



BILAN

mars - mai 2017

ATELIERS

PARTICIPATIFS

DIAGNOSTIC
PHASE 1 DU PLUi HD

Balade - Repérage - Patrimoine - Paysage



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

Qu'est-ce que le PLUi Habitat - Déplacements ? /p2

Les ateliers PATRIMOINE PAYSAGE – mars à mai 2017 /p2

Le déroulé des ateliers /p3

Les questions que vous vous êtes posées /p4

Unité Géographique VEUZAIN/CHAUMONT /p6

Unité Géographique COEUR D'AGGLOMERATION /p13

Unité Géographique PLATEAU DE BEAUCE /p20

Unité Géographique d'HERBAULT /p25

**Unité Géographique CHAILLES/LES
MONTILS/CHEVERNY/COUR-CHEVERNY /p30**

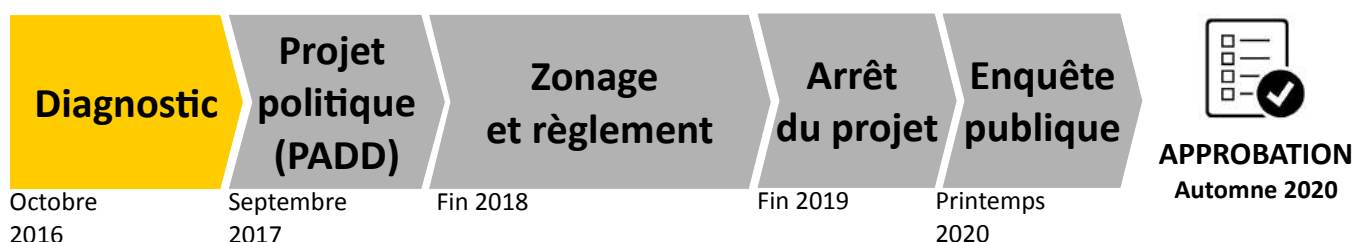
Les enjeux que vous avez fait ressortir /p38

Qu'est-ce que le PLUi Habitat - Déplacements ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme et de planification qui permet la mise en cohérence des politiques publiques territoriales.

Il a plusieurs objectifs :

- Mettre en œuvre le projet intercommunal, co-construit entre élus de l'agglomération à l'horizon de 10-15 ans.
- Permettre l'articulation des politiques publiques d'aménagement, d'habitat, de transports, mais aussi d'environnement, de climat ou d'activités économiques.
- Donner des droits à construire à la parcelle.



Les ateliers PATRIMOINE PAYSAGE – mars à mai 2017

En phase diagnostic, des ateliers se sont tenus dans chaque commune de l'agglomération, réunissant élus et habitants.

49
ateliers

Objectifs

- Aborder la notion de **trame paysagère** et d'**enveloppe urbaine** de la commune
- Valider les **éléments de patrimoine architectural et paysager** inventoriés, donner du sens aux particularités communales dans une échelle plus large
- Localiser sur une carte chaque élément de patrimoine naturel et bâti à préserver

600
participants
élus et habitants

Les résultats de l'atelier permettront lors de l'élaboration du zonage et du règlement du PLUi de :

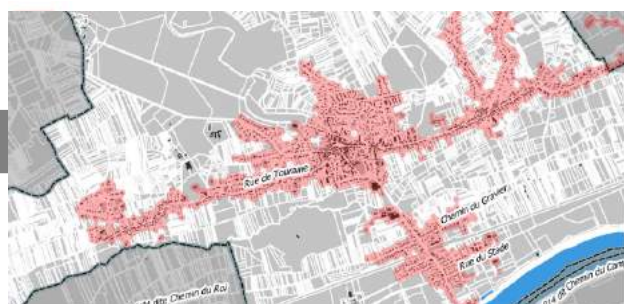
- mettre en œuvre les dispositions réglementaires permettant de préserver, conserver ou restaurer les éléments remarquables,
- définir des règles qui permettront une bonne intégration des futures constructions dans l'enveloppe urbaine.

Le déroulé des ateliers

■ Après une présentation synthétique de la démarche du PLUi Habitat - Déplacements et de son calendrier, des précisions ont été apportées sur l'intérêt de définir collectivement la trame paysagère de chaque bourg du territoire.

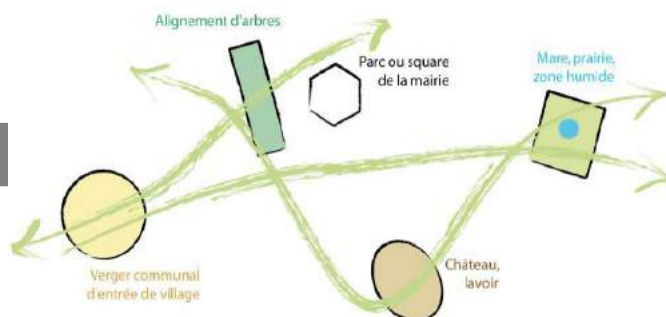
Le Schéma de Cohérence Territorial du Blaisois (SCOT), approuvé en juillet 2016, impose aux PLUi d'Agglopolys et de Grand Chambord de définir la **trame paysagère du territoire** puis de prioriser l'accueil des activités et des nouveaux habitants **au sein de l'enveloppe urbaine existante**.

Enveloppe urbaine : c'est l'ensemble des espaces artificialisés et bâtis présentant une certaine continuité et compacité. Elle correspond à une **photographie de l'urbanisation de la commune** à un instant T.



Trame paysagère : c'est l'ensemble des éléments caractéristiques reconnaissables d'un site. Elle est constituée :

- d'éléments paysagers, naturels et agricoles (alignements d'arbres, murs, boisements, vergers...)
- et d'éléments du patrimoine bâti (fermes, châteaux,...)



La trame paysagère est propre à chaque site, elle participe à son identité. **Afin d'élaborer dans le cadre du futur PLUi-HD des règles qui permettront une bonne intégration des projets qui viendront s'implanter dans l'enveloppe urbaine, il est donc primordial de comprendre et définir cette identité** : les éléments qui participent au cadre de vie et auxquels les habitants de la commune sont attachés.

■ Une balade dans le bourg de la commune, à pied, a donc permis de questionner les participants sur des éléments de patrimoine bâtis, naturels et paysagers pré-repérés. Le potentiel de densification du territoire dans les dents creuses et cœurs d'îlots a été abordé et mis en balance avec la nécessité de préserver des "poumons verts", des vues, ou encore des espaces de loisirs.

■ De retour en salle, une synthèse sur carte a permis de compléter ou de retirer des éléments proposés. Il ne s'agissait pas de réaliser un recensement exhaustif, mais de s'interroger sur la pertinence du repérage. En fin d'atelier, il a été proposé d'en retirer de manière synthétique :

- les 3 éléments phares qui font l'identité de la commune ;
- les éléments que partage la commune avec ses communes voisines et plus largement avec Agglopolys.



Ce travail servira de point de référence et de vigilance pour élaborer un projet dans le respect de l'identité de notre territoire, et des spécificités locales.

Les questions que vous vous êtes posées

■ Quelle incidence du repérage d'un bâtiment pour son propriétaire ?

Lors de cet atelier, des éléments de patrimoine ont été repérés par les participants. Ce premier travail va enrichir le diagnostic en cours pour mettre en avant les particularités locales. Ce repérage sera ensuite analysé pour en faire émerger des entités de paysage et de bâti que l'on va retrouver sur une ou plusieurs communes. Ce travail permettra dans les étapes suivantes de faire des zooms sur certains secteurs géographiques pour lesquels seront établies des règles communes selon ces particularités.

L'atelier n'avait pas vocation à établir un classement ou une quelconque protection. Ceci interviendra ultérieurement en phase de zonage et de règlement où de nouveau des temps de travail seront proposés.

■ Le PLUi-HD permettra-t-il de sauver des bâtiments qui se dégradent ?

Le volet Habitat du PLUi-HD permettra de définir un programme d'actions en faveur du logement. Ceci pourra par exemple se concrétiser par un accompagnement à la rénovation des logements dégradés ou énergivores. Le règlement du PLUi-HD pourra quant à lui donner des orientations (matériaux, éléments à préserver...) pour la réhabilitation du patrimoine, la résorption de la vacance des logements,...

■ Il y a peu de participants à l'atelier par rapport au nombre d'habitants de la commune, comment les propriétaires pourront s'informer et donner leur avis ?

Il leur sera possible de s'informer tout au long de la procédure au travers de temps d'échanges (réunions publiques, exposition,...).

Dès aujourd'hui, vous êtes invités à consulter le site internet www.agglopolys.fr/plui. Cette rubrique sera alimentée de documents produits au fur et à mesure de l'avancée de la démarche.

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi Habitat-Déplacements, vous pouvez faire part de vos remarques par plusieurs biais :

- des registres sont à votre disposition dans l'ensemble des communes d'Agglopolys (en mairie) pour y recueillir vos avis et attentes
- par voie postale à : Monsieur le Président d'Agglopolys, Hôtel d'agglomération, 1 rue Honoré de Balzac, 41000 Blois
- par voie électronique via le formulaire en ligne sur le site www.agglopolys.fr/plui

Lorsque le projet de PLUi-HD sera finalisé, une enquête publique réglementaire sera menée sur l'ensemble du territoire. N'attendez pas cette étape pour faire part de vos remarques !

■ Pourquoi seules les thématiques paysages et patrimoine sont abordées pendant l'atelier ? N'est-ce pas trop réducteur ? Comment les habitants vont être associés au travail sur les autres thématiques ?

Le patrimoine et les paysages sont des thèmes fédérateurs, qui font le socle du projet d'Agglopolys et qu'il était possible d'aborder dans l'ensemble des communes.

Des ateliers thématiques sur l'économie, l'habitat, l'environnement et les déplacements ont eu lieu au printemps 2017 où des élus communaux et des partenaires ont pu échanger pour alimenter le diagnostic. En parallèle, un diagnostic agricole est en cours, les agriculteurs ont été sollicités pour faire un état des lieux de leurs besoins et projets pour les années à venir.

Ce diagnostic sera partagé avec les habitants dans le cadre de réunions publiques, d'une exposition et de plaquettes de synthèse qui vous seront proposés fin 2017-début 2018.

■ Pour les PLU communaux les plus récents, pourquoi recommencer le travail ?

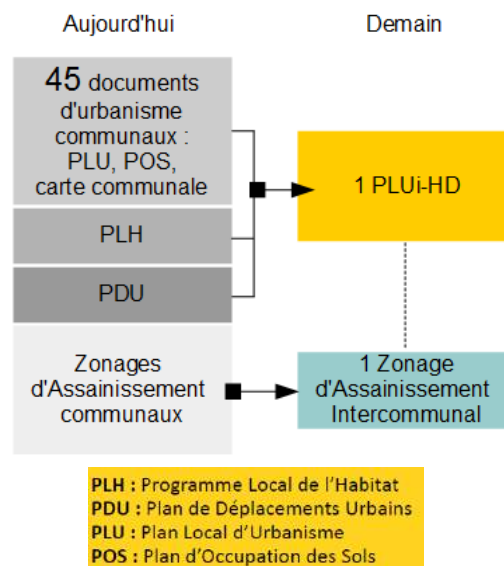
Au niveau national, des nouvelles lois, comme la loi ALUR de 2014, ont été adoptées ces dernières années ayant un impact sur la manière d'élaborer les documents d'urbanisme, favorisant notamment une élaboration à l'échelle intercommunale.

Localement, le Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois (SCOT) a été approuvé en juillet 2016 suite à une révision. Ce document couvre les territoires d'Agglopolys et Grand Chambord. C'est un document qui intègre toutes les normes qui s'appliquent au territoire et qui fixe des orientations à 20 ou 30 ans autour des politiques sectorielles liées à l'aménagement du territoire : habitat, mobilité, développement économique, environnement, ... Il fixe des prescriptions et des recommandations que les PLU doivent intégrer.

Les stratégies en matière d'habitat et de déplacements seront renouvelées dans le cadre de la démarche :

- une nouvelle politique d'habitat fera suite au Programme Local de l'Habitat qui se termine en 2017 ;
 - une nouvelle politique en matière de déplacements fera suite au diagnostic Plan de Déplacement Urbain mené en 2010.
- Un zonage d'assainissement intercommunal sera réalisé conjointement.

Enfin, l'élaboration d'un document d'urbanisme à échelle intercommunale est un exercice nouveau. Ce travail permettra d'harmoniser les règles pour l'ensemble des communes, et de doter les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme ou trop ancien, d'un document qui soit opérationnel. Il paraissait pertinent de faire le travail de la même manière sur l'ensemble des communes pour avoir la même analyse sur l'ensemble du territoire.



■ Pourquoi le PLUi-HD sera arrêté fin 2019, avant les élections municipales de 2020, et approuvé après la prise de fonction des nouvelles équipes ?

Suite à l'arrêt de projet, des phases administratives permettent de valider ce projet ou d'y faire de légères modifications en fonction des remarques faites par les personnes publiques et par les habitants lors de l'enquête publique. Ainsi, les nouvelles équipes municipales auront un document finalisé, qu'elles pourront s'approprier pendant la phase d'enquête publique et y apporter si-besoin des modifications.

1 | CHOUZY-SUR-CISSE Mardi 4 avril 2017 - Mairie

22

participants

Dans l'actuel PLU de la commune, il n'a pas été identifié de patrimoine bâti à protéger, seulement des boisements/parcs et alignements d'arbres remarquables. Les questions ont porté sur la traduction réglementaire qui sera donnée à l'issue de l'identification du patrimoine proposé. Les participants ont apporté une nuance sur le repérage proposé entre le bâti ordinaire et le bâti à caractère exceptionnel.

L'enjeu principal lié au patrimoine du bourg qui a été ciblé par les participants est lié au patrimoine ancien non occupé et/ou délaissé qui représente un potentiel important en coeur de village.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le centre ancien
- le canal
- le paysage de coteau à coteau autour de la Cisse

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les moulins comme bâtis communs avec les communes de la Cisse
- les coteaux comme paysages communs avec les communes de la Loire



2 | MESLAND Mercredi 19 avril 2017 - Mairie

17

participants

Les participants ont mis en avant le caractère exceptionnel de la vallée. Ceci se traduit par une vigilance sur le choix des plantations en fond de vallée et d'implantation des constructions pour ne pas refermer les vues, et sur la nécessité partagée par tous de mieux mettre en valeur le fond de la vallée. Le patrimoine viticole a été observé en faisant la distinction entre ce qui est ancien et caractéristique et ce qui est lié aux exploitations récentes et en activité (outils de promotion,...). Différents ensembles urbains ont été identifiés : cœur de village historique autour de l'église, ensembles urbains du 19ème siècle route de Touraine et Grande Rue. Le PLU actuel identifiait deux zones de projet pour des extensions urbaines. Les participants partagent l'avis que ces projets sont surdimensionnés et qu'il est préférable de trouver quelques petites poches pour réaliser de plus petites opérations. Il est souhaité un développement urbain très maîtrisé, limité et bien intégré. A noter le très mauvais état de la grange de la Perdrière qui alerte les participants pour la pérennité du bâtiment.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la vue sur le clocher et l'ancien Mesland depuis le pont, les jardins et le parc public participant à cette vue
- la place de l'église dans son ensemble
- l'écrin de verdure autour du bourg (forêts visibles sur une bonne partie du périmètre du bourg)

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le vignoble
- la Cisse, mais elle n'est pas assez mise en valeur sur la commune selon les participants



3 | ONZAIN Mardi 20 avril 2017 - Salle Bozzuffi

9

participants

Le circuit de la balade a été modifié par les participants par rapport à la proposition qui était faite pour mettre en avant notamment les rotes du bourg. Leur usage par les habitants et leur potentiel pour développer un circuit de découverte du village méritent qu'elles soient mises en avant dans ce repérage puis préservées dans le cadre du PLUi-HD. Le patrimoine de la commune est composé de différents ensembles dont du patrimoine répertorié jugé plutôt ordinaire par les participants (anciennes fermes et granges). Le mélange d'architectures est cependant à mettre en valeur sur le bourg. Les participants ont souhaité qu'un repérage plus précis soit effectué sur les villas du début du XXème siècle. Au-delà du repérage, les participants ont posé la question du devenir et des possibilités de reconversion du patrimoine agricole et industriel du secteur de la gare (silos, ancienne scierie).

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la place centrale et l'ensemble bâti qui la compose
- les rotes du bourg et les jardins qu'elles traversent
- la mairie

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Cisse
- la Loire
- la vie locale (centre de vie/associations, liens économiques viticulture/agriculture)



4 | MONTEAUX Mardi 25 avril 2017 - Salle des associations

15

participants

Les participants ont ajouté un certain nombre d'éléments au repérage et apporté des précisions sur des détails à mettre en avant (ancien château d'eau, lucarnes, pierres sculptées représentant des métiers anciens, grilles et murs de clôture, façades...). Les maisons de bourg à briquettes sont représentatives du développement de la viticulture au 19ème siècle. La forme urbaine ancienne sous forme de cours, ou de longères pose des difficultés d'usage aujourd'hui dans le village lorsque les bâtiments ont été divisés (accès, usage de la cour,...). Plusieurs espaces à enjeux de mutation ont été identifiés : l'ancien atelier de menuiserie place du bourg, les terrains autour de l'église. La balade a été remplacée par un visionnage de photographies en salle du fait de la météo.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- l'ancien château d'eau
- la place du cœur de village autour de la Cisse Meslandaise
- le secteur allant de l'église au château en passant par la Mairie

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le vignoble et le type d'habitat qui y est lié (notamment le patrimoine du 19ème siècle des grandes familles de viticulteurs)
- la Cisse comme lien entre les communes
- les pierres de Pontlevoy, Pontijou, et Bourré que l'on retrouve dans le bâti



5 | SEILLAC Mercredi 26 avril 2017 - Mairie

10
participants

Les participants ont exprimé des difficultés à se positionner sur ce repérage du patrimoine bâti et paysager. Il a cependant été identifié des enjeux de qualité d'intégration pour les futurs projets afin de préserver le cadre paysager du bourg et la vue sur la forêt en toile de fond. La question des moyens d'action du PLUi pour sauvegarder du bâti en cours de dégradation a été posée.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la silhouette urbaine avec la forêt en fond
- les espaces verts autour de l'église et de part et d'autre de l'entrée de bourg
- l'ambiance d'entrée de bourg côté domaine en venant de Santenay

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le patrimoine forestier et ses chemins qui relie la commune au reste du territoire (potentiel pour randonnée pédestre, équestre, vélo...)
- un « paysage habillé » composé avec différentes caractéristiques des paysages voisins : la vallée de la Cisse, les plateaux agricoles, les grandes forêts. Seillac fait le lien entre ces paysages.



6 | VEUVES Jeudi 27 avril 2017 - Mairie

11
participants

Lors de la présentation d'introduction, les participants ont soulevé qu'ils se sentent plus appartenant à l'unité paysagère de la vallée de la Cisse que du Val de Loire. Pendant la balade, des éléments liés à l'histoire de la commune ont été ajoutés au repérage. Les récentes rénovations de façades sur la rue de la Monnerie ont mis à jour des éléments architecturaux anciens (colombages, pierres,...). Vu l'histoire de la commune et les documents anciens, d'autres bâtisses du bourg aujourd'hui recouvertes d'enduits pourraient être de même composition. Les futures réhabilitations pourront remettre en avant le caractère ancien de la commune.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le périmètre autour de l'église, du cimetière et du clos des oiseaux
- l'ensemble bâti rue de la Monnerie
- la gare de Veuves-Monteaux

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Cisse
- les briques (fabrication ancienne briqueterie de Veuves)
- les vues sur la Loire



7 | RILLY-SUR-LOIRE Mardi 2 mai 2017 - Salle des fêtes

22 participants Tout au long du parcours les participants ont souligné la diversité des formes urbaines sur la commune, notamment la présence de nombreux bâtis de petit volume (rue du moulin à vent, route de Vallières,...) et de la position dominante de l'église qui permet de nombreux points de vue. Le ruisseau prend aussi une place importante sur la commune du fait de ses crues. Le ruissellement des eaux est un point de vigilance important pour le développement futur de la commune. Les marqueurs des crues passées sont à répertorier pour transmettre cette culture du risque. Sur le patrimoine naturel, l'actuel PLU indique des arbres remarquables et des espaces boisés à préserver qui sont à ajouter au repérage.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le ruisseau : comme composante du village et point de vigilance
- les cônes de vue sur le val de la Loire
- les cônes de vue sur l'Eglise

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Loire : tourisme, Loire à vélo, rives de Loire, PPRI
- le vignoble
- le petit patrimoine



8 | CHAUMONT-SUR-LOIRE Jeudi 4 mai 2017 - Mairie

13 participants Les participants ont rappelé qu'un travail sur les éléments de patrimoine a été fait lors de l'enquête publique du projet de classement de site Chaumont-Onzain. Outre les ensembles urbains remarquables du château et du bourg, ont été mis en avant des détails que l'on retrouve sur le territoire communal : les échelles de crue, les lucarnes de pêcheur...

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la Loire : les vues, le port, les repères de crue,...
- la forme urbaine et le bâti du bourg en pied de coteau village rue
- le coteau et les bois
- le Domaine et le Château (éléments de débat entre les participants, il représente l'image et le dynamisme de la commune vis-à-vis de l'extérieur, mais prend le dessus sur le reste et induit des nuisances en haute saison touristique)

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Loire, point commun naturel magnifié à Chaumont, mais elle reste aussi une frontière
- le paysage agricole partagé avec les communes voisines

Un fort sentiment de frontières et d'isolement est ressenti à Chaumont : la Loire, les forêts, commune entre deux vignobles, commune mise à part du fait de son statut touristique,...



9 | COULANGES Jeudi 11 mai 2017 - Salle des fêtes

9 participants La carte communale de la commune met en avant les principaux éléments de patrimoine bâti de la commune (moulins, église et châteaux). Pendant l'atelier, les participants ont surtout mis en avant les caractéristiques du bourg, pour son patrimoine préservé, ses vues, et l'harmonie qui s'en dégage. Des enjeux ont été identifiés autour du vallon qui traverse le bourg avec des parcelles vides au coeur du village mais qui présentent des atouts paysagers (bosquets, jardins et vergers, coupure verte dans le village) et des contraintes naturelles (pente, ruissellement). L'observation de l'orientation des constructions anciennes et neuves a aussi permis aux participants de s'interroger sur la nécessité de reproduire le schéma d'implantation ancien qui présente une meilleure orientation vis-à-vis du soleil.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la zone du bourg ancien
- la vue sur le bourg en promontoire depuis la rue qui vient du Moulin Jouan
- les deux moulins

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- Coulanges fait partie des villages construits sur le coteau, même architecture bâtie du bourg que Chambon par exemple
- la vallée de la Cisse



10 | CHAMBON-SUR-CISSE Mercredi 17 mai 2017 - Salle Chambognotte

8 participants Le travail sur le patrimoine a été assez poussé lors de l'élaboration du PLU de la commune (sur le plan de zonage : arbres remarquables, bâti, périmètre des anciens domaines et murs, deux zonages pour les boisements classés et à protéger; et dans le règlement : annexes concernant le bâti repéré). Les élus souhaitent que ceci soit repris dans le cadre du PLUi car il avait fait l'objet d'un travail approfondi. Cependant quelques compléments et modifications légères sont à envisager et ont pu être partagés lors de l'atelier. La balade a été écourtée du fait de la météo, le travail s'est poursuivi en salle sur photos.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- les constructions qui ont une certaine valeur sur la commune
 - l'harmonie entre le bâti et le paysage
 - la Cisse et sa vallée, ses coteaux
- Chambon a un passé historique ancien et riche ce qui en fait sa singularité.

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les coteaux et la vallée de la Cisse
- la proximité avec la forêt
- l'activité agricole du plateau



11 I ORCHaise Lundi 22 mai 2017 - Mairie

3

participants

Lors de l'introduction, un enjeu a été mis en avant sur la commune autour du bâti ancien dégradé, ou non entretenu, et du bâti non occupé lié à des successions. Des exemples ont pu être observés lors de la balade et leur potentiel a été abordé comme un enjeu pour le futur document d'urbanisme. Le patrimoine bâti ancien a été mis en avant sur les rues parallèles à la Grande Rue. La forme urbaine et l'architecture y ont été bien préservées. Un secteur à enjeu de mutabilité a été identifié au niveau de la rue verte. Les boisements et la vallée de la Cisse sont mis en avant dans l'actuel PLU à préserver notamment pour conserver des coupures vertes entre le bourg et les hameaux de la Fosse et de la Mulotière. Une vigilance forte a été demandée par les participants sur les atouts naturels du territoire.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la guinguette
- les vallons
- les secteurs du bourg ancien de l'ancienne poste/rue creuse et de la rue Basse (par opposition au bourg routier)

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Cisse marqueur du paysage à préserver faisant le lien entre les villages
- les liens avec Blois par la forêt et pour ses services



12 I MOLINEUF Mardi 23 mai 2017 - Salle des fêtes

5

participants

Tout comme Chambon-sur-Cisse, le PLU de Molineuf est détaillé du point de vue du patrimoine bâti et arboré à préserver sur la commune. Seront à reprendre dans le repérage les bâtis indiqués en rouge sur le plan de zonage ainsi que les arbres remarquables, haies et boisements à préserver. Le règlement précise deux zonages de zone urbaine pour les centres anciens (bourg, Bury,...) et les extensions. Les annexes du règlement apportent des précisions sur les centres anciens, les closeries et domaines. Le repérage a permis de compléter l'inventaire.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le bord de Cisse qui fait partie intégrante du bourg
- la vallée (lieu-dit)
- la plaine de Saint-Secondin

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Cisse et ses paysages
- la forme urbaine du bourg qui se rapproche de celle de Chambon
- le hameau de Champigny (Saint-Lubin-en-Vergonnois)



■ **Un réseau de liaisons douces nécessaire à développer**

Ce tissu urbain dense est maillé par un vaste réseau de voiries largement hérité du passé puis adapté à l'usage grandissant de la voiture individuelle, au détriment des circulations douces qui restent à développer. La trame urbaine ancienne des communes périurbaines est, elle aussi, bien préservée. Les sentes et ruelles font l'objet d'une attention particulière dans les projets urbains afin de relier les quartiers.

■ **L'espace agricole, une richesse à protéger**

L'agriculture est un marqueur majeur du paysage de l'unité géographique. Dans toutes les communes, les champs s'immiscent dans les enveloppes urbaines parfois jusqu'au cœur des bourgs. Ils semblent parfois résister à la pression urbaine s'insérant entre deux pavillons, ils contournent les lotissements...

Quelle valeur, quel usage leur donner : espaces de respiration, cœur d'îlot à préserver ou à densifier ?

Les terres agricoles périurbaines sont fortement menacées par l'étalement urbain qui a longtemps été le modèle dominant de développement du territoire. Les sièges d'exploitation en activité et les anciennes fermes structurent la trame bâtie, créent une harmonie dans les matériaux, les couleurs, les formes... Il existe un véritable attachement des habitants à ce passé rural, alors que nombreux témoins du passé viticole ou thermal (Saint-Denis-sur-Loire) disparaissent, et une conscience forte de la nécessaire pérennité de l'activité agricole qui modèle les paysages du quotidien.

■ **La trame verte et bleue qui valorise le territoire**

Les grandes forêts domaniales ceignent le cœur d'agglomération de Vineuil à Fossé (en passant par Saint-Gervais-la-Forêt, Blois et Saint-Sulpice-de-Pommeray). Quelques boisements isolés ponctuent et donnent du relief à la plaine agricole.

Au cœur de la ville centre et des communes périurbaines, les parcs publics, les alignements d'arbres, les jardins privés offrent des espaces de nature très appréciés des habitants. Les jardins et vergers privés souvent situés à l'arrière de l'espace public sont parfois peu visibles mais forment un écrin vert, au second plan des constructions de pierres. Dans les lotissements, les grands jardins, les potagers, les alignements d'arbres, les haies arbustives participent fortement à cette trame verte.

L'enjeu est alors de densifier l'enveloppe urbaine tout en préservant les espaces verts identifiés.

La vallée de la Loire qui traverse l'unité géographique est moins visible du fait de ses coteaux boisés (Ménars, Saint-Denis-sur-Loire, La Chaussée Saint-Victor et Blois), moins accessible mais s'impose comme un paysage majeur par sa dimension et son caractère naturel reconnu mondialement (atout touristique) ses traversées par les trois ponts, ses crues qui ont marqué l'histoire du territoire, son val inondable, ses rives offrant des points de vue remarquables.

La Cisse et le Cosson, affluents du fleuve, marquent aussi le paysage des communes qu'ils traversent, (Saint-Sulpice-de-Pommeray, Fossé, Vineuil et Saint-Gervais-la-Forêt). La ripisylve de ces cours d'eau, les moulins, les lavoirs, les ponts de pierres sont des éléments de paysage identitaires pour les habitants, des espaces naturels riches à préserver et à mettre en valeur car ils constituent des espaces de détente et de promenade. Les chemins qui les bordent relient les communes de l'agglomération à l'écart du trafic automobile. Ces cheminements doux intercommunaux sont appréciés des habitants de l'agglomération.

1 | VINEUIL Jeudi 30 mars 2017 - Salle du tri postal

12

participants

La commune dispose dans le PLU d'un inventaire très riche du patrimoine à préserver. Les participants se sont interrogé sur la réglementation qui sera associée à cet inventaire. Un travail de hiérarchisation et de réglementation sera réalisé par la suite.

Conscient de la valeur identitaire de la forme dite « en peigne », la commune s'en est inspirée dans l'aménagement des quartiers récents, traversés pendant la balade.

La richesse paysagère est aussi remarquable notamment dans le val du Cosson, très boisé. Le val de Loire plus large est davantage cultivé. La commune se sert aussi de la trame verte existante comme support des déplacements doux. Ainsi les quartiers se relient entre eux via des cheminements, au travers des bois.

Ces cheminements sont encore à développer et à valoriser selon les participants présents. Ils permettent de relier Vineuil aux autres communes de l'agglomération.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- les vallées
- l'agriculture
- les chemins

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- Les chemins au bord du Cosson et le long de la Loire



2 | FOSSE Lundi 10 avril 2017 - Maison des associations

12

participants

L'atelier a mis en valeur la richesse du patrimoine et des paysages. La traversée des lotissements a permis de repérer de bons exemples notamment le traitement de l'espace public et ses limites par des haies vives. Ces extensions sur les terres agricoles ont posé question tout comme l'entretien des lisières qui pourraient être aménagées, paysagées. L'activité agricole (céréalière et d'élevage) tient une place importante dans le paysage de la commune. Le développement urbain est planifié prioritairement dans les dents creuses mais suffiront-elles à accueillir la population ? L'enjeu communal est de répondre au besoin de développement de l'agglomération sans nuire à la qualité de vie de la commune.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la ruralité, commune non limitrophe de Blois
- les paysages différents à l'échelle de la commune (plaine agricole, boisements, vallée de la Cisse)

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les paysages
- selon les participants, des liaisons douces sont à créer entre les communes pour plus de liens



3 | VILLEBAROU Mardi 11 avril 2017 - Mairie

14

participants

L'atelier a permis de prendre connaissance des projets de la commune à court, moyen et long terme. Le bourg est au cœur du projet communal. L'intention est de le rendre plus accessible aux modes de déplacements doux et parallèlement de revitaliser les commerces de proximité, de créer un lieu convivial. Les propriétés communales sont nombreuses, cette maîtrise foncière permet d'envisager à terme un projet d'ensemble structurant. Les sentes et les murs font aussi l'objet d'attention de la mairie afin de favoriser les liaisons douces et préserver les éléments de patrimoine qui lient les hameaux et les nouveaux quartiers. La forme urbaine « en peigne » est très visible notamment rue de La Chaussée Saint-Victor mais parfois menacée par un plan d'alignement. Les zones à urbaniser sont requestionnées pendant la balade afin de laisser apparaître la zone agricole qui fait partie de l'identité communale et offre de vastes perspectives visuelles.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la plaine agricole, pas de relief
- les sentes à mettre en valeur
- le palissage en forme de drapeau marchand des arbres fruitiers (pommiers, poiriers)

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la plaine agricole
- selon les participants, des liaisons douces, des chemins sont à créer entre les communes



4 | SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY Jeudi 13 avril 2017 - Mairie

14

participants

L'atelier a permis d'identifier le patrimoine de la commune et de débattre sur les projets de développement. L'enjeu pour la commune est de répondre à une forte demande (pression foncière) mais aussi de préserver le cadre paysager composé de l'écrin forestier et agricole et des îlots de verdure situés au sein de l'enveloppe urbaine. À ce titre, le groupe de participants a identifié des îlots qui leur sembleraient à préserver, et d'autres ayant plutôt vocation à s'urbaniser. Les participants ont souhaité poser des limites à l'urbanisation future afin de préserver les lisières et de créer des espaces tampon entre la zone urbaine et la zone naturelle.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la forêt de Blois
- la plaine agricole
- les chemins de randonnée

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la plaine agricole
- la forêt de Blois



5 I SAINT-DENIS-SUR-LOIRE Mardi 25 avril 2017 - Mairie

16

participants

Le patrimoine de Saint-Denis-sur-Loire est diversifié. Il est remarquable par son bâti (le château, le castel de Macé, les maisons bourgeoises, les maisons rurales, le pigeonnier...) ses paysages diversifiés (le val et la levée de la Loire, le coteau boisé, la plaine agricole, les prairies d'élevage bovin) et son histoire (époque des thermes, le passé viticole...). L'atelier a permis de mettre en valeur et de présenter cette richesse aux participants.

Par manque de temps, le tracé est réduit, le groupe n'a pas emprunté la levée mais a traversé le nouveau lotissement « La Martinière ». Cette partie du circuit a fait émerger des questions de densité dans l'enveloppe urbaine et a souligné l'intérêt de préserver des espaces boisés de qualité tel que le parc situé sur le chemin de Pissevin.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- l'architecture typique du val de Loire et de la Beauce
- le patrimoine lié aux thermes à protéger et mettre en valeur
- les espaces naturels notamment entre La Chaussée Saint-Victor et la commune

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Loire
- la plaine de Beauce



6 I MENARS Jeudi 27 avril 2017 - Mairie

6

participants

L'atelier de Ménars a réuni peu de participants. Les habitants ont déjà été sollicités lors des moments de concertation organisés autour du PLU en révision. L'enjeu du PLU est peut-être minoré ? L'atelier s'est fortement alimenté des réflexions qu'il a suscitées. La protection du bâti ancien et des paysages constituant le cadre de vie de Ménars est une préoccupation majeure. Le développement de la commune s'en inspirera. L'enjeu est de permettre, au travers du projet des Coutures, une extension conséquente mais harmonieuse et reliée au tissu existant via les sentes, les points de vue, la trame verte, ...

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le maillage des rues complété par le réseau de venelles, sentiers
- l'harmonie du bâti (volumétrie, modénature des façades, couleurs et choix de matériaux)
- l'accès à la Loire
- le château
- la place centrale plantée
- le cœur du val, coulée verte

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- similitudes et harmonie de la forme urbaine avec Cour-sur-Loire, ce qui est donné à voir sur la Loire



7 | LA CHAUSSEE SAINT-VICTOR Mardi 2 mai 2017 - Salle de la grange

5
participants

L'atelier a non seulement permis de constater la richesse du patrimoine bâti ancien, la trame verte constituée des nombreux parcs et du coteau boisé mais elle a aussi permis au groupe de se questionner sur le devenir de la commune dont le développement en extension et en densification paraît limité.

L'enjeu de la commune est aussi de relier les quartiers du nord de la Route Nationale à ceux situés au sud. Le projet de déviation est nécessaire afin de limiter l'impact du trafic routier et de concevoir les liaisons douces. L'amélioration des conditions de déplacements notamment à vélo vers les parcs d'activités, les équipements scolaires à Blois ou les communes voisines sont des préoccupations pour les participants.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- vue sur le val de Loire notamment depuis la rue des basses roches, rue du coteau
- rue de la poste et son bâti identitaire

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la Loire,
- les bords de Loire qui mènent jusqu'à Ménars (la liaison à pied ou à vélo vers Vineuil reste dangereuse surtout la traversée du pont)



8 | SAINT-GERVAIS-LA-FORET Mardi 9 mai 2017 - Mairie

20
participants

Certains participants regrettent de ne pas disposer de cartes anciennes (type cadastre Napoléonien) car c'est à partir de ces plans que l'on peut comprendre la trame urbaine et son développement.

L'atelier a permis aux participants de découvrir des propriétés privées, invités à entrer par les propriétaires eux-mêmes intéressés par l'atelier et sensibles au patrimoine à l'histoire de la commune. Les participants se sont ensuite interrogés sur la question de la densité qui doit permettre au sein de l'enveloppe urbaine de préserver des espaces de respiration tout en permettant un développement de la commune.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la forêt de Russy
- le coteau boisé
- la vallée du Cosson
- l'église

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le Cosson
- les chemins dans le val (projet avec la LPO)
- la zone d'activités
- le patrimoine ligérien (bâti et naturel)



9 | BLOIS VILLIERFINS Mardi 16 mai 2017 - Centre de Loisirs

16
participants

Certains participants se sont interrogés sur la pertinence de la thématique « paysage et patrimoine » alors que la problématique du quartier serait précisément les déplacements. Les habitants soulignent les nuisances subies par le trafic automobile qui traverse le quartier alors que les infrastructures ne sont pas adaptées. Cela pose des problèmes de sécurité notamment aux piétons

et cyclistes.

La balade a confirmé les éléments qui marquent l'identité rurale de ce quartier, à mettre en valeur ou à préserver dans les projets urbains. Les participants regrettent que l'association de Villiersfins n'ait pas été associée, en amont. En raison des conditions climatiques (très forte chaleur) le parcours a été raccourci.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la ruralité
- la plaine agricole
- la forêt

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les participants souhaiteraient créer des liaisons douces avec Saint-Sulpice-de-Pommeray



10 | BLOIS PROVINCES Mercredi 17 mai 2017 - Agglopolys

5
participants

En raison des conditions climatiques (pluies orageuses), le parcours a été largement réduit.

Les participants ne sont pas des habitants du quartier des Provinces mais font partie des conseils de quartier de Blois. L'atelier a permis d'aborder le patrimoine historique très présent à Blois, considéré comme une richesse à valoriser non seulement dans un projet touristique mais aussi pour améliorer le cadre de vie des habitants et le développement futur du tissu urbain, la transformation du bâti face au défi énergétique, la question des déplacements et de la place prédominante de la voiture au détriment du piéton.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le patrimoine, l'histoire
- la Loire

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le patrimoine, l'histoire
- la Loire



Plaine Bourg Hameaux Boisements Cisse Beauceronne



■ Une identité entre plaine et vallée

Les caractéristiques du Plateau de Beauce sont étroitement liées à son histoire rurale autour de l'activité agricole. Malgré un paysage réputé plat, le territoire conserve une diversité et des contrastes pouvant déboucher sur des espaces verdoyant et plus intimistes que les grandes plaines ouvertes. C'est d'ailleurs le cas sur les communes d'Averdon, Champigny-en-Beauce et Saint-Bohaire avec la présence de la Vallée de la Cisse et la Vallée du Villay constituant les paysages intéressants de la Cisse Beauceronne. Dans ce cadre, beaucoup de points de vue remarquables ont été identifiés, sur les bourgs comme sur les espaces ouverts des plaines.

■ Une forme urbaine « en peigne » identitaire du territoire

L'habitat du Plateau de Beauce constitue un patrimoine bâti rural sous forme groupée, avec de nombreux hameaux qui entourent les bourgs. La forme urbaine "en peigne" prédomine sur le secteur et s'entoure de grandes caractéristiques semblables de commune en commune : la présence forte de la pierre, les murs qui structurent les bourgs et les entrées de village, les corps de ferme, les longères et leurs cours intérieures sont les éléments forts qui constituent la forme urbaine du secteur.

La variété du bâti (forme, hauteur, importance) anime les bourgs. Cependant, l'urbanisation récente, le plus souvent le long des axes routiers, vient fragiliser les paysages et l'identité rurale des bourgs. Malgré des prises de position différentes des participants selon les communes, lors des balades dans les centres bourgs, les habitants ont exprimé le souhait de développer une urbanisation proche de celle déjà présente dans leur commune.

D'un point de vue géographique, l'urbanisation des bourgs se concentre essentiellement sur la plaine. Les communes d'Averdon, de Villefrancoeur et de Champigny-en-Beauce ressentent légèrement la présence d'une vallée en proximité ce qui apporte du relief dans le bourg (Église au point haut du bourg qui constitue un point de repère), ou en toute proximité. Saint-Bohaire, quant à elle, est une commune qui s'est urbanisée autour de la Cisse, soit une urbanisation en fond de vallée et sur les pentes.

Des éléments plus ponctuels viennent agrémenter la vie des bourgs et leur caractère : venelles, espace de loisir en cœur de bourg, jardins potagers en fond de parcelle qui constituent une transition douce entre l'espace bâti et naturel. Les participants souhaitent préserver au maximum ces espaces de vie très importants sur l'ensemble des communes.

■ Un patrimoine remarquable parsemé sur le territoire

Le secteur géographique est parsemé d'un patrimoine remarquable diversifié puisque l'on trouve de nombreux châteaux souvent cachés dans les boisements, des manoirs, mais aussi des moulins liés à la Cisse. Ce patrimoine est connu des habitants du secteur mais reste souvent peu dévoilé au reste de l'agglomération. Au cours des ateliers, les participants de quelques communes ont émis la volonté de faire découvrir le patrimoine au reste du territoire afin d'enrayer cette image négative de la Beauce.

1 | MAROLLES Lundi 27 mars 2017 - Salle des fêtes

9 participants La balade a été le temps d'une perception différente de leur commune par l'ensemble des participants qui ont découvert la potentialité patrimoniale et paysagère de nombreux espaces, qu'ils soient bâtis ou naturels. Une certaine unanimité a semblé se dégager sur l'intérêt de la préservation du grand espace ouvert entre le bourg et le domaine du château de Pezay. La préservation des morphologies traditionnelles de centre bourg et de faubourg a été également largement partagée par les participants.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- l'armature urbaine en « peigne » (pignon sur rue et à l'alignement)
- l'espace paysager et agricole

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la vallée de la Cisse
- la Réserve Naturelle Grand-Pierre et Vitain



2 | CHAMPIGNY-EN-BEAUCE Lundi 10 avril 2017 - Mairie

10 participants Avec la présence de la cité agricole, Champigny possède un patrimoine identitaire déjà très bien reconnu. Nous avons donc axé la balade autour des espaces verts et des paysages ouverts. Les habitants ont une réelle envie de mettre en valeur leur commune et un sentiment de fierté. Les participants ont fait part de l'image erronée qu'ont les personnes extérieures à la commune imaginant le Plateau de Beauce comme un territoire plat, aux vastes étendues de champs cultivés. Mais la balade sur Champigny a permis de se rendre compte que le paysage est beaucoup plus diversifié que cela. Il y a donc un « blocage », un « a priori » des personnes extérieures sur la réalité paysagère du plateau de Beauce.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la cité agricole
- l'entrée de village
- la forme urbaine du village et du bâti
- le village est à la frontière de la forêt et de la plaine de Beauce
- la cité agricole a copié et rationalisé les anciens modèles : pignon sur rue, exposition au sud, type longère, cour intérieure.

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les vallées de la Cisse et du Villay qui relient plusieurs communes entre elles.



3 | VILLEFRANCOEUR Mercredi 12 avril 2017 - Mairie

12 participants Le parcours dans le centre bourg, puis dans le hameau du Breuil, a soulevé plusieurs interrogations de la part des participants. Dans un premier temps, le repérage du bâti et des espaces naturels a suscité des débats notamment sur la légitimité à les inscrire dans un inventaire patrimonial ainsi que leur entretien et les contraintes liées au repérage. Puis, les élus et habitants ont souhaité discuter du potentiel mutable foncier sur la commune et des espaces qu'ils souhaiteraient urbaniser. L'enjeu soulevé fut la question de l'intégration d'une urbanisation en entrée de village et des lisières urbaines.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le château de Freschines
- les maisons de type longère avec cour intérieure qualitative
- l'église
- la morphologie urbaine due au relief

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

Les participants de l'atelier ne ressentent pas la présence de similitudes avec les communes d'Agglopolys.



4 | LA CHAPELLE VENDOMOISE Mardi 18 avril 2017 - Mairie

10 participants La fonction agricole de la commune ressort dans l'implantation des maisons et dans la qualité du bâti. Les venelles sont caractéristiques du bourg et gardent une fonctionnalité importante pour les habitants et pour l'identité du village. Ces venelles permettent aux habitants de rejoindre les jardins situés en arrière cours et qui ne sont pas visibles de l'espace public. La présence importante de corps de ferme est identitaire à la commune et reflète son esprit rural. La mixité des types de maison n'est pas choquante mais renforce au contraire le charme du bourg. Les deux hameaux principaux (Sudon et Toisy) sont remarquables pour leur paysage et leur patrimoine. Le coteau de Sudon est un hameau à l'ambiance bucolique dont le paysage est fortement lié à la Vallée de la Cisse. Le repérage proposé a été en grande partie validé par les participants et complété d'explications historiques qui permettent de mieux comprendre l'utilisation des bâtiments. Sur les parcelles libres, la question de leur urbanisation suscite des avis positifs à condition de la limiter à quelques parcelles et de préserver la qualité paysagère des sites.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le dolmen
- Toisy
- la forme urbaine du centre bourg (sentes, murs, fermes, cours intérieures, puits dans les cours, pignons sur rue dans la rue principale) qui rappelle le caractère rural historique de la commune.

Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la vallée de la Cisse
- la plaine
- la ligne de chemin de fer



5 I SAINT-BOHAIRE Jeudi 20 avril 2017 - Salle des fêtes

11 participants La commune souhaite protéger son patrimoine bâti et paysager mais aussi accueillir de nouveaux habitants. Sur les espaces potentiellement urbanisables, un terrain intéressant pour l'accueil d'un projet en centre bourg peut être contraint par un cône de vue. Le repérage a été validé par les participants et d'autres éléments ont été rajoutés à la carte. Les traces d'activités historiques liées à la Cisse sont encore présentes et permettent à la commune de conserver un paysage et un bâti diversifiés.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- son caractère pittoresque grâce à la morphologie du village
- l'église
- la vallée de la Cisse et son patrimoine (Lavoir, moulin, pont, point de vue et relief)
- les 4 ruisseaux de Saint-Bohaire qui donnent du charme et toutes les caractéristiques à la commune

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la vallée de la Cisse avec les communes de Landes-le-Gaulois et Saint-Lubin-en-Vergonnois



6 I AVERDON Mardi 25 avril 2017 - Salle des fêtes

15 participants L'armature urbaine d'Averdon est très intéressante et identitaire : l'orientation des maisons avec les façades orientées au sud permet de créer des cours intérieures très qualitatives avec des percées de vue sur le paysage. Les ensembles bâtis sont caractéristiques (les piliers d'entrées, la cour, la maison de type longère avec pignon sur rue, et la présence de la pierre). La commune souhaite pouvoir accueillir de nouveaux habitants sans en dénaturer l'esprit. L'exemple du lotissement en centre du bourg témoigne de cette volonté. La vallée de la Cisse a toute son importance dans le charme de la commune, la présence du moulin témoigne de l'activité historique liée à la Cisse. Le repérage proposé pour la commune d'Averdon a été très apprécié des participants. Ils ont donc validé la quasi totalité des éléments repérés et ajouté d'autres éléments ne figurant pas sur la carte. Nous avons abordé la question de la limite d'urbanisation de la commune avec des parcelles potentiellement mutables que la commune souhaite afficher dans le PLUi.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la vallée de la Cisse
- l'Eglise et la Mairie
- le paysage entre champs et forêt

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la vallée de la Cisse
- le Breuil
- la ligne de chemin de fer



7 | VILLERBON Mercredi 26 avril 2017 - Salle polyvalente

18

participants

Le caractère agricole du secteur est très représenté dans la commune de par la présence de corps de ferme et de bâti imposant dans le centre bourg comme dans les hameaux. Dans son PLU actuel la commune souhaite déjà préserver les éléments qui font les caractéristiques de Villerbon (ex : les murs). Les habitants souhaitent donc entretenir leur patrimoine, le mettre en valeur et éviter de reproduire des aménagements/réhabilitations parfois anarchiques, tout en permettant à la commune de se développer.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la forme urbaine pignon sur rue avec cours, portail, mur, pierre
- le paysage agricole

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les murs
- la forme urbaine, les corps de fermes et longères.
- la présence de la pierre



Paysage agricole

Boisements

Caractère rural

Vallons et plis

Cisse et cours d'eau



■ Paysage agricole, arboré et parsemé d'eau

Le paysage de l'unité géographique marque la transition entre le paysage agricole du Plateau de Beauce, à l'est, et le paysage plus boisé qu'offre la gâtine tourangelle, à l'ouest. Cette transition se matérialise par les Vallées de la Cisse et de la Cisse Landaise, marquées par un relief important à Landes-le-Gaulois et Saint-Lubin-en-Vergonnois, et un relief moins marqué sur le reste du secteur. Le Gault, présent à l'Ouest (Saint-Cyr-du-Gault) fait la liaison entre Agglopolys et la gâtine tourangelle.

Ces différents cours d'eau, plus ou moins visibles, structurent le paysage. Ils s'accompagnent d'un petit patrimoine lié à leurs anciens usages (puits, sources, lavoirs, moulins) et de nombreux étangs.

Les habitants, conscients de la diversité de leur paysage, souhaitent conserver et mettre en valeur ce qui constitue le petit patrimoine communal.

■ Urbanisme diffus de la Gâtine Tourangelle

Les centres bourgs de chaque commune, denses et groupés, marquent l'appartenance à un territoire rural, avec des repères bâtis montrant le caractère agricole de celui-ci. L'urbanisation, axée dans un premier temps autour d'une église et d'un centre bourg ancien, s'est diffusée vers les axes routiers (urbanisation récente et parfois anarchique) impactant fortement le paysage.

La forme urbaine « en peigne » est présente mais ne se démarque pas sur l'ensemble du secteur, comme c'est le cas pour l'alignement des façades. Le reste du territoire est ponctué par la présence de corps de fermes remarquables, parfois utilisés pour l'activité agricole ou réhabilités en habitations.

La question de l'urbanisation des hameaux a été posée. Pourront-ils se développer ? Est-ce que l'urbanisation ne sera possible que dans les centres bourgs ?

■ Caractère rural marqué et identitaire

Les périmètres des abords des Monuments Historiques englobent la majorité des centres bourgs du secteur. Les participants souhaitent conserver leur patrimoine identitaire mais sans que l'impact d'un repérage vienne accentuer les contraintes déjà très présentes.

Le bâti, très bien entretenu et agrémenté par la présence de la pierre et de la brique, est identitaire du caractère agricole du secteur. L'un des enjeux sera le changement de destination du bâti agricole en habitation.

1 | LANDES-LE-GAULOIS Jeudi 23 mars 2017 - Mairie

10 participants Commune au caractère rural, Landes-le-Gaulois a conservé son ambiance de village, rythmée par les habitants amoureux de leur commune. Landes-le-Gaulois, avec son héritage patrimonial, paysager et historique, réussit à rester dynamique en mettant en avant ses caractéristiques. Les participants ont été réactifs au repérage proposé. Les éléments repérés ont donc été validés pour la plupart et d'autres éléments paysagers et patrimoniaux ont été ajoutés. Les habitants ont émis le souhait de conserver les particularités qui marquent l'identité du village telles que la vallée de la Cisse Landaise et de les mettre en avant dans l'animation de leur village.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- vallée de la Cisse Landaise
- les murs et les moellons
- le centre bourg et son architecture rurale avec les traces du bâti ancien

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- vallée de la Cisse Landaise



2 | LANCÔME Mardi 2 mai 2017 - Salle des associations

17 participants Petit village caractéristique du paysage rural, Lancôme conserve un patrimoine bien entretenu situé dans le paysage de la Gâtine tourangelle. Le classement de l'église, au titre des Monuments Historiques, impacte l'ensemble du centre bourg et par conséquent impose des contraintes réglementaires pour les habitants. Durant l'atelier participatif, le souhait de ne pas ajouter de contraintes supplémentaires a été mis en avant. Le repérage proposé a été validé par les participants, en supprimant quelques éléments non significatifs dans le patrimoine communal.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- les bois et la vallée : diversité du paysage et vues vallonnées
- le bâti rural bien entretenu
- l'orientation des maisons plein sud
- Lancôme est un carrefour

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le caractère rural
- la vallée



3 | SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS Mardi 9 mai 2017 - Mairie

7 participants Commune traversée par la Cisse, Saint-Lubin-en-Vergonnois présente un paysage verdoyant et un patrimoine mis en valeur par le relief de la vallée. Les habitants et les élus souhaitent conserver et mettre en valeur leur patrimoine tout en ne bloquant pas le potentiel urbanisable. Le repérage proposé a donc été validé par l'ensemble des participants, en s'interrogeant néanmoins sur la légitimité du groupe pour faire cet exercice.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la vallée de la Cisse : relief et silhouette du bourg en hauteur
- le château, le moulin et le manoir
- la diversité des paysages

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la vallée de la Cisse



4 | HERBAULT Lundi 15 mai 2017 - Mairie

17 participants Herbault est une commune de transition entre deux entités paysagères que sont la Petite Beauce et la Gâtine Tourangelle. Les participants de l'atelier ont eu des difficultés à se positionner quant au repérage proposé. De ce fait, les habitants n'ont pas souhaité s'engager dans le repérage de certains bâtiments sans connaître les conséquences pour les propriétaires.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le Château et son parc
- les silos
- l'hôtel de Ville (ancien grenier à sel) et la maison du Bailli

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les associations, les commerces, les écoles, les pompiers qui rayonnent sur les autres communes et qui font d'Herbault un pôle d'attractivité



5 I FRANÇAY Mardi 16 mai 2017 - Salle des associations

5 participants La commune de Françay se situe dans la gâtine tourangelle qui offre un paysage diversifié entre plaine et forêt. Le patrimoine y est très bien conservé et l'église classée au titre des Monuments Historiques vient renforcer le caractère patrimonial intéressant de la commune. Par ailleurs, durant l'atelier, les participants ont exprimé le souhait de pas ajouter de contraintes supplémentaires à celles liées au classement d'église pour ne pas "mettre sous cloche" le centre bourg.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- l'église
- la Guillaumière (anciennement entourée de douve et fortifiée)



Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le caractère rural commun avec les communes de Saint-Cyr-du-Gault et Lancôme par exemple
- l'autoroute sépare la commune du reste du territoire



6 I SAINT-ETIENNE-DES-GUERETS Mercredi 17 mai 2017 - Salle des associations

3 participants La vie de village a été mise en avant durant l'atelier participatif par les habitants de la commune . Les participants à l'atelier ont souhaité supprimer des éléments non significatifs au profit d'autres éléments patrimoniaux jugés plus intéressants dans leur commune. De ce fait, de nombreuses habitations situées en dehors du centre bourg ont été enlevées du repérage afin de faire ressortir le bâti le plus caractéristique et identitaire de la commune.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le caractère rural et agricole
- les habitants – venir habiter à Saint-Etienne-des-Guérêts est un choix de vie. Beaucoup de convivialité dans la commune qui permet de la rendre dynamique (nombreux événements au cœur du bourg entre habitants)



Les éléments qui raccrochent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le caractère rural partagé avec Françay, Saint-Cyr-du-Gault, et Herbault par exemple
- le paysage
- le regroupement des écoles permet de garder le lien avec les communes voisines



7 | SAINT-CYR-DU-GAULT Jeudi 18 mai 2017 - Salle des associations

13
participants

Le mauvais temps n'a pas permis de faire la balade en centre bourg. Les discussions ont donc eu lieu à partir de photos. Les habitants ont eu des difficultés à se positionner face au repérage avec le souhait de ne pas contraindre les propriétaires à réaliser leurs projets. Les participants n'ont pas souhaité s'engager dans le repérage de certains bâtiments sans connaître les conséquences pour les propriétaires.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le Château (bien qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public)
- la place de l'Eglise et l'ancien café
- la maison des associations

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- la rivière du Gault
- les boisements



8 | SANTENAY Lundi 22 mai 2017 - Salle des associations

16
participants

L'atelier a suscité de nombreux débats dès la première partie de présentation. Les participants ont évoqué leur regret quant à la non-communication lors de l'élaboration de leur carte communale. La légitimité à décider d'un repérage sans en avertir les intéressés a été au cœur des débats ainsi que la problématique de constructibilité sur certaines parcelles. L'atelier a néanmoins permis de rajouter des éléments non repérés sur la carte.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- les vallons et leurs boisements
- sa situation géographique
- la présence de briques et ardoises

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- les chemins et sentiers de randonnée (reliant Orchaize et Herbault par exemple)



Massifs forestiers Beuvron/Cosson/Loire Châteaux/Bâtisses remarquables AOC Cheverny/Cour-Cheverny



■ Les massifs forestiers / espaces boisés

L'identité paysagère de l'unité géographique est fortement marquée par la présence de grands massifs forestiers et de nombreux espaces boisés de tailles différentes. Ces espaces constituent des « écrans boisés » pour les zones urbanisées de ce territoire leur offrant un cadre de vie spécifique. Marqueurs hérités de l'histoire passée d'une déforestation importante, ces massifs boisés constituent également des maillons essentiels de l'armature de la « trame verte » d'Agglopolys (forêt domaniale de Russy qui s'étend sur Cellettes/Chailles/Seur, forêt de Cheverny, bois Brûlé / bois de La Motte sur les communes de Candé-sur-Beuvron et Valaire, ainsi que le bois de Soudrais à Monthou-sur-Bievre). De plus, un ensemble d'espaces naturels variés (jardins, arbres sur les parcelles privées...) vient renforcer cette « trame verte » en créant des corridors écologiques.

Autre caractéristique du territoire, le paysage de vignoble, composante forte de l'identité de certaines communes comme Cheverny et Cour-Cheverny notamment. Les parcelles de vignes deviennent relictuelles sur le reste de l'unité géographique bien que de nombreuses parcelles soient toujours classées en AOC.

L'enjeu pour les communes de l'unité géographique, qui en ont conscience, est de protéger et renforcer cette « trame verte » et toutes les aménités qui en découlent.

■ La présence de l'eau

Trois cours d'eau majeurs traversent/irriguent l'unité géographique (la Loire, le Beuvron et le Cosson) auquel se connecte un chevelu hydrographique épars constituant la « trame bleue hydrographique » sur cette partie du territoire. La « trame bleue » ne peut être dissociée de la « trame verte » sur l'unité géographique.

De plus, le territoire comporte tout un petit patrimoine bâti spécifique relevant de la thématique de l'eau : lavoirs, puits, moulins, fontaines... qui ont pu être identifiés afin d'être préservés.

Par ailleurs, l'évolution des paysages a souvent été abordée sous différents aspects, celui de :

- la fermeture de certains paysages aux abords des cours d'eau et pour laquelle des solutions sont sollicitées,
- l'évolution et la conservation des silhouettes de bourg enchâssées dans des « écrans boisés ».

De nombreuses perspectives visuelles depuis le bourg ou vers le bourg depuis le reste du territoire ont pu être identifiées comme enjeux devant être intégrés aux différentes réflexions à venir sur l'évolution des territoires afin de préserver le cadre de vie et l'identité paysagère des communes de l'unité géographique.

Un autre enjeu est apparu sur l'unité géographique en lien avec le paysage et l'identité du territoire dans la mesure où de nombreux itinéraires cyclistes ou de randonnées traversent les communes. Ces axes peuvent

devenir alors identitaires pour certaines communes, qui les ont d'ailleurs identifiés lors du travail en atelier participatif, car ils donnent à voir le territoire.

■ Un patrimoine bâti caractéristique

La richesse et la diversité patrimoniale de l'unité géographique avait déjà fait l'objet pour certaines communes de protection spécifique dans leur document d'urbanisme en vigueur que ce soient des bâtiments ou ensembles de bâtiments, des éléments de petit patrimoine...

A l'échelle de chaque commune, souvent le tissu bâti ancien des centres-bourgs constitue des ensembles bâtis identitaires par leur forme urbaine et l'« esprit village » qu'ils créaient. Cet enjeu de préservation a été clairement identifié afin d'être reconduit dans la démarche PLUI avec un bémol toutefois portant sur le fait que « tout le patrimoine bâti ne doit pas être mis sous cloche ».

De nombreux éléments bâtis caractéristiques de l'identité de chaque commune, par leur histoire ou leur fonction passée, ont pu être répertoriés afin de faire l'objet d'une préservation.

Autre caractéristique de l'unité géographique, l'importance du nombre de hameaux, d'écarts et/ou d'habitats isolés dispersés liés à la présence de bâtiments remarquables (châteaux, maisons bourgeoises, etc.) ou d'anciennes closeries ou corps de ferme...

1 | CELLETTES Mardi 21 mars 2017 - Salle du conseil municipal

30 participants La balade a été le temps d'une perception parfois nouvelle de leur commune par l'ensemble des participants qui ont découvert la potentialité patrimoniale et paysagère de nombreux espaces qu'ils soient bâtis ou naturels. Une unanimité s'est dégagée sur la valeur du Beuvron et le projet de faire aboutir une boucle de découverte des rives du Beuvron en créant un nouveau franchissement en aval du centre bourg. La préservation des grands espaces agricoles ouverts à l'est du bourg présente un intérêt pour les participants dans la mesure où des possibilités d'urbanisations futures sont présentes à l'ouest. La préservation des morphologies traditionnelles de centre bourg et de faubourg a été également largement partagée par les participants. Les participants ont montré leur attachement à une qualité de vie qui réside dans la présence d'un patrimoine urbain à la fois monumental par la présence de nombreux châteaux et un patrimoine plus local et de proximité important. La réalisation d'une étude conduisant à la prise en compte des risques de crue du Beuvron a été évoquée.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le Beuvron et le pont qui le traverse
- la diversité architecturale
- la qualité paysagère liée aux grands espaces agricoles ouverts
- une zone inondable qui reste à délimiter

Les éléments qui rattachent la commune aux paysages d'Agglopolys et aux communes voisines :

- le Beuvron
- les grands paysages agricoles communs
- les possibilités de liaisons douces reliant les grands boisements
- les forêts



2 | SAMBIN Lundi 27 mars 2017 - Salle des fêtes

13 participants Les participants étaient plutôt favorables aux éléments repérés proposés comme présentant un intérêt patrimonial et une identité pour la commune. D'autres éléments ont été également identifiés au cours de la balade, comme le « congel bloc », dans la mesure où ils caractérisent aussi le territoire et son histoire.

La trame verte traversant le bourg n'avait pas été identifiée préalablement dans le parcours de balade proposé, alors qu'elle constitue l'une des caractéristiques de la commune. Tous les éléments la composant ont donc été répertoriés sur carte, il s'agit d'un axe structurant du bourg (certains de ces éléments faisaient déjà l'objet d'une protection dans le document d'urbanisme en vigueur).

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- la commune est composée d'une mosaïque paysagère comprenant : des bois, des vignes, différentes cultures
- la coulée verte de part et d'autre du cours d'eau traversant le centre bourg : Le Sablonnet



3 I SEUR Lundi 3 avril 2017 - Salle des associations

14 participants Les participants étaient plutôt favorables aux les éléments proposés comme présentant un intérêt patrimonial, une identité pour la commune (certains bâtiments et alignement arbres). Toutefois, d'autres éléments ont été identifiés comme de nombreux cônes de vue répertoriés sur le parcours de balade ou des secteurs à enjeux pour la commune. Le secteur du lavoir et son espace environnant présente notamment des enjeux touristiques, de par sa localisation au bord du Beuvron et sur un itinéraire fréquenté par les touristes notamment cyclistes.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- l'écrin boisé dans lequel se situe la commune.
- le moulin et le lavoir, ce dernier étant implanté dans un environnement à mettre en valeur dans le cadre des circuits de randonnées pédestres et cyclistes.
- le centre bourg autour de l'église.
- les cônes de vue (depuis et vers le bourg).



4 I CHAILLES Mardi 11 avril 2017 - Mairie

12 participants Il n'y a pas eu d'avis favorable à la préservation des éléments proposés, les échanges ont permis toutefois d'avancer la réflexion. Les participants étaient plutôt d'accord sur la notion « d'intérêt » et de « caractéristiques de l'identité du bourg » que représentaient les éléments identifiés. Aucun objectif de préservation n'a été validé pour les éléments de patrimoine bâti indépendant. Les alignements urbains et / ou murs de clôture caractérisant le centre ancien du bourg et de Villelouet ont été reconnus comme devant être préservés. La préservation des coulées vertes a été validée. D'autres secteurs présentant des enjeux ont pu être identifiés au cours de l'atelier :

- la continuité des déplacements doux le long du Cosson. Une continuité jusqu'à la commune de Les Montils.
- le chemin allant à St-Gervais-la-Forêt qui pourrait être réaménagé.
- la signalétique pour les cyclistes sur le territoire pourrait être améliorée.
- rue des Allets : une séquence actuellement non aménagée est dangereuse pour les piétons. La proximité du futur équipement scolaire et l'arrêt de bus, tous deux situés le long de la rue des Allets, justifient ce repérage.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- morphologie urbaine spécifique du hameau de Villelouet : ancien quartier d'ouvriers agricoles qui travaillaient dans les châteaux
- les coulées vertes
- les vues remarquables vers et depuis le Val de Loire (silhouette urbaine)



5 | LES MONTILS Jeudi 13 avril 2017 - Mairie

11

participants

Certains éléments caractéristiques de la commune, comme les murs d'enceinte déjà repérés dans le PLU, peuvent être repris dans le cadre du PLU : mur de clôture à la sortie sud du bourg (au virage de la rue du Fer à cheval). Sans être défavorable, aucune validation n'est intervenue pendant l'atelier mais des échanges ont permis d'avancer la réflexion. Les participants étaient plutôt d'accord sur la notion « d'intérêt » et de « caractéristiques de l'identité du bourg » que représentaient les éléments identifiés :

- aucun objectif de préservation n'a été validé pour les éléments de patrimoine bâti indépendant,
- les alignements urbains caractérisant le centre ancien du bourg ont été reconnus comme devant être préservés, l'ensemble bâti de la rue du Vieux Porche présente un caractère remarquable.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le tissu urbain du centre bourg (implantation à l'alignement, murs de clôture...)
- un important patrimoine bâti de caractère et patrimoine paysager/ végétal
- l'ancienne gare de tramway et l'allée de tilleuls
- le mur d'enceinte sortie sud du bourg



6 | CANDE-SUR-BEUVRON Mardi 18 avril 2017 - Mairie

5

participants

Sans être défavorable, aucune validation n'est intervenue pendant l'atelier mais des échanges ont permis d'avancer la réflexion. Les participants étaient plutôt d'accord sur la notion « d'intérêt » et de « caractéristiques de l'identité du bourg » que représentaient les éléments identifiés. Aucun objectif de préservation n'a été validé pour les éléments de patrimoine bâti indépendant. Le principe de l'alignement sur rue a été retenu comme enjeu identitaire pour la commune.

D'autres points ont pu être évoqués, comme l'impact de l'ancien piano bar sur le paysage à l'ouest de la commune, ou encore une erreur d'identification d'un corps de ferme sur les plans utilisés lors de l'atelier.

Les secteurs à enjeux correspondant aux zones à ouvrir à l'urbanisation identifiées dans le POS ont été reportés sur le plan. Un plan d'aménagement existe sur la commune et des équipements (parking et réseaux) ont déjà été réalisés.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- le tissu bâti ancien caractéristique rue du château (implantation du bâti à l'alignement/ ou murs de clôture), le hameau de Madon
- la coulée verte du Beuvron
- la perspective visuelle vers le Val de Loire depuis haut du coteau



7 | MONTHOU-SUR-BIEVRE Lundi 24 avril 2017 - Mairie

12

participants

D'une manière générale, il n'y a pas eu d'avis favorable à la protection des éléments proposés, les échanges ont permis d'avancer la réflexion. Toutefois, si les participants étaient plutôt d'accord sur la notion « d'intérêt » et de « caractéristiques de l'identité du bourg » que représentaient les éléments identifiés, aucun objectif de préservation n'a été validé pour les éléments de patrimoine bâti indépendant. Toutefois, des éléments ont été identifiés comme devant être protégés :

- les alignements urbains caractérisant le centre ancien du bourg,
- les coulées vertes encadrant le bourg, et plus largement le territoire : la Bièvre, le Beuvron.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- les éléments liés à l'eau : moulins, lavoirs, puits, etc.
- l'église et sa place végétalisée
- la présence de nombreuses coulées vertes constituant un écrin végétal autour du bourg



8 | CHITENAY Jeudi 4 mai 2017 - Salle des fêtes

21

participants

Suite à une étude patrimoniale que la commune a fait réaliser, les murs de clôture, portails ou grilles, bâtiments et ensemble de bâtiments, arbres et alignements d'arbres identifiés devront être reportés dans le cadre de la démarche du PLUi. Toutefois, l'outil de protection de ces éléments patrimoniaux sera adapté dans le cadre de la démarche intercommunale. D'autres éléments ont été identifiés au cours de l'atelier, comme les itinéraires de randonnées et des cônes de vue, depuis la salle des fêtes sur la silhouette du bourg notamment. Différents secteurs à enjeux ont également été identifiés :

- secteur à enjeux agricoles : présence d'un maraîcher bio dans le centre bourg ;
- le site de l'ancienne coopérative agricole en entrée nord-est du bourg ;
- une dent creuse située entre l'impasse du four à chaux et la rue du château qui présente un potentiel de densification avec enjeux paysagers ;
- un ensemble de parcelles constituant un cœur d'îlot entre les rues Saint-Selommes et la rue Denis Papin ;
- le secteur de développement de la commune inscrit dans le PLU.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- un important patrimoine bâti de caractère et végétal
- les itinéraires de randonnées/cyclistes qui donnent à découvrir le territoire
- les cônes de vue vers la silhouette du bourg
- les jardins, les arbres remarquables...
- la présence du maraîchage bio en centre bourg



9 I VALAIRE Mardi 9 mai 2017 - Salle des fêtes

6 participants Les participants étaient plutôt d'accord sur la notion « d'intérêt » et de « caractéristiques de l'identité du bourg » que représentaient les éléments identifiés. A été ajoutée l'entrée nord du bourg caractérisée par les boisements qui l'accompagnent en sortie de la forêt, et la nécessité de préserver le fossé situé à l'arrière des habitations existantes et de ses abords (bande à définir de part et d'autre). Un dossier photos a été réalisé en 2016 par la mairie afin de recenser le patrimoine bâti, il pourra alimenter la démarche. Des problématiques de vitesse sur la route du bourg, d'entretien de la voirie communautaire, et de reboisement de parcelles par manque d'entretien ont été évoquées. L'opération « cœur de village » qui est en cours, au niveau du lavoir et de l'église, a fait l'objet d'une présentation pendant la balade.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- l'arrivée par Candé : traversée de la forêt
- la particularité du tissu urbanisé très aéré : présence « d'ouvertures vertes » en centre bourg, y accueillant des animaux
- Valaire est une vaste clairière au milieu des bois : enjeux de circulation et traversée des animaux
- le petit patrimoine bâti caractéristique (lavoir...)



10 I CORMERAY Mercredi 10 mai 2017 - Le Foyer

8 participants Les propositions faites sur le parcours de balade dans le bourg correspondent aux éléments (bâti et/ou végétal) pouvant déjà faire l'objet d'une protection dans le PLU en vigueur sur la commune. Toutefois, d'autres éléments ont pu être identifiés comme les deux espaces boisés, réservoirs de biodiversité, situés aux extrémités de la commune. Entre ces réservoirs une trame verte s'esquisse et correspond à des espaces boisés, des cœurs d'îlots ou jardins, etc.

Les secteurs de développement urbain envisagés par la mairie ont été repérés. M. le Maire rappelle pendant l'atelier que l'un des objectifs de la commune est d'atteindre un seuil de population de 1800 habitants afin d'assurer la viabilité des équipements de la commune. Autres points rappelés par la mairie :

- la localisation de la zone artisanale existante à l'entrée du bourg « la Rivarenne » le long de la RD956. La volonté de la commune est de maintenir dans le PLUi cette emprise prévue dans le PLU.
- le projet de déviation de la RD 956 sur la partie est de la commune.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- patrimoine bâti et végétal intéressant



11 | CHEVERNY Jeudi 11 mai 2017 - Salle des fêtes

12 participants Suite au travail déjà réalisé dans le PLU, les éléments proposés comme devant être protégés sur le parcours de la balade sont validés lors de l'atelier. Il est rappelé que l'état actuel de préservation et la qualité du patrimoine bâti du bourg sont liés à la présence des deux monuments historiques que sont le château et l'église et leurs périmètres de protection. Cheverny, classé station de tourisme, est caractérisé par ce cadre préservé et un bourg vivant. De nombreux écarts sont disséminés sur le territoire. Les éléments du petit patrimoine bâti, dont certains ont déjà fait l'objet d'un repérage par l'association de la protection des sites de Cellettes-Cour-Cheverny et Cheverny, ont été reportés sur le plan pendant l'atelier (loge de vignes, puits, séchoir à tabac, alignement d'arbres, cressonnière...). A l'est du bourg, un secteur a été identifié, il présente un enjeu en terme de préservation du paysage et participe à la trame verte du bourg. En raison de l'aménagement de l'intersection entre la RD102 et l'accès au parking autocar, les deux premiers arbres constituant l'alignement, situé sur le chemin qui rejoint le parking autocar, seront supprimés. Il convient donc de ne pas les repérer.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- son caractère rural et touristique (commune très fleurie et marquée par la présence de vignes)
- les vignes AOC et leurs châteaux
- l'environnement de qualité préservé, Natura 2000



12 | COUR-CHEVERNY Mardi 16 mai 2017 - Mairie

12 participants Les éléments de patrimoine repérés font déjà l'objet d'une protection dans le PLU en vigueur. La commune a fourni des photos de l'ensemble des éléments de patrimoine qu'elle souhaite voir protégés dans le cadre du PLU. Sur les secteurs actuellement urbanisables du PLU, des enjeux patrimoniaux ont été identifiés : cônes de vue vers le clocher, présence importante du végétal dans le centre bourg. Les itinéraires de randonnées / cyclistes (boucle des châteaux à vélo) ont été identifiés dans la mesure où ils structurent le territoire et offrent des vues sur la commune. La coulée verte sur le territoire s'articule autour du Conon et du Beuvron, et de nombreux espaces boisés. Les participants souhaitent que l'identité de la commune soit préservée, sans mettre « sous cloche » le territoire. L'amélioration du centre bourg apparaît être un enjeu, quelques points noirs ont été identifiés. Des accès au Conon pourraient être développés.

Les éléments qui font l'identité de la commune :

- les itinéraires de randonnées/cyclistes qui donnent à découvrir le territoire.
- le centre bourg très végétalisé.



Les enjeux que vous avez fait ressortir

SUR LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER EXISTANT

- Préserver le patrimoine sans mettre le territoire sous cloche ni trop contraindre les habitants
- Préserver l'identité du bâti ancien tout en réduisant la précarité énergétique
- Déployer des moyens d'intervention sur le patrimoine dégradé ou inhabité
- Préserver des espaces de respiration dans les enveloppes urbaines
- Conserver les écrans boisés autour des bourgs
- Préserver la silhouette des bourgs
- Préserver les vues qualitatives
- Être vigilant sur la fermeture de certains paysages aux abords des cours d'eau
- Garantir une certaine qualité de vie grâce à la préservation de la diversité du patrimoine naturel
- Préserver la qualité de vie des habitants
- Permettre les changements de destination du bâti agricole

SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Permettre l'accueil de nouvelles populations à un rythme acceptable pour revitaliser les centres urbains, les bourgs, préserver les commerces de proximité, les écoles,...
- Conforter l'urbanisation dans les cœurs de bourg, voir des principaux hameaux afin d'éviter l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain
- Limiter les secteurs d'extension, réparer les lisières, les entrées de villes
- Économiser les espaces à forte valeur environnementale et agricole

SUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- Soigner les axes structurants et routes touristiques
- Mettre en valeur et développer les circuits de découverte du territoire
- Rendre accessibles les vues et les paysages
- Protéger et mettre en valeur les paysages qui participent à l'identité du territoire et qui contribuent à leur attractivité en leur donnant un usage adapté
- Faire connaître certaines parties oubliées du territoire et leur redonner une image positive

SUR LES FUTURS PROJETS

- Profiter du renouvellement urbain pour améliorer les liaisons et redonner une cohérence au tissu urbain
- Repenser la forme urbaine et architecturale dite "en peigne" afin de retrouver l'harmonie du tissu urbain
- Respecter la forme urbaine existante
- Garantir l'intégration du bâti neuf aux formes contemporaines au tissu existant
- Inscrire les nouvelles constructions dans l'histoire du lieu
- Retrouver les règles de bon sens (orientation favorable à l'ensoleillement, protection des vents, optimisation du foncier, ...)
- Apporter de la qualité dans les projets situés dans les cônes de vues, en entrée de ville, ou en lisière
- Mettre en place une concertation large, moderne et efficace