux milieux humides comme l'aulne glutineux, le frêne, le saule blanc, la viorne obier, etc.

📍 LE MILIEU NATUREL DE BEAUGENCY PRESENTE UNE GRANDE RICHESSE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE, QUI FAIT DEJA L'OBJET DE PROTECTIONS QU'IL CONVIENT DE CONFORTER.



2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

☐ EAU ET ASSAINISSEMENT

➤ Les eaux superficielles

L'eau est un élément très présent sur la commune de Beaugency. Le réseau hydrographique s'articule autour de la Loire, du ruisseau du Rû, de la Mauve, de l'Ilme, du Rû de la Vézene.

- La Loire traverse la commune de Beaugency selon un axe Nord-Est Sud-Ouest. Au Sud-Est du territoire communal, le cours d'eau a façonné une vallée de 100 à 200 mètres de large, envahie par les eaux en période de crue.

La qualité de la Loire au niveau de Beaugency est moyenne (de classe 2). L'objectif de qualité fixé est de classe 1B, correspondant à une qualité satisfaisante autorisant la baignade.

Le débit de la Loire se caractérise de la façon suivante :

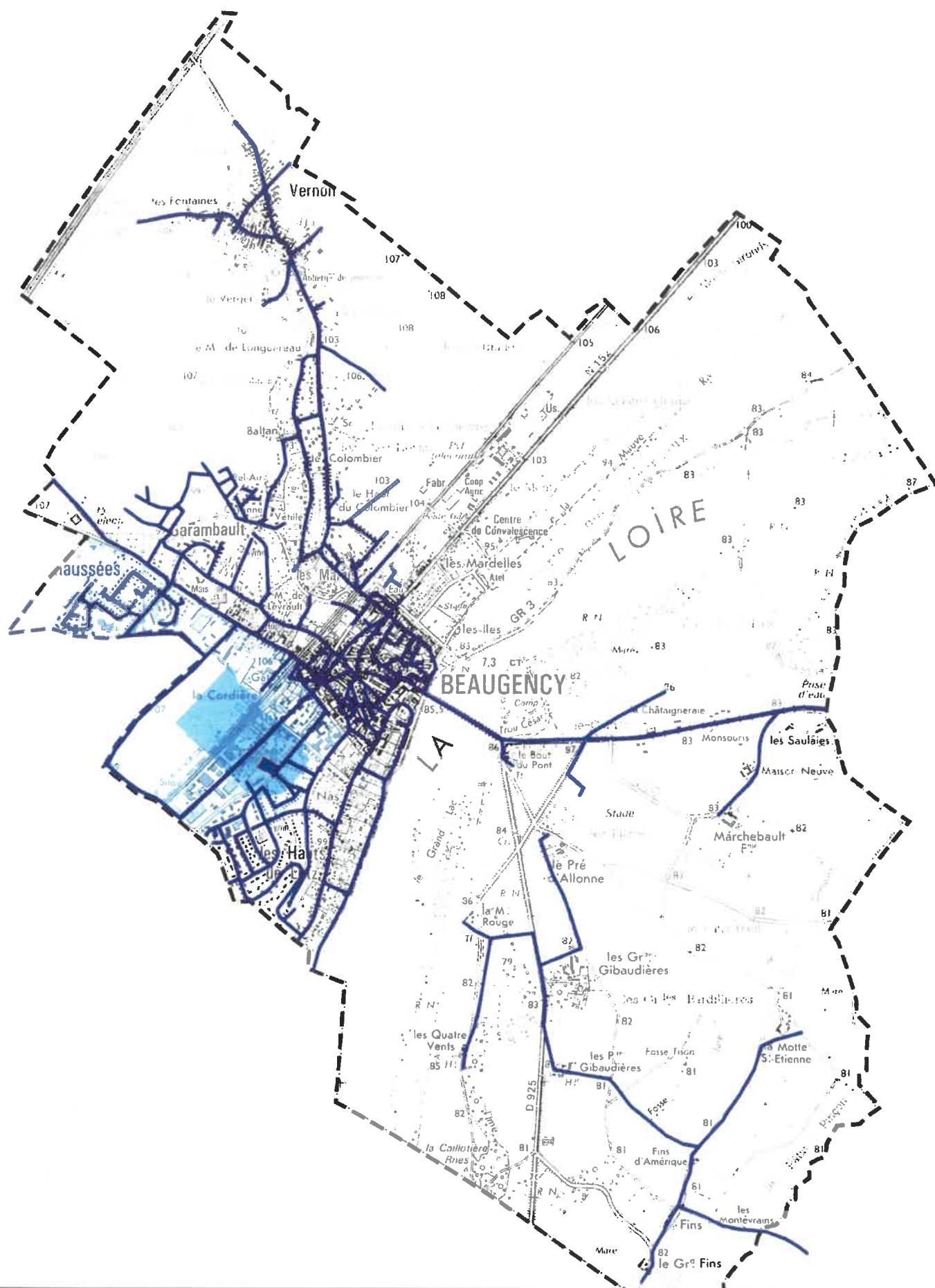
- de janvier à mai : des débits avoisinants ou supérieurs à 600 m³/s,
 - de juin à août : des débits passant de 600 m³/s à 200 m³/s,
 - de septembre à décembre : des débits compris entre 200 et 600 m³/s.
- Le ruisseau du Rû prend sa source au niveau du bourg du Vernon, s'écoule selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est avant de se jeter dans la Loire.
 - La Mauve s'écoule au pied du coteau, parallèlement à la Loire. Elle se jette dans la Loire à une centaine de mètres avant le centre-bourg de Beaugency.
 - L'Ilme et le Rû de la Vézene s'écoulent selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest drainant ainsi la vallée alluviale de la Loire.

A noter que le ruisseau du Rû et la Mauve présentent une qualité des eaux excellente.

- L'Ardoux constitue la limite communale entre Beaugency et Lailly-en-Val.

L'approbation du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne remonte au 04 juillet 1996. Les préconisations de SDAGE reposent sur les principes suivants :

- Préserver une qualité de l'eau souterraine acceptable, en évitant la surexploitation des nappes souterraines, et conservant ou en rendant les eaux de surface susceptibles d'être potabilisées, moderniser les systèmes de traitement et de distribution d'eau potable,



-  Périumètre immédiat de protection du captage AEP
-  Périumètre rapproché de protection du captage AEP
-  Périumètre éloigné de protection du captage AEP
-  Conduite alimentation eau potable

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme 1 - DIAGNOSTIC

Réseau eau potable



0 500 m

- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface, en remontant de 1 à 2 crans l'objectif de qualité des tronçons de cours d'eau,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer, en assurant un débit minimal, permettant la vie des espèces animales et végétales tout en garantissant les usages liés à l'alimentation en eau potable, en rétablissant la dynamique naturelle des cours d'eau,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides, grâce à la réalisation d'un inventaire de ces zones, à l'information et la sensibilisation des partenaires locaux concernés ainsi que la population,
- Réussir la concertation notamment avec les agriculteurs, grâce à une connaissance des points de prélèvements en eau destinés à l'irrigation, la limitation et la gestion des rejets polluants des élevages, la réduction des pollutions liés aux modes de cultures, la protection des captages en eau pour l'alimentation en eau potable, la mise en place des mesures agri-environnementales,
- Savoir mieux vivre avec les crues grâce à la maîtrise de l'urbanisation au niveau des zones inondables, l'amélioration de l'information du public et des collectivités liées au risque d'inondation.

De plus, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est actuellement en cours d'élaboration.

➤ *Alimentation en eau potable*

L'alimentation en eau potable de la commune de Beaugency est réalisée à partir :

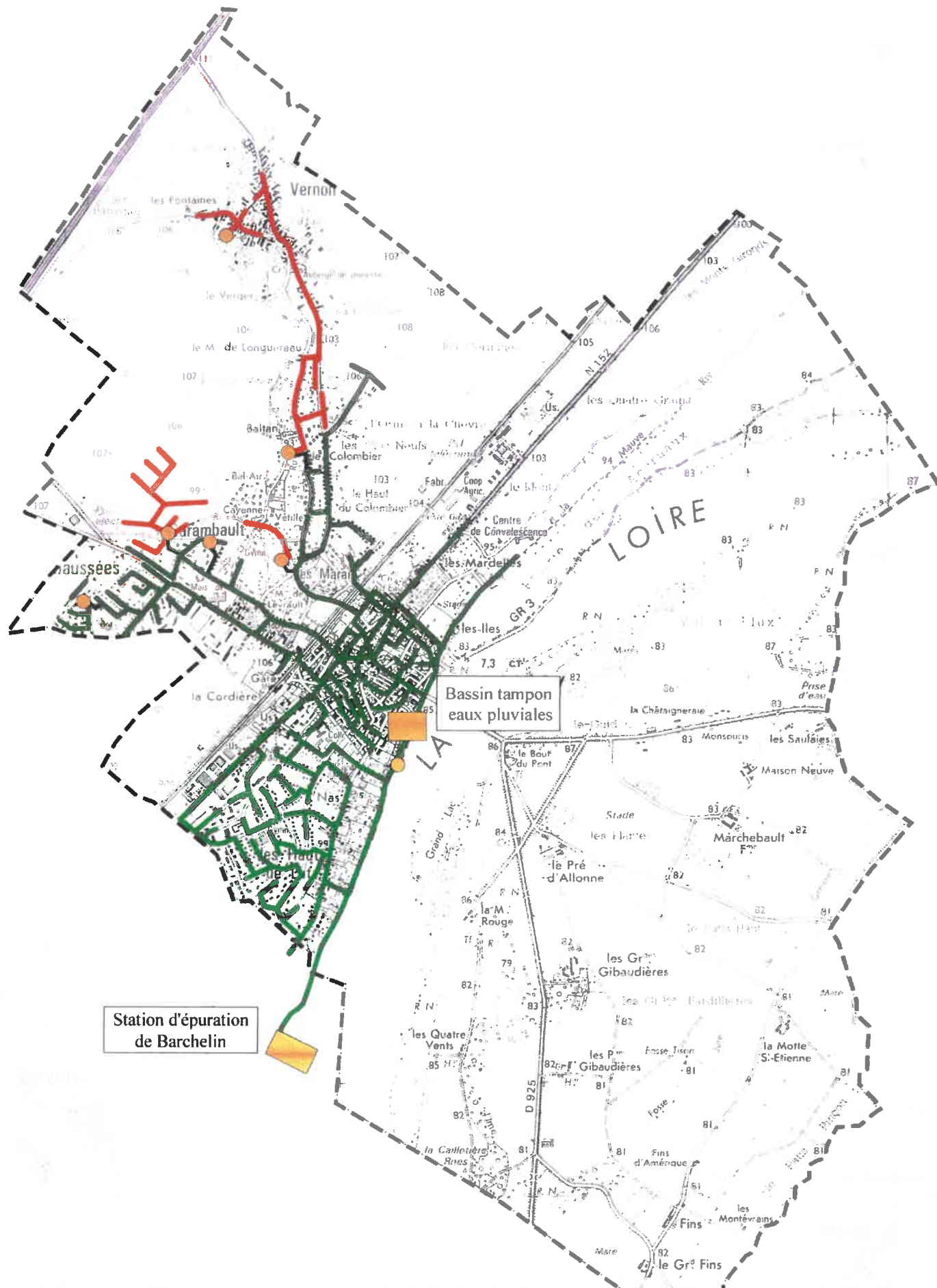
- du forage situé au lieu-dit les Hauts de Lutz sur le territoire communal. Ce captage bénéficie des trois périmètres de protection immédiat², rapproché³ et éloigné⁴. (Cf : carte Alimentation en eau potable).
- du forage situé sur la commune de Lailly-en-Val pour le secteur Sud-Est de la commune de Beaugency.

L'eau est puisée dans la nappe des calcaires de Beauce et de la craie dite "nappe de Beauce". Les terrains de la vallée de la Loire sont constitués d'alluvions modernes. La granulométrie de la formation varie du sable fin au galet. Les terrains sont très filtrants, la nappe alluviale et la nappe de Beauce sont donc vulnérables aux différentes pollutions. Cependant, les phénomènes karstiques sont peu présents dans le secteur, réduisant ainsi la propagation de la pollution vers les nappes souterraines.

² Au sein de ce périmètre, les terrains sont acquis en pleine propriété par la collectivité et clôturés. Toute activité y est interdite à l'exception de l'exploitation de l'ouvrage. Il vise à éviter la détérioration des forages et les déversements de substances polluantes à proximité immédiate.

³ Dans ce périmètre, certaines activités peuvent être interdites (réalisation de forages, activités industrielles polluantes, bâtiments et rejets d'élevages, carrières ...) ou soumises à des prescriptions particulières

⁴ Ce périmètre prolonge le précédent et correspond à la zone d'alimentation du point d'eau. Certaines activités peuvent y être réglementées.



Bassin tampon
eaux pluviales

Station d'épuration
de Barchelin

-  Réseau séparatif
-  Réseau unitaire
-  Poste de relèvement
-  Conduite de refoulement

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme 1 - DIAGNOSTIC

Assainissement



0 500 m

Le réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Beaugency est géré en affermage par la Lyonnaise des Eaux. Les canalisations sont relativement anciennes, c'est pourquoi la Lyonnaise des Eaux profite des travaux de voirie pour améliorer le réseau, notamment en supprimant les branchements en plomb pour les remplacer par des branchements en PVC.

➤ *Assainissement*

- Le SIVU est l'organisme de gestion en matière d'assainissement : les communes de Beaugency, Tavers et Villorceau se sont regroupées en un syndicat intercommunal à vocation unique pour la réhabilitation de la station d'épuration et la réalisation d'un bassin de stockage pour les eaux pluviales. Pour ce faire, le SIVU a lancé en 1998 une étude qui a notamment permis :
 - de montrer les dysfonctionnements du réseau d'assainissement sur la commune de Beaugency au niveau de la rue Porte aux Fèves, de la rue des Marais, de la rue du Pont, du quai Dunois et de l'avenue de Blois. En effet, lors d'épisodes pluvieux, les surdébits engendrés occasionnent sur le réseau eaux usées des rejets d'effluents fortement pollués vers la Loire à partir des déversoirs d'orage et de proposer ainsi des actions à entreprendre sur le réseau.
 - de proposer un schéma d'aménagement du réseau pour la collecte de la première moitié des surdébits d'eaux pluviales pour une pluie mensuelle.
 - de proposer un dispositif pour la future station d'épuration.
 - de présenter les coûts et l'échéancier prévisionnel des travaux.
- Le réseau d'assainissement de Beaugency actuellement en place au niveau de la commune de Beaugency est :
 - de type unitaire dans toute la partie ancienne historique de la ville,
 - de type séparatif pour toutes les extensions d'urbanisation récentes.

Actuellement, les dysfonctionnements sur le réseau d'assainissement s'observent lors de pluies abondantes ; les réseaux se mettent alors « en charges » et les eaux sont directement déversées dans la Loire. La création d'un bassin de stockage des eaux pluviales, récupérées par le réseau unitaire du centre historique de la ville, d'une capacité de 1 950 m³, situé sur le quai de l'Abbaye en bas du Petit Mail va permettre la récupération des eaux pluviales pour être stockées avant que celles-ci soient dirigées vers la station d'épuration afin d'y être traitées. Sa mise en service est également prévue pour la fin de l'année 2003.

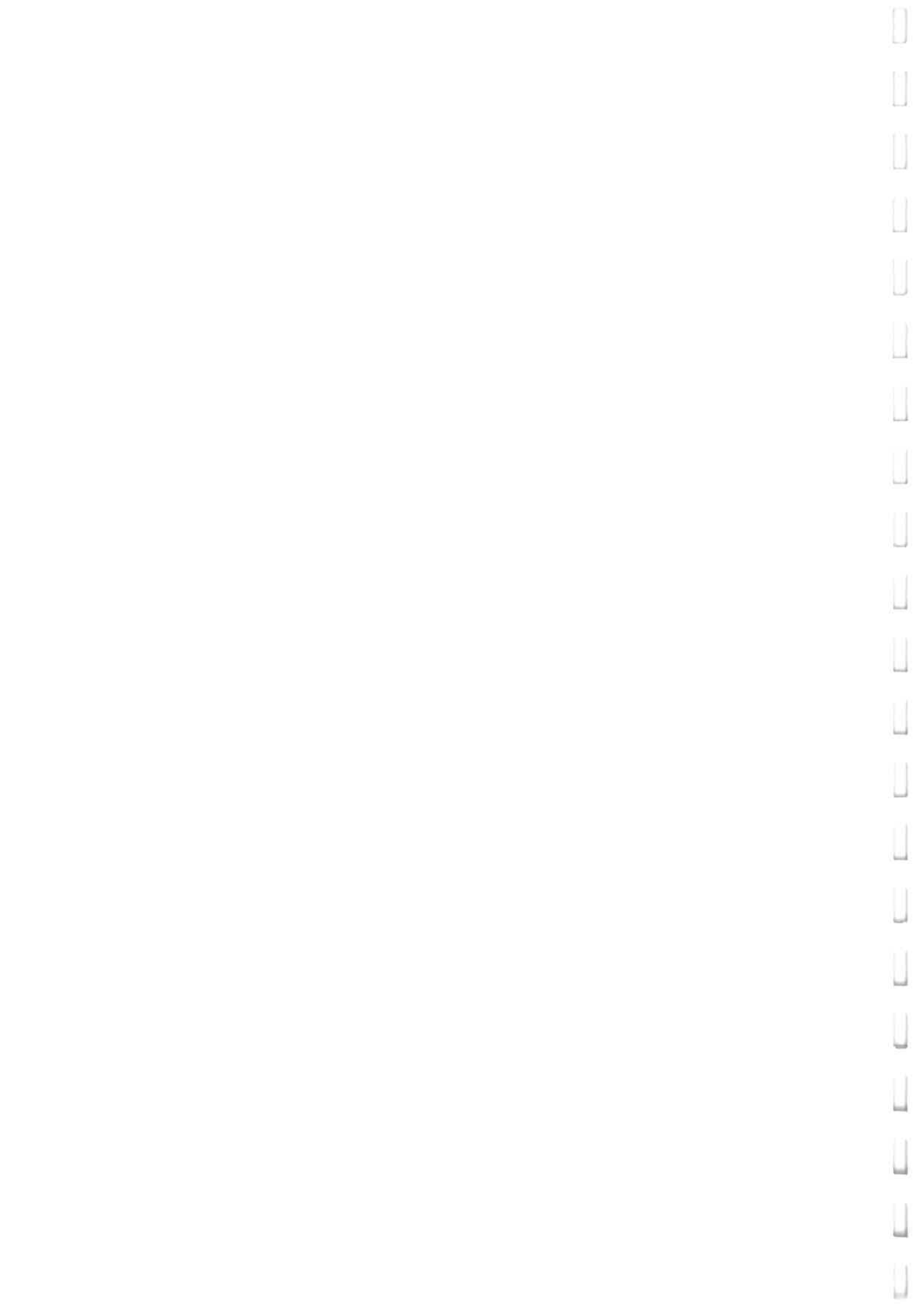


Dans un souci de respect de la réglementation en vigueur, la station d'épuration est actuellement en cours de restructuration ; sa capacité actuelle de 9 000 éq/hab va être augmentée à 15 000 éq/hab. Le dimensionnement de la station d'épuration prend en compte les évolutions démographiques prévues pour les trois communes membres du SIVU.

Par ailleurs, en parallèle de l'élaboration du P.L.U., la commune a entrepris la réalisation d'un plan de zone d'assainissement, qui n'est, pour l'heure, pas encore finalisé, mais dont les orientations ont été prises en compte dans le présent document.

↳ ENJEUX EN MATIERE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT :

- PRENDRE EN COMPTE LE FONCTIONNEMENT DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE SUR LA COMMUNE DE BEAUGENCY DANS LE CADRE DES PROJETS D'AMENAGEMENT.
- PRENDRE EN COMPTE LES SERVITUDES TECHNIQUES LIEES A LA PRESENCE DES RESEAUX D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT.
- PRENDRE EN COMPTE LES CAPACITES DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES RESEAUX EN PLACE DANS LE CADRE DES PROJETS D'EXTENSION DE L'URBANISATION.
- PROFITER DES PROJETS D'EXTENSION DE L'URBANISATION POUR METTRE EN PLACE DES TECHNIQUES ALTERNATIVES (CHAUSSÉES RESERVOIRS, NOUES ENHERBÉES,...).



❑ LES DECHETS

La compétence de collecte et de gestion des déchets ménagers et assimilés de la commune de Beaugency est attribuée au syndicat mixte intercommunal pour le ramassage et le traitement des ordures ménagères (SIRTOM) de la région de Beaugency.

Ce syndicat regroupe au total 21 communes et une communauté de communes soit au total : 26 communes, représentant 43 000 habitants.

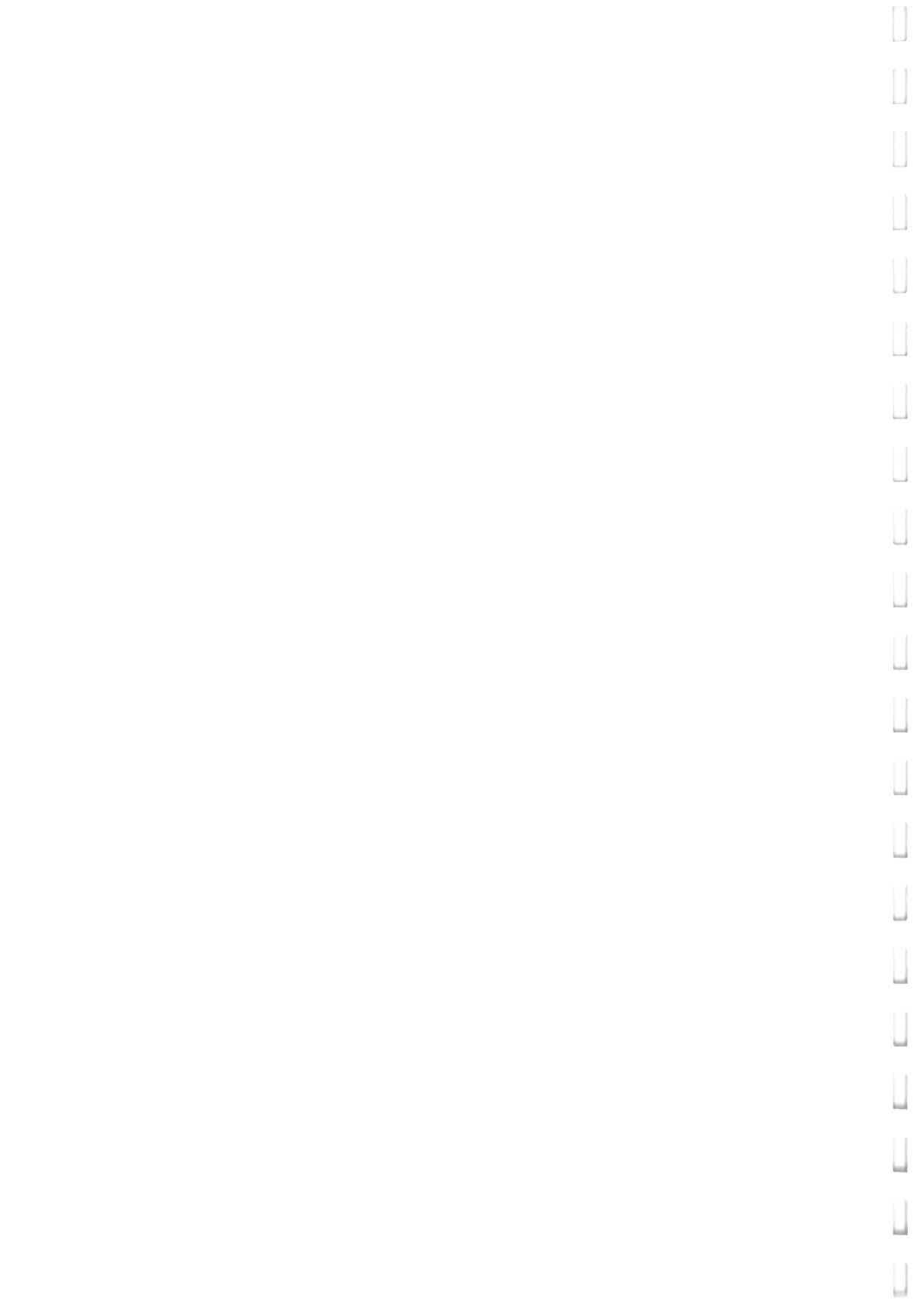
La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés s'inscrivent dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés adopté en décembre 1999. Le plan départemental des déchets fixe comme objectif le recyclage de 33% du tonnage total collecté de déchets ménagers et assimilables. Avec à terme, un recyclage de 50% avec le développement de la collecte de la fraction fermentescible des ordures ménagères.

➤ *La collecte des déchets*

- Les déchets ménages et assimilés : le tri sélectif sur la commune de Beaugency est mis en place depuis le mois d'octobre 2000. Les Ordures Ménagères (OM) et les emballages recyclables (plastiques, papiers, cartons) sont collectés en porte-à-porte ; le verre, les magazines et les journaux étant collectés uniquement au niveau de points d'apports volontaires.

L'ensemble du parc de points d'apports volontaires a été réparti de la façon suivante : 1 point d'apport volontaire pour 500 habitants. Compte-tenu de la qualité architecturale et historique du noyau urbain de la ville de Beaugency, aucun point d'apport volontaire n'y a été installé.

Collecte ordures ménagères sur la commune de Beaugency		
Année	Quantité collectée tonnes	Evolution
2000	2 991, 725	-
2001	2 613,499	-0.126 %
Premier semestre 2002	1 650,529	-



La légère baisse des tonnages collectés entre 2000 et 2001 s'explique notamment par la mise en place de la collecte sélective et par la baisse de la production des déchets ménagers constatée à l'échelle nationale.

Collecte emballages ménagers sur la commune de Beaugency	
Année	Quantité collectée tonnes
2000	21,34*
2001	106,06
Premier semestre 2002	66,98

* Ce chiffre traduit une collecte effectuée sur 2 mois

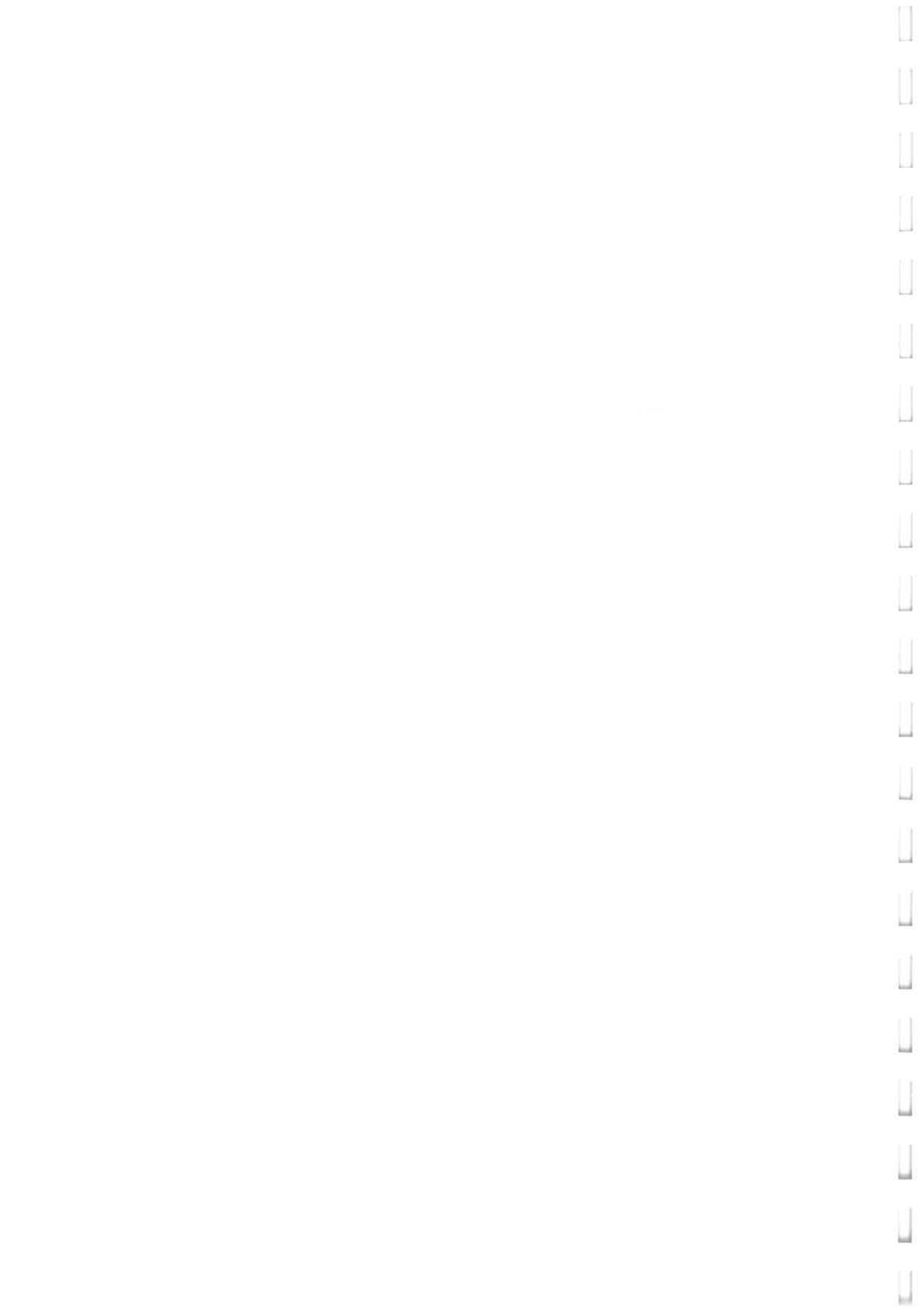
Collecte du verre sur la commune de Beaugency	
Année	Quantité collectée tonnes
2000	-*
2001	192,493
Premier semestre 2002	136,802

* collecte non mise en place à cette date

Collecte des journaux-magazines sur la commune de Beaugency	
Année	Quantité collectée tonnes
2000	-*
2001	117,869
Premier semestre 2002	77,118

* collecte non mise en place à cette date

- Les déchets industriels banals : par définition, ce sont des déchets industriels ni inertes, ni dangereux, générés par les entreprises dont le traitement peut éventuellement être réalisé dans les mêmes installations que les ordures ménagères. Certains déchets industriels banals, comme les cartons, lorsqu'ils sont



produits en petite quantité sont collectés par le SIRTOM de la région de Beaugency, et sont ainsi gérés à l'UTOM de Saran (unité d'incinération, cf. infra).

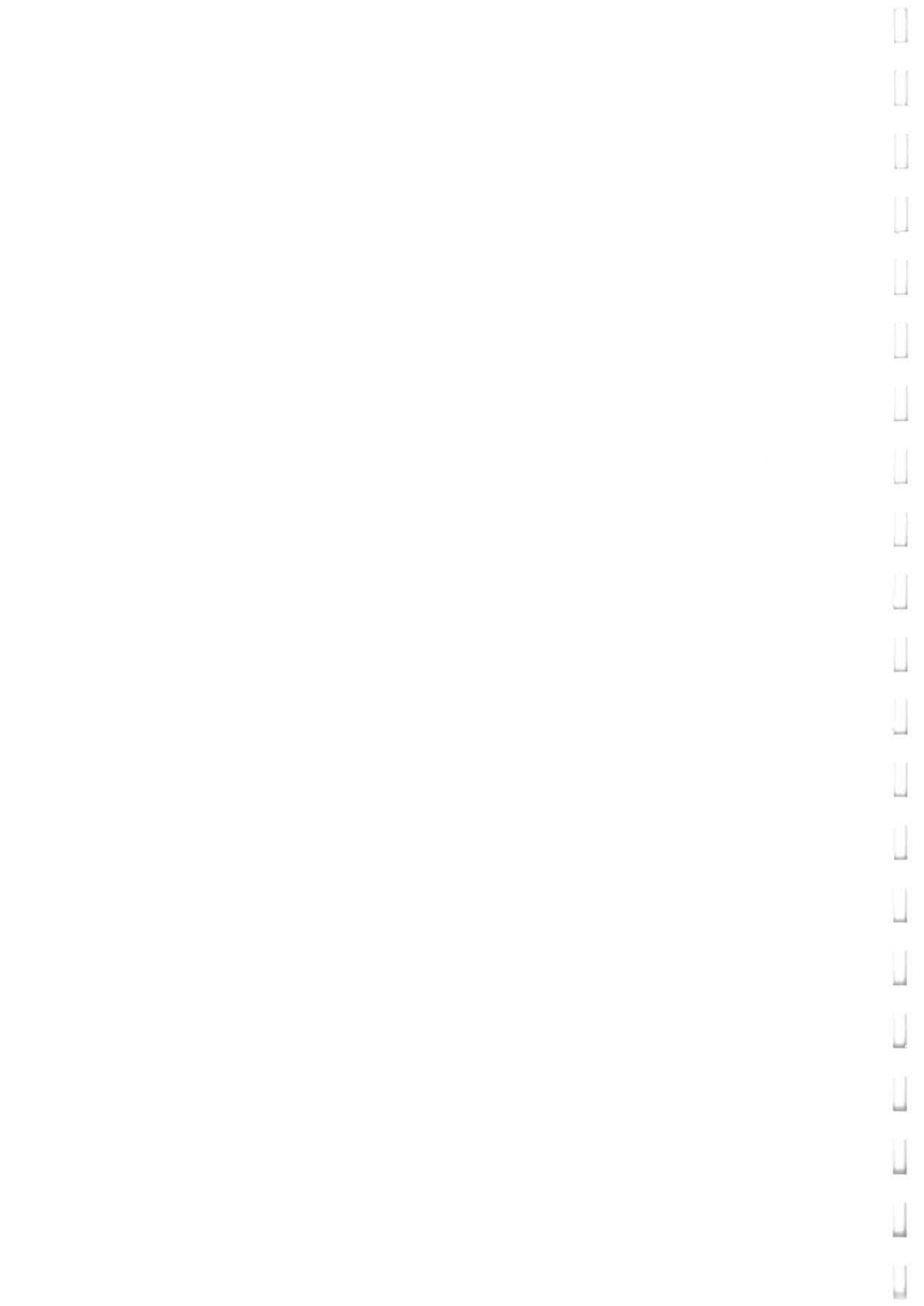
- Les déchets médicaux et d'activités de soins : le décret n°97-1048 du 6/11/1997 relatif à l'élimination des déchets d'activité de soins stipule " que toute personne qui produit des déchets est tenue de les éliminer et peut confier cette tâche par une convention écrite à un prestataire de service spécialisé qui viendra les collecter au cabinet. Les déchets visés sont ceux qui présentent un risque infectieux, ceux qui peuvent causer une maladie chez l'homme ou chez d'autres organismes vivants, les matériels et matériaux piquants ou coupants, les produits sanguins à usage thérapeutique incomplètement utilisés ou arrivés à péremption, ainsi que les déchets anatomiques humains".

Deux arrêtés du 7 septembre 1999 du ministère de l'Emploi et de la Solidarité précisent les modalités d'entreposage des déchets d'activités de soins à risques infectieux et assimilés et des pièces anatomiques et l'ensemble des obligations concernant tant les producteurs de déchets que les prestataires de services.

- Les encombrants : aucune collecte des encombrants n'est organisée au niveau de la commune de Beaugency ; les particuliers déposent leurs encombrants à la déchèterie de Villorceau (cf. infra), située en limite Nord-Ouest de Beaugency.
- Les déchets gris (électriques ou électroniques) : actuellement, aucune filière de collecte ou de valorisation particulière pour les déchets gris (électriques et électroniques) n'est mise en place. Ces déchets sont collectés dans la collecte des déchets ménagers et assimilés et sont envoyés à l'UTOM de Saran pour y être incinérés.
- Les déchets de chantier et du BTP : un plan départemental de gestion des déchets de chantier et du BTP est en cours d'élaboration, il devrait être approuvé au cours du premier trimestre 2003.
- Les déchets de l'assainissement (résidus des stations d'épuration) : en 1997, la production de boues, au niveau de la station d'épuration de Tavers s'élevait à 110 tonnes de matières sèches. A l'heure actuelle, ces boues sont transportées vers le centre d'enfouissement technique de Chevilly.

A compter de la mise en service de la station d'épuration nouvellement réhabilitée, les boues des stations d'épuration seront épandues sur les terrains agricoles des communes de Beaugency et de Tavers notamment.

- Les décharges sauvages : actuellement, sur la commune de Beaugency, aucun dépôt sauvage n'est répertorié que ce soit par le SIRTOM de la région de Beaugency ou par les services techniques municipaux.



➤ *La déchèterie de Villorceau*

- La déchetterie intercommunale a été mise en place sur la commune de Villorceau en limite de Beaugency; elle est accessible à tous les habitants regroupés au sein du SIRTOM de Beaugency, ainsi qu'aux petits artisans dans la limite d'un dépôt de 1 m³/jour.

Au sein de la déchetterie sont collectés :

- les déchets verts,
- les gravats et matériaux inertes,
- les encombrants,
- les Déchets Ménagers Spéciaux (piles, huiles et batteries)...

Le bois n'y est pas collecté.

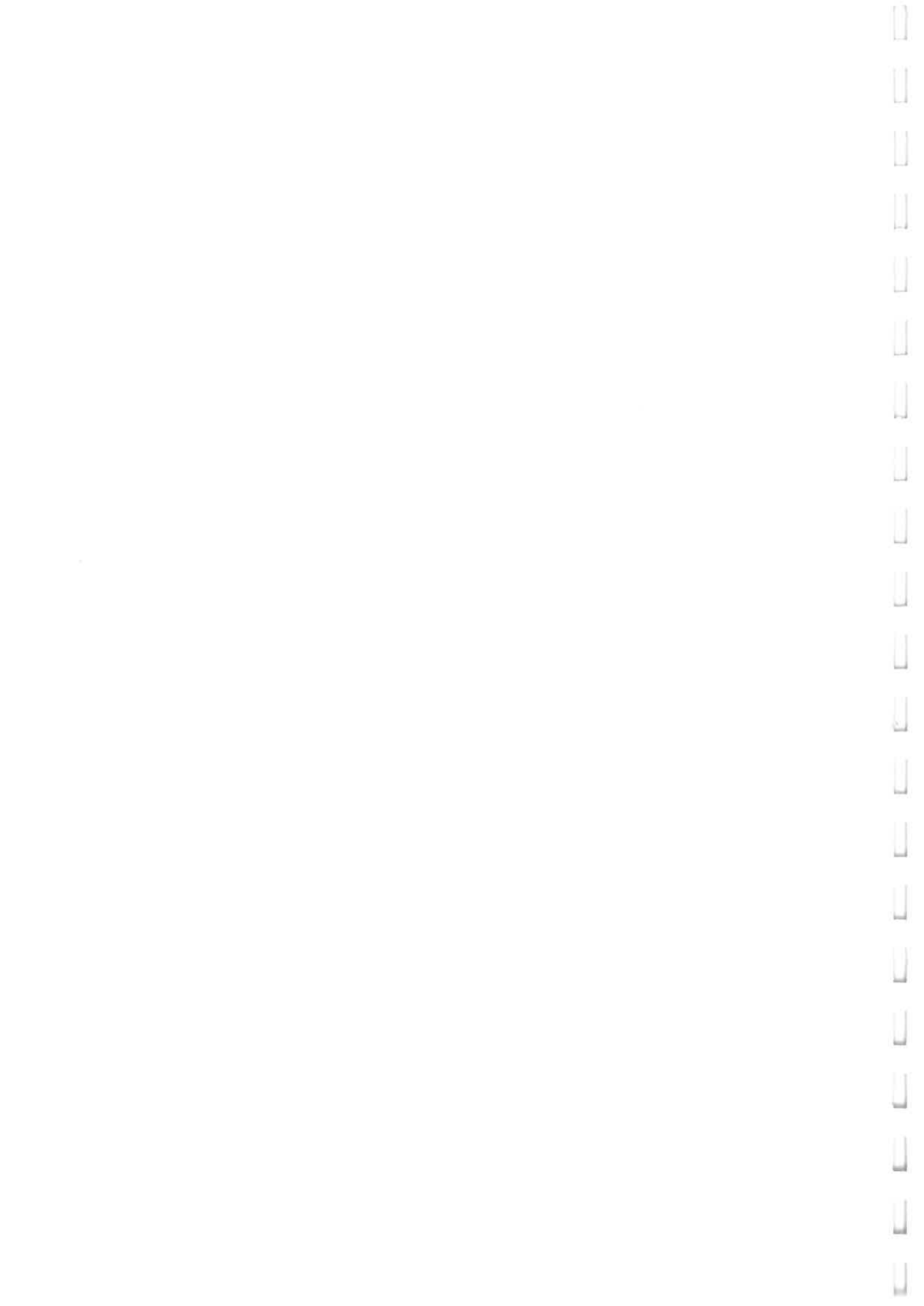
- Les résultats d'exploitation : la déchèterie de Villorceau accueille les déchets provenant essentiellement d'une population de proximité correspondant à celle du canton de Beaugency, soit une population potentielle de près de 15 000 habitants.

Résultats d'exploitation pour l'année 2001	
Nature des déchets	Quantité collectée tonnes
Tout-venant	774
Déchets verts	744
Gravats	734
Ferrailles	274
Cartons	49

➤ *La gestion des déchets ménagers et assimilés*

- Les centres de transfert : compte-tenu de l'éloignement entre l'unité d'incinération des ordures ménagères située à Saran et la commune de Beaugency et des coûts de transport, les déchets sont envoyés dans un premier temps vers un centre de transfert⁵ de Chaingy, géré par la société ONYX.
- L'unité de traitement des ordures ménagères (UTOM) de Saran comporte cinq filières de traitement des déchets :
 - le compostage : la fraction organique des déchets ménagers est transformée en compost, commercialisé par l'usine comme amendement agricole.

⁵ Centre de transfert : installation intermédiaire entre la collecte des déchets ménagers et assimilés et leur transport vers un centre de traitement ou de stockage.



- la récupération d'énergie : elle concerne la part des déchets ne pouvant être ni compostée ni recyclée. Deux fours d'une capacité de 7 tonnes/heure permettent de récupérer une énergie de 33 000 MW/h, revendue à EDF.
- le traitement des graisses : 6 000 m3 de graisses de curage sont déshydratées puis incinérées.
- le circuit stérilisation est lié aux déchets hospitaliers.
- la collecte sélective de 5 000 tonnes de déchets ménagers séparés par matériaux qui font l'objet d'un tri plus précis à l'UTOM, puis sont mis en balle.

Cette unité de traitement des ordures ménagères de Saran a été mise en service en 1995 avec capacité de traitement de 143 000 tonnes, avec un maximum annuel de traitement en incinération de 105 000 tonnes. Une partie de la capacité de l'usine a été réservée à la destruction :

- de déchets industriels banals assimilables aux ordures ménagères (10 à 13 000 tonnes par an),
- de déchets hospitaliers (1 800 tonnes par an).

Les coûts de traitement pour l'incinération sont compris entre 29.42 et 81.10 euros HT.

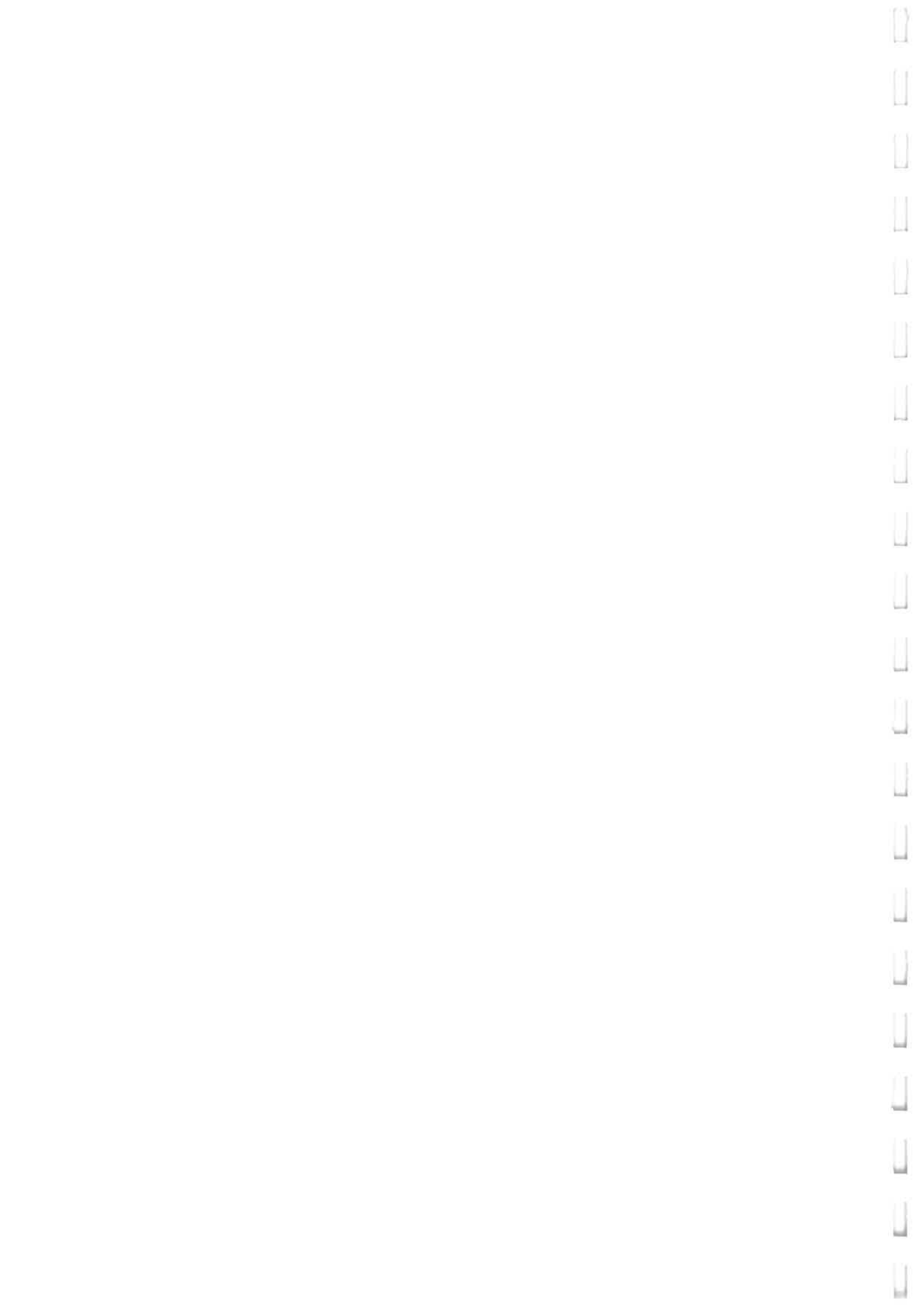
Depuis le 1^{er} juillet 2002, les déchets ménagers et assimilés sont envoyés à l'unité de traitement des ordures ménagères (UTOM) de Saran pour y être incinérés ; auparavant, ils étaient envoyés au centre d'enfouissement technique (CET) de classe 2 de Saint-Laurent-des-Eaux.

Des projets d'extension de l'unité d'incinération, notamment la mise en place d'un troisième four sont à l'étude.

- La gestion des déchets industriels spéciaux : chaque entreprise est responsable des déchets industriels spéciaux produits. Les prestataires de services intervenant sont des prestataires privés.

👉 ENJEUX EN MATIERE DE GESTION DES DECHETS :

- MAINTENIR ET ENCOURAGER LA DEMARCHE PARTICIPATIVE DE LA POPULATION DANS LA REALISATION DU TRI SELECTIF.
- TROUVER DES FILIERES DE COLLECTE ET DE GESTION POUR LES DECHETS GRIS (DECHETS INFORMATIQUES), LES DECHETS MENAGERS SPECIAUX.
- TROUVER UNE FILIERE DE GESTION DES DECHETS VERTS.



❑ LA MAITRISE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément à la circulaire du 25 février 1993, il a été établi une liste des communes du département du Loiret dites « à risques ». Cette liste a été établie et approuvée par arrêté préfectoral le 16 février 1996 ; la commune de Beaugency faisant partie de cette liste.

En avril 1997, a été élaboré, en concertation avec la commune de Beaugency, les services de l'Équipement, de la sécurité civile et les collectivités territoriales le Dossier Communal Synthétique ; lequel présente :

- les différents risques naturels prévisibles et technologiques,
- les consignes de sécurité,
- les moyens d'intervention mis en œuvre.

Sur la commune de Beaugency, les risques naturels prévisibles concernent :

- les crues de la Loire,
- les intempéries hivernales,
- les tempêtes,
- l'effondrement des sols argileux.

Les risques technologiques quant à eux, sont liés :

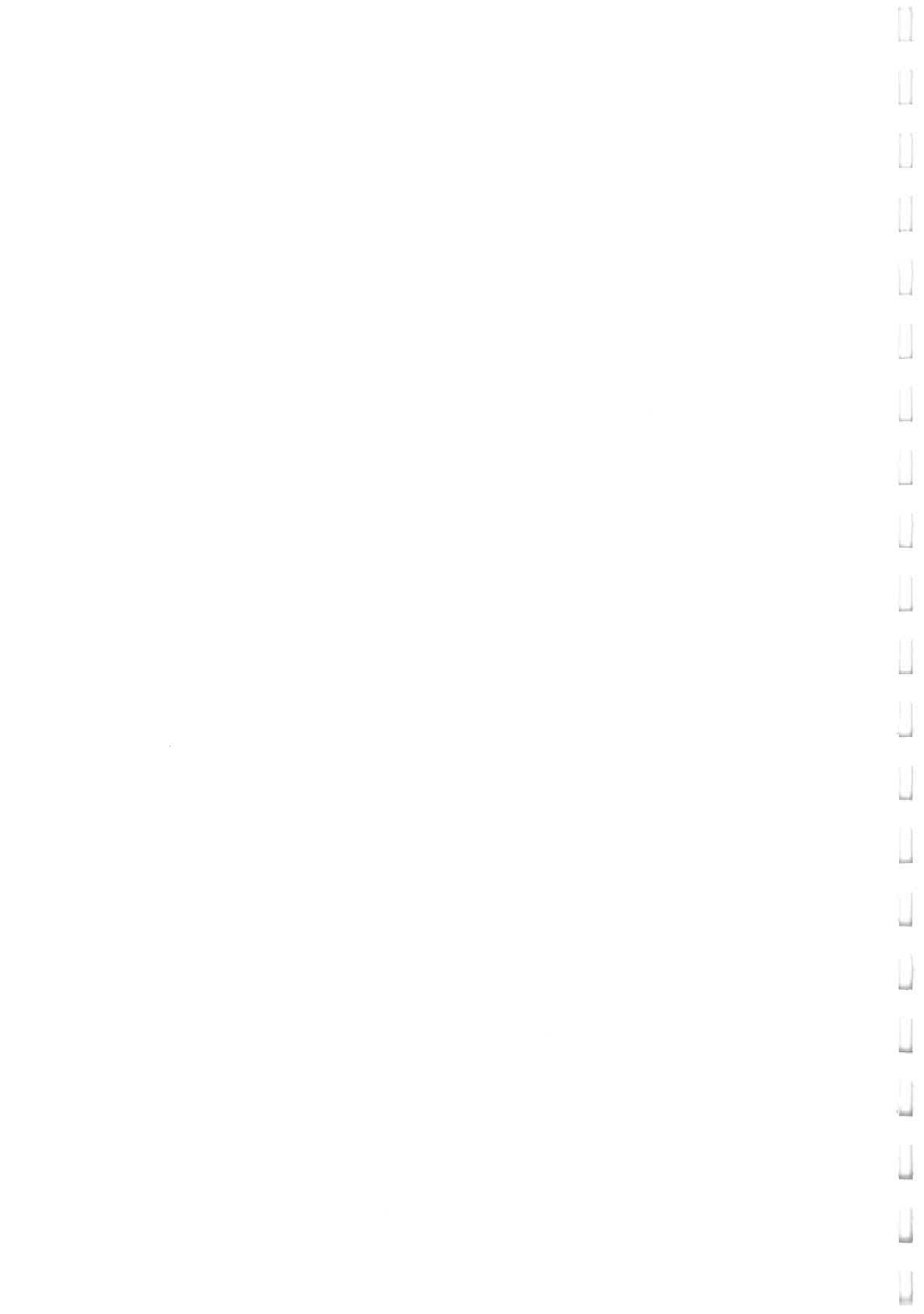
- à la présence sur le territoire de canalisation de transport de matière dangereuse (TMD),
- à la proximité de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux.

➤ *Les risques naturels prévisibles*

- **Les différents risques naturels sont** les crues de la Loire, le risque d'intempéries hivernales exceptionnelles et le risque tempête :

Il existe trois types de crues de la Loire :

- La crue océanique : elle est provoquée par les vents d'Ouest déversant des pluies abondantes sur le Bassin Parisien, le Limousin et l'Auvergne. Les crues sont d'importance moyenne dans la région. La dernière crue océanique remonte à 1982, elle a entraîné un débit de la Loire de 6 300 m³/s.
- La crue méditerranéenne : elle est liée à de grosses averses qui s'abattent sur la région orientale du Massif Central. Cette crue a essentiellement lieu durant la saison automnale et concerne les bassins de l'Allier et de la Haute-Loire. La dernière crue méditerranéenne a eu lieu en 1980 et a entraîné un débit de 2 000 m³/s.
- La crue mixte : elle est la plus redoutée, car elle résulte de la conjonction des deux événements (averses abondantes déversées sur le Bassin Parisien, le



Limousin et l'Auvergne et des averses s'abattant sur la région orientale du Massif Central).

Il peut arriver que les deux phénomènes de crue (océanique et méditerranéenne) exceptionnellement se combinent entraînant alors une crue catastrophique où les débits peuvent atteindre 7 000 m³/s.

Le risque d'intempérie hivernale est caractérisé par les conditions climatiques suivantes :

- la rigueur moyenne de l'hiver,
- l'intensité des chutes de neige.

Les dernières intempéries hivernales remontent aux années 1979/1980 et 1986/1987 ; elles ont montré des chutes de neige dépassant 15 à 20 cm par heure, des températures relativement basses. Ces intempéries ont entraîné un enneigement conséquent et une généralisation du verglas sur l'ensemble du réseau routier.

Plusieurs documents administratifs ont été réalisés : le Dossier d'Organisation de la Viabilité Hivernale (DOVH) et le Plan d'Exploitation et de Viabilité Hivernale (PEVH). Ces 2 documents ont pour objectif l'information et la mise en œuvre de mesures particulières pour limiter ou supprimer les conséquences des intempéries sur le réseau routier.

Le phénomène de tempête est pour sa part lié à la rencontre de deux masses d'air, l'une chaude et l'autre froide. Cette rencontre a pour conséquence la formation de vents violents, accompagnés le plus souvent de précipitations intenses (pluies ou grêles).

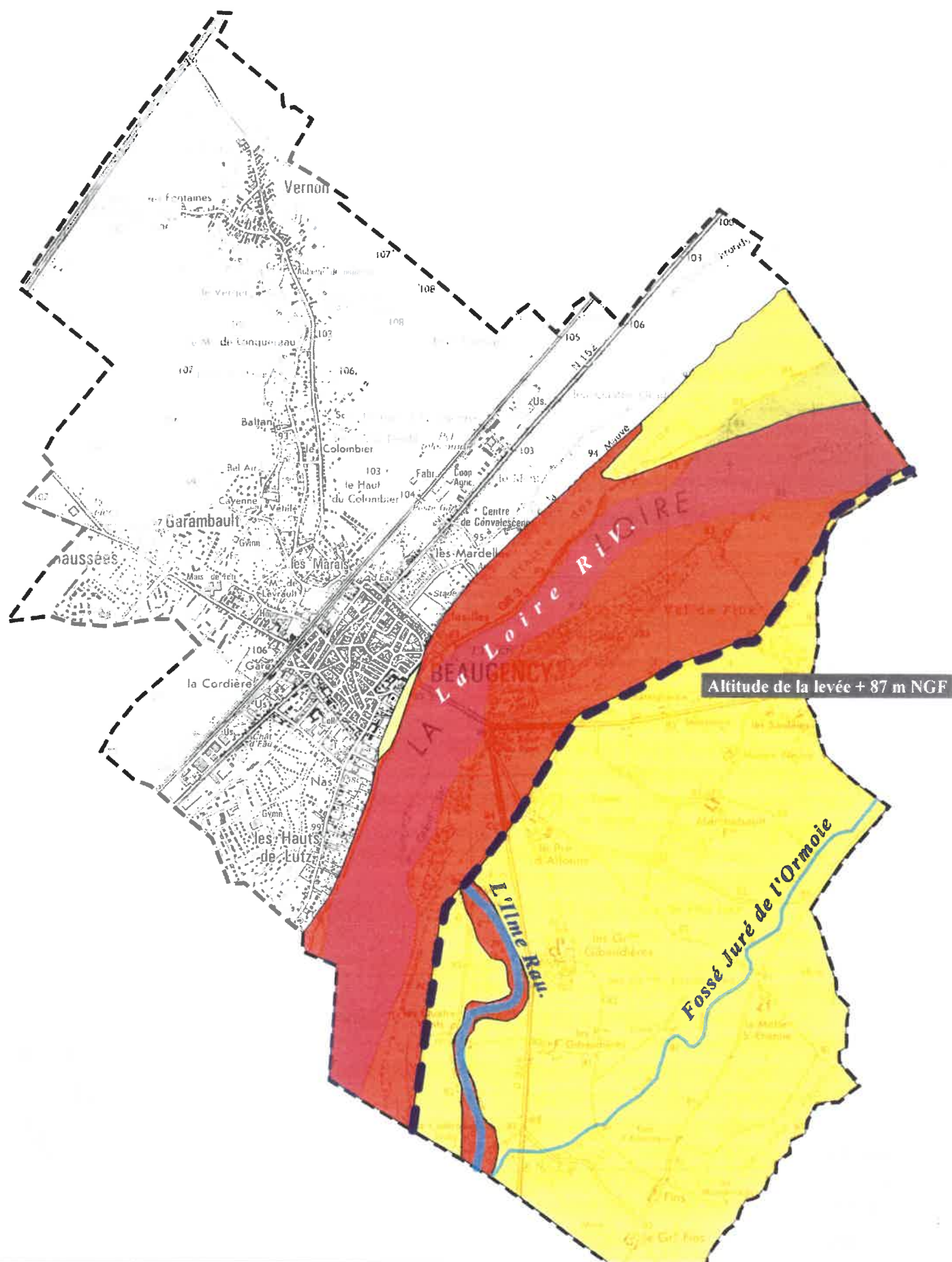
La tempête se caractérise par des vents violents d'une vitesse supérieure à 89 km/h.

Les mesures mises en œuvre pour la prévention sont :

- la surveillance par METEO-France de l'évolution des masses d'air et des conditions climatiques,
- l'élaboration des plans d'urgence tels que le plan ORSEC,
- l'élaboration de plans d'hébergement afin de reloger les populations touchées.

Enfin, il existe sur la commune de Beaugency (comme dans les autres communes du secteur) un risque lié à l'effondrement des sols argileux, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements et urbanisations, notamment en adaptant les fondations des constructions. Pour cela, un Plan de prévention d'effondrement de sols argileux a été réalisé.

De plus, une carte présentant l'inventaire des cavités et indices connus est annexée au présent PLU et elle permet d'identifier les secteurs concernés par ce risque.



- Zone A avec aléa très fort
- Zone A avec aléa fort
- Zone B avec aléa faible

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme 1 - DIAGNOSTIC

Risques majeurs naturels : inondations



0 500 m

- **Les moyens de prévention sont de plusieurs types** : le plan de prévention du risque inondation, les travaux d'aménagement de la Loire, la réalisation d'un bassin-tampon pour les eaux pluviales, la constitution d'un Syndicat de communes sur le bassin versant, la maîtrise de l'urbanisation, la surveillance de la montée des eaux, l'information préventive, la surveillance des levées :

Le **plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations (PPRI)** s'applique à l'ensemble des zones inondables du Val d'Ardoux (Vallée de la Loire). Les zones inondables sont définies à partir de la prise en compte des plus hautes eaux connues. Le PPRI s'étend de la commune de Mareau-aux-Prés à celle de Saint-Laurent-des-Eaux en aval. Le val est protégé par une levée insubmersible longue de 30 km, ouverte en son milieu par le déversoir de Mazan (situé au Nord-Est de la commune de Beaugency).

Depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, plusieurs documents précisant différentes délimitations des zones inondables ont été réalisés (PPS, atlas des zones inondables). Le PPRI actuellement en vigueur, a été approuvé le 22 octobre 1999. Il est important de préciser que la protection contre les inondations a été déclarée Projet d'Intérêt Général (PIG).

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations présente deux types de zones inondables :

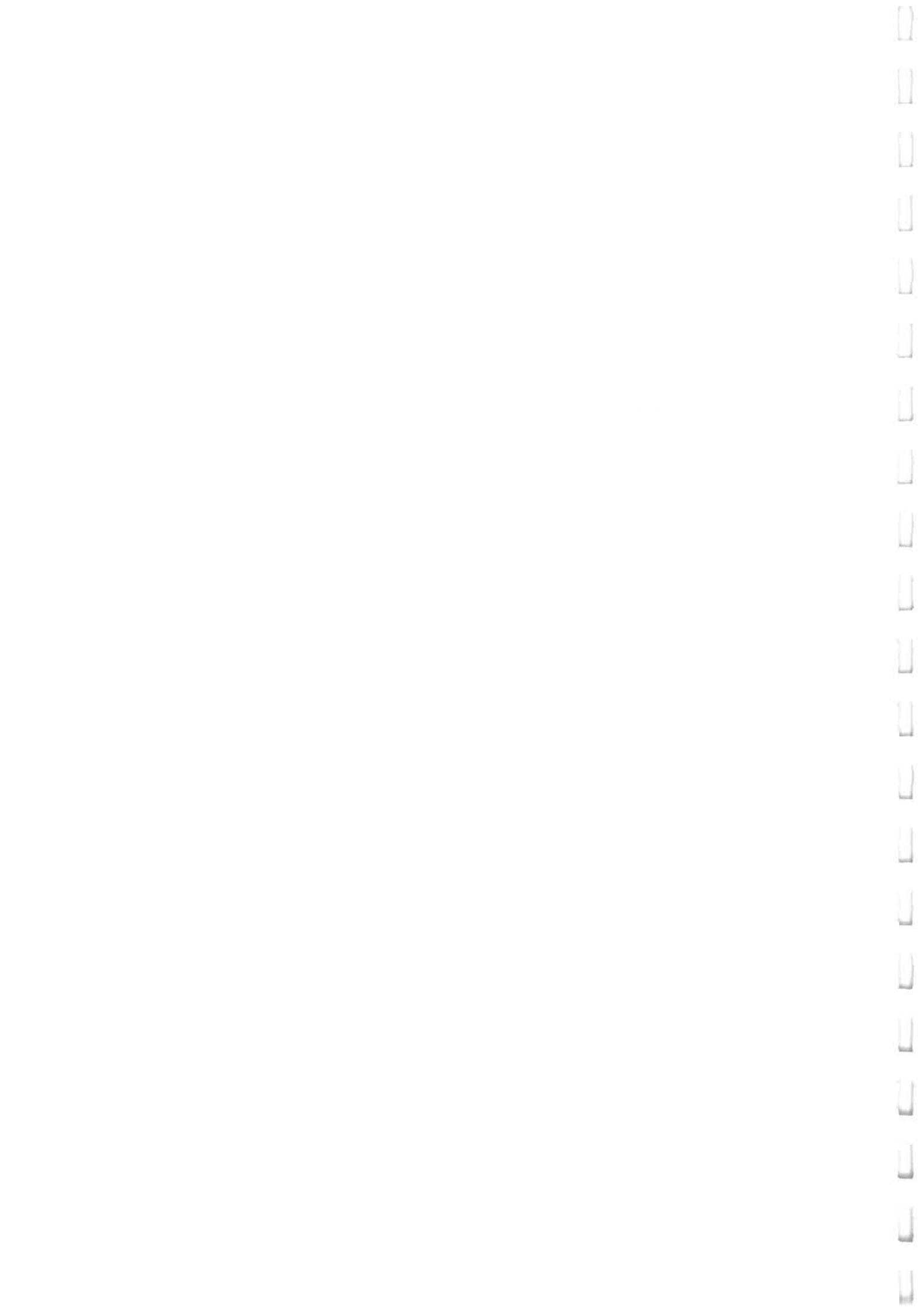
- la zone A dite de grand écoulement : zone de grand débit, comprend toutes les zones inondables approuvées par le décret du 10 décembre 1949, auxquelles sont ajoutées les extensions en aval immédiat des déversoirs ainsi que les secteurs de reversement⁶. Au sein de la zone A, toute urbanisation nouvelle est interdite.
- la zone B dite zone complémentaire : zone située en aval des déversoirs en complément de la zone A et dans les vals susceptibles d'être inondés par le seul reflux des eaux (avant même apparition de brèches éventuelles). Au sein de la zone B, l'urbanisation est acceptée sous certaines conditions. Les objectifs poursuivis dans cette zone est de limiter la densité de population, de limiter les biens exposés au risque, et de réduire la vulnérabilité des constructions dans le cas où elles peuvent être autorisées.

Au sein de chacune de ces zones, l'urbanisation est soumise à réglementation.

A ces différentes zones (A et B), correspondent plusieurs aléas :

- l'aléa faible : la profondeur de submersion est inférieure à 1 mètre et la vitesse d'écoulement est peu marquée,

⁶ Secteurs de reversement : secteurs où les eaux introduites par le fonctionnement des déversoirs rejoignent le lit principal.



- l'aléa moyen : la profondeur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres et la vitesse d'écoulement est nulle à faible ou la profondeur de submersion est inférieure à 1 mètre et la vitesse d'écoulement est marquée,
- l'aléa fort : la profondeur de submersion est supérieure à 2 mètres avec une vitesse d'écoulement nulle à faible ou la profondeur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres et la vitesse d'écoulement est moyenne à forte,
- l'aléa très fort (concerne uniquement la zone A) : la profondeur est supérieure à 2 mètres et la vitesse d'écoulement est moyenne à forte, et concerne en plus les zones de dangers particuliers (aval d'un déversoir, débouchés d'ouvrages...).

Le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations du Val d'Ardoux couvre dix communes, dont celle de Beaugency. Au total, ce sont près de 1 700 personnes habitant en zone inondable sur les 28 500 habitants des dix communes, soit près de 6%.

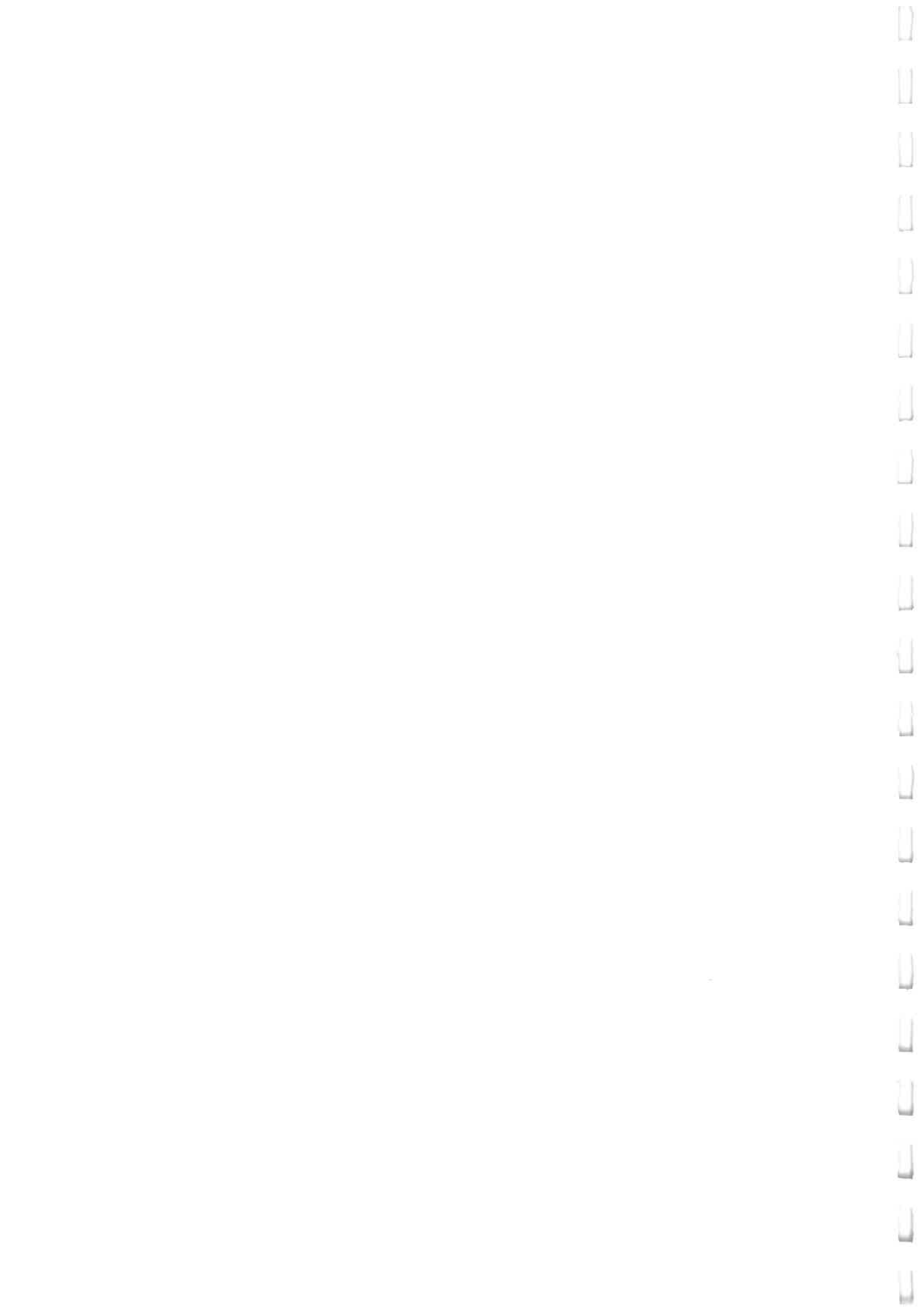
L'ensemble du territoire Sud-Est de Beaugency est classé en tant que Zone A d'aléa moyen, ainsi que la partie du territoire communal situé entre la Mauve et la Loire au Nord-Est de la commune.

Le cours de la Loire et une bande de 500 mètres de large en rive gauche sont classés en zone A d'aléa fort.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique en application de l'article 40-4 de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre les incendies et à la prévention des risques majeurs. Il est annexé au présent PLU. La réglementation du PPRI se surajoute à celle du Plan Local d'Urbanisme et les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que dans la limite du respect de la « règle la plus contraignante ».

Dès le XVIème siècle, la Loire a été aménagée par des levées de terre qui permettaient de limiter le risque de crue sur la partie du cours de la Loire moyenne. Avec le temps et faute d'entretien, ces levées de terre se sont détériorées ; c'est pourquoi la mise en œuvre du Plan Loire Grandeur Nature a été réalisée au cours de l'année 1994. Ce plan avait pour objectif :

- « améliorer ou au moins éviter que ne se dégrade l'écoulement des crues,
- stopper et si possible, inverser l'enfoncement du lit,
- préserver ou restaurer la diversité biologique des milieux naturels ».



Dans le cadre du Plan Loire Grandeur Nature, des travaux d'aménagement ont été réalisés sur la commune de Beaugency, ils ont consisté en :

- la restauration ou la modification des anciens ouvrages de navigation,
- la dévégétalisation et le dégagement des bras et des bancs au droit des ouvrages.

Un **bassin-tampon enterré pour les eaux pluviales**, d'une capacité de 1 950m³, est en cours de réalisation en bordure de Loire. La mise en service de ce bassin devrait être effective en septembre 2003. Le maître d'ouvrage de cet équipement est le SIVU regroupant les communes de Beaugency, Tavers et Villorceau.

Le **Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Ardoux** a pour rôle la participation dans la prévention du risque d'inondation. Cette prévention se concrétise par :

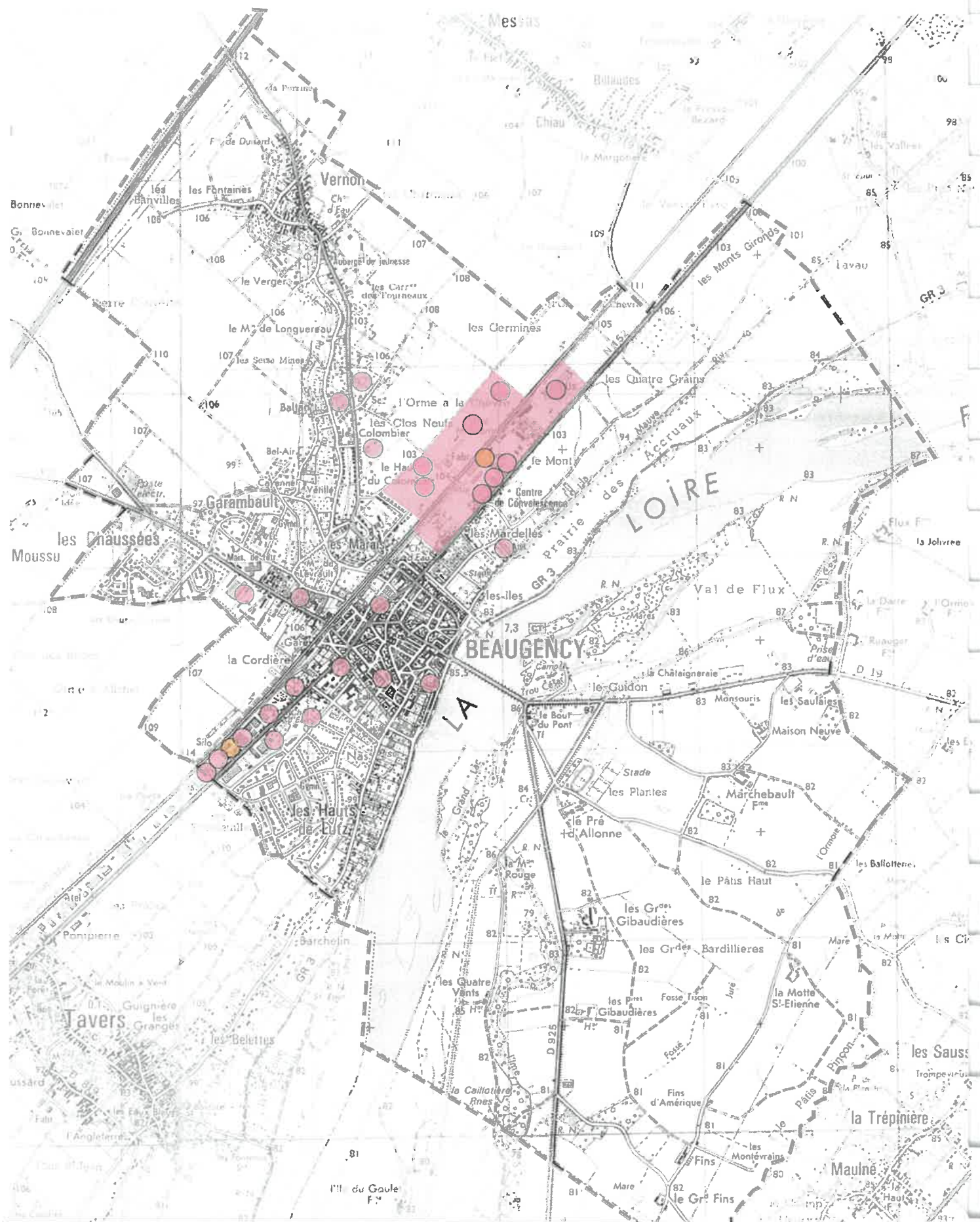
- le dimensionnement des écoulements du cours de l'Ardoux,
- la réalisation de travaux d'entretien du cours d'eau,
- la surveillance des pratiques culturales et l'entretien du paysage agricole.

En matière de **maîtrise de l'urbanisation**, les mesures présentées dans le PPRI, approuvé en 1999 visent :

- à interdire toutes constructions ou occupation des sols susceptibles de perturber l'écoulement des eaux dans le champs d'expansion des crues,
- à édicter des recommandations pour toutes les constructions ou installations susceptibles d'être exposées aux risques d'inondation. Dans le cadre de cette mesure, une cartographie a été réalisée sur le territoire de Beaugency afin de déterminer les zones inondables et les zones d'information de la population.

Un **réseau de télésurveillance pour la montée des eaux de la Loire** a été mis en place : le réseau CRISTAL (Centre Régional Informatisé par Système de Télémessures pour l'Aménagement de la Loire) ; ce réseau comporte 150 stations limnimétriques et/ou pluviométriques.

Le réseau CRISTAL permet une surveillance des débits et des hauteurs d'eau de la Loire et permet au maire de Beaugency notamment d'être tenu informé de l'évolution de la situation lors d'une crue. Pour la commune de Beaugency, la cote d'alerte est fixée à 2.20 mètres à la hauteur d'Orléans. Une fois cette hauteur dépassée, ce sont tous les services de la sécurité civile qui sont mobilisés afin de mettre en place le plan de secours spécialisé inondation.



Installation industrielle classée



Installation agricole classée



Zone d'activités industrielles

VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

Risques majeurs technologiques



0 500 m

Conformément à la réglementation en vigueur concernant l'organisation de la sécurité civile, la protection des forêts contre l'incendie et la prévention des risques majeurs⁷, une **cellule d'analyse des risques et d'information préventive** (CARIP) a été créée au cours de l'année 1994, à l'échelle de la région.

La cellule d'analyse des risques et d'information préventive est chargée sous l'autorité du Préfet :

- de réunir tous les éléments utiles à l'information préventive,
- d'élaborer les documents réglementaires,
- de jouer un rôle de conseil auprès des maires.

Elle permet notamment la réalisation du dossier départemental des risques majeurs (DDRM), le dossier communal synthétique (DCS), le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Au niveau de la commune de Beaugency, un dossier communal synthétique a été réalisé, son approbation remonte au mois d'avril 1997.

Enfin, **l'ensemble des levées du département du Loiret sont surveillées** par la Direction Départementale de l'Équipement, suivant la hauteur d'eau atteinte, les différents services peuvent être mis en alerte.

➤ *Les risques technologiques*

- Les installations classées présentes sur le territoire de Beaugency sont liées à l'activité industrielle et à l'activité agricole du secteur, elles sont essentiellement concentrées au niveau des deux zones d'activités : la zone Acti-Loire située au Nord-Est de Beaugency, et la zone industrielle située au Sud-Ouest. Au total 28 installations classées sont recensées auprès des services de la DRIRE Centre parmi lesquelles : une installation SEVESO 2 classée en seuil bas (société Faurecia), deux installations agricoles.
- Les risques de technologiques associés au transport de matières dangereuses sont liés :
 - à la traversée de deux canalisations de gaz (une haute pression et une moyenne pression),
 - à l'existence d'un poste de détente de gaz,
 - au transport routier d'hydrocarbures : le volume transporté annuellement s'élève à 500 m³, les camions empruntent essentiellement la RN.152,

⁷ Cf. loi du 22 juillet 1987, décret du 11 octobre 1990, circulaires du 25 février 1993 et celle de décembre 1993



- au transport ferroviaire de produits de classe 2 (gaz comprimés, liquéfiés ou dissous sous pression), de classe 3 (matières liquides inflammables) et de classe 8 (matières corrosives).

Les zones à risques sont situées sur une bande de 50 mètres de part et d'autre des axes routiers et ferroviaires empruntés pour le transport de matières dangereuses.

- Le risque nucléaire : la commune de Beaugency se trouve dans la zone des 10 kilomètres autour de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux. L'information de la population sur les risques nucléaires doit être réalisée à titre préventif.

- Les moyens de prévention :

Concernant le **transport de matières dangereuses par voie routière**, des règles de circulation sont appliquées, elles consistent notamment en :

- une signalisation des véhicules (numéro d'identification du danger, de la matière dangereuse,...),
- une limitation de la vitesse de circulation,
- une restriction de circulation dans certains secteurs,
- une formation des conducteurs...

Concernant le **transport de matières dangereuses par voie ferrée**, la SNCF a développé des mesures spécifiques telles que :

- la vérification du matériel roulant (normes de construction et d'entretien des wagons-citernes),
- la reconnaissance particulière des marchandises dangereuses et des dangers,
- la création du service opérationnel « Présence Fret ».

Sur la commune de Beaugency, les axes routiers et ferroviaires empruntés pour le transport de matières dangereuses sont :

- la RN.152 (Blois / Orléans),
- la ligne SNCF Les Aubrais-Blois.

De part et d'autre de chacun de ces axes, une zone d'information préventive de 50 mètres a été déterminée conformément à la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, et au décret du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs, pris en application de l'article 21 de la loi no 87-565 du 22 juillet 1987.



Concernant la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux, de nombreuses mesures ont été prises ou sont prises afin de limiter le risque nucléaire ; elles concernent :

- la réalisation lors de l'implantation de la centrale des documents réglementaires suivants : étude d'impact, étude de danger, enquête publique,...
- la maîtrise de l'aménagement autour du site,
- l'information de la population,
- la formation initiale et continue du personnel à la sécurité,
- le contrôle permanent de l'installation et des rejets,
- l'élaboration de plans de secours,
- la réalisation d'exercices et de simulations permettant de vérifier l'efficacité des plans de secours et autres,
- la mise en place d'une Commission Locale d'Information ayant pour objectif l'information des populations dans le domaine du nucléaire et l'étude de la centrale sur le plan économique, social et environnemental.

La Préfecture du Loir-et-Cher a réalisé en 1993 un livret sur « les consignes en cas d'accident sur le site nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux », ce livret est actuellement en cours de réactualisation.

Une distribution de pastilles d'iode, est réalisée une fois par an à titre préventif.

Conformément à la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, et au décret du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs, pris en application de l'article 21 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, une cartographie des zones d'information préventive a été réalisée par les services de l'Etat en mars 1997 ; l'ensemble du territoire communal de Beaugency est inclus dans la zone d'information préventive.

↳ ENJEUX EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES :

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, LES RISQUES TECHNOLOGIQUES DANS LE CADRE DES PROJETS D'EXTENSION DE L'URBANISATION.
- METTRE EN AVANT TOUTES LES MESURES PRISES PAR LA COMMUNE DE BEAUGENCY CONCERNANT LA PREVENTION ET D'INFORMATION DES POPULATIONS DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES.



□ L'AIR

La surveillance de la qualité de l'air en région Centre est assurée par l'association Lig'Air. Les stations de mesure les plus proches de la ville de Beaugency sont deux stations urbaines : Orléans et Blois. Compte-tenu des caractéristiques des stations de mesures (un milieu urbain important), les résultats ne peuvent être appliqués à la ville de Beaugency.

La centrale de Saint-Laurent-des-Eaux possède son propre système de surveillance de la qualité de l'air. Ces résultats sont transmis deux fois par an à la commune de Beaugency.

Par ailleurs, il existe un Plan Régional de Qualité de l'Air.



❑ LES EMISSIONS SONORES

Suivant le trafic moyen supporté par les axes de transport routier⁸ ou ferroviaire⁹, des secteurs sont définis au sein desquels des mesures d'isolation acoustique sont nécessaires. La largeur de cette bande est définie selon les niveaux sonores recensés durant la période diurne (6h00 / 22h00) et la période nocturne (22h00 / 6h00).

Niveau sonore de référence en période diurne L _{aeq} en dB(A)	Niveau sonore de référence en période nocturne L _{aeq} en dB(A)	Classement de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	L>76	1	d = 300 mètres
76<L<81	71<L<76	2	d = 250 mètres
70<L<76	65<L<71	3	d = 100 mètres
65<L<70	60<L<65	4	d = 30 mètres
60<L<65	55<L<60	5	d = 10 mètres

L'isolement acoustique des bâtiments vis-à-vis des bruits extérieurs doit permettre d'obtenir un niveau acoustique au sein des pièces principales variant entre 30 et 45 dB(A).

Ce classement des infrastructures de transports implique des mesures d'isolement acoustique à prendre en compte pour les futures habitations ; ces mesures concernent les bâtiments :

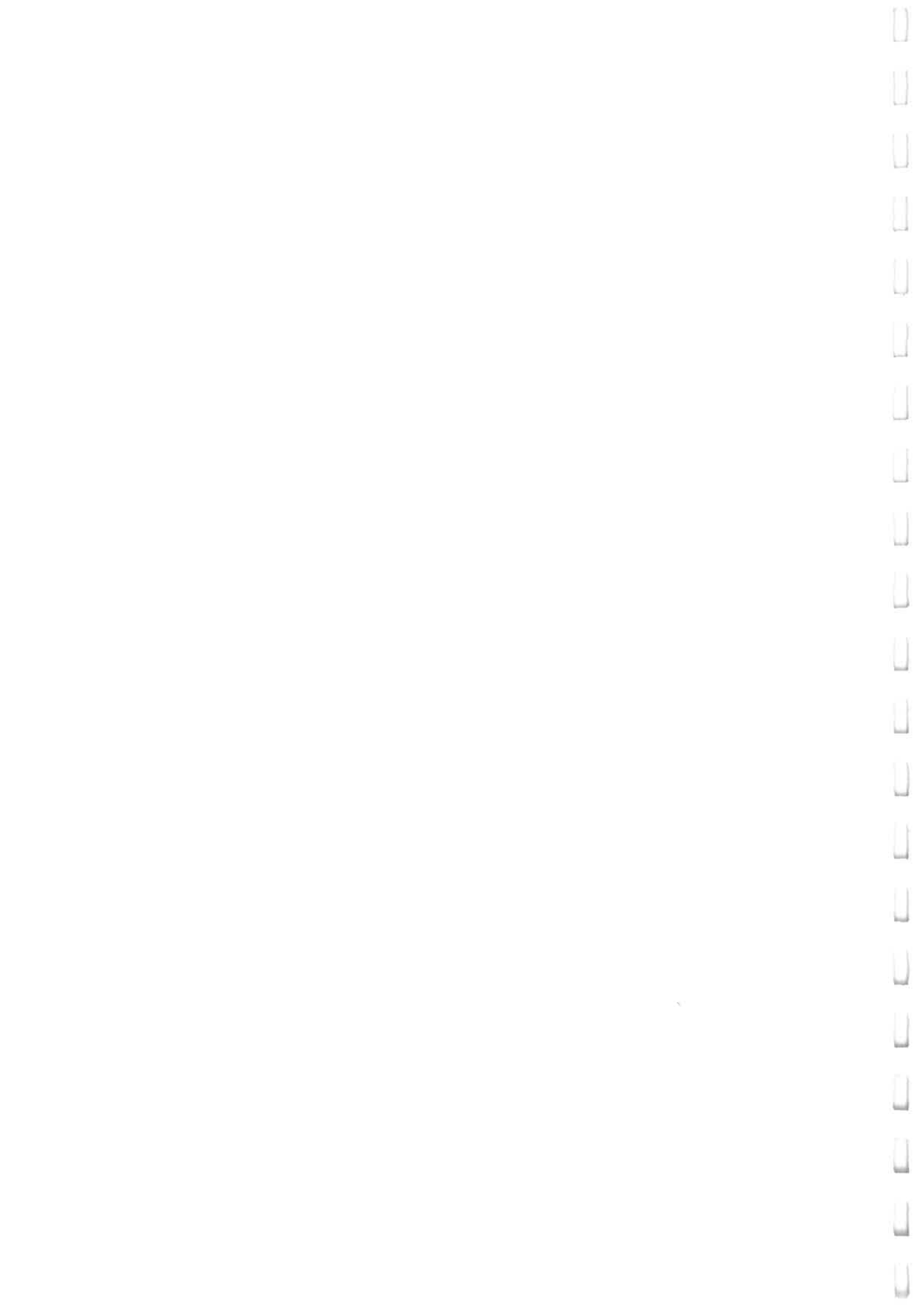
- d'habitation,
- d'enseignement,
- de santé, de soins et d'actions sociale,
- d'hébergement à caractère touristique.

Les infrastructures de Beaugency concernées sont :

- l'autoroute A.10,
- la RN.152 (Blois / Orléans),
- la RD.925 (Beaugency / Châteaudun),
- la voie ferrée (Paris / Tours).

⁸ Concernant les voies routières, le trafic moyen journalier annuel (TMJA) doit être supérieur à 5 000 véhicules.

⁹ Concernant les voies ferroviaires, le trafic moyen journalier annuel (TMJA) doit être supérieur à 50 circulations en agglomération et de plus de 100 circulations hors agglomération.

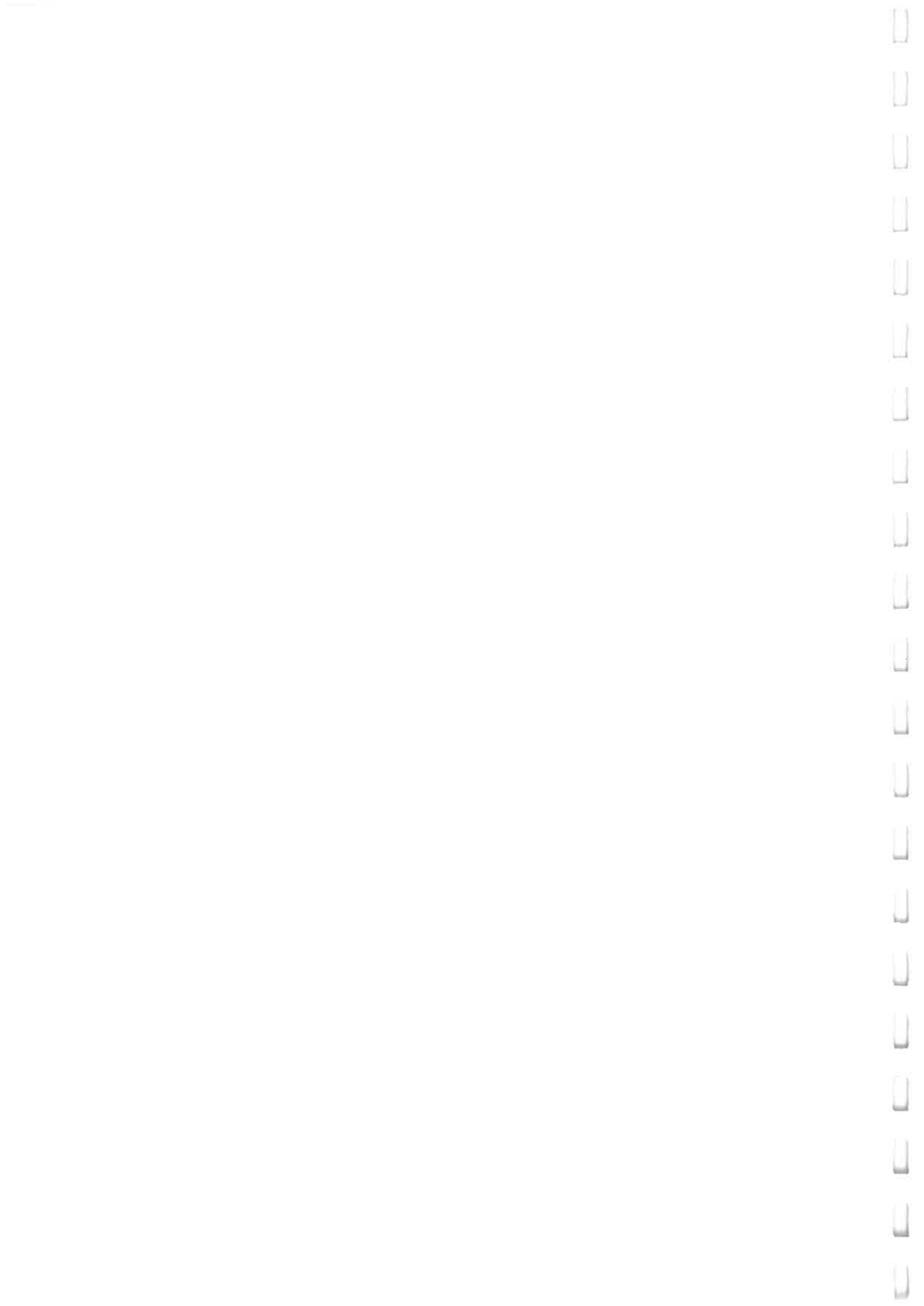


Conformément à la réglementation en vigueur, et après consultation de l'ensemble des communes du département du Loiret, l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002, recense l'ensemble des communes traversées par des infrastructures de transports terrestres bruyants dont Beaugency

Ces infrastructures ont été classées par arrêté préfectoral le 24 juin 2002. Le tableau suivant récapitule les axes concernés, le trafic moyen journalier annuel sur chacun des axes inventoriés, les niveaux sonores constatés, la part de poids lourds dans le trafic global, ainsi que la largeur des bandes définies de part et d'autre de l'infrastructure, au sein desquelles une isolation acoustique des bâtiments et équipements est nécessaire et le classement de l'infrastructure.

Infrastructure de transport	Trafic moyen journalier annuel (Véh/jour)	Part des poids lourds dans le trafic journalier moyen (%)	Niveau sonore mesuré (Leq en dBA)	Largeur de la bande affectée de part et d'autre de l'infrastructure	Classement de l'infrastructure
A.10	41 700	15	82	300 mètres	1
RN.152 (limite communale / entrée de Beaugency)	16 400	8	75	100 mètres	3
RN.152 (traversée de Beaugency)	16 400	8	72	100 mètres	3
RD.925 (limite communale Nord-Ouest / entrée de bourg)	5 000	10	68	30 mètres	4
RD.925 (traversée du bourg)	5 000	10	70	30 mètres	4
RD.925 (entrée du pont / sortie du pont)	8 600	10	70	30 mètres	4
RD.925 (sortie du pont limite communale)	8 600	10	71	100 mètres	3
Ligne SNCF	supérieur à 50 circulations		> 81	300 mètres	1

Par rapport aux nuisances émises par l'autoroute A.10, l'urbanisation au niveau de ce secteur est très peu développée, les nuisances sonores sur la population environnante induites par le trafic de l'autoroute sont quasi-inexistantes.



↳ ENJEUX EN MATIERE DE NUISANCES SONORES :

- PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES LIEES A LA PRESENCE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DANS LE CADRE DES PROJETS D'EXTENSION DE L'URBANISATION.

❑ L'ENERGIE

Vraisemblablement, sur la commune de Beaugency aucune expérience en matière d'architecture dite haute qualité environnementale n'a été réalisée.

Dans le domaine de l'économie d'énergie, un diagnostic a été réalisé il y a quelques années sur les bâtiments communaux. A l'issue de ce diagnostic des travaux d'isolation ont été réalisés sur certains de ces bâtiments.

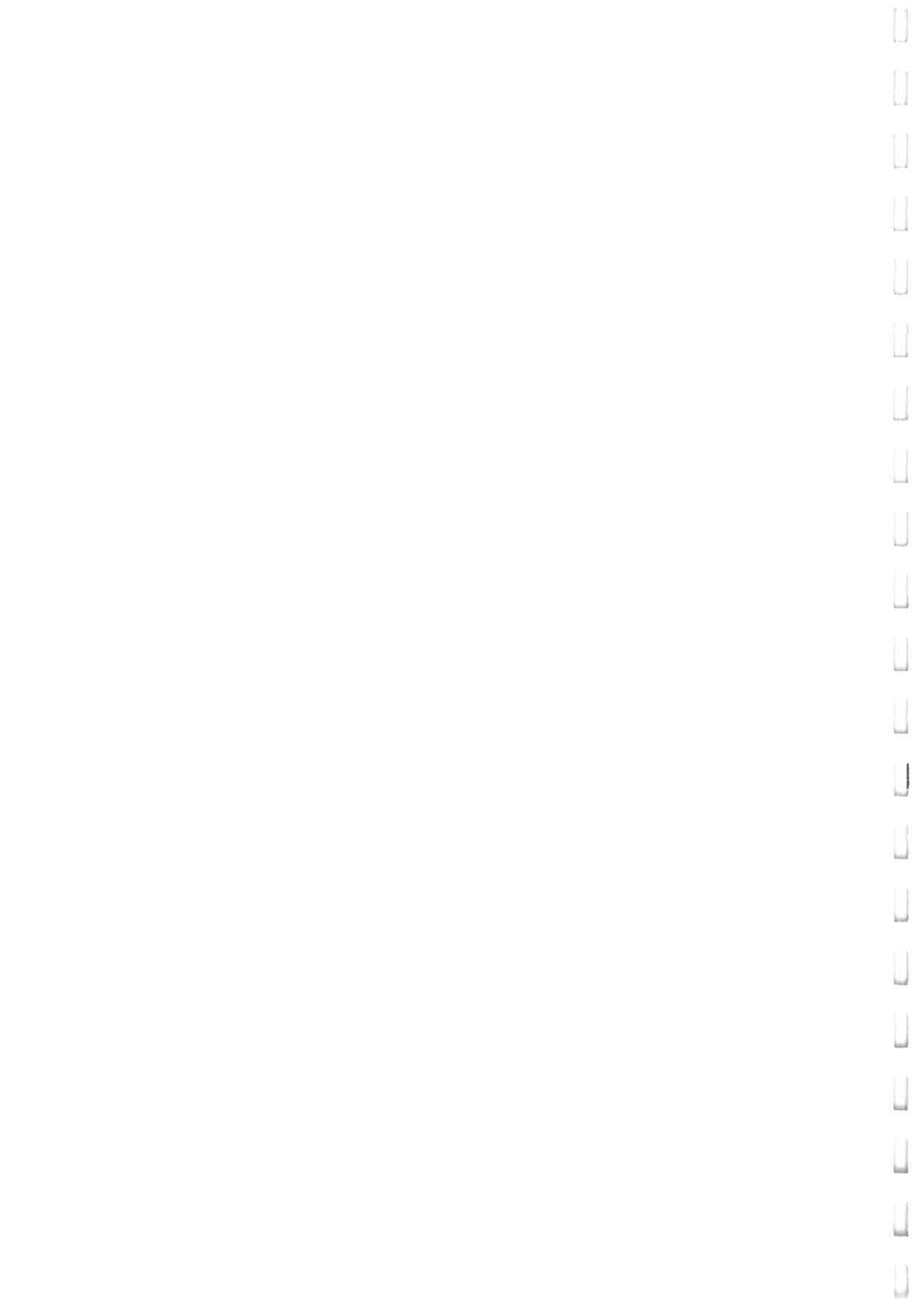
❑ LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La commune de Beaugency est attestée dès le haut Moyen-Age. De nombreux édifices (églises, hôtel de ville, château, tours...), sont classés monuments historiques. On dénombre en tout 55 sites archéologiques. Une liste des sites et indices de sites archéologiques réalisée par le service régional de l'archéologie est consultable en annexe.

Des dispositions particulières relatives à ces sites doivent être mises en œuvre. Ainsi, les édifices classés monument historique ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques bénéficient déjà d'un périmètre de protection de 500 mètres autour de chaque monument.



ENJEUX ET CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS



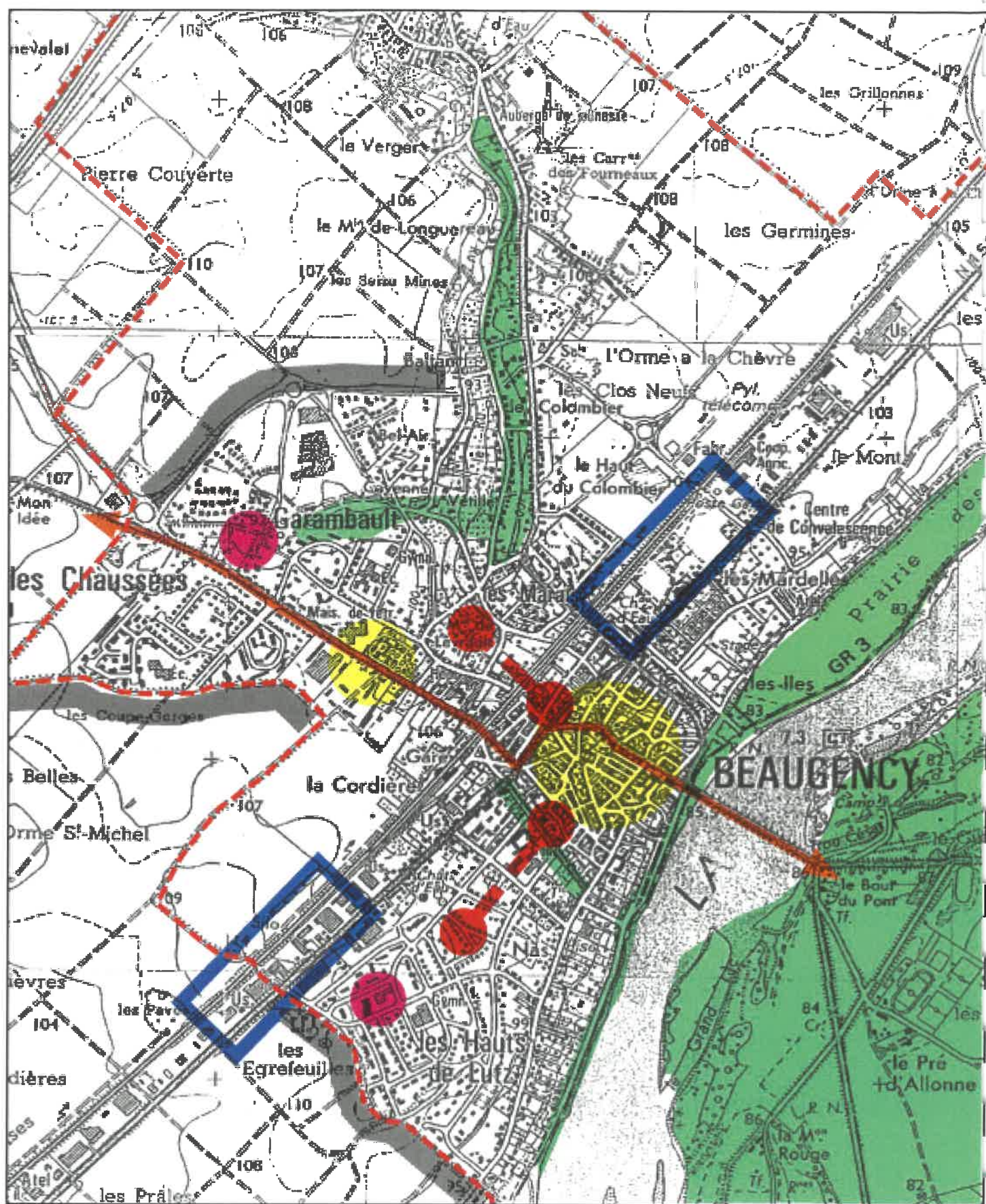
Les différents éléments de diagnostic démographique qui ont été exposés ont permis de dégager, on l'a vu plus haut, trois hypothèses concernant le développement futur de la ville de Beaugency, en matière d'accueil de population pour les prochaines années.

En accord avec les orientations de développement qui ont été prises au sein du Pays Loire-Beauce et au moment de l'élaboration du PLH, la Municipalité a souhaité privilégier une orientation médiane, qui permet de conforter le rôle de pôle de proximité que joue la ville de Beaugency au sein du Pays, tout en préservant la qualité de vie d'une ville moyenne.

Ce sont donc environ 500 nouveaux habitants qui devraient être accueillis à Beaugency durant les prochaines années, ce qui constitue un premier enjeu auquel la Municipalité se doit de répondre.

Ce diagnostic a également permis de dégager les grands enjeux du développement spatial de la ville de Beaugency. Ces enjeux, au nombre de trois, sont développés ci-après.

C'est sur la base de ces enjeux qu'ont été définis les orientations du PADD, orientations qui trouvent leur traduction dans le règlement et le zonage qui ont été définis.



VILLE DE BEAUGENCY
 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
1 - DIAGNOSTIC
 Le fonctionnement de la ville



0 500 m

SYNTHÈSE ET PREMIERS ENJEUX

LE FONCTIONNEMENT DE LA VILLE



La ville de Beaugency s'organise autour de deux pôles :

- Le centre ancien concentre l'essentiel des commerces et des services de la ville. D'une grande valeur historique, très préservé, il draine par ailleurs un grand nombre de touristes durant la saison estivale.
- L'espace qui s'organise autour de la nouvelle médiathèque, dans le quartier Garambault, constitue le second pôle important pour la commune. Outre la médiathèque, on y trouve notamment la Maison des associations et l'Espace Agora. Ce second centre a une vocation plus locale que le centre ancien, mais constitue potentiellement un pôle de rayonnement intercommunal.



D'autres espaces de centralité sont présents dans la ville, mais ils n'ont pas le même potentiel que les premiers. Parmi eux on trouve :

- Le centre commercial des Hauts de Lutz qui bien qu'en perte de vitesse, offre quelques services de proximité.
- Le haut des quartiers nord, avec un petit centre commercial peu attractif (autour de la moyenne surface Ed), et le lycée, qui draine une population mais ne participe pas à la vie de la ville, de par son isolement.



La "colonne vertébrale" de la ville est l'axe nord-ouest/sud-est. Mais cet axe n'est pas homogène, et bute sur un certain nombre d'obstacles naturels (la Loire) et urbains (le centre ancien, les voies de circulation qui lui sont parallèles) et souffre donc d'un manque de fluidité qui rend les circulations difficiles.



Les connexions entre les différents quartiers sont rendues malaisées par les "verrous" successifs (Mail, voie ferrée, route nationale, Loire).



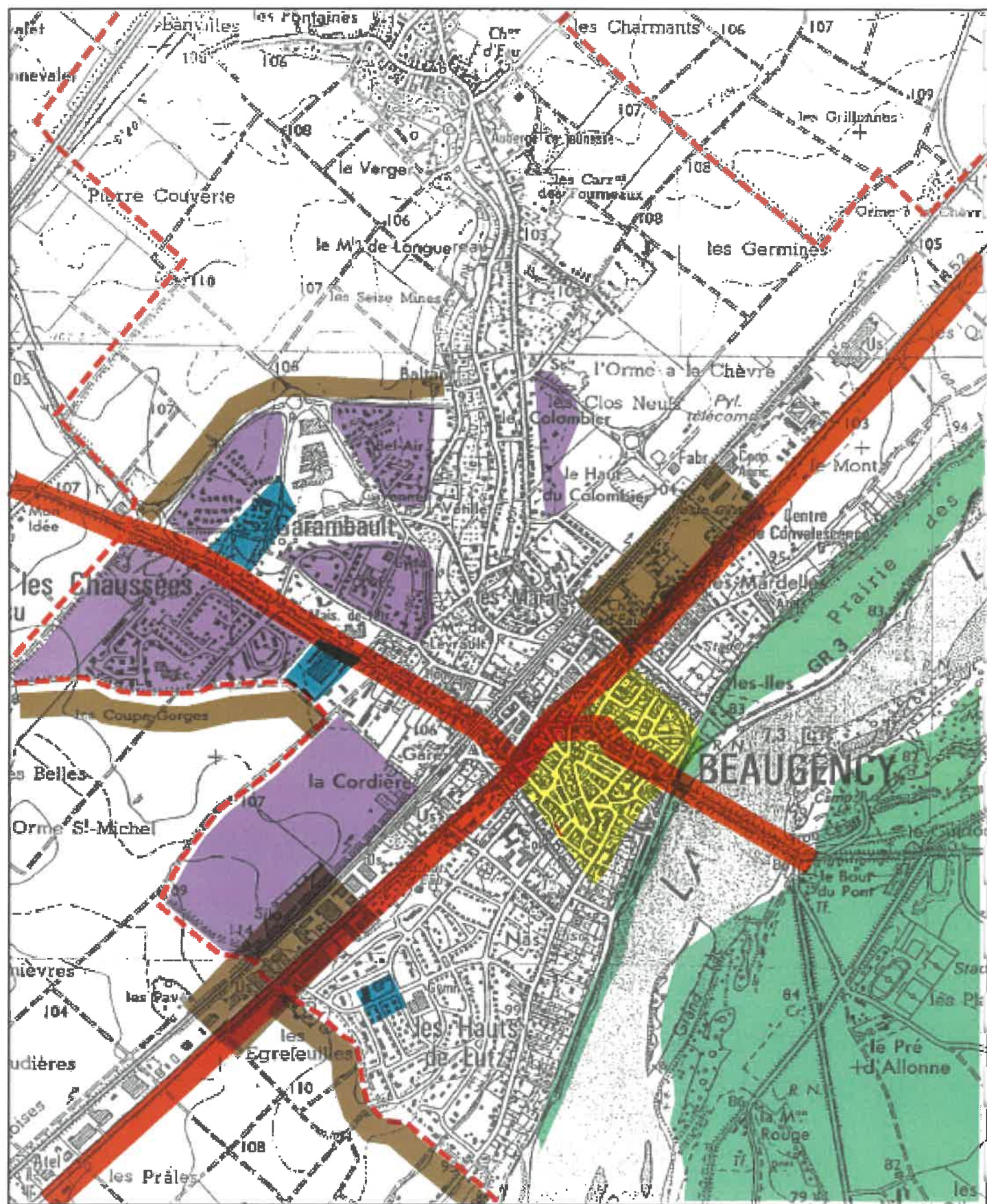
Les espaces verts et naturels sont nombreux sur la commune, et offrent des respirations dans la ville.



En entrée de ville, les premiers éléments perceptibles lorsque l'on arrive à Beaugency sont les activités qui bordent la route nationale, de part et d'autres de la RN152. Elles donnent une image peu valorisante de la commune.



Dans certains des quartiers qui se trouvent en limite communale, l'urbanisation s'arrête brutalement, sans transition. Cela donne à ces quartiers une image d'"inachevé", et rendrait nécessaire une réflexion sur la transition entre l'urbain et le rural.



VILLE DE BEAUGENCY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1 - DIAGNOSTIC

Les enjeux

1. GRANDS ENJEUX DU DEVELOPPEMENT

Le diagnostic exposé met en exergue les atouts et les faiblesses de Beaugency, et révèle les enjeux majeurs de la commune en matière d'aménagement et de développement pour les prochaines années. Ces enjeux peuvent s'articuler autour de trois grands axes :

1. Préserver le patrimoine beaugencyen.

Le patrimoine touristique, en continuant la mise en valeur du centre historique :

- Mettre en valeur certaines rues structurantes, notamment la rue du Pont.
- Mettre en valeur la ville de nuit : mise en lumière du pont et des principaux monuments historiques, création de parcours nocturnes à travers la vieille ville.
- Mieux gérer le stationnement en centre-ville, notamment en période touristique.

Le patrimoine naturel, en préservant l'intérêt paysager et le caractère naturel de la Loire :

- Maintenir la protection concernant l'espace d'extension des crues, la végétation ripicole, etc.
- Limiter, le long de la Loire, l'impact visuel des constructions au nord et du camping au sud.
- Préserver, au sud de la Loire, le réseau de drainage et la végétation qui l'accompagne, maintenir en état les fermes, préserver la qualité de l'entrée sud de la ville.

2. Rendre la ville plus homogène, donner de l'unité à des quartiers "décousus" :

En recherchant une meilleure "unité d'image" entre les différents quartiers de la ville.

En confortant le rôle des pôles secondaires :

- Le pôle Garambault, par une réflexion sur le devenir de l'espace Agora, l'implantation de certains équipements, le lien entre les diverses composantes autour de l'avenue de Vendôme, etc.
- Le pôle "lycée-centre commercial" dans les quartiers nord, par la requalification du centre commercial et de ses environs, et le développement d'équipements et de services liés à la présence du lycée.
- Les Hauts de Lutz, par la dynamisation du centre commercial des Hauts de Lutz et de ses environs (accueil d'équipements, etc.)

En facilitant les déplacements et en intégrant les infrastructures routières :

- Mettre en valeur l'axe nord-ouest/sud-est par des interventions de nature différente selon que l'on se trouve dans le centre ancien ou dans les quartiers nord.
- Intégrer la RN152 pour en atténuer l'effet de coupure.

3. Promouvoir un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie

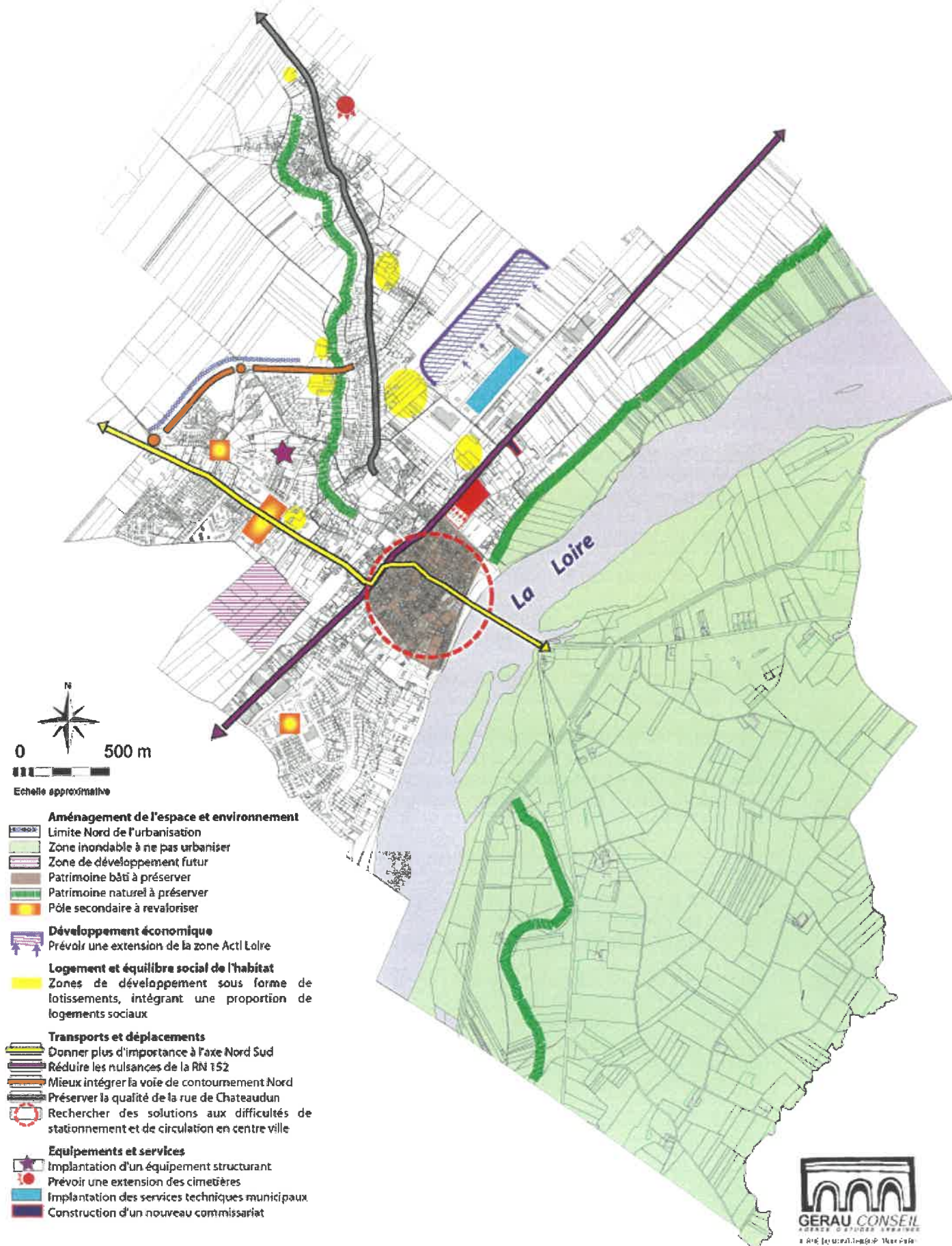
En traitant les franges urbaines et les limites de la ville :

- Mettre en valeur les entrées de ville.
- Améliorer les transitions entre l'espace urbain et l'espace rural, au nord et à l'ouest de la ville.
- Intégrer la voie de contournement au nord.

En préparant le développement futur de la ville par un renouvellement urbain et la protection des espaces naturels, plutôt que par un étalement urbain :

- Réfléchir à l'urbanisation des zones mutables (ouest de l'avenue de Vendôme, friches).
- "Unifier" les zones pavillonnaires du nord.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



2. ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD

Dans le prolongement du diagnostic, et afin de répondre aux enjeux auxquels elle est confrontée, la Ville de Beaugency a souhaité s'engager dans un développement urbain mesuré et équilibré, qui ne bouleverse pas les équilibres existants mais encourage une évolution mesurée de son tissu urbain.

Dans cet esprit, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'organise autour des grandes orientations suivantes :

❑ 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 accueillir de nouvelles entreprises.

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

❑ 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. 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.



De plus, 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.

Par ailleurs, dans le cadre d'une réflexion entre les communes de Beaugency et de Tavers, un échange de terrain pourra être envisagé (sur la partie ouest de Beaugency) afin de rééquilibrer et de rendre plus cohérent le territoire de chacune des deux communes.

Dans cette perspective, la commune de Beaugency conserve la vocation agricole des terrains voisins des terres agricoles situées sur le territoire de la commune de Tavers, pour assurer une cohérence dans l'aménagement des deux communes. Ces parcelles agricoles pourraient être à terme intégrées au territoire de Tavers. En échange, il pourrait être intéressant que la partie du territoire de Tavers formant une sorte d'enclave dans celui de Beaugency soit cédée à cette dernière et vienne compléter l'urbanisation de ce secteur.

Le présent PLU préserve donc l'avenir de ce secteur en déterminant des vocations dominantes cohérentes avec la commune de Tavers.

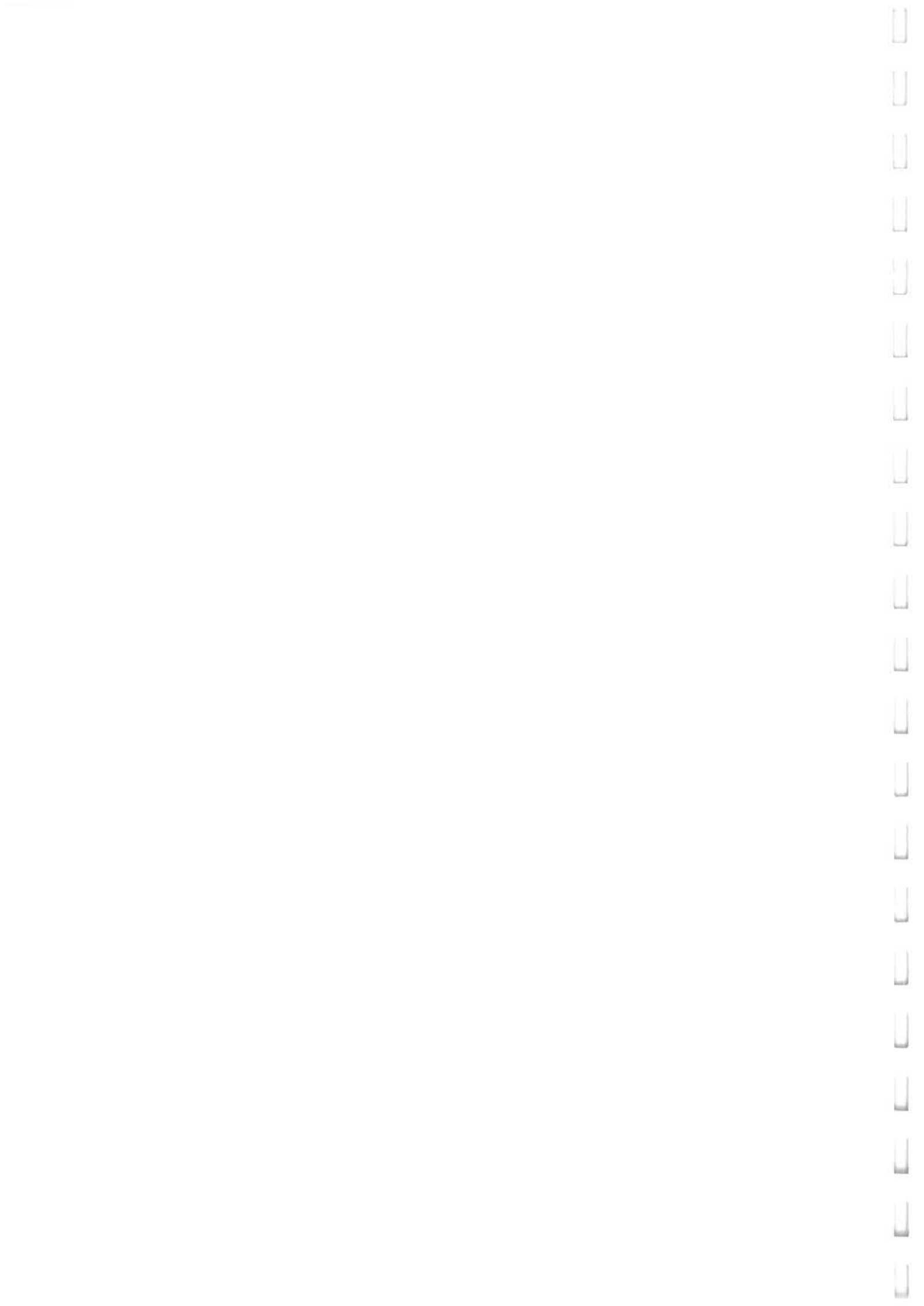
❑ EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

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.

❑ 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 permet d'ores et déjà de répondre en grande partie aux bes



oins qui ont été évalués. 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 la proportion de logements sociaux dans le parc s'accroître, et ce d'autant plus qu'elle 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.

En terme d'accueil des gens du voyage, le schéma départemental d'octobre 1997 prévoyait la réalisation d'une aire de passage de 15 à 20 emplacements. La municipalité souhaite suivre les obligations du prochain schéma départemental, actuellement en cours d'élaboration, pour l'aménagement d'une aire .

❑ EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

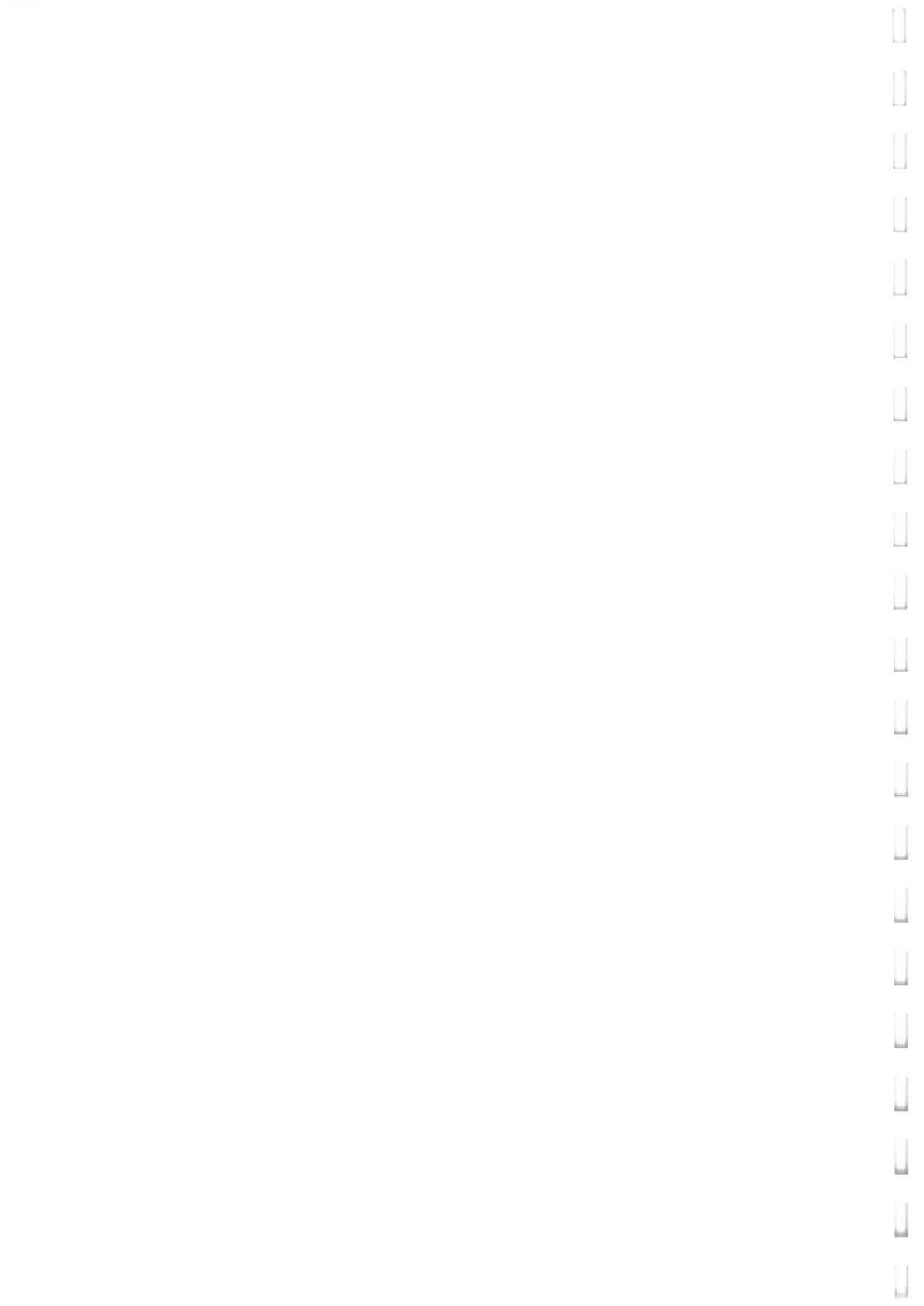
A l'heure actuelle, le principal axe structurant de la ville est l'axe Nord-Est/Sud-Ouest, autour de la RN152 et de la voie ferrée. La Municipalité souhaiterait rendre son importance à l'axe Nord-Ouest/Sud-Est, qui va du pont sur la Loire au rond-point de Villorceau, en empruntant la rue du Pont, une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

Quant à 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. Pour cela, plusieurs emplacements réservés ont été décidés à Beaugency pour envisager le tracé possible de cet axe, qui, à terme, se prolongera vraisemblablement vers Tavers à l'ouest.

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.

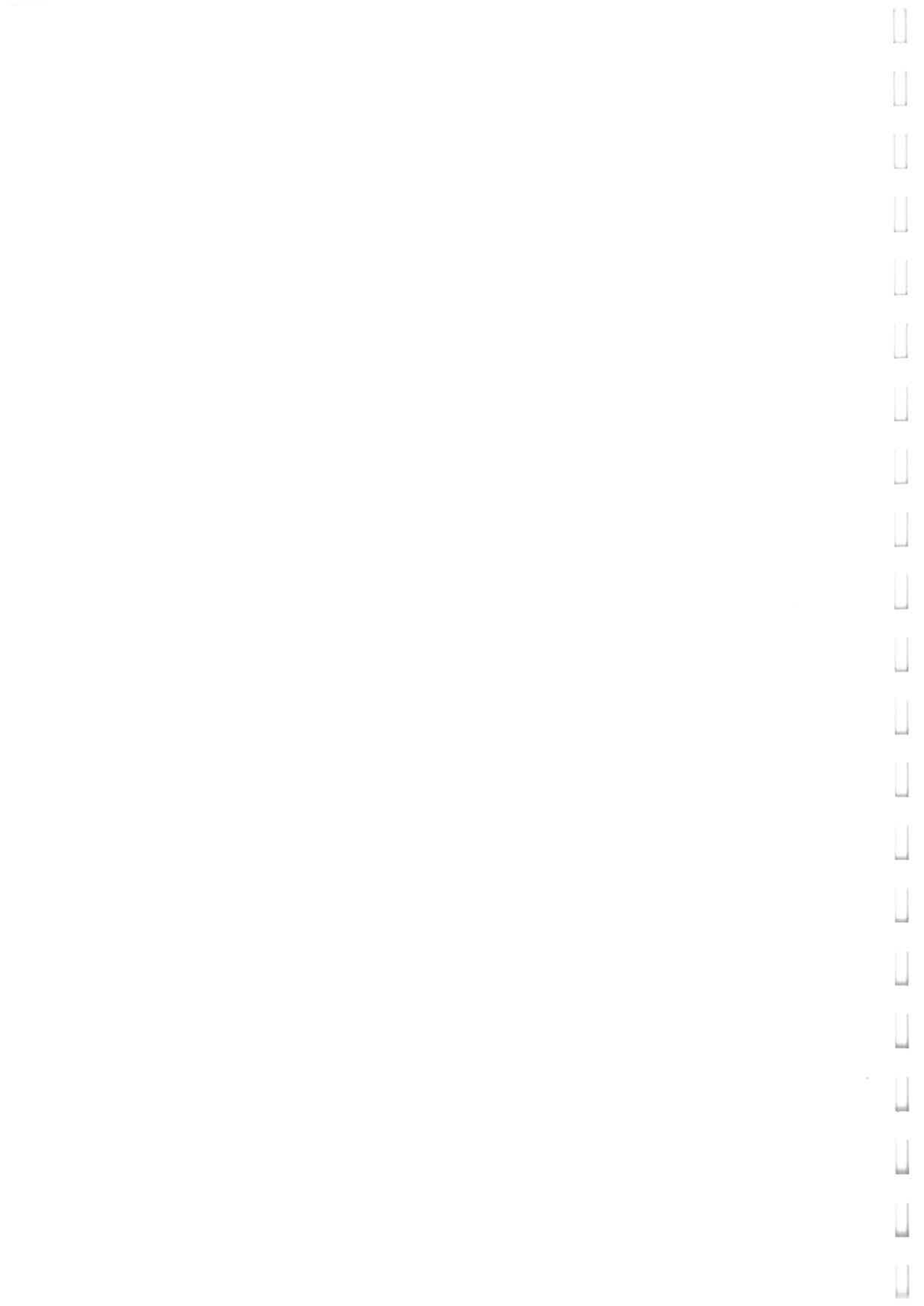


❑ EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

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 rempli. 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 l'existence 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.



3. TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT.

Le zonage et le Règlement ont été établis dans le respect des orientations définies par le PADD. Ces deux documents traduisent ainsi en droit des sols l'ensemble de la réflexion qui a été menée au cours de l'élaboration du PLU.

Le territoire de Beaugency a ainsi été divisé en quatre grandes familles de zones :

- Les zones urbaines, dites U.
- Les zones à urbaniser, dites AU.
- Les zones agricoles, dites A.
- Les zones naturelles et forestières, dites N.

A chacune de ces zones, et des éventuels secteurs de zones, correspond un règlement spécifique.

Avant d'expliquer en quoi le règlement de chacune des zones répond aux objectifs définis par le PADD, il convient de rappeler les éléments transversaux qui ont été modifiés par rapport au POS auparavant en vigueur. Les principales difficultés qui étaient rencontrées par les services instructeurs tenaient :

- Au caractère trop strict de la réglementation en matière de toiture et d'aspect extérieur pour les bâtiments annexes de petite taille, de type abri de jardin, garage à vélo, etc., qui ne permettait pas l'implantation d'annexes achetées dans le commerce.
- Une réglementation de la hauteur et du type de clôtures trop contraignantes.

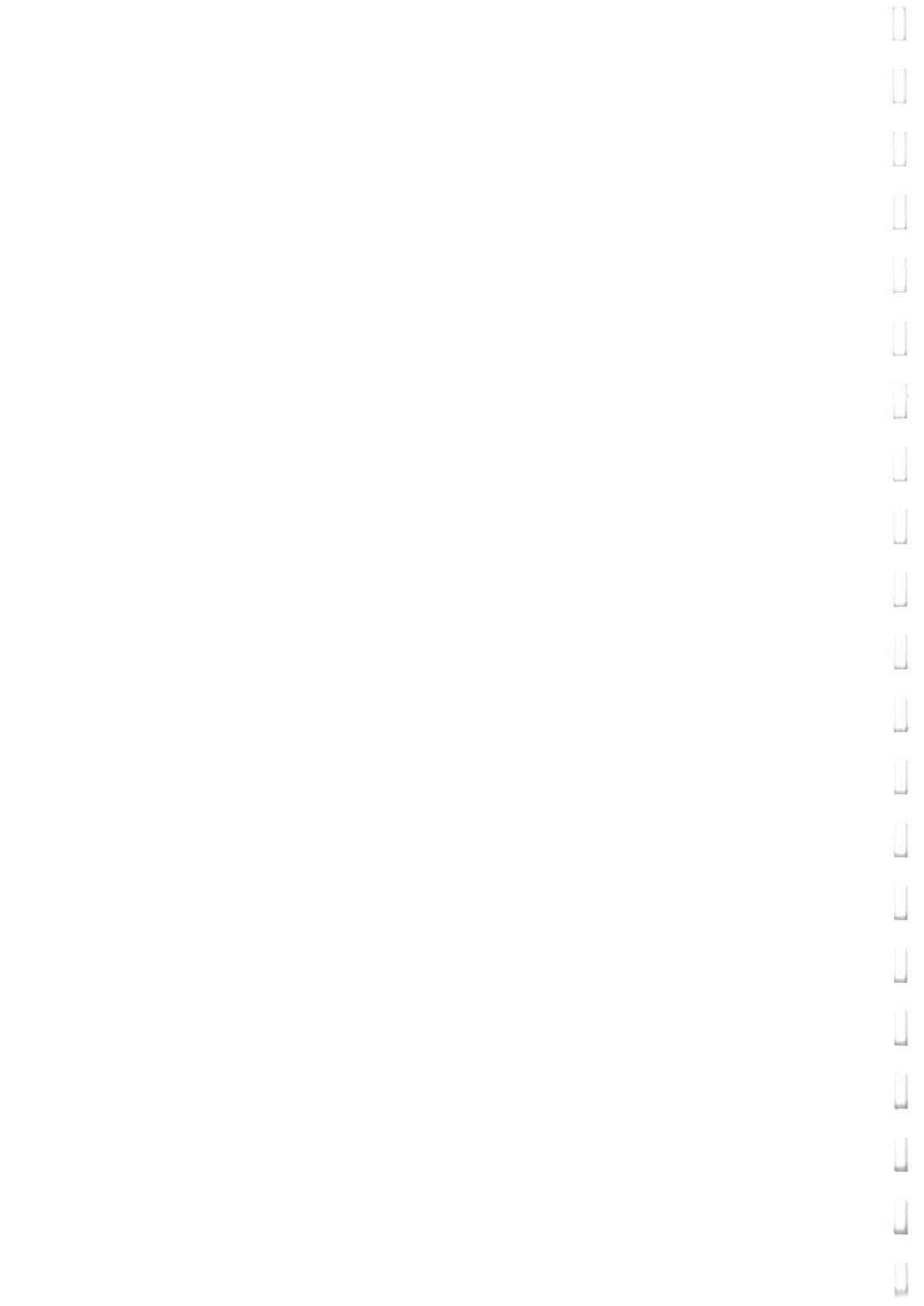
Le règlement de chacune des zones a ainsi été établi dans le souci d'une simplification des règles imposées, afin d'éviter les situations de blocage.

❑ LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de Beaugency, qui a gardé un caractère médiéval dont il convient de préserver la qualité, et au bourg de Vernon.

Elle comprend deux secteurs de zone :

- Le secteur UAa, localisé en front de Loire. Ce secteur comprend un sous-secteur inondable, UAa1.
- Le secteur UAb, qui correspond Bourg de Vernon.



Dans la continuité du POS, le PLU a retenu comme objectif pour cette zone :

- D'une part de préserver la qualité et la densité du centre en donnant une limitation de hauteur, en obligeant à construire à l'alignement sur rue, etc.
- D'autre part de favoriser d'éventuelles rénovations et le développement de l'hôtellerie, en ne fixant pas de COS dans le centre.

Par ailleurs, la recherche d'unité est obligatoire dans le traitement des façades commerciales dont les projets doivent être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

❑ LA ZONE UB

La zone UB regroupe les extensions les plus récentes de la ville, vers l'Ouest, le Nord et l'Est du centre ancien. L'ensemble de la zone est occupé, pour l'essentiel, par de l'habitat individuel et collectif. Quelques industries y subsistent encore. Afin notamment de rendre plus homogène l'occupation du sol dans le quartier Garambault (extension Nord), l'implantation d'activités incompatibles avec le caractère urbain de la zone a été interdite.

Quatre secteurs de zone ont par ailleurs été définis : UBa, UBb, UBc et UBd :

- Le secteur UBa correspond à la partie Sud du quartier des Hauts de Lutz qui jouxte les maisons individuelles de grande taille qui se trouvent au Sud de l'avenue du Colonel Morlaix Demozay (zone UC). Afin de préserver la transition entre ces deux zones, le COS a été fixé à 0,3, contre 0,4 dans l'ensemble de la zone UB.
- Le secteur UBb correspond à la façade sur la Loire, à l'Est du centre ancien. Il n'y est pas fixé de COS.
- Le secteur UBc correspond à une zone où, à l'entrée de Beaugency, existent des points de vue vers la Loire et le pont. Afin de préserver ces cônes de vue, la hauteur des constructions a été limitée à 9 mètres.
- Enfin, le secteur UBd correspond à un secteur dans lequel la Municipalité a souhaité limiter la densité : le COS a été fixé à 0,3.

❑ LA ZONE UC

La zone UC correspond au coteau Sud des bords de Loire, compris entre l'avenue du Colonel Morlaix Demozay et la Loire. L'habitat individuel implanté linéairement en bordure de l'avenue du Colonel Morlaix Demozay constitue l'essentiel de l'occupation du sol de la zone. Ces maisons sont massives, implantées en ligne de crête, et tendent à défigurer le coteau. C'est pourquoi, dans la continuité du POS, le règlement du PLU définit un certain nombre de règles d'implantation et de hauteur de bâtiments qui permettent une meilleure insertion des constructions nouvelles sur le coteau.



Le secteur de zone UCa correspond à la partie supérieure du coteau le long de l'avenue du Colonel Morlaix Demozay dans la partie Nord de la zone UC. Dans ce secteur, plus proche du centre, une certaine densité de construction est autorisée afin de mieux utiliser les terrains situés à proximité du centre et d'aider à la définition d'une architecture plus homogène sur cette partie du coteau.

❑ LA ZONE UD

La zone UD est située en bord de Loire, limitée à l'Ouest par le cimetière et le Clos des Mardelles. Elle correspond au faubourg situé entre la zone industrielle, la voie ferrée et la Loire.

Elle est occupée dans sa partie Ouest par de l'habitat individuel de construction récente. En bord de Loire, l'occupation est plus hétérogène : équipements sanitaires, sportifs et sociaux, logements et parcelles à usage agricole s'y côtoient.

Dans cette zone, l'objectif du PLU consiste à limiter et à organiser le droit de construire, en raison du faible potentiel d'équipements et de l'intérêt des perspectives offertes, dans la continuité de la zone UBc, sur la Loire et le pont.

Ainsi, afin de conserver le caractère de l'urbanisation existante et de valoriser le patrimoine paysager de ce secteur, une taille minimale des terrains et une emprise au sol réduite sont imposées en zone UD. Cette limitation est également justifiée par les contraintes d'assainissement résultant du faible niveau d'équipement de la zone.

Cette disposition entre dans le cadre de la possibilité prévue par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 : une taille minimale des terrains constructibles peut être fixée par la commune « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone », ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.

Une « prime de constructibilité », par le biais d'un COS plus important, de 0,3 (contre 0,2 dans l'ensemble de la zone), a été retenue pour les opérations d'habitat individuel groupé, de manière à mieux ordonnancer l'architecture des constructions s'implantant sur le coteau.

❑ LA ZONE UE

Cette zone correspond à la zone d'urbanisation qui s'est développée le long de la vallée du Rû, en direction du Bourg de Vernon. Elle accueille des constructions de pavillons sous forme d'opérations individuelles et de petits lotissements. Les terrains libres occupés par de petits vergers ou des potagers sont encore nombreux.



Cette zone comprend un secteur de zone UEa, compris entre le chemin du Colombier et le Rû. Dans ce secteur, l'implantation des bâtiments a été limitée sur une profondeur de 30 mètres le long de la voie, afin de préserver au maximum la vallée du Rû de toute construction.

Dans la continuité du POS, l'objectif du PLU pour cette zone consiste à privilégier la construction de logements individuels. Cependant, compte tenu du peu de terrains urbanisables sur l'ensemble de la ville, et de la présence toute proche de la future zone industrielle, la construction de petits collectifs a également été autorisée, à condition que soient respectées un certain nombre de règles définissant la volumétrie du bâtiment (hauteur, COS, etc.).

□ LA ZONE UI

La vocation principale de cette zone consiste à recevoir les activités économiques, sous forme d'entreprises artisanales, industrielles, d'entrepôts ou de bureaux. Elle est située d'une part, à l'Est de l'agglomération, de part et d'autre de la ligne SNCF Orléans-Tours, d'autre part, à l'Ouest de l'agglomération, en entrée de ville, où elle occupe une superficie plus importante.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la partie de la zone UI située à l'Ouest de la ville a fait l'objet d'une extension vers le Nord. Toutefois, afin de limiter les nuisances que pourrait entraîner l'implantation d'activités industrielles au droit des bâtiments à usage d'habitation, un retrait a été imposé pour l'implantation des bâtiments à vocation d'activité.

Trois secteurs de zone ont par ailleurs été définis :

- Le secteur UIa, situé le long de la ligne SNCF, en retrait de la RN152, à l'Est du Chemin des Clos Neufs, doit permettre d'accueillir des bâtiments de grande hauteur (25 mètres).
- Le secteur UIb correspond à une extension du secteur UIa. A l'intérieur de ce secteur, les limitations de hauteur sont plus restrictives (15 mètres).
- Le secteur UIc correspond au périmètre de l'ancienne ZAC industrielle. Dans ce secteur, la hauteur des constructions a été limitée à 13 mètres, et le COS est de 0,5.

□ LA ZONE AU

Les zones AU correspondent aux secteurs réservés à l'urbanisation future, soit pour des constructions à usage d'habitation, soit pour des équipements.

Leur urbanisation sera réalisée sous forme de ZAC ou de lotissements. En ce dernier cas, le règlement qui leur sera applicable sera celui de la zone U la plus proche en terme de vocation.



On distingue :

- Les secteurs de zone AUa qui comprennent les zones à urbaniser situées au lieu-dit « Faubourg Porte-Dieu » près de la gare SNCF d'une part, au lieu-dit des Gouffres d'autre part. Lors de leur urbanisation, le règlement qui leur sera applicable sera celui des zones UB.
- Les secteurs de zone AUb, pour lesquels le règlement applicable lors de leur urbanisation sera celui des zones UE.

□ LA ZONE AUI

La zone AUI correspond aux secteurs réservés à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités, d'entrepôts, d'établissements industriels, commerciaux et de bureaux. Son urbanisation sera réalisée sous forme de ZAC et donnera lieu à une modification du P.L.U. qui déterminera les modalités de sa réalisation.

La zone AUI est réservée aux activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.

□ LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal qui sont principalement affectées aux exploitations agricoles et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture. Elle comprend ainsi toute la partie Sud-Est de la commune, et plus de la moitié de la partie de Beaugency située au Nord de la voie ferrée.

Le PLU a pour objet, dans la continuité du POS, d'y limiter les constructions aux activités et aux habitations liées à l'agriculture, tout en favorisant un regroupement de l'habitat autour des sièges d'exploitations.

Dans le Val rive gauche, la zone A est constituée par un secteur inondable d'aléa fort A3. Dans ce secteur, les constructions nouvelles et les extensions sont très rigoureusement limitées.

□ LA ZONE N

Cette zone correspond aux secteurs du territoire communal qu'il convient de préserver de toute construction nouvelle, en raison :

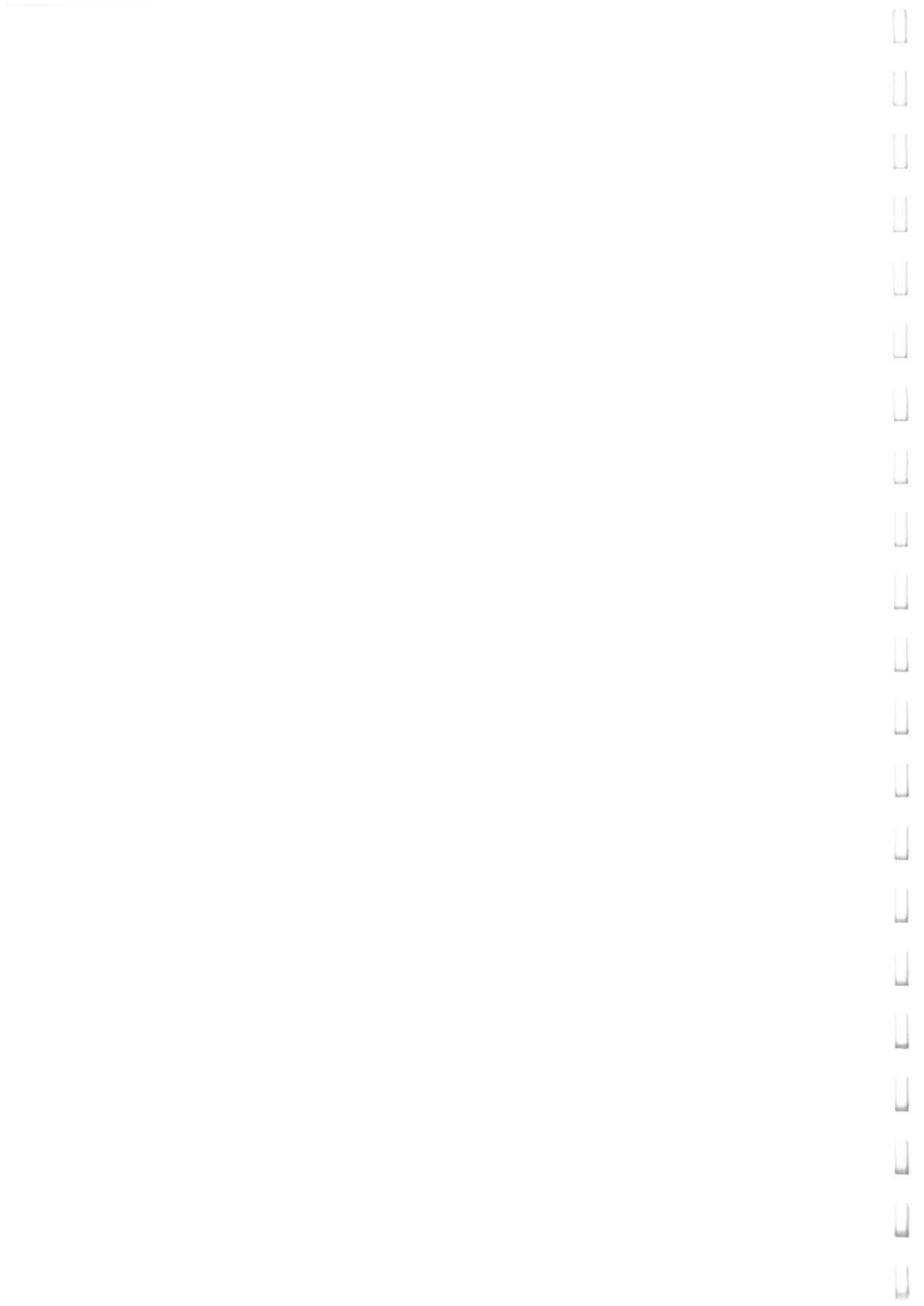
- Soit de la qualité des sites (vallée du Rû).
- Soit des risques d'inondations (Sud de la Loire).



- Soit pour des raisons de protection d'espaces non bâtis (Grand Mail) au sein de la ville).
- Soit en raison de la vocation de certains secteurs (loisirs en bord de Loire en amont du pont).

La zone N comprend les secteurs de zones suivants :

- Le secteur N4 situé en zone inondable d'aléa très fort correspond au lit mineur du fleuve et à des secteurs proches très inondables.
- Le secteur Na4 situé aux Accruaux le long de Loire, en aléa très fort, en amont du Pont, à l'intérieur duquel aucune construction n'est autorisée et dont la vocation est d'être un espace de loisirs.
- Le secteur Nb4 situé aux Accruaux le long de la Mauve, en aléa très fort, à l'intérieur duquel ne sont admis que les sanitaires et vestiaires nécessaires au fonctionnement des activités qui pourront se développer dans le secteur Na.
- Le secteur Nc situé sur le Grand Mail et ses abords. En dehors des espaces boisés classés, des équipements en sous-sol et les aires de stationnement, pourront être admis sous réserve d'assurer une bonne préservation des végétaux existants ou de ceux qui viendraient à leur être substitués.
- Le secteur Nd4 situé sur la rive gauche de la Loire correspondant à l'emplacement affecté au terrain de camping municipal existant.
- Le secteur Ne3 situé au Sud de la Loire, aux Prés d'Allonne, en aléa fort, pouvant accueillir des installations sportives et leurs équipements.



INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



1. UN DEVELOPPEMENT FUTUR ET DES ORIENTATIONS LIMITANT LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Les grandes orientations du développement de Beaugency auront des impacts limités par rapport à l'environnement et au cadre de vie de la commune. A cela, plusieurs raisons :

- Tout d'abord, la ville de Beaugency souhaite que son développement futur se limite au renforcement du tissu urbanisé existant, en particulier au niveau des quartiers nord, en privilégiant l'utilisation des disponibilités foncières et avec pour limite la rocade nord.

Les seules extensions externes au tissu projetées concernent ainsi :

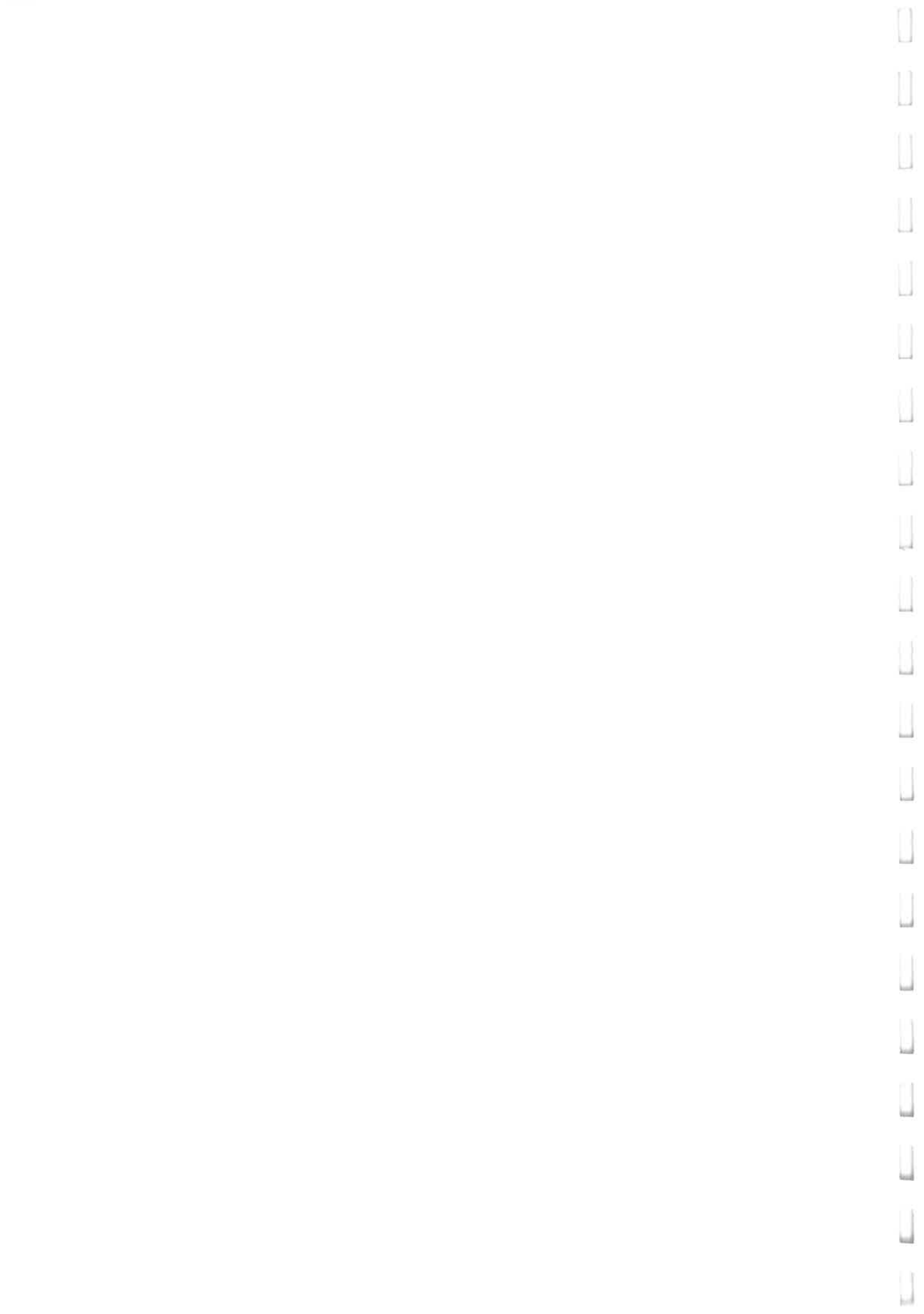
- Le parc d'activités ActiLoire vers le nord
 - Un secteur d'habitat au lieu dit « les Gouffres ».
- De plus, les orientations du PADD et leur traduction territoriale ont comme objectifs communs à la fois de préserver et mettre en valeur le patrimoine de Beaugency et d'atténuer les impacts environnementaux. Ces objectifs se traduisent en particulier :

❑ EN MATIERE DE QUALITE PAYSAGERE DU CENTRE ANCIEN, PAR :

- La mise en valeur de la façade de la ville sur la Loire en assurant la qualité du bâti, en valorisant l'alignement de platanes côté ouest, en complétant le front végétal le long de la Mauve et en limitant toute nouvelle construction sur le coteau.
- La mise en lumière du pont sur la Loire et la requalification de la rue du Pont
- La mise en place une ZPPAUP permettant en particulier de protéger les alignements d'arbres et les arbres remarquables,

❑ EN MATIERE DE MILIEUX NATURELS, PAR :

- La préservation de la coupure verte que représente la vallée du Rû, par la protection de l'ensemble des éléments végétaux qui contribuent à la qualité de cette vallée (haies, boisements) et par la limitation des nouvelles constructions empêchant ainsi le mitage de cet espace,
- La conservation du caractère « naturel et sauvage » de la Loire et de ses abords en veillant à l'application des mesures de protection actuelle et par leur complément si nécessaire.



❑ EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE LA RN152 :

L'entrée de ville nord-est de Beaugency par la RN 152 est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, notamment à l'entrée des villes. Les obligations de cet article concernent les routes situées hors agglomération.

L'article prévoit qu'une bande inconstructible de 75 m est imposée de part et d'autre des voies de gabarit identique à la RN 152. Il est néanmoins possible de construire dans cette bande à condition que le PLU prévoit dans son règlement des règles motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La ville de Beaugency ne souhaite pas rendre inconstructibles les abords de la RN 152 à l'entrée de ville nord-est. En effet, il est prévu au nord de la voie une extension de la zone d'activités et les terrains sont donc classés en zone UI.

Au sud de la voie et sur une partie des terrains situés au nord de la voie, la zone naturelle est conservée et n'a pas vocation à recevoir des constructions.

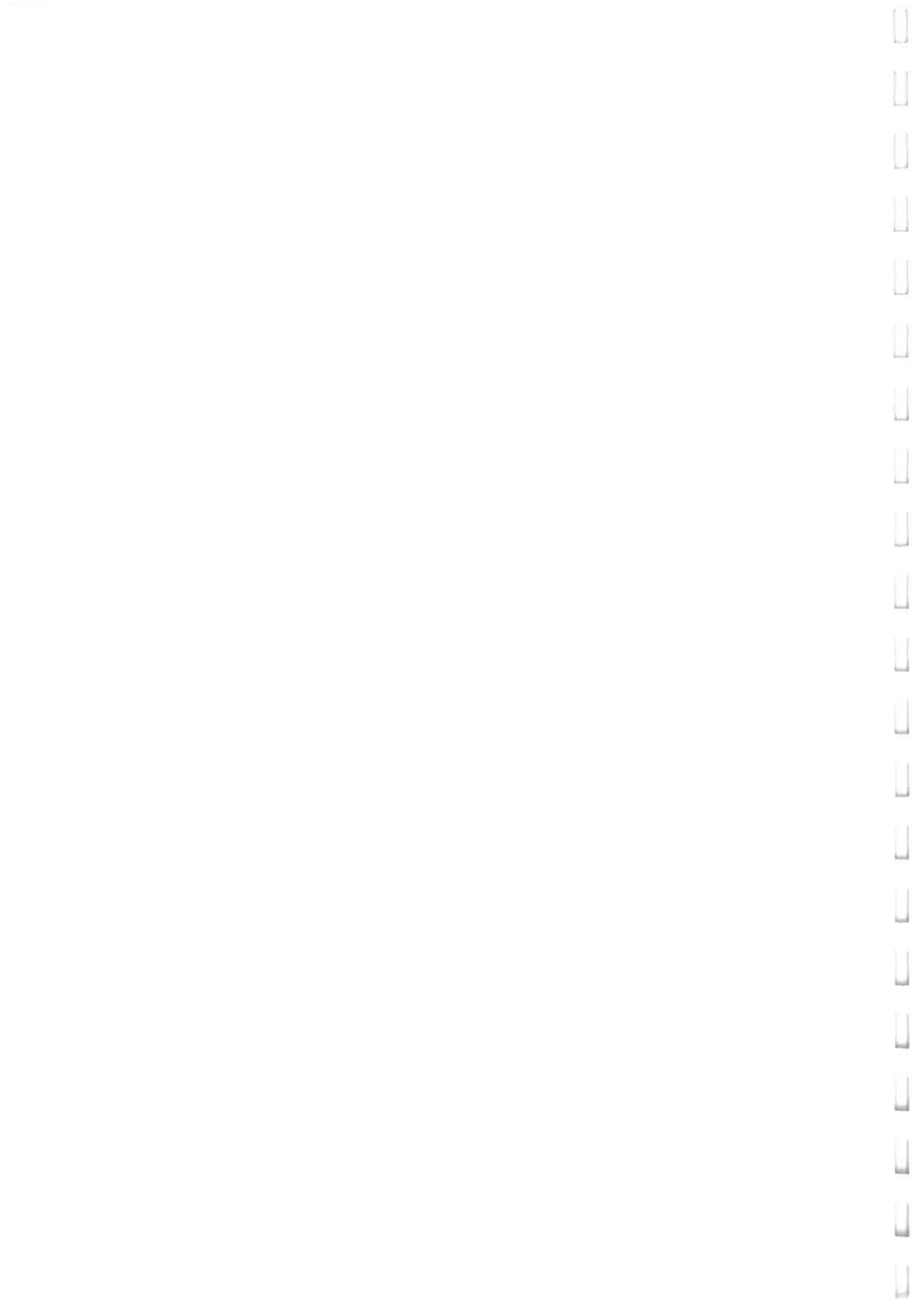
La charte de paysage et d'urbanisme de la route nationale 152 entre Chaingy et Tavers (août 2004) prévoit que cette séquence de la RN 152 évolue vers une « avenue Parc ».

Dans cette charte sont retenus comme éléments du projet pour l'entrée nord-est de la ville de Beaugency :

- ❑ La plantation d'un alignement d'arbres côté Loire cadrant l'environnement sans masquer les vues sur le site de Beaugency..
- ❑ La plantation de bosquets côté Beauce, le long de la limite de propriété existante et un aménagement type « avenue parc »,
- ❑ La création d'un terre-plein central qui incite les véhicules au ralentissement (70km/h en avenue parc) avant d'aborder l'avenue jardin et sa limitation à 50 km/h,
- ❑ La mise en place d'une signalétique claire, cohérente sur l'ensemble du parcours,
- ❑ Une sobriété globale concernant l'aspect des façades afin que les constructions constituent un ensemble.

Dans le respect de l'article L. 111-1-4 et des principes d'aménagement proposés par la charte mentionnée ci-dessus, le règlement de la zone UI prévoit diverses dispositions visant à assurer la qualité urbaine de l'entrée de ville, et en particulier :

- ❑ Une marge de recul de 25 m ;
- ❑ L'obligation de végétaliser la marge de recul ;
- ❑ Des prescriptions architecturales particulières.

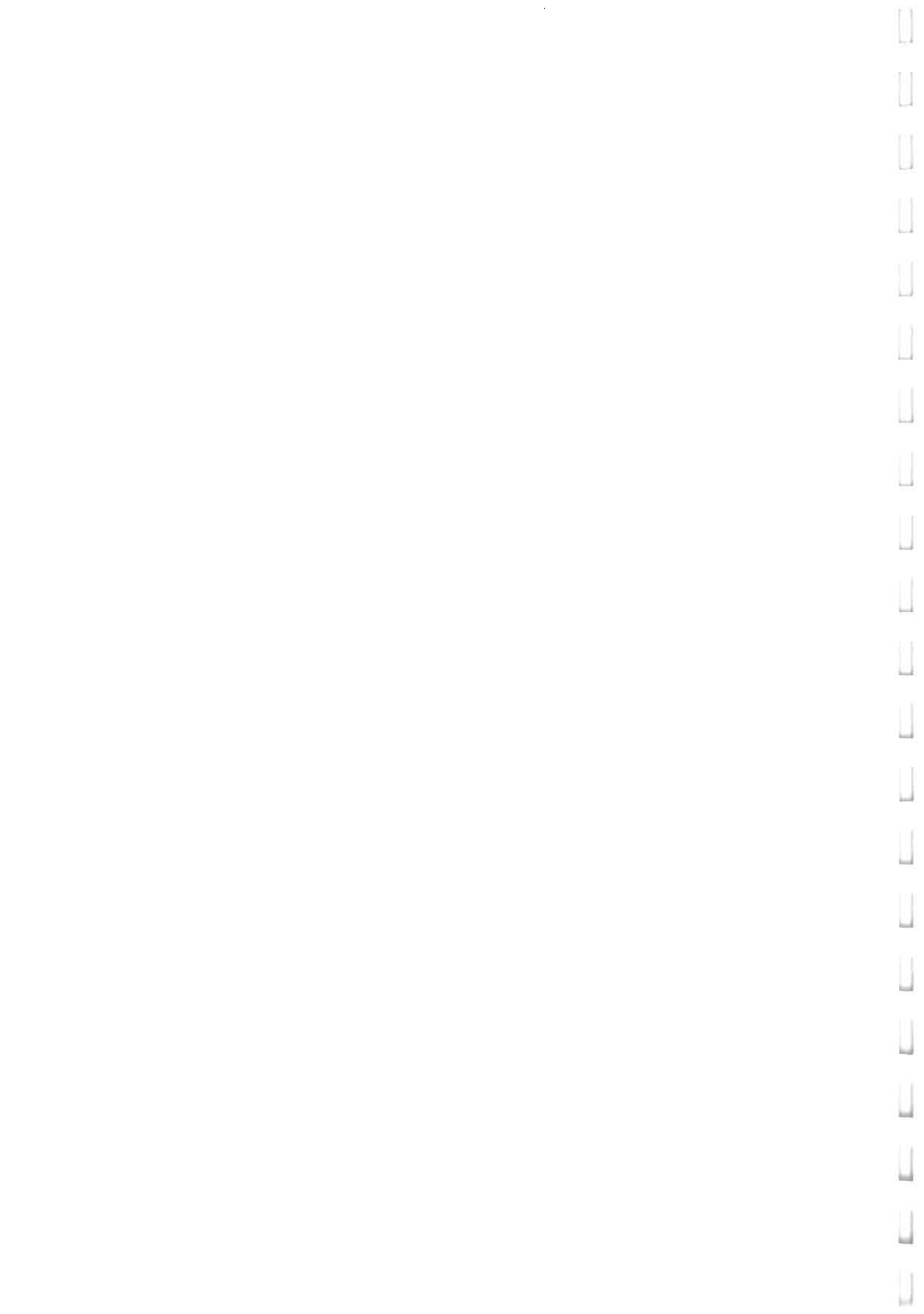


❑ POUR LES QUARTIERS NORD, PAR :

- L'aménagement de nouveaux bâtiments communaux en suivant les principes HQE® (Haute Qualité Environnementale) permettant de limiter les impacts environnementaux du projet.
- L'amélioration de la qualité des entrées de ville en complétant l'accompagnement végétal autour de la ville le long de la rocade mais également en limite des fronts bâtis existants.

❑ EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DE LA VILLE, PAR :

- Le maintien et le bon fonctionnement de la collecte sélective des déchets en mettant en place des dispositifs de collecte suffisamment nombreux et adaptés aux besoins
- La limitation de la consommation d'énergie en utilisant en particulier des lampes à faible consommation d'énergie pour la mise en lumière du pont et de la rue du Pont en particulier.
- L'incitation à la mise en place de « chantiers propres » dans le cadre des nouvelles opérations de construction,



2. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX RESIDUELS

En fonction du développement limité de la commune et de sa volonté affirmée de maîtriser la qualité environnementale de son territoire, les impacts environnementaux potentiels sont limités. Ils concernent :

❑ LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE ACTILOIRE :

Cette extension aura un impact limité sur son environnement, d'autant plus que la commune souhaite sélectionner les entreprises qui viendront s'implanter sur ce site en privilégiant les types d'activités générant peu de nuisances et respectueuses de l'environnement. Toutefois les impacts concerneront :

- *L'environnement paysager* des habitations existantes et futures situées à l'est de la vallée du Rû et de la RD925 au lieu dit « Les Clos Neufs » : cet impact est toutefois limité car :

- il concerne un nombre restreint d'habitations,
- ce secteur agricole est déjà aujourd'hui partiellement construit,
- cette extension se fait en continuité de la zone d'activités existante.

- *l'augmentation de la production de déchets industriels banals*, tant au niveau du volume qu'au niveau de la diversité. Le traitement étant à la charge de l'entreprise, la responsabilité de la Municipalité est limitée.

- *l'augmentation de la quantité d'eau potable consommée*,

- *l'augmentation des rejets d'eaux pluviales* (eaux de toitures et eaux de ruissellement des parkings) *et des eaux usées*,

Ces deux derniers points pourront être limités dans la mesure où la Municipalité s'engage à réglementer les implantations des entreprises et à favoriser les démarches de qualité environnementale visant à limiter les impacts sur l'environnement et notamment ceux concernant l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées et pluviales. Les travaux et aménagements réalisés sur le réseau d'assainissement au niveau de la zone ActiLoire (passage d'un réseau unitaire à un réseau séparatif) permettront à terme de gérer les effluents issus des nouvelles implantations.

❑ L'URBANISATION DU SECTEUR DES GOUFFRES :

Cette nouvelle urbanisation, localisée en limite Nord-Ouest de la commune, en prolongement de l'urbanisation existante, aura des impacts environnementaux qui concerneront :



- *Le paysage du secteur et la perception des limites de la ville*

Cette urbanisation, va en effet modifier la perception du territoire en remplaçant des terrains agricoles par des espaces bâtis. Cet impact visuel est toutefois limité car ce secteur est peu visible et isolé de la RN 152 par les bâtiments d'activités situés le long de la nationale.

- *l'augmentation de la production de déchets ménagers et assimilés,*

- *l'augmentation de la quantité d'eaux pluviales et d'eaux usées à gérer,*

- *l'augmentation des besoins en eau potable.*

- *l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores liées à la voie ferrée.* Le secteur des Gouffres est d'ailleurs compris en partie dans la « bande des 300 m affectée par le bruit » liée à la voie ferrée Paris-Tours. Celle-ci nécessite l'isolation des façades bâties pour obtenir un niveau sonore maximal de 45 db(A) dans les pièces principales d'habitation.

❑ DES PROJETS PONCTUELS, COMME :

La création d'un centre de loisirs au quartier Garambault :

Compte-tenu du souhait d'engager une démarche de qualité environnementale (HQE®) sur les bâtiments du centre de loisirs, les impacts seront limités et liés essentiellement :

- A la production de déchets ménagers et assimilés, et des déchets industriels banals (pour tout ce qui concerne les déchets potentiels de cuisines),
- A l'augmentation du trafic sur les axes routiers principaux menant au centre de loisirs et en particulier la rue du Clos Saint-Jean sous-entendant une augmentation des nuisances sonores sur des axes de transit et des voiries interquartiers ainsi qu'une augmentation très légère des rejets atmosphériques. Cependant, ces conséquences restent minimes.

La revitalisation du centre commercial :

Les impacts seront très limités compte-tenu du souhait d'engager une démarche de qualité environnementale en concertation avec le promoteur propriétaire du foncier et des locaux. Les impacts seront liés à l'augmentation du trafic automobile lié à la fréquentation du centre commercial induit sur les rues de la Porte aux Febvres, de la Fontaine Applat, de la rue Julie Lour depuis le Nord et dans une moindre mesure sur la rue Saint Gentien. et par conséquent l'augmentation des nuisances sonores et des rejets atmosphériques. Toutefois, ces aspects seront peu conséquents.

