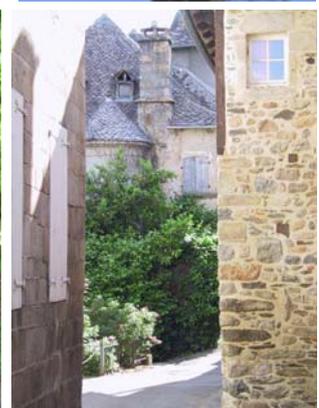
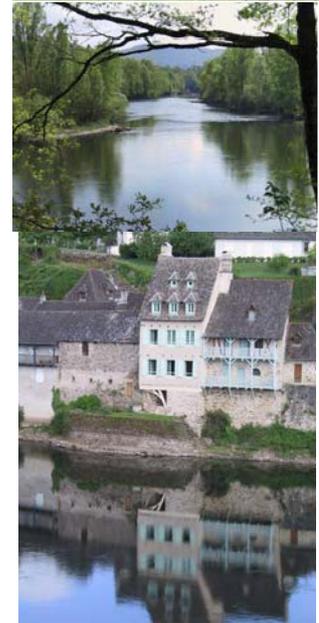


ARGENTAT

PLU

2^{ème} PHASE PADD



ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT

- RENFORCER LE POLE D'ACTIVITES**
- ELARGIR L'OFFRE DE LOGEMENTS**
- PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE**

ORIENTATIONS THEMATIQUES

UNE VILLE ACCUEILLANTE ET AGREABLE A VIVRE

- OBJECTIFS : RECONQUERIR LE CENTRE ANCIEN**

STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

REPENSER LA TRAVERSEE DU BOURG, LA CIRCULATION ET LES STATIONNEMENTS

AMELIORER LES LIAISONS ENTRE LES DIFFERENTS QUARTIERS

UN PARC DE LOGEMENTS VARIE ET ATTRACTIF

- OBJECTIFS : OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES POUR LA CONSTRUCTION**

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

UN TISSU ECONOMIQUE STABLE ET ADAPTABLE

- OBJECTIFS : FAVORISER LES ACTIVITES DES ENTREPRISES**

PRESERVER UN EQUILIBRE ENTRE LES PETITS COMMERCES ET LES MAGASINS A RAYONS MULTIPLES

DEVELOPPER LE TOURISME

UNE AGRICULTURE PRESERVEE

OBJECTIF : GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES

UN PATRIMOINE SAUVEGARDE ET VALORISE

OBJECTIFS : REDONNER AU CENTRE BOURG LA PLACE QUI LUI REVIENT DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL (Y COMPRIS LE BASTIER)

RESTAURER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET PERMETTRE LEUR DECOUVERTE

PRESERVER LES PAYSAGES DE LA COMMUNE

PREVENIR LES RISQUES

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT SECTORISEES

LE CENTRE ANCIEN

LE LONGOUR

L'HOSPITAL

CROISY

FRANGE NORD DE L'URBANISATION (CHADIRAC A RAGEAUX)

ENTREE SUD DE LA VILLE (LA LEVADE - LE BAC)

ENTREE OUEST DE LA VILLE (DE RAGEAUX A LA DEBOURADE)

ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

DE « POLE DE VIE LOCALE »

... A « POLE STRUCTURANT »

Le rôle de bourg centre de la ville d'Argentat est acquis et très ancien. L'ambition aujourd'hui est de devenir un pôle structurant pour la région, ce qui implique tout autant de :

- Renforcer le pôle d'activités : industrie, artisanat, services, commerce, tourisme, agriculture ;
 - Elargir l'offre de logements ;
 - Préserver et valoriser le cadre de vie : patrimoine bâti, environnement, paysage
- ...

Ce dernier point est à la convergence des autres préoccupations puisqu'il garantit un cadre de vie de qualité, donc une image positive et une attractivité plus forte, que ce soit pour les touristes, pour l'implantation d'activités ou pour de nouveaux habitants.

☒ RENFORCER LE POLE D'ACTIVITES

La fonction de pôle structurant implique de créer les conditions pour maintenir et développer toutes les activités.

- Afin de permettre l'implantation de nouvelles activités, il convient de dégager de nouvelles surfaces à leur proposer. Cependant, la commune est assez limitée en ce qui concerne les disponibilités foncières (relief, cours d'eau, zones inondables, boisements...) pour d'éventuelles extensions des zones urbanisées ; il convient donc de favoriser en premier lieu la densification de l'existant (il existe des dents creuses dans le tissu urbain qui pourraient être construites) et d'entamer une réflexion sur les disponibilités foncières pour les activités au niveau intercommunal.

- La ville offre un large panel de commerces et services, qui représentent une part importante des activités et de la vie de la commune. Cet aspect est à maintenir et à conforter d'autant que les activités commerciales connaissent quelques difficultés (nombreux commerces vacants dans le centre bourg). Un recentrage des activités commerciales dans le centre participerait en outre à la revitalisation du centre ancien.
- Le tourisme est un secteur en plein essor et la commune n'a pas encore atteint le niveau d'activités touristiques que ses qualités peuvent lui permettre. Cela passe par l'extension et la diversification des hébergements touristiques, par le développement de l'offre de services touristiques et par la préservation et la valorisation des paysages, du patrimoine et des espaces naturels, tout en facilitant leur découverte (signalétique, aménagement de randonnées, circuits thématiques...).
- L'agriculture, même si elle ne représente pas directement un secteur majeur pour les activités de la commune, doit être préservée comme part du tissu économique local et comme garante de l'entretien et de la préservation des paysages et des écosystèmes de la commune. Il convient de maintenir des espaces agricoles autour de la zone urbanisée lorsque cela est possible.

☒ ELARGIR L'OFFRE DE LOGEMENTS

Afin de permettre l'arrivée de population nouvelle, il convient de développer l'offre de logements et de la diversifier, notamment pour ce qui concerne le locatif et les petits logements pour les jeunes.

- Les possibilités d'extensions de la ville étant limitées et la population plus ou moins stable, la priorité portera davantage sur la requalification du tissu urbain existant que sur la recherche de zones constructibles nouvelles importantes. Le bâti vacant, les dents creuses encore présentes dans le tissu urbain laissent des perspectives d'accueil importantes.
- Des extensions des zones constructibles permettront également d'offrir des espaces nouveaux à la construction.

La diversification de l'offre permettra de répondre à des besoins divers ; l'effort devra principalement porter sur le petit locatif à destination des plus jeunes, mais aussi sur la construction individuelle, le logement social, etc....

- La restauration du bâti vacant permettra également de disposer de logements nouveaux, tout en limitant l'étalement de l'urbanisation et en revalorisant le patrimoine bâti. Pour ce faire, des opérations de type OPAH peuvent être mises en place, accompagnées de mesures incitatives telles que la réhabilitation de bâti conduite par la municipalité et les réaménagements des espaces publics.

☒ **PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE**

Tant pour la qualité du cadre de vie des habitants que pour la protection de l'environnement et de la biodiversité et que pour l'attrait touristique de la commune, à travers ses paysages et son patrimoine, les richesses naturelles et architecturales doivent être préservées et mises en valeur.

- Le centre ancien concentre une grande partie du patrimoine architectural de la commune, mais il reste quelque peu en dehors de la vie communale et touristique, hormis le secteur des quais (nombreux locaux vacants, commerces fermés, espaces publics non valorisés...). La restauration du bâti, l'aménagement des espaces publics, la mise en place de circuits du patrimoine, etc. contribueront à une mise en valeur et à une redynamisation de ces quartiers. Parallèlement, une réflexion d'ensemble sur la protection et la valorisation du patrimoine communal doit être menée (grâce, notamment, à la ZPPAUP).
- Les accès à la Dordogne et à la Maronne doivent être facilités afin d'intégrer davantage ces rivières dans la vie locale et touristique tout en protégeant les secteurs écologiquement sensibles. Cela passe, entre autres, par la création de sentiers de randonnées le long de ces rivières.
- Des opérations de réaménagement des espaces publics devront être conduites. Elles peuvent englober l'aménagement des stationnements existants, la création d'espaces réservés en priorité aux piétons (espaces piétons ou semi piétons), des modifications du plan de circulation, des aménagements de qualité pour la mise en valeur des éléments de patrimoine...
- L'ensemble du paysage communal doit être préservé, à la fois pour la qualité du cadre de vie des habitants et pour l'attractivité touristique de la commune. Cela implique de maintenir les espaces boisés des versants de la vallée de la Dordogne, préserver la commune d'un mitage par le bâti, limiter les extensions de l'urbanisation, garder des entrées de ville de qualité, préserver et valoriser les vues sur les éléments de patrimoine principaux (architecturaux ou naturels)...

ORIENTATIONS THEMATIQUES

UNE VILLE ACCUEILLANTE ET AGREABLE A VIVRE

☒ OBJECTIF : RECONQUERIR LE CENTRE ANCIEN

ORIENTATIONS :

- Favoriser la restauration et la réhabilitation du bâti ancien et du bâti vacant (et leur mise sur le marché) : OPAH et « opération façades » lancées sur la période 2006-2008.
- Revitaliser les activités (commerces...) sans compromettre les activités commerçantes de l'axe Pasteur - Henri IV : ORAC lancé sur la période 2006-2008 ; charte qualité sur les enseignes, devantures...
- Créer un ou des point(s) d'appel fort(s) (projet de médiathèque dans le bourg).
- Aménager les espaces publics.

☒ OBJECTIF : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

ORIENTATIONS :

- Densifier les extensions récentes de l'urbanisation, notamment à proximité du centre bourg.
- Rééquilibrer le développement entre les deux rives de la Dordogne et désenclaver le secteur du Croisy.

☒ OBJECTIF : REPENSER LA TRAVERSEE DU BOURG, LA CIRCULATION ET LES STATIONNEMENTS

ORIENTATIONS :

- Réorganiser le plan de circulation.
- Aménager l'axe Pasteur - Henri IV afin de faciliter la cohabitation entre les différentes fonctions : circulation, stationnement, espaces piétons...
- Aménager des stationnements de qualité à proximité du centre permettant l'accueil des usagers et des touristes (particulièrement place Joseph Faure, quartier de la Françonnie, quartier de la Gare).
- Prévoir et/ou réaménager des espaces de circulation pour les modes de circulation alternatifs.

☒ OBJECTIF : AMELIORER LES LIAISONS ENTRE LES DIFFERENTS QUARTIERS

ORIENTATIONS :

- Améliorer les liaisons entre les deux rives de la Dordogne, valoriser et développer les quartiers de la rive gauche (le Bastier), notamment pour les équipements et espaces publics.

UN PARC DE LOGEMENTS VARIE ET ATTRACTIF

☒ OBJECTIF : OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES POUR LA CONSTRUCTION

ORIENTATIONS :

- Dégager de nouvelles zones constructibles en équilibre avec les espaces agricoles et naturels.
- Privilégier la densification et le comblement des dents creuses du tissu urbain existant.

☒ OBJECTIF : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

ORIENTATIONS :

- Améliorer la mixité de l'habitat et donc développer et diversifier l'offre de logements, notamment en proposant du locatif et du social : locatif privé, habitat collectif, lotissements communaux...
- Favoriser la restauration et la réhabilitation du bâti ancien dégradé et du bâti vacant plutôt que la construction nouvelle : OPAH, démarche incitative de la collectivité, requalification des espaces publics...

UN TISSU ECONOMIQUE STABLE ET ADAPTABLE

☒ OBJECTIF : FAVORISER LES ACTIVITES DES ENTREPRISES

ORIENTATIONS :

- Proposer des surfaces attractives pour l'implantation de nouvelles activités dans le cadre d'une stratégie d'implantation définie au niveau communal et intercommunal.
- Aider à l'évolution et à l'adaptation des activités existantes.

☒ OBJECTIF : PRESERVER UN EQUILIBRE ENTRE LES PETITS COMMERCE ET LES MAGASINS A RAYONS MULTIPLES

ORIENTATIONS :

- Favoriser l'implantation de commerces dans le centre ancien.
- Limiter la multiplication des magasins à rayons multiples.
- Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques.
- Reconquérir l'espace public au profit des piétons.

☒ OBJECTIF : DEVELOPPER LE TOURISME

ORIENTATIONS :

- Prévoir le réaménagement des carrières en pôle touristique à la fin de leur exploitation, que ce soit par l'implantation d'équipements de loisirs (à partir des plans d'eau) ou de projets hôteliers, de restauration, etc. ...
- Conforter le nombre d'hébergements touristiques sur la commune et sur l'ensemble de son territoire.
- Valoriser le potentiel touristique de la commune (naturel, paysager, architectural, sportif : villa du Longour, carrières...).

UNE AGRICULTURE PRESERVEE

☒ OBJECTIF : GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES

ORIENTATIONS :

- Trouver un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.
- Préserver des espaces agricoles suffisants pour permettre la pérennité des exploitations et la conservation des terres labourables de grande valeur agronomique.

UN PATRIMOINE SAUVEGARDE ET VALORISE

☒ OBJECTIF : REDONNER AU CENTRE BOURG LA PLACE QUI LUI REVIENT DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL (Y COMPRIS LE BASTIER)

ORIENTATIONS :

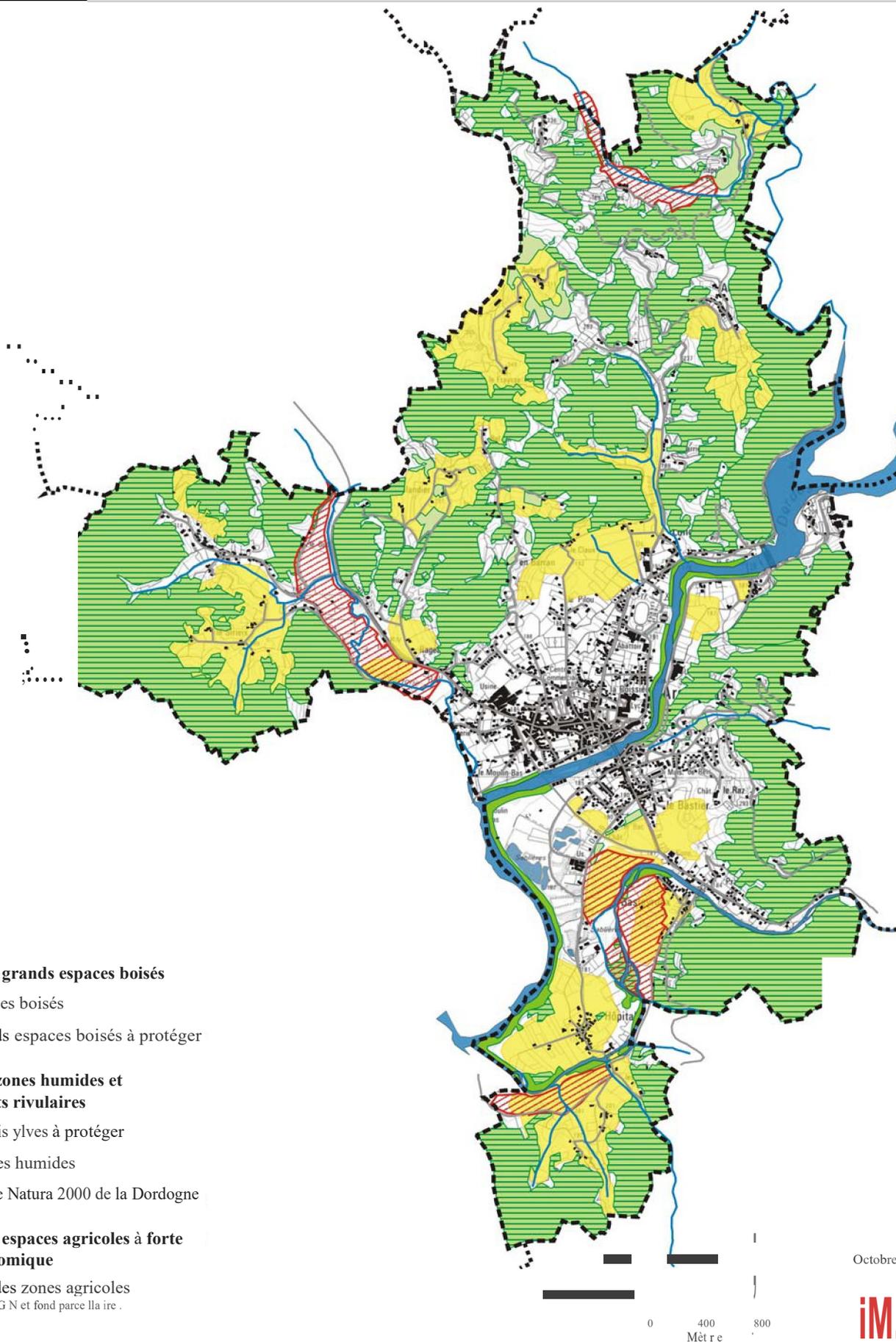
- Mise en œuvre d'une ZPPAUP.
- Intégrer les ruelles du centre ancien qui descendent vers les quais et la promenade des bords de la Dordogne au circuit touristique par des aménagements appropriés (et éventuellement des points d'appel et une signalétique adaptée).

- Aménager des espaces publics de qualité (revêtements de sol, mobilier urbain, éclairage...).
- Inciter à la restauration du bâti d'intérêt patrimonial (notamment celui de la Franconnie).
- Planter une signalétique claire et de qualité sur les centres d'intérêt, l'histoire de la ville, les styles architecturaux...
- Développer une thématique commune pour l'implantation de commerces et d'activités (pouvant se décliner dans le fond et dans la forme : enseignes, devantures...).

☒ OBJECTIF : RESTAURER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

ORIENTATIONS :

- Préserver et valoriser les éléments bâtis de qualité (ZPPAUP).
- Préserver les sites des hameaux pittoresques.



**☒ OBJECTIF : PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET PERMETTRE LEUR
DECOUVERTE**

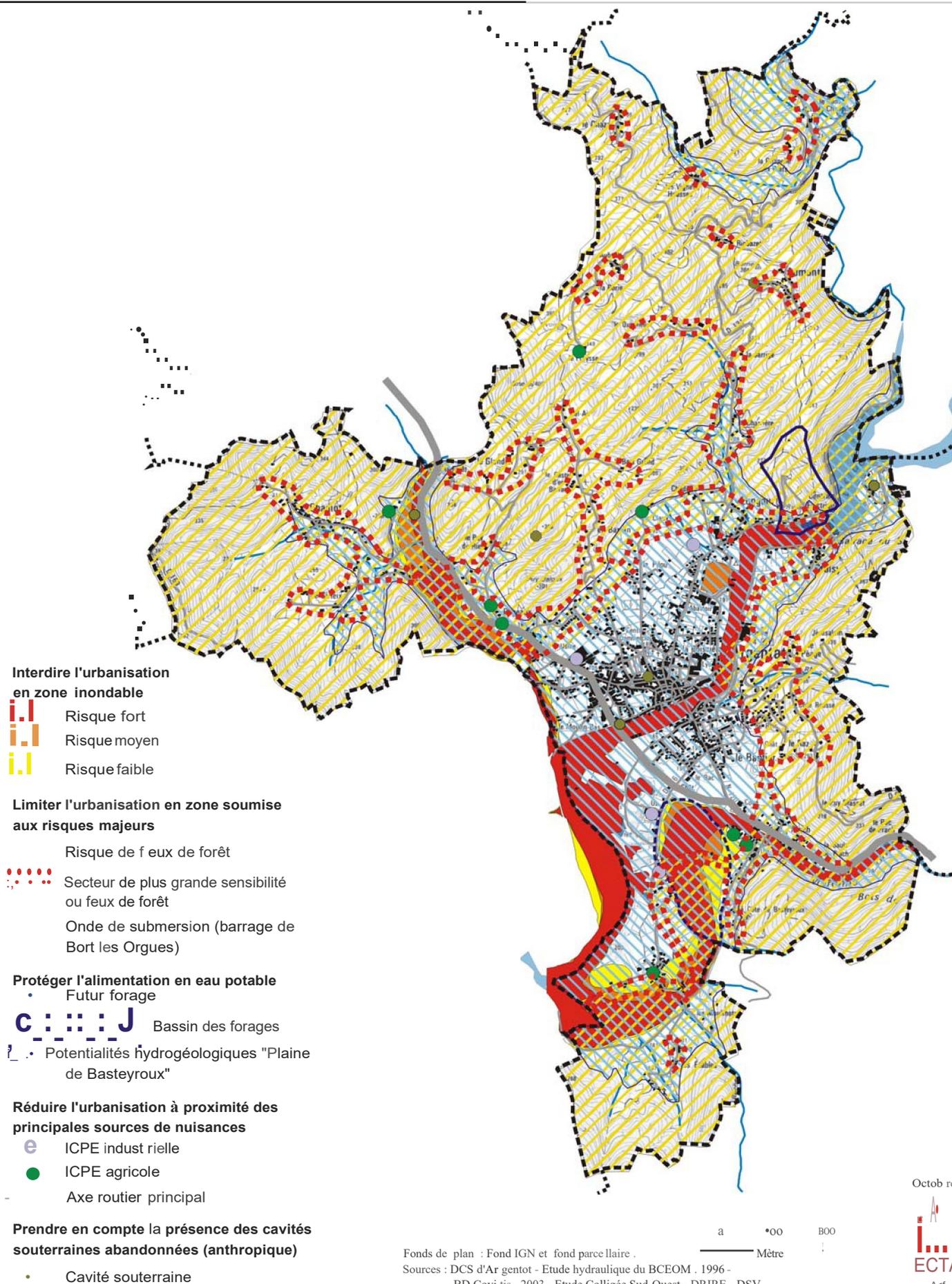
ORIENTATIONS :

- Protéger et mettre en valeur les boisements rivulaires : Dordogne et Maronne (intégration de la ripisylve dans l'espace urbain), Souvigne, Doustre, ...
- Protéger les zones humides : prairies humides de la Maronne (sud de « l'Hôpital », « Basteyroux »), prairie humide de la Souvigne (à l'est de « Chadiot »), prairie humide du ruisseau de la Gardille près des Vignes Hausses.
- Préserver les grands espaces boisés : Puy Jaloux, espace boisé en rive droite du Longour, espace boisé en bordure du barrage du Sablier et de Croisy...
- Protéger les cours et les bords de la Dordogne et de ses affluents, faciliter les accès et les cheminements piétons. Aménager des sentiers de découverte.

☒ OBJECTIF : PRESERVER LES PAYSAGES DE LA COMMUNE

ORIENTATIONS :

- Eviter la dispersion du bâti et le mitage du paysage en recentrant les zones constructibles sur les noyaux urbains existants.
- Requalifier les secteurs des zones d'activités hors zone urbanisée et préserver les alentours de ces zones d'une dissémination de l'urbanisation.
- Préserver les secteurs paysagèrement sensibles des extensions de l'urbanisation : entrée sud de la ville (château du Bac), l'Hospital.
- Requalifier les bords de Dordogne urbanisés.
- Préserver les principaux points de vue.
- Protéger les alignements d'arbres principaux et les arbres marquants, que ce soit sur le domaine public ou le domaine privé.
- Traiter les principaux points noirs.
- Requalifier les bords des cours d'eau.

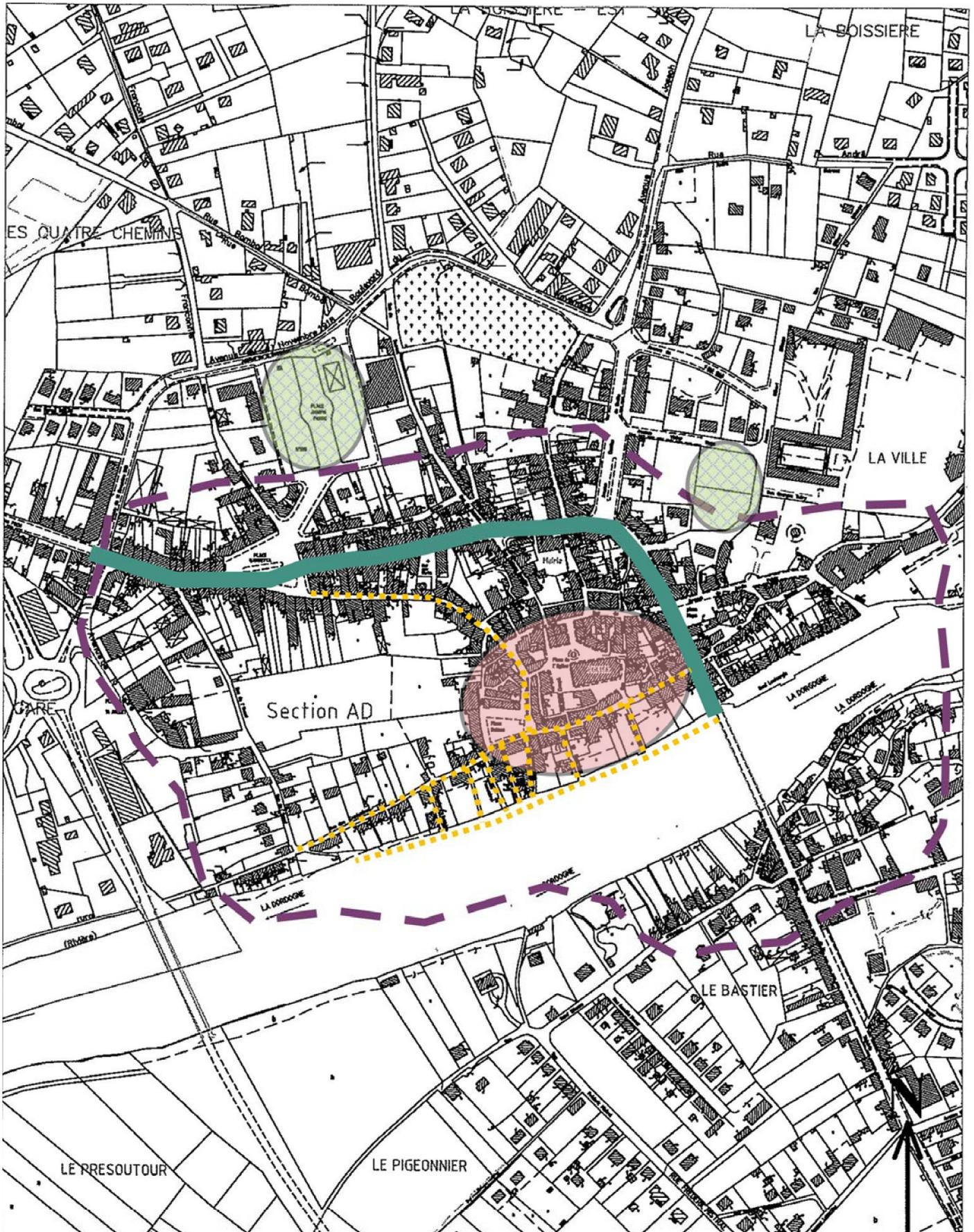


☒ OBJECTIF : PREVENIR LES RISQUES

ORIENTATIONS :

- Prendre en compte les risques d'inondation liés à la Dordogne, la Maronne et la Souvigne en interdisant tout changement de destination des bâtiments ayant pour conséquence l'augmentation de la population résidente.
- Prendre en compte le risque incendie en limitant l'urbanisation diffuse qui contribue au mitage des espaces boisés, et en conservant les espaces agricoles qui assurent un rôle tampon entre les zones urbanisées et les espaces boisés.
- Protéger la zone des forages du Longour destinés à l'alimentation en eau potable ; protéger soit les anciens forages soit les potentialités offertes par la plaine de Basteyroux à droite du Moulin, susceptibles de servir pour l'alimentation de secours en cas de défaillance des forages du Longour.
- Eviter l'urbanisation à proximité des installations classées en regroupant leur implantation.
- Préserver les zones de protection des potentialités aquifères.

Centre ancien



■ Secteur patrimonial à protéger

■ Axe à requalifier

●●●●● Secteurs à aménager et valoriser

○ Espaces publics à requalifier (semi-piétons)

○ Espaces de stationnements (aménagements de qualité)

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT SECTORISEES

☒ LE CENTRE ANCIEN

La protection et la valorisation sont les deux interventions à conduire en priorité pour le centre ancien. Pour ce faire, trois axes doivent être conduits en parallèle :

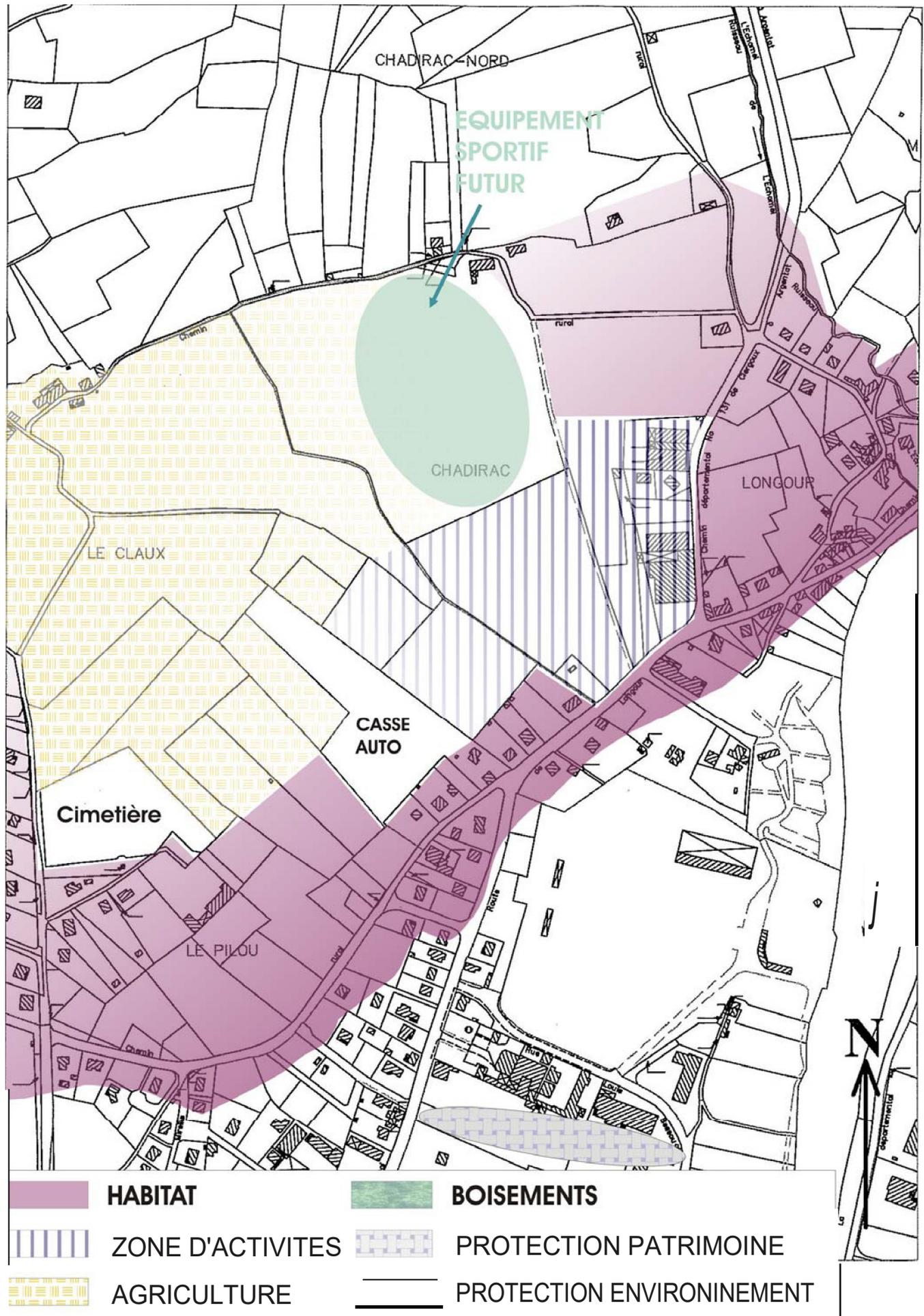
Mettre en place une protection du patrimoine adaptée : la protection actuelle du patrimoine se limite aux rayons de protection du manoir de l'Eyréal, du château du Bac et du menhir de la Grave de Roland. Ces périmètres ne correspondent pas à la réalité précise du site et s'étendent sur des secteurs qui n'ont pas lieu d'être protégés. En revanche, ces protections ne sont pas porteuses d'un aspect qualitatif élaboré à partir des caractéristiques architecturales du patrimoine communal. Il conviendrait donc de modifier ces périmètres pour les adapter au tissu urbain et de proposer une réglementation pour les prescriptions architecturales, dans le cadre du PLU et éventuellement dans le cadre d'une procédure complémentaire. La ZPPAUP actuellement à l'étude permettra d'atteindre cet objectif.

Conduire des opérations de restauration du bâti : outre la protection et la réglementation, des opérations de restauration et de réhabilitation du bâti doivent être réalisées. Ces opérations peuvent être à l'initiative de la commune ou être réalisées par les propriétaires privés. Dans ce cas, la commune devra avoir un rôle incitatif, soit au travers de réalisations concrètes, soit par la mise en place de procédures appropriées (OPAH...).

Il conviendra de se focaliser dans un premier temps sur les éléments de patrimoine les plus importants.

Aménagement des espaces publics : ces aménagements doivent avant tout participer à la réappropriation du centre ancien par les habitants d'Argentat et ce, grâce à la mise à disposition d'espaces agréables, à la revitalisation de secteurs en marge de la vie locale... Les aménagements d'espaces publics peuvent également jouer un rôle incitatif dans le processus de restauration du bâti ancien par les propriétaires privés. Ils peuvent donner lieu à la création d'espaces réservés aux piétons, au développement d'une thématique spécifique pour l'implantation d'activités et de commerces, etc....

Le Longour



Les quais ainsi que les ruelles reliant le centre et la Dordogne devront faire l'objet d'un traitement particulier à la hauteur des aménagements existants dans la partie amont.

L'axe Pasteur - Henri IV devra également être traité afin de faciliter les déplacements piétons : schéma de circulation, trottoirs plus larges...

En marge de ce secteur, les places Joseph Faure et Bad Köenig pourraient être réaménagées afin de proposer des stationnements de qualité en nombre suffisant (notamment en période touristique et lors des foires et manifestations diverses).

☒ LE LONGOUR

Le hameau et la zone d'activités constituent un noyau urbain quelque peu coupé du reste de l'agglomération - bien que proche de celle-ci - et relativement étalé. Une densification de ce secteur serait donc opportune, d'autant que cela pourrait combler des dents creuses sans porter préjudice aux activités agricoles par un développement centrifuge de l'urbanisation. Le hameau pourra ainsi être relié de façon plus marquée au reste de l'agglomération.

Dans cette logique, la zone d'activités actuelle peut être confortée afin de permettre une éventuelle extension des entreprises déjà implantées ou la venue d'activités artisanales nouvelles.

De même, il est envisagé de créer un espace à vocation sportive.

L'aménagement de cet espace devra tenir compte de trois risques principaux :

- Le secteur du Longour est bordé d'espaces boisés dont la lisière constitue une zone particulièrement sensible au risque d'incendie.
- La présence du ruisseau de Longour devra être prise en compte avant tout aménagement du secteur ou toute imperméabilisation de la vallée amont du ruisseau. Compte tenu du régime torrentiel de ce petit cours d'eau dont la confluence avec la Dordogne s'effectue au droit du secteur du Longour, le risque d'inondation et de coulée de boue reste à définir.
- L'alimentation en eau potable de la commune d'Argentat sera assurée par les quatre forages dans la nappe alluviale de la Dordogne à l'Est du Longour. La procédure de protection de ces captages devra aboutir à la définition de périmètres de protection.

L'Hospital

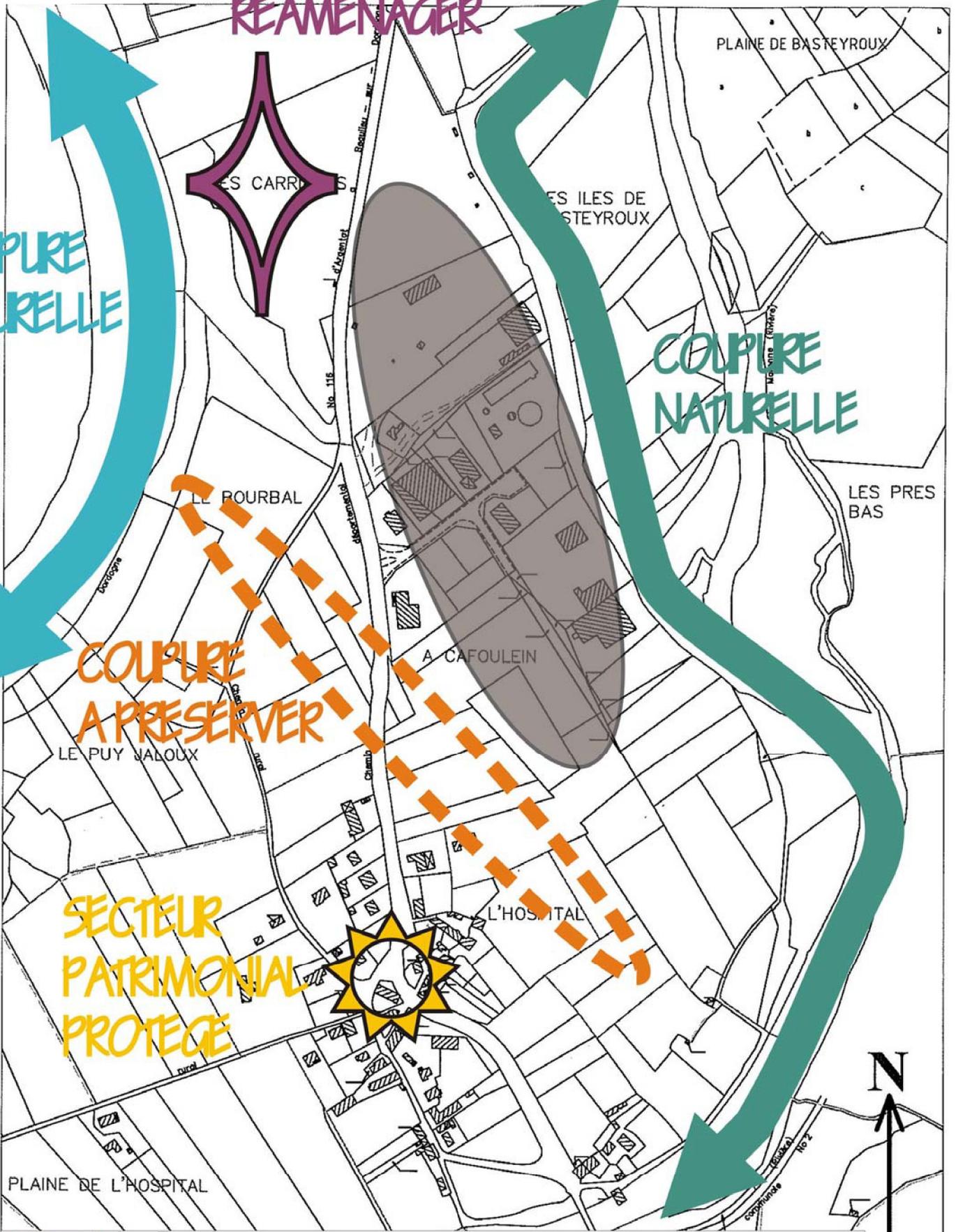
REAMENAGER

COUPURE NATURELLE

COUPURE NATURELLE

COUPURE A PRESERVER

SECTEUR PATRIMONIAL PROTEGE



Il conviendra également de tenir compte, dans l'implantation de l'habitat, de la casse auto qui engendre des nuisances et peut représenter une source de pollution potentielle.

En outre, le site archéologique de la villa du Longour devra être protégé, aménagé et ouvert au public.

☒ L'HOSPITAL

Le devenir de ce secteur est à relier au réaménagement des carrières après arrêt de leur exploitation. L'hypothèse d'un pôle touristique lié à l'eau pourrait conduire à une thématique globale pour ce secteur de confluence entre la Dordogne et la Maronne.

La grande qualité paysagère du site (inclus dans le site inscrit de la vallée de la Dordogne), la valeur patrimoniale du hameau de l'Hospital et de certains éléments bâtis (Granges inscrites aux MH, moulin de la Maronne...), la proximité des rivières (axes naturels et touristiques, dont le confluent est très proche) et des carrières et le maintien des activités agricoles sur la commune appellent une préservation de ce secteur de toute extension de l'urbanisation ainsi que sa mise en valeur (patrimoine, tourisme).

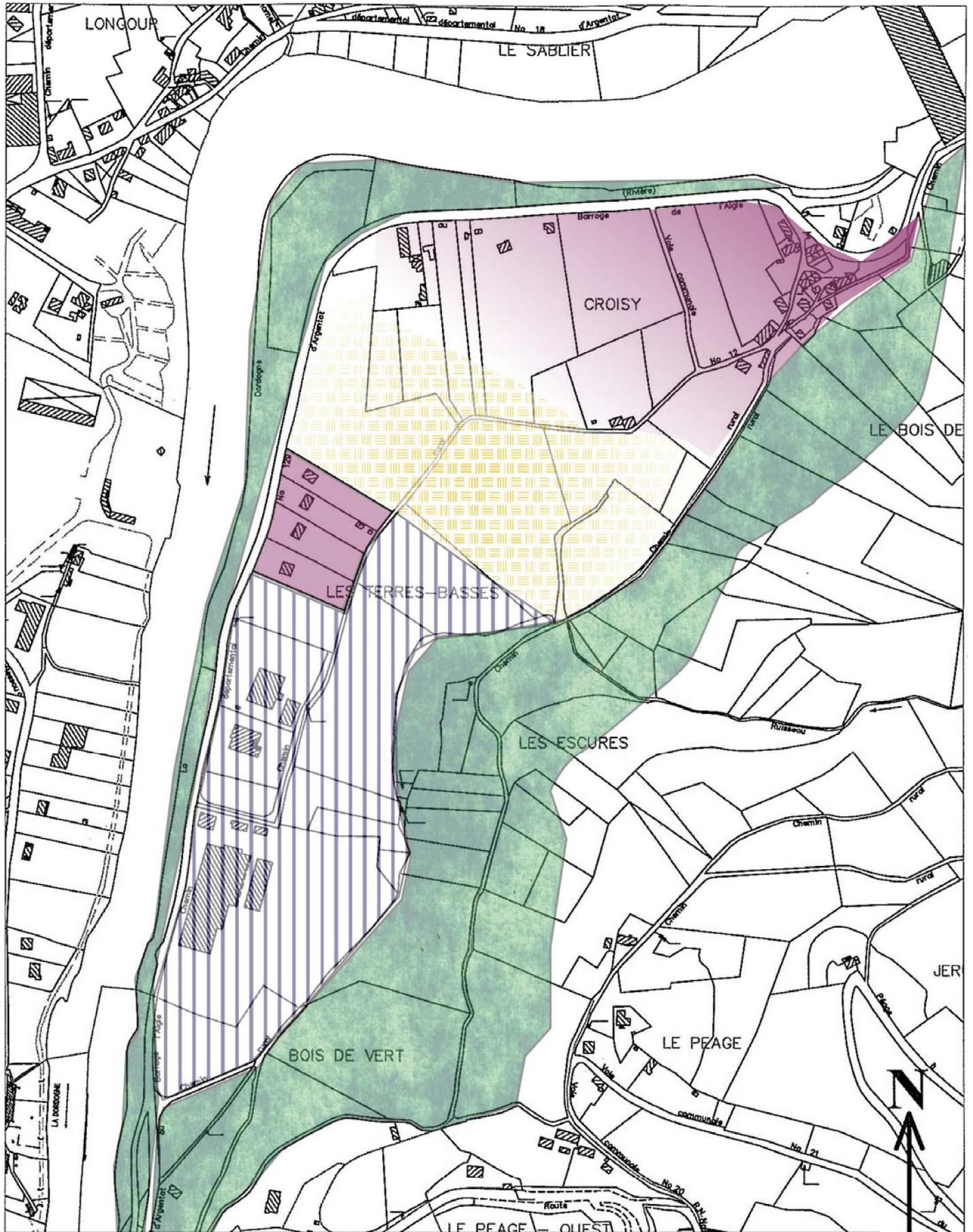
L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte une double sensibilité environnementale : la présence d'espaces naturels d'une grande richesse tant du point de vue des milieux que des espèces en présence, et la sensibilité face au risque d'inondation et au risque potentiel de rupture de berge.

Les prairies humides situées de part et d'autre de la Maronne entre la Côte de Basteyroux et la RD 116 présentent un intérêt écologique majeur. Ces espaces sont en outre identifiés comme inondables pour des crues de période de retour fréquente à exceptionnelle. Il convient donc d'être particulièrement vigilant.

De plus, cette zone comporte des potentiels de ressources en eau, ce qui implique également une limitation de la construction.

Le secteur des carrières présente des potentialités importantes de réhabilitation en fin d'exploitation. Une attention devra être portée à la prévention et l'information face au risque d'inondation par la Dordogne en crue (risque fort) et face au risque de rupture de berge entre la Dordogne et les excavations. Ce dernier point implique une surveillance et un entretien réguliers de la digue formée entre la Dordogne et les étangs. La surveillance et l'entretien devront être d'autant plus précautionneux que les futurs aménagements accueilleront du public.

Le Croisy



☒ CROISY

Ce secteur est nettement en retrait par rapport au reste de la ville - du fait de son accès assez médiocre - alors qu'il offre des surfaces pouvant être urbanisées, soit pour l'habitat, soit pour les activités. Sa situation limite nettement les impacts paysagers d'une éventuelle urbanisation ; de plus, il n'est pas concerné par les risques d'inondation.

Le problème de l'accès pourrait être réduit par un traitement du carrefour RD 980 - RD 129 (avec une signalétique adaptée).

De plus, l'enclavement pourrait être contrebalancé par une démarche volontariste d'urbanisation de ce secteur, grâce à la requalification de la zone d'activités afin d'en revaloriser l'image et grâce à l'ouverture de zones constructibles nouvelles (secteurs INA du POS).

La préservation des espaces naturels au Croisy réside essentiellement dans le maintien des clairières et des espaces boisés à flanc de versant. Ces différentes formations végétales favorisent la biodiversité floristique et faunistique du secteur.

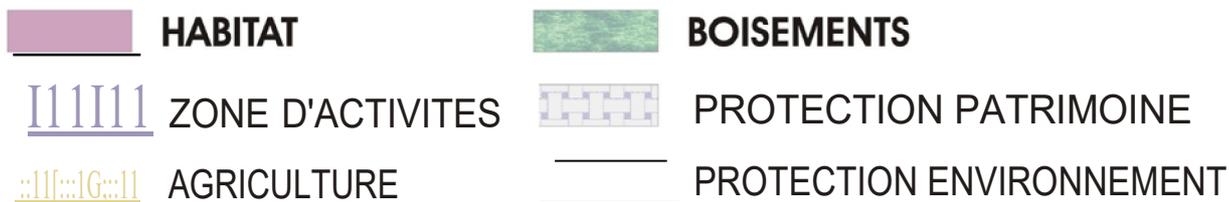
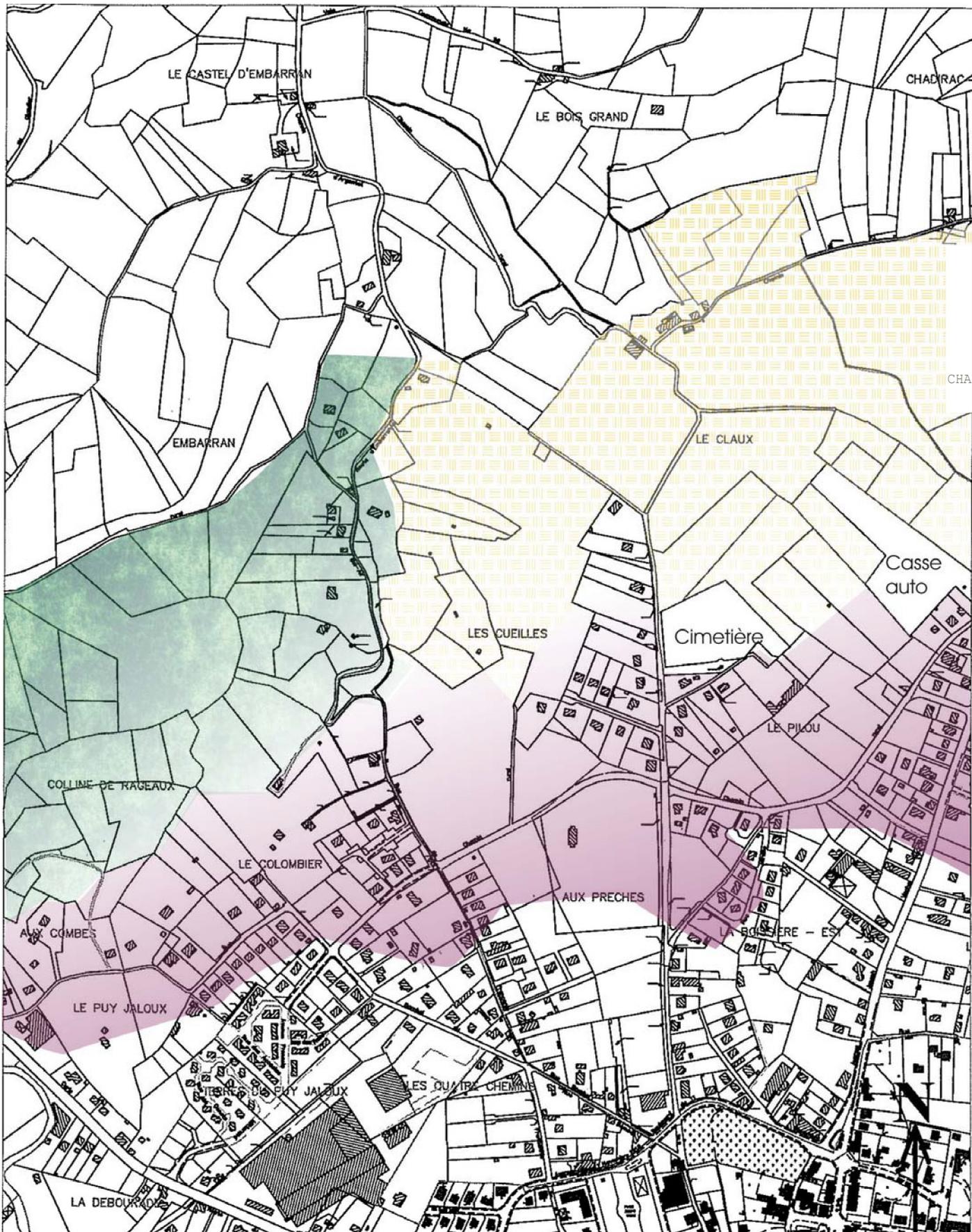
La lisière des bois constitue une zone particulièrement sensible au risque d'incendie par la concomitance de la fréquentation humaine et de la présence des trois strates - herbacée, arbustive et arborée - favorables au départ et à l'extension des incendies.

La proximité de la Dordogne ne constitue pas une contrainte particulière au développement de l'urbanisation ; l'élargissement de la vallée après le barrage du Sablier et l'encaissement de la Dordogne à plus d'une dizaine de mètres dans son lit limitent l'extension des crues au droit du Croisy.

☒ FRANGE NORD DE L'URBANISATION (CHADIRAC A RAGEAUX)

C'est le secteur où le développement urbain a été le plus important : la ville s'est étendue en direction du nord, vers les versants boisés de la vallée, empiétant petit à petit sur les espaces agricoles. Cette extension s'est faite le long des voies en maintenant des dents creuses dans le tissu urbain.

Frange nord



Cette zone doit donc être avant tout densifiée avant d'être étendue : il n'est donc pas souhaitable qu'elle soit exclusivement composée d'habitat individuel et de lotissements. De l'habitat groupé ou du petit collectif peuvent y être implantés. Cette densification doit essentiellement concerner l'axe F. Mitterrand et les parties sud de ce dernier avant de s'étendre sur les terrains agricoles qui doivent être préservés (d'autant qu'une légère dépression au Claux ne rend pas l'urbanisation favorable en raison de l'humidité du sol et des problèmes d'assainissement qu'entraînerait cette dépression). **Il convient donc de définir une limite à l'urbanisation afin d'éviter un mitage de l'espace.**

Des terrains doivent également être réservés pour une extension éventuelle du stade R. Ducros.

☒ ENTREE SUD DE LA VILLE (LA LEVADE - LE BAC)

Cette entrée se situe dans un secteur marqué par l'agriculture et le patrimoine (château du Bac, inscrit aux MH, château du Raz). Le paysage y est de qualité, avec les versants boisés de la vallée, les prairies et les vues sur les châteaux.

Il paraît donc intéressant de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation (mixité fonctionnelle **entre équipements publics, agriculture et habitat** côté **Bastier-Pigeonnier**, activités côté Prach, à partir de celles existantes) tout en préservant le caractère paysager et patrimonial de cette entrée qui fait ainsi le contrepoint de l'entrée ouest, plus urbaine.

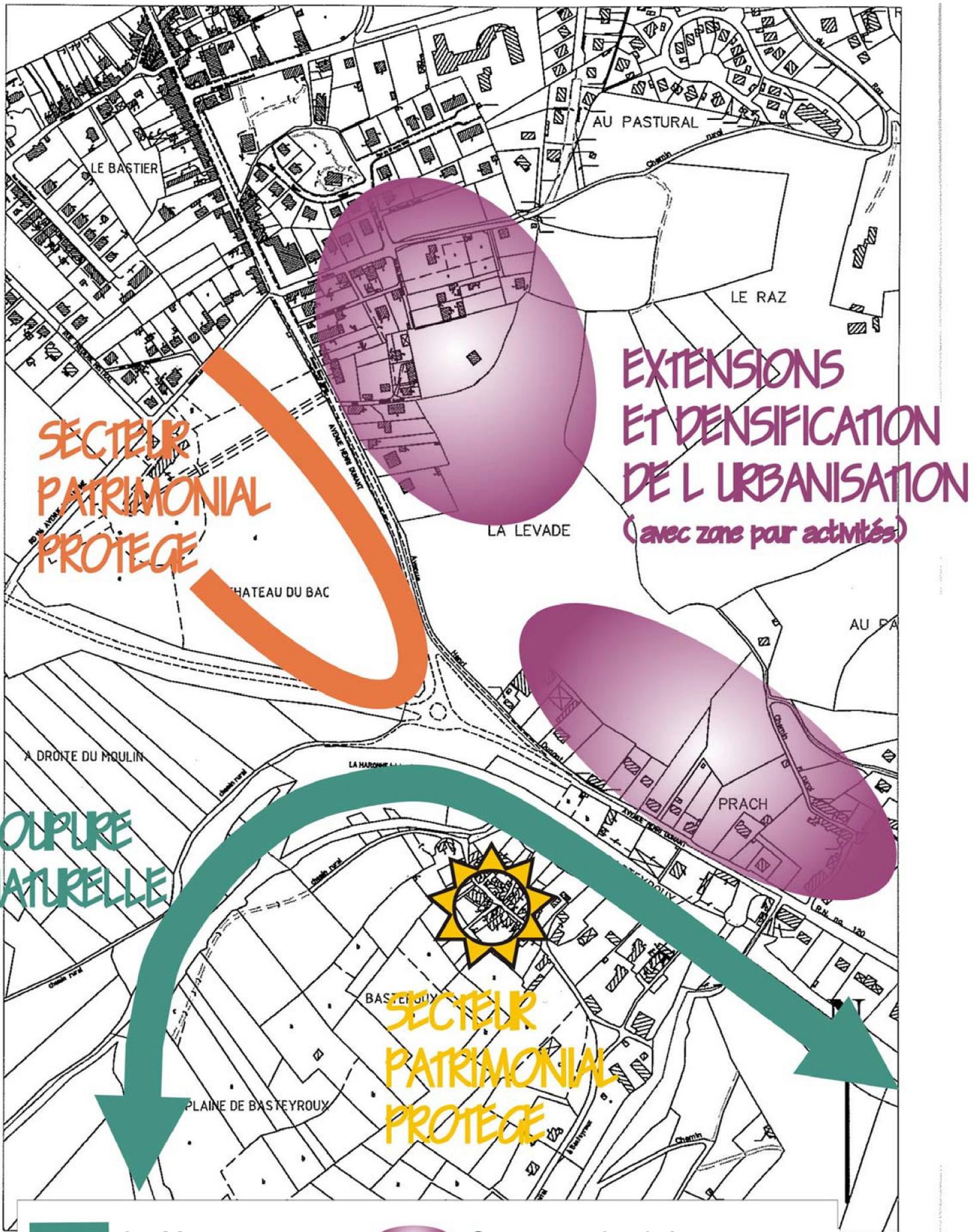
☒ ENTREE OUEST DE LA VILLE (DE RAGEAUX A LA DEBOURADE)

C'est l'entrée urbaine de la ville. De l'habitat et quelques activités annoncent l'arrivée dans la zone urbaine, mais l'étalement linéaire le long de la RD 1120 est très réduit. Cet aspect est à maintenir pour conserver la qualité urbaine et paysagère de cette entrée. En aval de la voie de circulation, les prairies revêtent un intérêt à la fois pour l'agriculture et pour les espaces naturels. Ces zones étant de toute façon inondables, elles ne doivent pas être construites, ce qui maintiendra une ouverture visuelle de ce côté de la voie.

L'urbanisation actuelle s'achève au niveau des Prés de Beauce, limitée par le relief, les boisements et les zones inondables. C'est la limite naturelle de la ville.

Les deux noyaux construits au niveau de Rageaux peuvent être densifiés et étoffés, afin de les conforter et de dégager des possibilités pour la construction nouvelle, tout en limitant l'étalement le long des voies : pour cela, on privilégiera l'épaississement de ces hameaux.

Entrée de ville sud (Château du Bac - la Levade)



La Maronne



Secteurs urbanisés



Château du Bac



Hameau de Basteyroux

Entrée de ville ouest (Rageaux)

