

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 1.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1.2.1. : Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants :

Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et la sécurité publique,

Article R 111.3 : terrains exposés à un risque naturel,

Article R 111.3.2 : préservation ou mise en valeur d'un site archéologique,

Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques,

Article R 111.14 : participation aux réalisations d'équipements dans les zones d'urbanisation future (zones AU) ;

Article R111.14.2 : protection de l'environnement,

Article R 111.15 : respect des directives nationales d'aménagement, cohérence avec les schémas directeurs,

Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

1.2.2 : Les servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes, annexé au dossier du P.L.U.

1.2.3 : Les lotissements déjà approuvés

Pour les lotissements, les règles d'urbanisme fixées par l'autorisation de lotir restent applicables pour une période de 10 ans (sauf demande de reconduction dans les formes légales).

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 : Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et en secteurs tels que définis ci-après :

Les zones déjà urbanisées :

- Ua, centre bourg ;
- Up, quartiers résidentiels et d'activités desservis par le réseau collectif d'assainissement
- Uh, hameaux équipés du réseau public d'assainissement (eaux usées)
- Ue, espaces réservés aux équipements et constructions à vocation de services d'intérêt public
- Ui espaces réservés aux activités économiques industrielles, artisanales, commerciales.

Les zones d'urbanisation future :

AU Zone d'urbanisation future (avec indice 1 ou 2 selon la priorité d'ouverture à l'urbanisation - nécessitant un schéma d'organisation de la zone pour 1 AU et **une révision du PLU** pour 2 AU) ;

AU e Secteur à urbaniser pour l'accueil d'équipements et de constructions à vocation de services d'intérêt public et de fréquentation publique;

La zone agricole :

A partie du territoire strictement réservé à l'activité agricole et la production des richesses du sol ou du sous-sol.

La zone naturelle :

- N, partie du territoire strictement protégée pour son patrimoine naturel, paysager...
- Nm, partie du territoire où le bâti plus ou moins isolé peut faire l'objet d'une évolution ou d'un changement d'affectation en cohérence avec le milieu rural ou l'environnement naturel.
- Ne, espace réservé aux équipements, ouvrages et services d'intérêt public (par ex. bassin de rétention des eaux pluviales).
- Nr, zone à risque (plan de prévention des risques possibles ou existants).

A noter que le secteur Nr ne peut être représentatif de l'ensemble des zones soumises à un PPR (zone inondable ou mouvements de terrain) qui couvrent ou pourraient ultérieurement couvrir le territoire communal. C'est pourquoi il est rappelé dans le corps du règlement que pour toute zone et secteur, l'application d'un PPR se superpose et se substitue le cas échéant règle de la plus grande contrainte-aux dispositions retenues au PLU).

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement, la délimitation correspondante étant reportée sur les documents graphiques, dits «plans de zonage».

1.3.2 : Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1 : Les espaces boisés classés

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2 : Les Emplacements Réservés

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments ci-dessus sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique ; les Emplacements Réservés sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 1.4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1.5 - TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BÂTIS DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRÉSENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des aménagements dont les dispositions sont en conformité aux dites règles et permettent la mise en conformité du dit immeuble.

ARTICLE 1.6 - OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques déclarés d'utilité publique.

ARTICLE 1.7 - BÂTIMENTS SINISTRÉS

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec une densité plus ou moins égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 1.8 - ZONES A RISQUE

La délimitation de ces zones peut être prise à l'initiative de l'Etat à l'occasion de la prescription d'un « Plan de Prévention des Risques » (PPR, le Plan Local d'Urbanisme faisant l'objet d'un PPR est mis à jour selon les formes prévues par le code de l'urbanisme).

Les Plans de Prévention des Risques valent servitudes d'utilité publique. Après approbation du PPR, les servitudes d'utilité publique du plan local d'urbanisme doivent être mises à jour selon les formes réglementaires. Les prescriptions d'un PPR s'imposent alors à tout pétitionnaire de permis de construire ou de déclaration ou encore d'autorisation de travaux. Ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre le PPR et le PLU qui s'imposent.

Une partie du territoire communal est couverte par le Plan de Protection contre les Risques d'Inondation (PPR) a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 22 février 2002.

Dans les zones où il existe un risque lié au sol argileux (problématique de retrait/gonflement), il est recommandé de faire une étude géotechnique G0+G12 afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantation, système pluvial...).

Recommandations diverses préalables à la lecture du règlement des zones du PLU

Les recommandations qui suivent s'adressent aux porteurs de projet de construction, en vue de leur apporter les informations utiles à la constitution de leur projet dans les meilleures dispositions de recevabilité ultérieure. Elles encadrent la lecture des dispositions réglementées sans s'y substituer.

S'assurer de la faisabilité technique de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet.

Le pétitionnaire est invité à produire conjointement à sa demande de déclaration ou d'autorisation de construction – et dans les conditions fixées ci-après :

- ⇒ Une étude d'assainissement :
 - en application de la loi sur l'eau – lorsque la construction est située en zone ou secteur pour lesquels le réseau public d'assainissement n'est pas prévu au Schéma d'Assainissement Communal – une étude de filière d'assainissement est obligatoire.
- ⇒ Une étude de sol :
 - lorsque la pente générale du terrain dépasse 5% - et plus généralement en zone dite à risque (zone Nr) une étude de sol est sollicitée, ceci afin de s'assurer de la stabilité du terrain et des conditions géotechniques d'assainissement du terrain.

En l'absence de ces pièces, un avis réservé ou même un refus d'autorisation de construire pourra être prononcé, afin de responsabiliser le pétitionnaire sur ses obligations et futures responsabilités en cas de désordre lié à la construction au titre de l'environnement et de son voisinage.

S'assurer de la pérennité de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction est soumis aux dispositions du code de l'environnement et du code de la santé publique :

Il en va en particulier du cadre juridique suivant :

- ⇒ l'application de la loi sur l'eau
- ⇒ l'application de la loi sur l'air
- ⇒ l'application de la loi sur le bruit
- ⇒ l'application de la loi sur les paysages
- ⇒ réglementation sur les installations classées
- ⇒ réglementation des carrières
- etc...

La consultation de ces textes pourra se faire auprès des Services Administratifs concernés.

A ces différents titres, et selon les dispositions applicables au projet, les pièces constitutives de la prise en compte de leurs différents codes et textes de loi seront associées au projet déposé à l'instruction :

Il en va ainsi des pièces suivantes :

- ⇒ notice de présentation des projets ;
- ⇒ étude et notice d'impact ;
- ⇒ expertises spécifiques d'environnement sur le bruit, l'air, l'eau... et les installations classées.

S'assurer de l'information publique et du respect de la réglementation :

Même s'il répond aux règles d'urbanisme édictées au titre du présent règlement du PLU, tout projet peut être refusé par la Commune au motif que le pétitionnaire n'a pas remis les documents d'information publique et d'expertises environnementales auxquels l'opération projetée est soumise au titre du code de l'environnement ou du code de la santé publique.

S'assurer de la qualité architecturale de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de la section II du règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le pétitionnaire est invité à produire au titre de sa notice

de présentation du projet, et surtout au titre de son volet paysager (ou plan masse) les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

A) - Cadre général de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout projet de construction ou installation comporte une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager du permis de construire. A défaut le plan de masse doit faire apparaître les dispositions paysagères du projet en limite du domaine public (cf règlement du PLU). D'un point de vue général seront recherchées les meilleures options alternatives à la gestion de l'énergie renouvelable.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation :

L'unicité de construction du bâtiment principal sera recherchée, la restauration de bâtiment existant sera réalisée afin de conserver la morphologie générale du bâtiment.

Pour toutes les autres constructions (y compris les dépendances non habitables) :

Lorsque les constructions situées en limite séparative de l'opération projetée sont majoritairement constituées d'habitations, la composition architecturale pourra intégrer de préférence au moins un matériau de construction en « rappel de l'environnement » construit, utilisable en parement ou en base de la construction.

Les constructions à vocation d'activité rechercheront la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Les abords de toute construction nouvelle seront traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Le volet paysager ou le plan masse du projet comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

En zone naturelle et agricole, le volet paysager ou le plan masse du projet fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction – notamment depuis le domaine routier public, justifiant en particulier la prise en compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans l'environnement de l'annexe ou de la dépendance si cette dernière est traitée en matériaux préfabriqués de type « bac acier ».

Les façades ouvertes au public chercheront une unité visuelle de la construction, tandis que les façades privatives devront faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme.

La demande de construction comportera des photographies de l'environnement du terrain d'assiette du projet.

Nota : à propos des recommandations formulées par la DIREN (avis du 1^{er} février 2007) concernant la zone AUe, les choix retenus pour cette zone devront être réalisés dans le souci de leur bonne intégration paysagère. Les constructions devront se faire dans le respect du cadre existant, en évitant d'être situées en tête de coteau.

A propos du périmètre de protection des Monuments Historiques sur la commune :

⇒ il existe un périmètre de protection des Monuments Historiques sur la commune, indiqué au « Plan des Servitudes » (Pièce E du dossier PLU).

En appui des prescriptions prises au corps de règlement, la réhabilitation des bâtiments doit rechercher l'authenticité de l'architecture originelle : remise en valeur des pierres par piochage des enduits masquant, pierres à vues sur pignon et murs de clôture, enduits à la chaux blanche et aux sables et sablons colorés locaux, finition brossée... En cas de création de nouveau percement, celui-ci devra être de proportion plus haute que large. Les couvertures en petites tuiles plates de pays ou ardoises naturelles devront être sauvegardées. Les menuiseries seront en bois, avec découpe traditionnelle plus haute que large – en plusieurs carreaux, avec petits montants horizontaux réellement assemblés aux châssis (ni collés au vitrage, ni clipsés). Les menuiseries peintes doivent respecter des teintes non agressives au regard : gris bleu, gris vert, blanc cassé de beige, ou teinte foncée. Les volets battants ne présenteront aucune écharpe en Z. La réhabilitation veillera à conserver les huisseries d'origine dont le caractère authentique est manifeste.

B) Cadre général de prescriptions pour les toitures :

Les installations telles que panneaux solaires... sur toiture seront autant que possible réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettrait pas l'application de cette disposition).

Les outeaux seront limités aux seuls combles non aménagés et espaces techniques ou sanitaires, ceci à l'exclusion des pièces de vie dites « principales ».

Le matériau de couverture des annexes sera traité d'une teinte uniforme vis à vis du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

C) Matériaux nouveaux, publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité. Lorsqu'elle existe, la charte d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement annexée au PADD fixera les prescriptions techniques pour l'aspect des enseignes commerciales artisanales et de services, auxquelles devra se conformer le pétitionnaire.

Les aires de services et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran ou mouvement de terre approprié de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale.

S'assurer de la qualité paysagère de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de l'article I3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le pétitionnaire est invité à produire au titre de sa notice de présentation du projet, et surtout au titre de son volet paysager les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

Le volet paysager de la demande de construction (ou le plan masse d'opération) comportera le plan de paysagement des bandes paysagères prévues dans le corps de règlement du PLU.

Les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations de hauts jets existantes (l'abattage sera justifié au permis dans le cas contraire).

Pour toute demande de permis de construire, lorsque nécessaire, le volet paysager présentera les dispositions de plantation en limite avec le domaine public routier. Il en va de même dans le cadre de la demande de reconstruction après sinistre.

Les constructions à vocation d'activité doivent être construites dans le respect de la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Les opérations groupées en zone 2 AU et secteur 1 AU du règlement et du plan de zonage devront faire l'objet d'une étude de principe d'organisation de secteur compatible avec les dispositions indicatives du PADD ou du plan de zonage soumis à concertation partenariale avec les Services de l'Etat et la Commune.

Le cas particulier de la reconstruction ou de la réfection après sinistre :

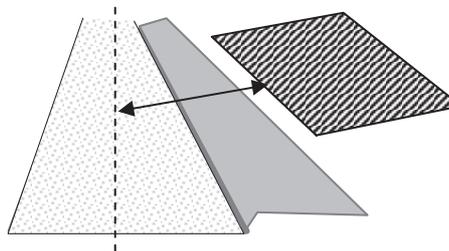
En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes de celles retenues au titre du règlement du PLU ou du présent guide de prescriptions annexé au PADD pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

Il est rappelé que l'ensemble des travaux concernant un immeuble existant doit être soumis à autorisation (ou déclaration) de travaux, y compris la demande d'autorisation de démolition. Les travaux de changement de destination des locaux sont soumis à permis de construire.

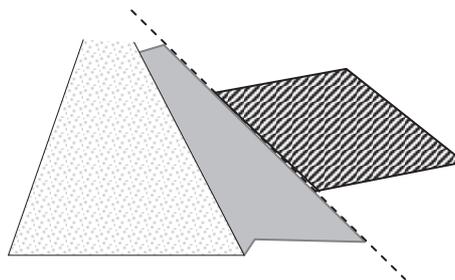
ANNEXE AUX RECOMMANDATIONS DIVERSES DE LECTURE DU REGLEMENT

1 – A propos des implantations de construction (articles 6 du règlement)

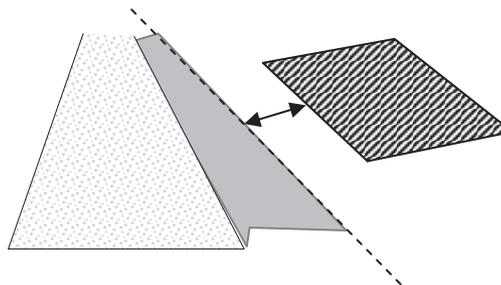
Par rapport à l'axe de la chaussée



Par rapport à l'alignement depuis le domaine public routier

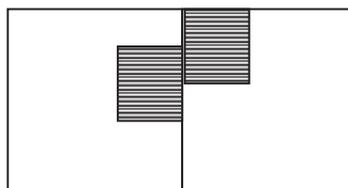


En retrait de l'alignement depuis le domaine public routier

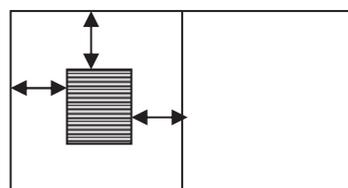


2 – A propos des implantations de construction en limite séparative (articles 7 du règlement)

A la limite séparative – (2 exemples)



En retrait d'une limite séparative



Limite indicative de domaine public depuis le domaine public (cf articles 6)

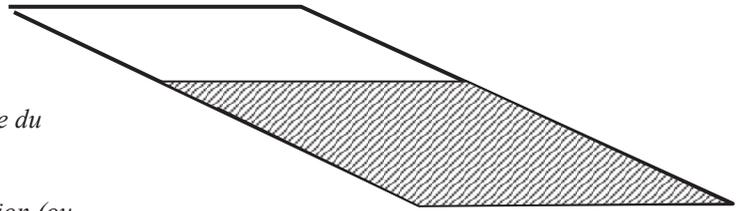
3 – A propos des emprises au sol des constructions (articles 9 du règlement)

Définition : projection verticale – au sol – de la toiture des constructions projetées.

Exemple pour une emprise au sol des constructions ne devant pas dépasser 80% de la surface du terrain d'affectation.

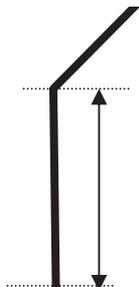
Superficie du terrain d'assiette du projet : 1 000 m²

Emprise au sol de la construction (ou de l'ensemble des constructions) projetée : 80% maxi soit 800 m²



4 – A propos de la hauteur des constructions (articles 10 du règlement)

1- Hauteur prise
« à l'égout du toit »



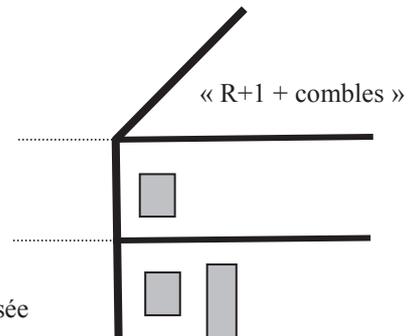
Terrain naturel
(assise sans modification de niveau du terrain naturel et prise en façade de la construction projetée coté desserte par le domaine routier public)

2- Hauteur prise
« au faitage »

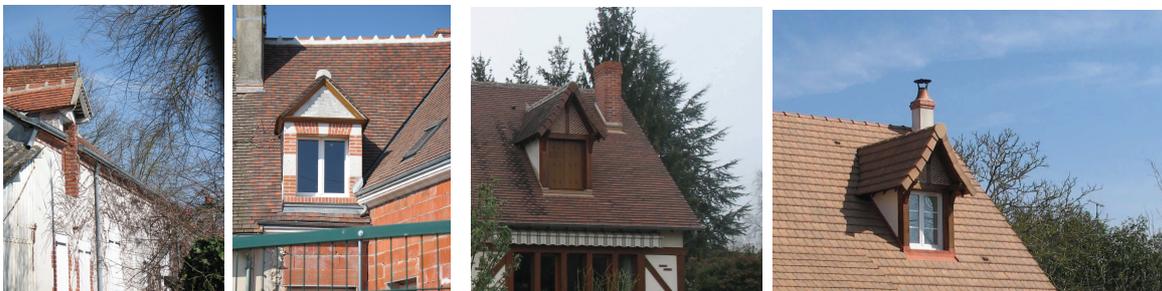


« R+1 »

Rez de chaussée



5 – A propos de la composition architecturale des constructions (articles 11 du règlement)



Exemple de type de lucarnes courantes en région Touraine/ Val de Loire

A propos des clôtures

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration *idem* pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

Exemple pris sur la base de l'article UE 11 (extrait)

« Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

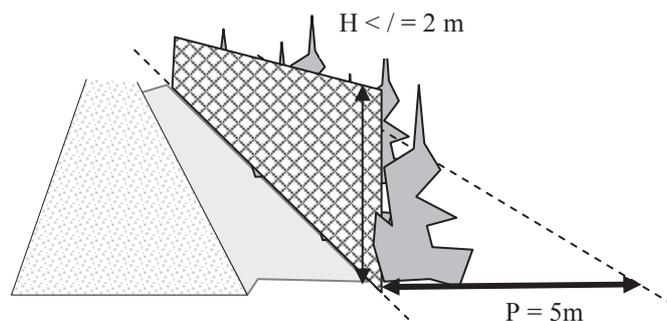
Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1. En bordure de voie et emprise publique :

a) La clôture sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

b) La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.

(...)»



Exemple pris sur la base de l'article U 11 (extrait)

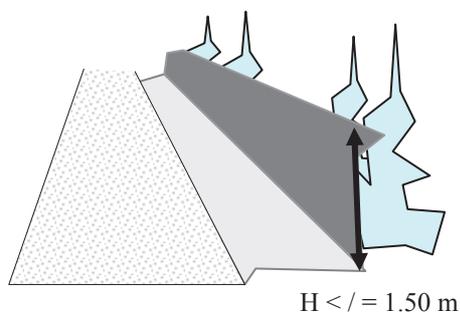
(..)

« Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

Les murs – si retenu au projet - seront constitués :

- ⇒ d'enduit gratté ou lisse ton pierre de teinte naturelle claire,
- ⇒ ou de pierre naturelle typique de la région, pour une hauteur totale ne pouvant dépasser 1,50 m.

Les portails seront reculés de la limite du domaine public d'au moins 2,00 m. »



Document annexé au cadre de recommandations générales

« Etat initial de l'environnement et du Paysage du Blésois »

Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

Impact et Environnement / Vu d'ici – novembre 2005

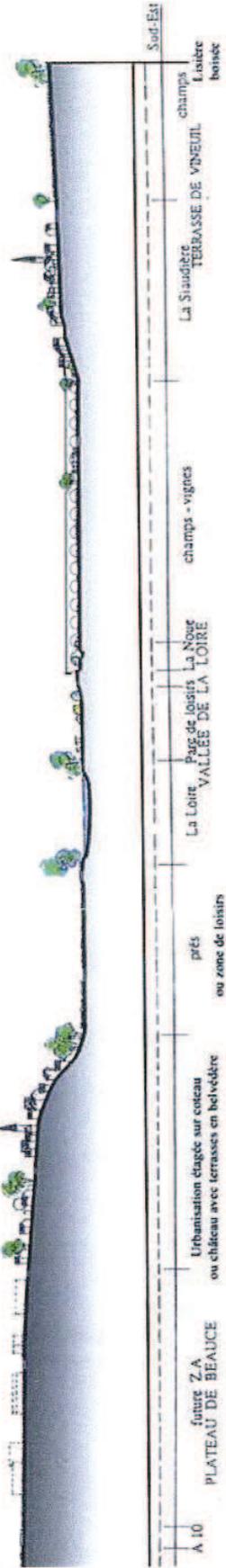
Extraits



Le Val de Loire

■ Séquence 3 : entre Blois et Saint Dyé sur Loire

Pression urbaine sur la RN 152



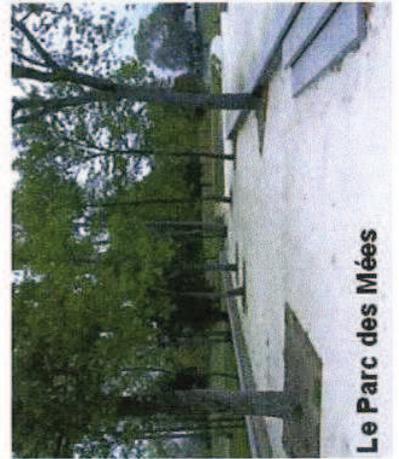
Belvédère dans un parc



Horticulture sur les terrasses



Une plaine fluviale agricole ouverte



Le Parc des Mées



St Dyé – port sur Loire



Une urbanisation récente étagée sur le coteau

4.2.7. La petite Beauce

Les limites de l'unité

La petite Beauce termine un ensemble paysager beaucoup plus vaste qui continue au nord du territoire. Elle s'appuie au sud sur la coupure autoroutière, la frange urbaine nord de Blois, le coteau urbanisé de la Loire et le verrou boisé du château de Ménars.

Caractères identitaires

Apparemment plat, le plateau calcaire de la petite Beauce voit ses moindres ondulations trahies par le camaïeu des larges parcelles agricoles de culture intensive. Sur cette vaste étendue ouverte, les lignes haute tension conduisent le regard jusqu'aux horizons très lointains. En dehors de ces éléments monumentaux, tout paraît lointain et minuscule. C'est le cas notamment des fermes traditionnelles beauceronnes isolées. Elles sont organisées en cour fermée par le corps de bâtiment principal, les dépendances qui constituent un U et un mur qui ferme l'ensemble avec une entrée unique donnant souvent sur le seul arbre planté au milieu de la cour. Ces enceintes bâties présentent une architecture très homogène basée sur l'utilisation du calcaire avec peu d'ouverture et d'ornementations à l'extérieur et beaucoup plus de détails sur les façades donnant sur l'intérieur de la cour.

Seuls pointent quelques boisements d'où émergent parfois un clocher comme un signal paysager. En fait la petite Beauce n'est pas si plane. Creusé par le réseau hydrographique de la Cisse dont les modelés continuent jusque dans les vallées sèches (Vallée de Poiriou, vallée de Bonpuits...), le plateau qui semble vide et sec est organisé comme un système nerveux : implantés de façon quasi-équidistante et groupés là où l'eau est présente dans les vallons, les villages épousent le relief du coteau boisé de la Cisse (ou de ses affluents). Là les rues suivent la topographie et l'eau coule en cœur d'îlot à la portée de tous les jardins.. Le bâti s'organise le plus souvent comme les fermes

beucerannes avec une implantation perpendiculaire à la rue (pignon aveugle sur rue) et une cour fermée par un mur avec un seul accès sur la rue. L'ensemble peut donner des rues « aveugles » d'allure peu accueillante mais très identitaires. Comme la ferme beauceronne le village vu depuis le plateau ressemble à une enceinte. Seuls ressortent les clochers et les arbres de parcs qui accompagnent un château souvent présent en bordure de chaque bourg. Très anthropisée et utilisée dans les villages, comme en témoignent les lavoirs et les canaux de dérivation, la Cisse présente une configuration beaucoup plus sauvage qui contraste lorsqu'elle sort des bourgs (cf. planche 33). Les pentes abruptes de ses coteaux, non cultivables, sont boisées et sa ripisylve devient riche et fournie. Ce cordon de végétation est souvent resouligné par un bosquet boisé qui marque parfois d'un trait plus sombre l'horizon du plateau. Véritable fil conducteur de ce paysage, la Cisse tranche radicalement par ses ambiances et sa fraîcheur et compose une saignée verte dans le tapis agricole du plateau d'où elle est très peu perceptible. Fonctionnant l'un avec l'autre ces deux paysages composent l'ensemble original de la Petite Beauce. Notons ici les effets de la pression urbaine blésoise qui s'exprime au sud de l'unité et notamment le long de la RD957 en modifiant et banalisant sensiblement le modèle d'occupation du territoire beauceron

Enjeux paysagers de l'unité

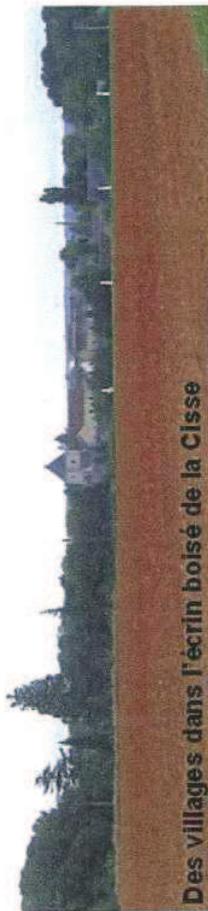
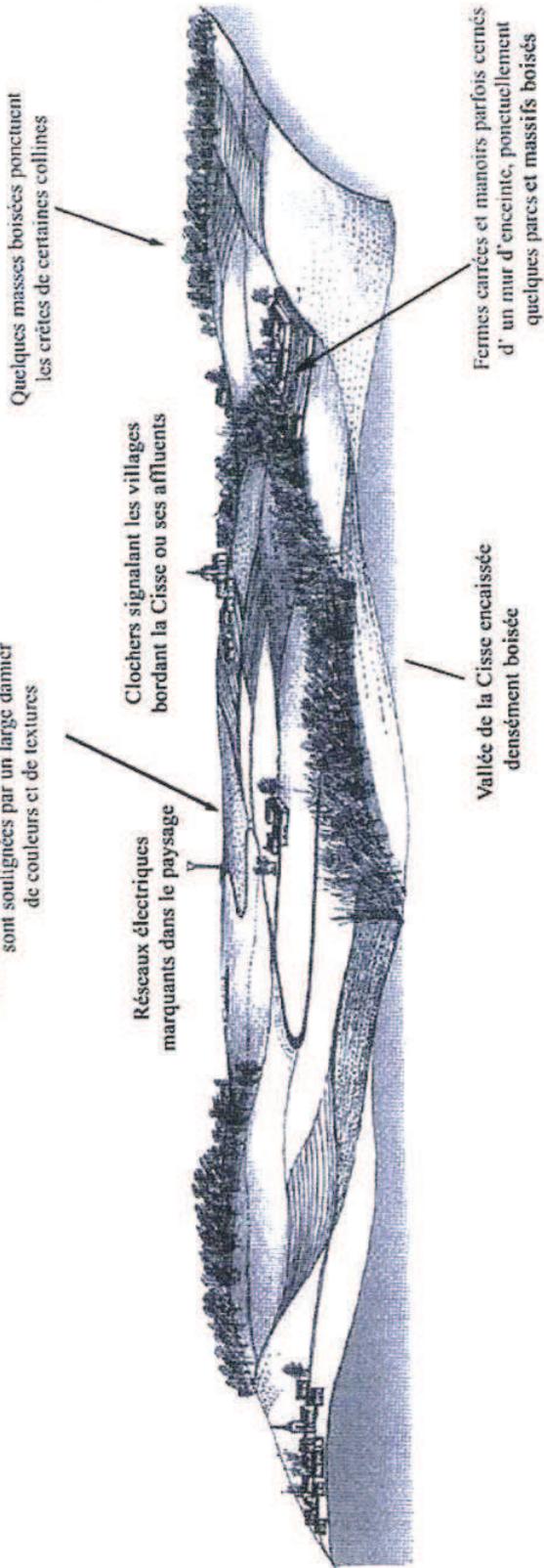
Compte tenu de cette association subtile mais fragile, les principaux enjeux paysagers de cette unité consistent à :

- Gérer les extensions urbaines pour assurer la qualité des franges tout en préservant l'identité propre du modèle urbain beauceron
- S'appuyer sur le réseau hydrographique de la Cisse pour valoriser des corridors écologiques et des voies vertes reliant les bourgs. (gérer l'anthropisation du val dans les bourgs)
- Préserver le patrimoine bâti rural
- Organiser la pression urbaine qui s'étale le long des principaux axes de déplacement.



La petite Beauce

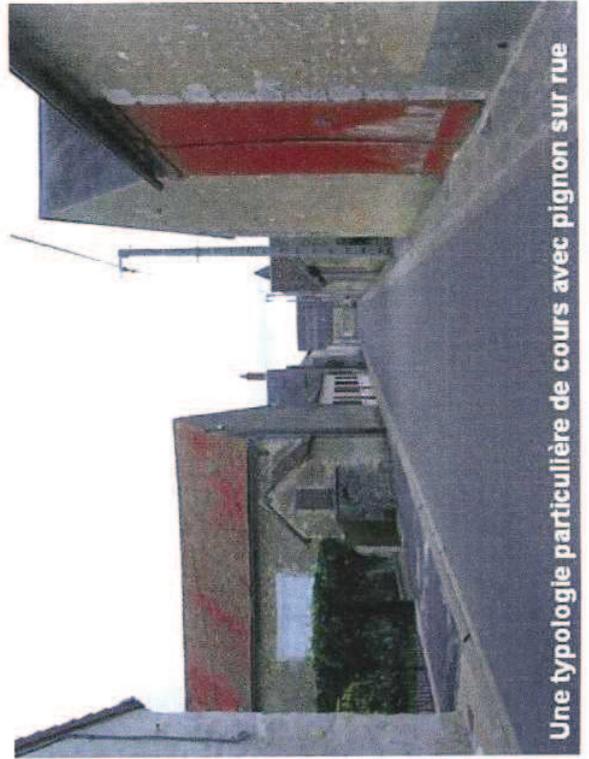
Un paysage ouvert, les pentes douces et ondulées sont soulignées par un large damier de couleurs et de textures



Des villages dans l'écrin boisé de la Cisse



Des fermes traditionnelles en cours fermées



Une typologie particulière de cours avec pignon sur rue



Vers une évolution de l'architecture de la ferme beauceronne ?



Une pression urbaine forte qui s'exerce le long de la D957

S.C.O.T. du Blésois -Volet environnemental



Des franges urbaines hétérogènes très visibles dans ce paysage ouvert

