



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté par le Conseil Communautaire
en date du



Sommaire

.../...

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP cadrant la zone AU étant une des conditions d'ouverture de cette zone) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Mais les OAP peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics... (liste non exhaustive).

Partie 1

Explication de la démarche ERC utilisée pour les OAP retenues

1.1. Des obligations de densification et des possibilités limitées d'extensions

Le SCoT Pays Grande Sologne, approuvé en 2024, a arrêté à **18** le nombre maximal d'hectares que la CCSE est autorisée à consommer entre 2021 et 2035.

Dans le cadre des réflexions sur l'élaboration du PLUi, une répartition, basée sur le poids démographique des communes, a permis de ventiler les 18 hectares.

Répartition par commune des hectares autorisés par le SCoT Pays Grande Sologne

| Communes | Extension <i>Rappel maxi. SCoT 2035</i> | Densification <i>Rappel maxi. SCoT 2035</i> |
|-----------------------|--|--|
| DHUIZON | 2,17 | 1,60 |
| LA FERTE BEAUHARNAIS | 1,21 | 0,80 |
| LA MAROLLE EN SOLOGNE | 0,61 | 0,60 |
| MARCILLY-EN-GAULT | 1,63 | 1,00 |
| MILLANCAY | 1,81 | 1,10 |
| MONTRIEUX EN SOLOGNE | 1,39 | 0,90 |
| NEUNG SUR BEUVRON | 2,17 | 1,60 |
| SAINT VIATRE | 2,65 | 1,70 |
| VEILLEINS | 0,25 | 0,20 |
| VERNOU EN SOLOGNE | 1,33 | 0,80 |
| VILLENY | 1,03 | 0,70 |
| YVOY LE MARRON | 1,75 | 1,10 |
| TOTAL | 18,00 | 12,10 |

Cependant, sur les 18 autorisés en consommation d'espaces naturels, 3,55 hectares ont été consommés entre 2021 et 2023 selon les chiffres du CEREMA.

Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023
(en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035)

| Communes | Rappel maxi. SCoT 2035 | Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023 (en ha et en % par rapport à leur | | Extensions possibles 2023-2035 |
|-----------------------|------------------------|---|--------------|--------------------------------|
| | | | | = 1 - 2 |
| Dhuizon | 2,17 | 0,6 | 27,6% | 1,57 |
| La Ferté-Beauharnais | 1,21 | 0,45 | 37,2% | 0,76 |
| La Marolle en Sologne | 0,61 | 0 | 0,0% | 0,61 |
| Marcilly-en-Gault | 1,63 | 0,25 | 15,3% | 1,38 |
| Millançay | 1,81 | 0,6 | 33,1% | 1,21 |
| Montrieux en Sologne | 1,39 | 0,4 | 28,8% | 1,04 |
| Neung sur Beuvron | 2,17 | 0,9 | 41,5% | 1,27 |
| Saint Viâtre | 2,65 | 0 | 0,0% | 2,65 |
| Veilleins | 0,25 | 0 | 0,0% | 0,25 |
| Vernou en Sologne | 1,33 | 0 | 0,0% | 1,33 |
| Villeny | 1,03 | 0,2 | 19,4% | 0,83 |
| Yvoy le Marron | 1,75 | 0,15 | 8,6% | 1,6 |
| Total : CC SE | 18 | 3,55 | 19,7% | 14,45 |

Les extensions possibles à l'horizon 2035 sont donc de 14,45 hectares à l'échelle de la CCSE.

Cela sous-entend que les 14,45 hectares d'extension seront classés en zone AU dans le projet de PLUi.

1.2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation obligatoires

Les orientations d'aménagement et de programmation font partie des **conditions nécessaires pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU)**.

En effet, ce n'est que dans l'hypothèse où les voies et réseaux (d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des OAP (et, le cas échéant, le règlement) en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, que les constructions sont autorisées dans cette zone AU.

Les autorisations de constructions interviennent alors soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le cas échéant, le règlement.

Dans le cas contraire, lorsque ces voies et réseaux d'eau existant à la périphérie immédiate n'ont pas la capacité suffisante, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire immédiatement.

Depuis la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, les OAP définissent également, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et sur la réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles, le cas échéant. Cette mesure vise à inciter les collectivités à entamer une réflexion prospective sur leurs projets et leurs équipements suffisamment en amont.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme et donc aux travaux et projets dans un rapport de compatibilité : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation » (article L. 152-1 du code de l'urbanisme).

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des déclarations préalables, des permis de construire (PC), d'aménager (PA) et de démolir. Elles doivent en outre être mentionnées par les certificats d'urbanisme. Par rapport au règlement (qui s'impose dans un rapport de conformité -voir ci-dessus), ce rapport de compatibilité permet une rédaction plus souple des dispositions figurant au sein de l'OAP. Toutefois, les dispositions qu'elles contiennent doivent être suffisamment consistantes pour être opposables (CE 8 novembre 2017, req. n° 402511).

1.3. Des communes qui « consomment » plus et d'autres moins que ce qui est autorisé

En effet, sur les 12 communes :

- 8 ont inscrit plus d'hectares dans le projet de PLUi que ce qui était autorisé ;
- 3 communes consomment moins de foncier que ce qui leur est attribué : Marcilly, Montrieux et Yvoy (au total, 2,34 ha) ;
- 1 commune consomme le foncier qui lui est attribué : La Marolle.

| Communes | Rappel maxi. SCoT 2035 | Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023 (en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035) | | zones 1AU dans projet PLUi | Extensions possibles 2023-2035 |
|-----------------------|------------------------|--|--------------|----------------------------|--------------------------------|
| | | ha | % | | |
| Dhuizon | 2,17 | 0,6 | 27,6% | 2,00 | 1,57 |
| La Ferté-Beauharnais | 1,21 | 0,45 | 37,2% | 2,38 | 0,76 |
| La Marolle en Sologne | 0,61 | 0 | 0,0% | 0,61 | 0,61 |
| Marcilly-en-Gault | 1,63 | 0,25 | 15,3% | 0,77 | 1,38 |
| Millançay | 1,81 | 0,6 | 33,1% | 2,41 | 1,21 |
| Montrieux en Sologne | 1,39 | 0,4 | 28,8% | 0,37 | 0,99 |
| Neung sur Beuvron | 2,17 | 0,9 | 41,5% | 4,29 | 1,27 |
| Saint Viâtre | 2,65 | 0 | 0,0% | 2,85 | 2,65 |
| Veilleins | 0,25 | 0 | 0,0% | 0,34 | 0,25 |
| Vernou en Sologne | 1,33 | 0 | 0,0% | 1,37 | 1,33 |
| Villeny | 1,03 | 0,2 | 19,4% | 1,11 | 0,83 |
| Yvoy le Marron | 1,75 | 0,15 | 8,6% | 1,16 | 1,6 |
| Total : CC SE | 18 | 3,55 | 19,7% | 19,66 | 14,45 |

Conclusion : La superficie totale des zones AU positionnées par les communes dans le projet de PLUi, avant expertise sur les zones humides, couvre 19,66 hectares.

1.4. Des investigations Zones Humides réalisées courant 2024

Méthodologie de délimitation des zones humides sous l'angle du critère botanique

L'inventaire flore/habitat est basé sur des relevés phytocénologiques par type d'habitat naturel, c'est-à-dire des relevés qui listent l'ensemble des espèces qui constituent la végétation typique d'un habitat. Une attention particulière a été apportée à la recherche des espèces végétales protégées et/ou patrimoniales ainsi que des espèces végétales invasives.

Cet inventaire a été réalisé en parallèle des investigations faunistique et pédologique le 4 juin 2024.

Sur l'ensemble des sites investigués, un seul présente un habitat caractéristique des zones humides : le site 15 à Saint-Viâtre, avec la présence d'une prairie humide.

Méthodologie de délimitation des zones humides sous l'angle du critère pédologique

Les investigations pédologiques spécifiques ont été réalisées à la tarière manuelle le 6 juin 2024. La tarière manuelle de diamètre 60 mm permet d'échantillonner les sols jusqu'à une profondeur de 110 cm en absence de refus.

La limite d'une zone humide pédologique est en général positionnée à équidistance entre un sondage « humide » et un sondage « non humide ». La limite de la zone humide est ensuite ajustée avec les indices de terrains (topographie, présence d'eau, infrastructures, profondeur d'hydromorphie...).

Ainsi, ce sont 50 points de sondages qui ont été réalisés et localisés à l'aide d'un GPS d'une précision submétrique. Cet échantillonnage dense (environ 3 sondages par hectare) est jugé représentatif de chacun des sites et permet de délimiter précisément les zones humides (échelle intra parcellaire).

Résultats des investigations

| Numéro du site | Commune | Surface du site en m ² | Surface du site impacté par la zone humide en m ² | Pourcentage de zones humides dans le site |
|----------------|----------------------|-----------------------------------|--|---|
| 1 | Veilleins | 1 991 | 1 827 | 92 |
| 2 | Veilleins | 1 410 | 1 200 | 85 |
| 3 | Vernou-en-Sologne | 13 767 | 0 | 0 |
| 4 | Dhuizon | 9 451 | 7 299 | 77 |
| 5 | Dhuizon | 10 586 | 10 197 | 96 |
| 6 | Villeny | 1 939 | 1 454 | 75 |
| 7 | Villeny | 7 248 | 0 | 0 |
| 8 | Villeny | 1 964 | 0 | 0 |
| 9 | Yvoy-le marron | 11 625 | 0 | 0 |
| 10 | Montrieux-en-Sologne | 3 651 | 996 | 27 |
| 11 | Neung-sur-Beuvron | 42 869 | 37 641 | 88 |
| 12 | La Ferté Beauharnais | 3 919 | 0 | 0 |
| 13 | La Ferté Beauharnais | 13 005 | 12 820 | 99 |
| 14 | La Ferté Beauharnais | 6 917 | Site non prospecté | |
| 15 | Saint-Viâtre | 18 032 | 17 412 | 97 |
| 16 | Saint-Viâtre | 10 592 | 10 427 | 98 |
| 17 | Millancay | 10 055 | 9 882 | 98 |
| 18 | Millancay | 14 166 | 0 | 0 |
| TOTAL | | 183 188 | 111 156 | 61 |

6 sites non concernés, 1 site non prospecté, 11 sites concernés en tout ou partie par des zones humides réglementaires (environ 11 ha). Seul le site 15 de Saint-Viâtre est caractérisé par le cumul des critères pédologiques et botaniques.

Sur les 19,66 hectares de zones AU positionnées par les communes, 11,05 ha sont identifiés comme Zones Humides.

| Communes | Rappel maxi. SCoT 2035 | Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023 (en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035) | | zones 1AU dans projet PLUi | Extensions possibles 2023-2035 | Zones humides |
|-----------------------|------------------------|--|--------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|
| Dhuizon | 2,17 | 0,6 | 27,6% | 2,00 | 1,57 | 1,73 |
| La Ferté-Beauharnais | 1,21 | 0,45 | 37,2% | 2,38 | 0,76 | 1,28 |
| La Marolle en Sologne | 0,61 | 0 | 0,0% | 0,61 | 0,61 | 0,00 |
| Marcilly-en-Gault | 1,63 | 0,25 | 15,3% | 0,77 | 1,38 | 0,00 |
| Millançay | 1,81 | 0,6 | 33,1% | 2,41 | 1,21 | 0,98 |
| Montrieux en Sologne | 1,39 | 0,4 | 28,8% | 0,37 | 0,99 | 0,09 |
| Neung sur Beuvron | 2,17 | 0,9 | 41,5% | 4,29 | 1,27 | 3,75 |
| Saint Viâtre | 2,65 | 0 | 0,0% | 2,85 | 2,65 | 2,78 |
| Veilleins | 0,25 | 0 | 0,0% | 0,34 | 0,25 | 0,30 |
| Vernou en Sologne | 1,33 | 0 | 0,0% | 1,37 | 1,33 | 0,00 |
| Villeny | 1,03 | 0,2 | 19,4% | 1,11 | 0,83 | 0,14 |
| Yvoy le Marron | 1,75 | 0,15 | 8,6% | 1,16 | 1,6 | 0,00 |
| Total : CC SE | 18 | 3,55 | 19,7% | 19,66 | 14,45 | 11,05 |

1.5. Des communes dont les zones AU ne sont pas impactées par des Zones Humides

| Communes | zones 1AU dans projet PLUi | Extensions possibles 2023-2035 | cas n°1 : Pas de ZH identifiée |
|-----------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Dhuizon | 2,00 | 1,57 | |
| La Ferté-Beauharnais | 2,38 | 0,76 | |
| La Marolle en Sologne | 0,61 | 0,61 | |
| Marcilly-en-Gault | 0,77 | 1,38 | 0,77 |
| Millançay | 2,41 | 1,21 | |
| Montrieux en Sologne | 0,37 | 0,99 | |
| Neung sur Beuvron | 4,29 | 1,27 | |
| Saint Viâtre | 2,85 | 2,65 | |
| Veilleins | 0,34 | 0,25 | |
| Vernou en Sologne | 1,37 | 1,33 | 1,33 |
| Villeny | 1,11 | 0,83 | |
| Yvoy le Marron | 1,16 | 1,6 | 1,16 |
| Total : CC SE | 19,66 | 14,45 | 3,26 |

Trois communes ne sont pas concernées par des zones humides : Marcilly, Vernou et Yvoy.

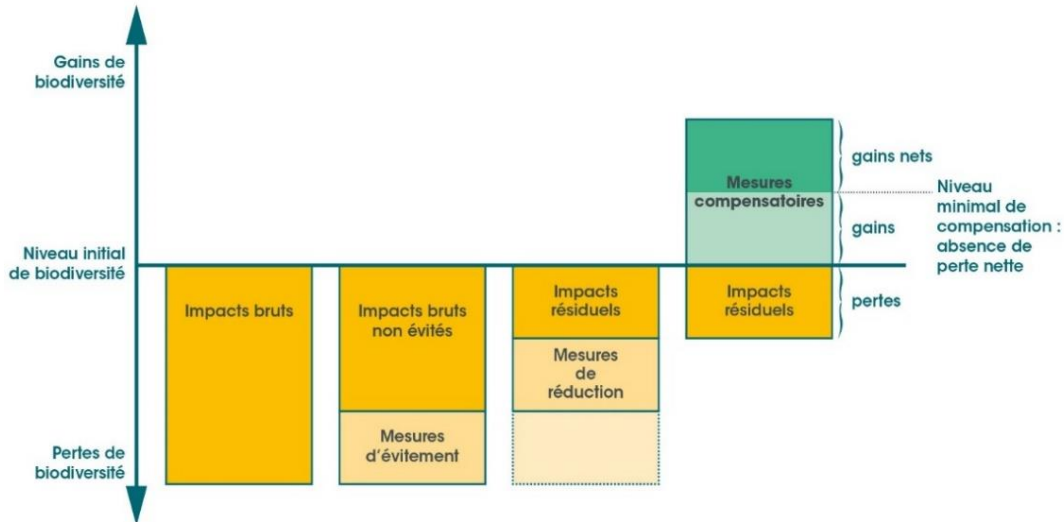
Ces communes peuvent réaliser des OAP sur les sites qu'elles ont identifié dans le projet de PLUi, pour une superficie totale de 3,26 hectares (sur les 14,45 autorisés).

1.6. Démarche Eviter Réduire Compenser pour les 8 autres communes

Eviter : conserver les zones humides identifiées

Réduire : conserver pour partie les zones humides identifiées

Compenser : recréer ou restaurer des zones humides pour contrebalancer l'impact du projet de PLUi sur les zones humides concernées (détruites)



| Communes | zones 1AU dans projet PLUi | cas n°2 : Démarche ERC Eviter/Réduire | cas n°3 : Démarche ERC Compenser | Solde après démarche ERC sur ZH |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Dhuizon | 2,00 | 0,43 | 1,57 | 0 |
| La Ferté-Beauharnais | 2,38 | 1,62 | 0,76 | 0 |
| La Marolle en Sologne | 0,61 | 0,00 | 0,61 | 0 |
| Marcilly-en-Gault | 0,77 | 0,00 | 0 | 0 |
| Millançay | 2,41 | 1,20 | 0 | 1,21 |
| Montrieux en Sologne | 0,37 | 0,00 | 0,09 | 0,28 |
| Neung sur Beuvron | 4,29 | 3,02 | 1,27 | 0 |
| Saint Viâtre | 2,85 | 0,20 | 2,65 | 0 |
| Veilleins | 0,34 | 0,09 | 0,25 | 0 |
| Vernou en Sologne | 1,37 | 0,04 | 0 | 0 |
| Villeny | 1,11 | 0,28 | 0 | 0,83 |
| Yvoy le Marron | 1,16 | 0,00 | 0 | 0 |
| Total : CC SE | 19,66 | 6,88 | 7,20 | 2,32 |

Dans la démarche ERC, sur les 16,40 hectares restants (19,66-3,26 ha), 6,88 d'entre eux sont « évités » et/ou « réduits ».

2,32 hectares correspondent au solde des zones non impactées par des zones humides.

Il reste donc 7,20 hectares à « compenser ». Six communes sont impactées, dont les 3 pôles.

La temporalité et la nature des projets n'étant à ce jour pas connu, il ne peut pas être défini une stratégie de compensation sur les territoires ne présentant aujourd'hui pas d'autres options de zones AU : de fait , pour ces zones AU sur lesquels l'ERC ne peut s'appliquer, il sera fait mention dans les OAP concernées que des zones humides ont été identifiées et devront être compensées par le ou les bénéficiaire(s) de l'autorisation de(s) permis d'aménager, à l'heure de l'ouverture à l'urbanisation et en fonction des contours du projet.

La Communauté de Communes Sologne des Etangs s'implique dans une réflexion d'identification de zones de compensation qui pourront constituer le socle de cette stratégie ERC, en fonction des évolutions concrètes sur le territoire.

1.7. « Réutilisation » des 1,67 hectares

Les 1,67 ha des 3 communes consommant moins de foncier que ce qui leur était attribué (Marcilly, Montrieux et Yvoy) sont répartis sur les communes pôles pour qu'elles « approchent des surfaces des zones AU souhaitées.

| Communes | "Reventilation" des surfaces non "utilisées" |
|-----------------------|--|
| Dhuizon | 0,43 |
| La Ferté-Beauharnais | 0 |
| La Marolle en Sologne | 0 |
| Marcilly-en-Gault | 0 |
| Millançay | 0 |
| Montrieux en Sologne | 0 |
| Neung sur Beuvron | 1,24 |
| Saint Viâtre | 0 |
| Veilleins | 0 |
| Vernou en Sologne | 0 |
| Villeny | 0 |
| Yvoy le Marron | 0 |
| Total : CC SE | 1,67 |



SYNTHESE

| Communes | Rappel maxi. SCoT 2035 | Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023 (en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035) | | zones 1AU dans projet PLUi | Extensions possibles 2023-2035 | Zones humides | cas n°1 : Pas de ZH identifiée | cas n°2 : Démarche ERC Eviter/Réduire | cas n°3 : Démarche ERC Compenser | Solde après démarche ERC sur ZH | "Reventilation" des surfaces non "utilisées" | |
|-----------------------|------------------------|--|--------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|--------------|
| Dhuizon | 2,17 | 0,6 | 27,6% | 2,00 | 1,57 | 1,73 | | 0,43 | 1,57 | 0 | 0,43 | 2,00 |
| La Ferté-Beauharnais | 1,21 | 0,45 | 37,2% | 2,38 | 0,76 | 1,28 | | 1,62 | 0,76 | 0 | 0 | 0,76 |
| La Marolle en Sologne | 0,61 | 0 | 0,0% | 0,61 | 0,61 | 0,00 | | 0,00 | 0,61 | 0 | 0 | 0,61 |
| Marcilly-en-Gault | 1,63 | 0,25 | 15,3% | 0,77 | 1,38 | 0,00 | 0,77 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 0,77 |
| Millançay | 1,81 | 0,6 | 33,1% | 2,41 | 1,21 | 0,98 | | 1,20 | 0,00 | 1,21 | 0 | 1,21 |
| Montrieux en Sologne | 1,39 | 0,4 | 28,8% | 0,37 | 0,99 | 0,09 | | 0,00 | 0,09 | 0,28 | 0 | 0,37 |
| Neung sur Beuvron | 2,17 | 0,9 | 41,5% | 4,29 | 1,27 | 3,75 | | 3,02 | 1,27 | 0 | 1,24 | 2,51 |
| Saint Viâtre | 2,65 | 0 | 0,0% | 2,85 | 2,65 | 2,78 | | 0,20 | 2,65 | 0 | 0 | 2,65 |
| Veilleins | 0,25 | 0 | 0,0% | 0,34 | 0,25 | 0,30 | | 0,09 | 0,25 | 0 | 0 | 0,25 |
| Vernou en Sologne | 1,33 | 0 | 0,0% | 1,37 | 1,33 | 0,00 | 1,33 | 0,04 | 0,00 | 0 | 0 | 1,33 |
| Villeny | 1,03 | 0,2 | 19,4% | 1,11 | 0,83 | 0,14 | | 0,28 | 0,00 | 0,83 | 0 | 0,83 |
| Yvoy le Marron | 1,75 | 0,15 | 8,6% | 1,16 | 1,6 | 0,00 | 1,16 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 1,16 |
| Total : CC SE | 18 | 3,55 | 19,7% | 19,66 | 14,45 | 11,05 | 3,26 | | 7,20 | 2,32 | 1,67 | 14,45 |
| | | ❶ | | ❸ | ❷ | ❹ | ❺ | | ❻ | | ❼ | |

- ❶ Entre 2021 et 2023, 3,55 hectares ont été "consommés" selon les chiffres du CEREMA
- ❷ Les extensions possibles à l'horizon 2035 sont donc de 14,45 hectares à l'échelle de la CCSE
- ❸ Cependant, 3 communes consomment moins de foncier que ce qui leur est attribué : Marcilly, Montrieux et Yvoy (au total, 1,67 ha)
- ❹ Sur les 19,66 hectares de zones AU positionnées par les communes, 11,05 ha sont identifiées comme Zones Humides
- ❺ Trois communes ne sont pas concernées par des zones humides : Marcilly, Vernou et Yvoy
- ❻ L'objectif étant de permettre aux communes d'obtenir leurs hectares autorisés d'extension, malgré les zones humides, la démarche ERC est appliquée = **nota : il faut compenser 7,20 ha à l'échelle de la CCSE**
- ❼ Les 1,67 ha du ❸ sont répartis sur 2 communes pôles pour qu'elles "tendent" vers les surfaces des zones AU souhaitées

Partie 2

Présentation des OAP retenues

Pour toutes les OAP présentées ci-après, les préconisations ci-dessous s'appliquent :

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP.

Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques **d'intégration paysagère et architecturale**.

Intégration du projet dans son environnement

Il s'agit de réussir l'intégration du projet tant au niveau architectural que paysager.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir R+1 ou R+C.

Au niveau paysager, une frange paysagère et plantée sera aménagée au contact des constructions déjà existantes.

Gestion des eaux pluviales

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Intégration des notions de Développement Durable dans le projet

Tout en assurant leur insertion dans le tissu urbain environnant, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores (inférieures ou égales à 45 DbA à 1 m).

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des



ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

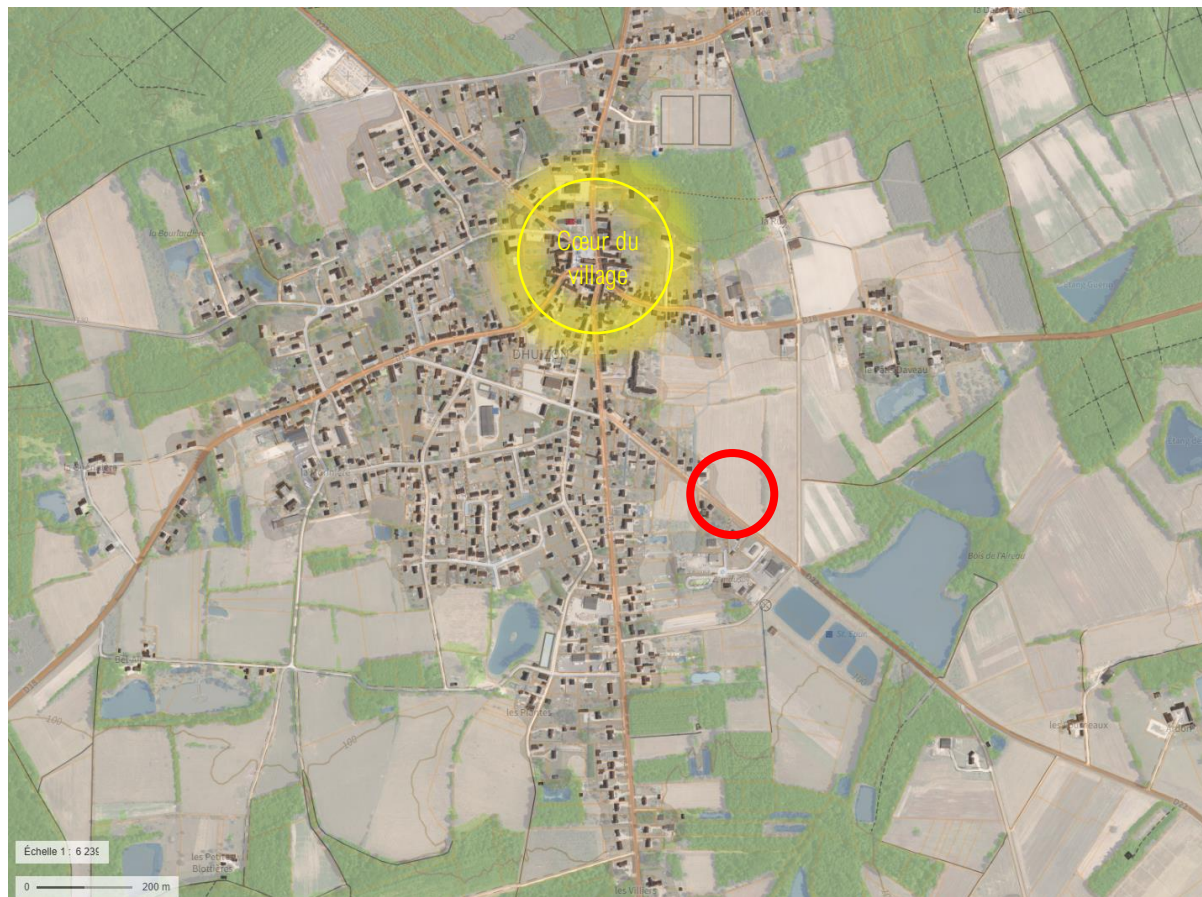
DHUIZON

1. Éléments de cadrage sur les secteurs à urbaniser

Deux secteurs à urbaniser sont identifiés sur la commune de Dhuizon :

① OAP Rue de Montrieux

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au sud-est de ce dernier.

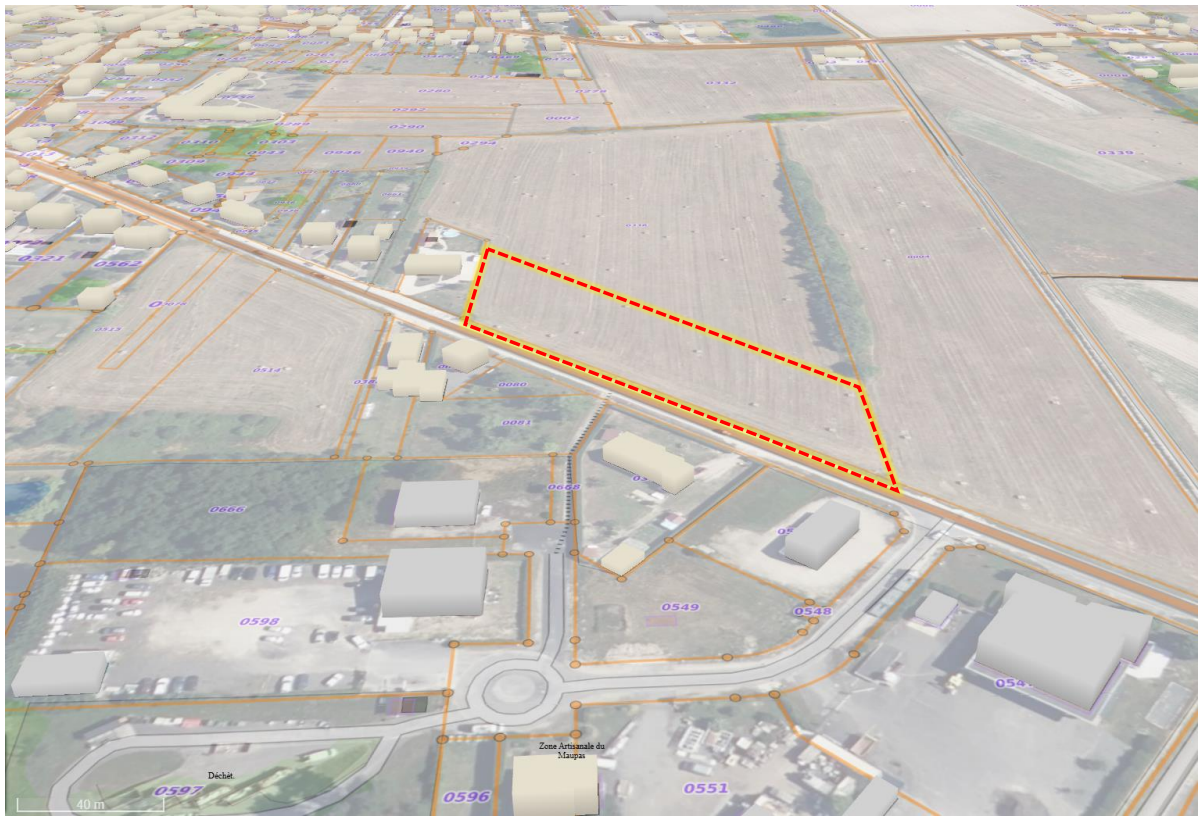


Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 336 et couvre une superficie d'environ 9 400 m².

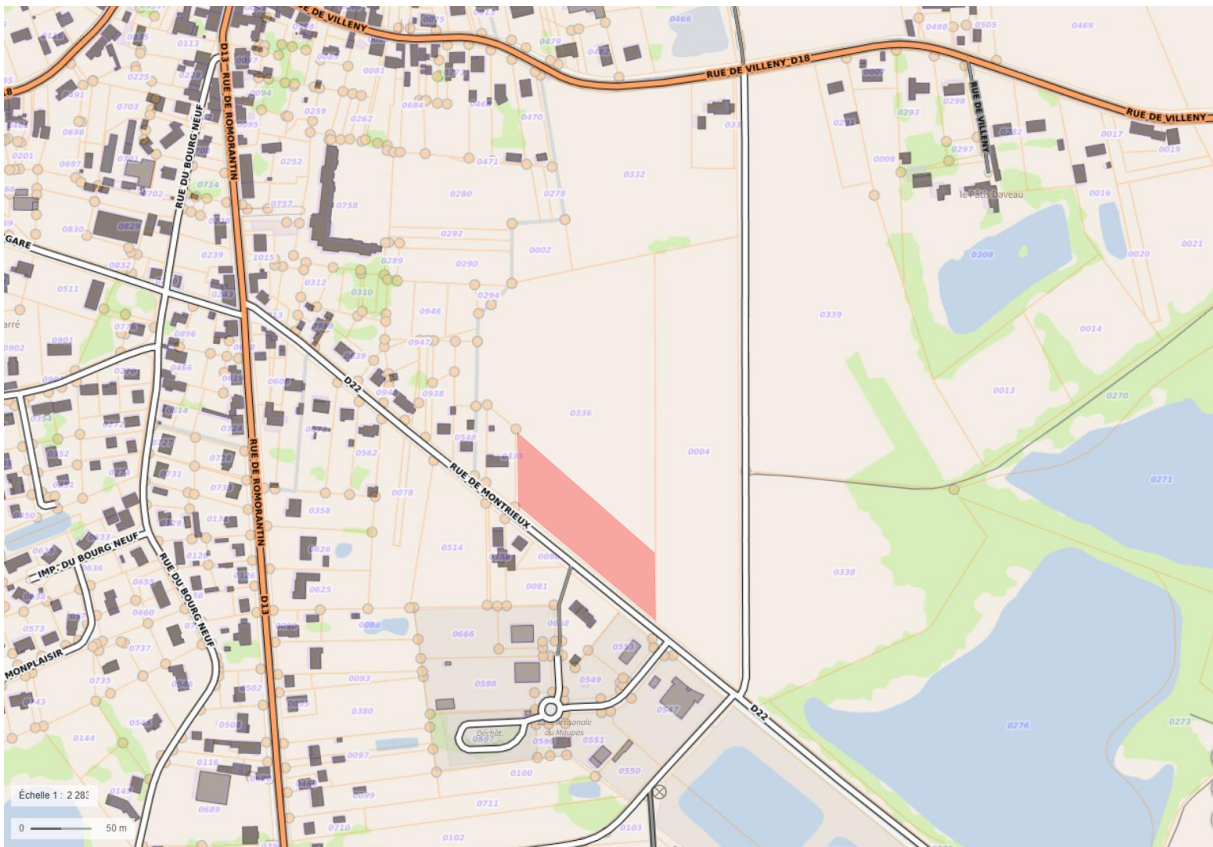
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP. Il s'agit d'une prairie.



L'environnement immédiat du site de l'OAP

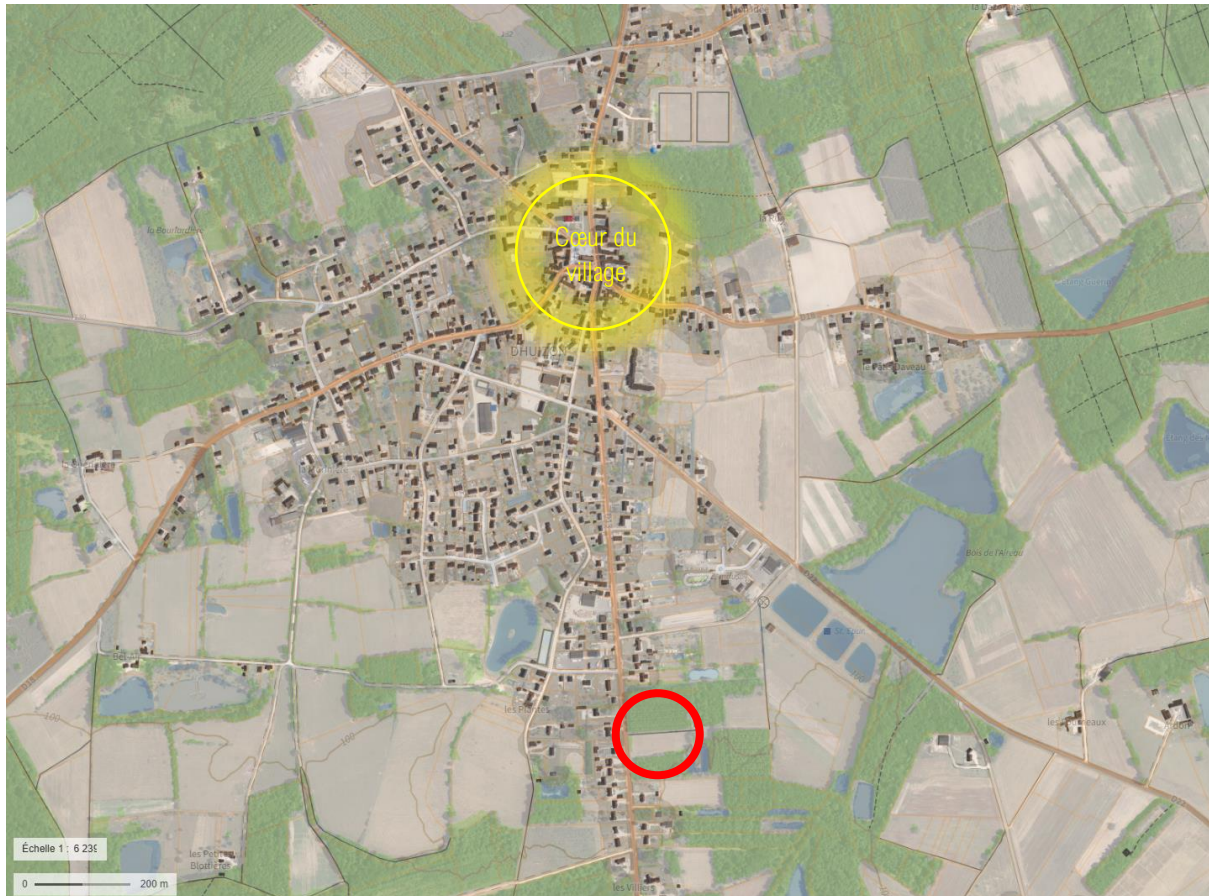


Le secteur est accessible depuis la rue de Montrieux (RD22), car bordé par cette dernière.



② OAP Rue de Romorantin

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au sud de ce dernier.



Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 195 et couvre une superficie d'environ 1,06 hectare.




Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais le site est partiellement boisé et une prairie se trouve au centre, entre deux boisements (boisements de conifères au nord et jeunes boisements spontanés au sud).



2. Expertises environnementales des OAP

1 OAP Rue de Montrieux



-  Site d'étude
- Habitats recensés**
-  Prairies
(EUNIS : E2 / CCB : 38)
 -  Bernes de route
(EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)
 -  Voiries et surfaces minéralisées
(EUNIS : J2.1 / CCB : 86)

Habitats / Flore

Le site est constitué par une prairie améliorée avec un cortège floristique essentiellement composé de graminées comme le Fromental élevé, la Flouve odorante, le Dactyle aggloméré, le Vulpin des prés.

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

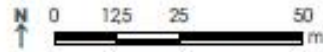
Faune

La prairie représente un site de reproduction avéré pour l'Alouette des champs, espèce classée « quasi-menacée ». L'habitat présente un intérêt pour des insectes communs.

Enjeu modéré pour la faune.

Site n° 4

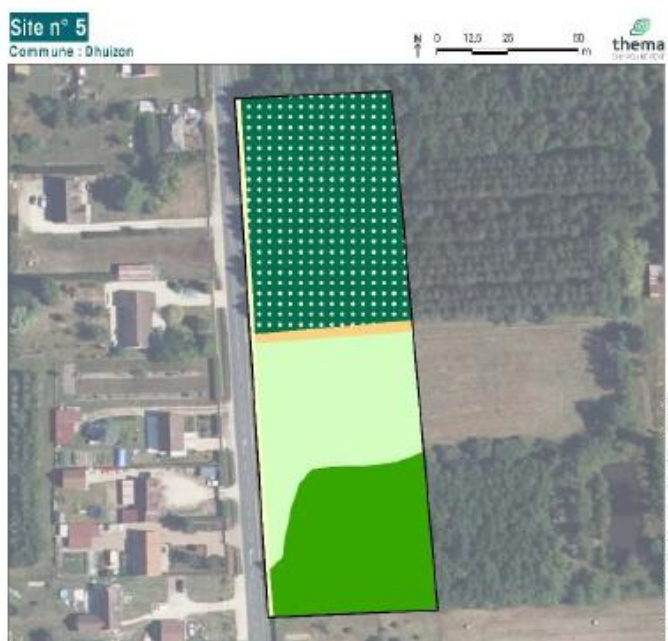
Commune : Dhuizon



Plan cartographique IGN - Orthophoto - Date d'acquisition : 17/06/2004

-  Site d'étude
-  Sandages pédologiques Humide
-  Zones humides pédologiques

② OAP Rue de Romorantin



- Site d'étude
- Habitats recensés**
- Prairies
(EUNIS : E2 / CCB : 38)
 - Jeunes boisements spontanés
(EUNIS : G1 A1 / CCB : 41.2)
 - Plantations de conifères
(EUNIS : G3 F / CCB : 83.31)
 - Bernes de route
(EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)
 - Chemins enherbés
(EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)

Habitats / Flore

Trois habitats sont recensés sur le site : une prairie subspontanée ne présentant pas d'enjeu spécifique, un bosquet de Chêne (strate herbacée peu caractéristique composée d'espèce de friche et de sous-bois), une plantation de Pins avec une sous-strate arbustive (Chêne sessile, Prunellier, Noisetier, Châtaigner) plus ou moins développée en fonction des secteurs et une strate herbacée peu diversifiée ; ces deux derniers habitats ne présentant pas, non plus, d'enjeu floristique spécifique.

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

Faune

Les boisements constituent des habitats de reproduction pour des espèces d'oiseaux communes mais protégées (Pic vert, Pinson des arbres, Rougegorge familier, Roitelet à triple bandeau, Grosbec cassenoiaux, Grimpereau des jardins, Sittelle torchepot, Pouillot véloce...). Les boisements et leurs lisières sont également favorables aux reptiles (espèces protégées). La prairie présente un intérêt pour un cortège entomologique commun.

Enjeu modéré au droit des boisements et faible au droit de la prairie.

Site n° 5

Commune : Dhuizon

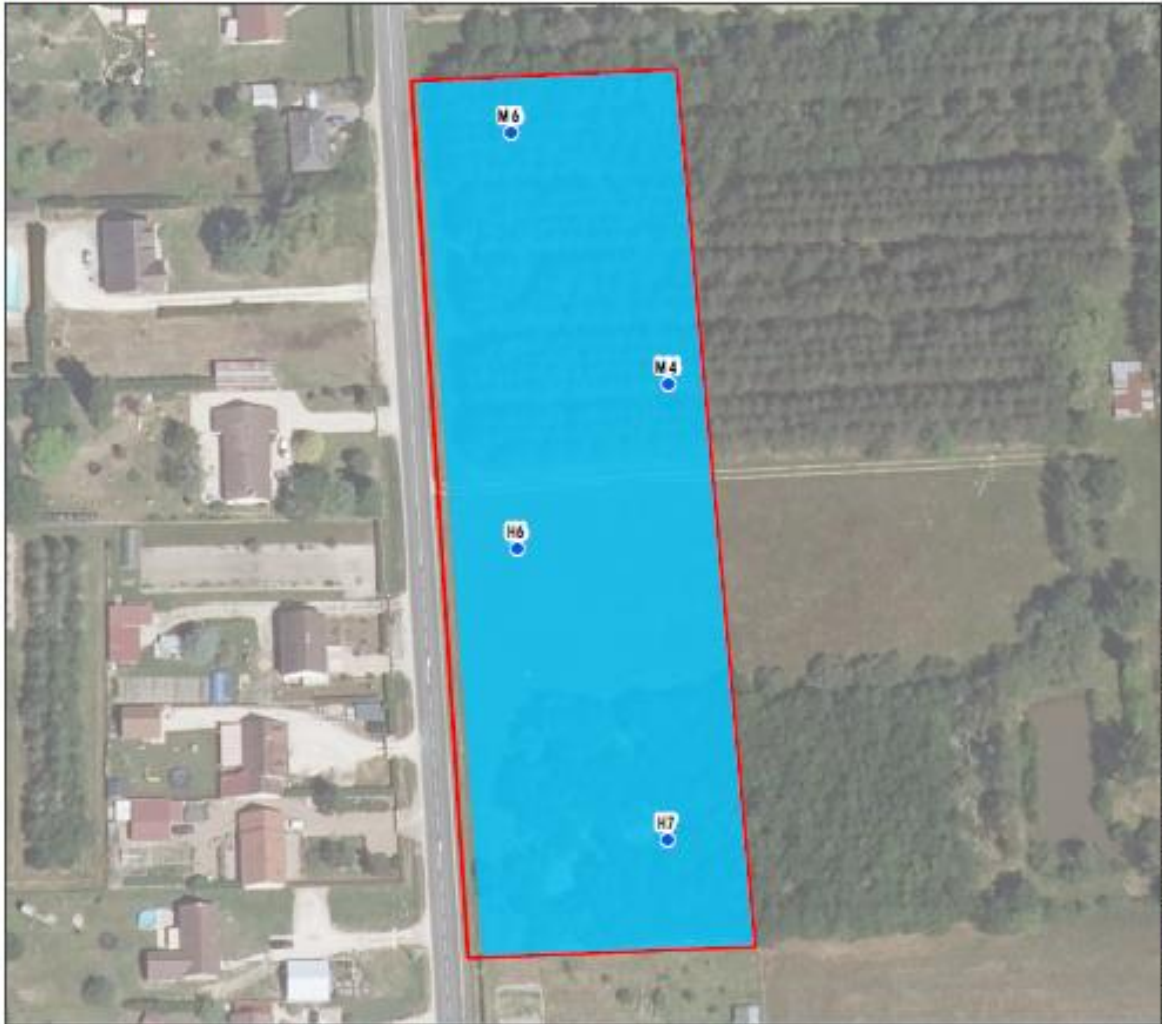
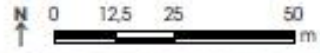
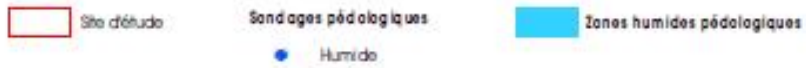
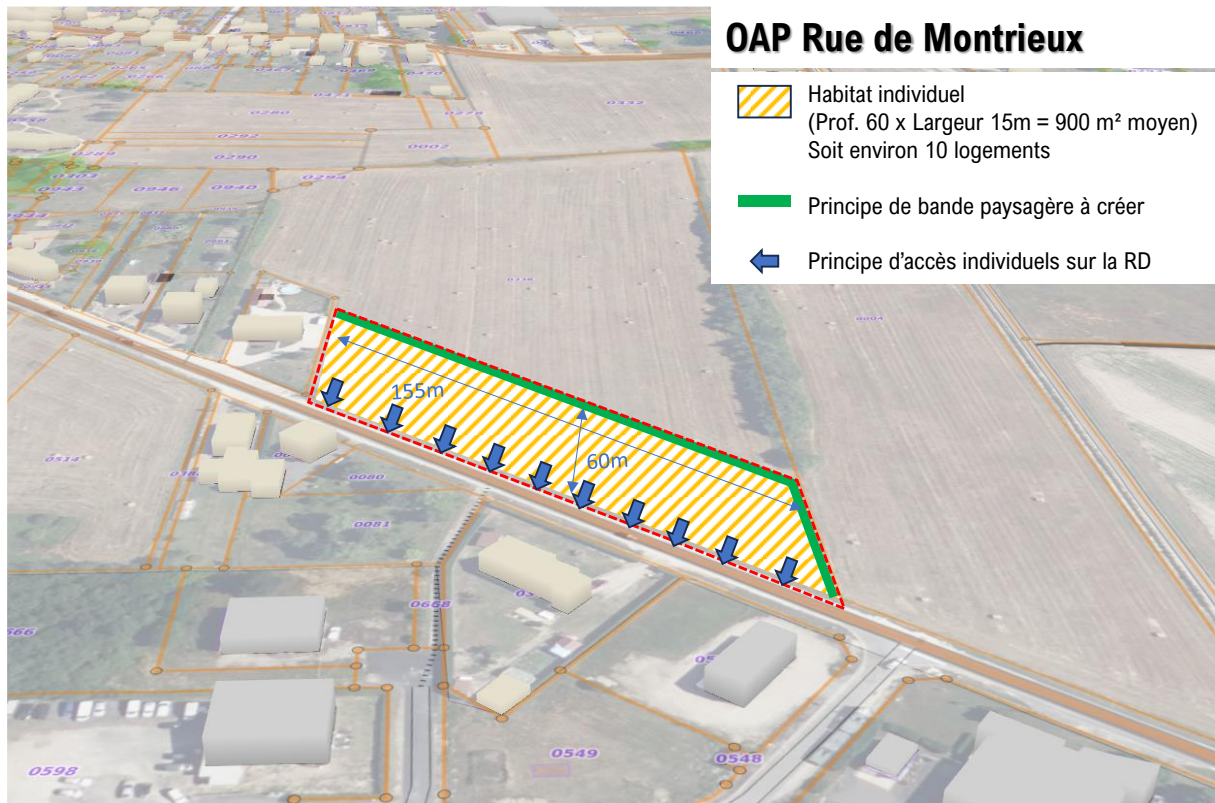


Foto cartographique: IGN - Orthophoto. Date création: 17/06/2004



3. Intentions des OAP



Développement maîtrisé des secteurs

Rue de Montrieux :

Un ensemble d'une dizaine de logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 10 logements / hectare. Le souhait communal n'est pas de densifier trop fortement à cet endroit.

Court terme – 0 à 5 ans (à confirmer)

Rue de Romorantin :

Un ensemble d'une douzaine de logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 12 logements / hectare. Le souhait communal n'est pas de densifier trop fortement à cet endroit.

Moyen terme – 6 à 10 ans (à confirmer)

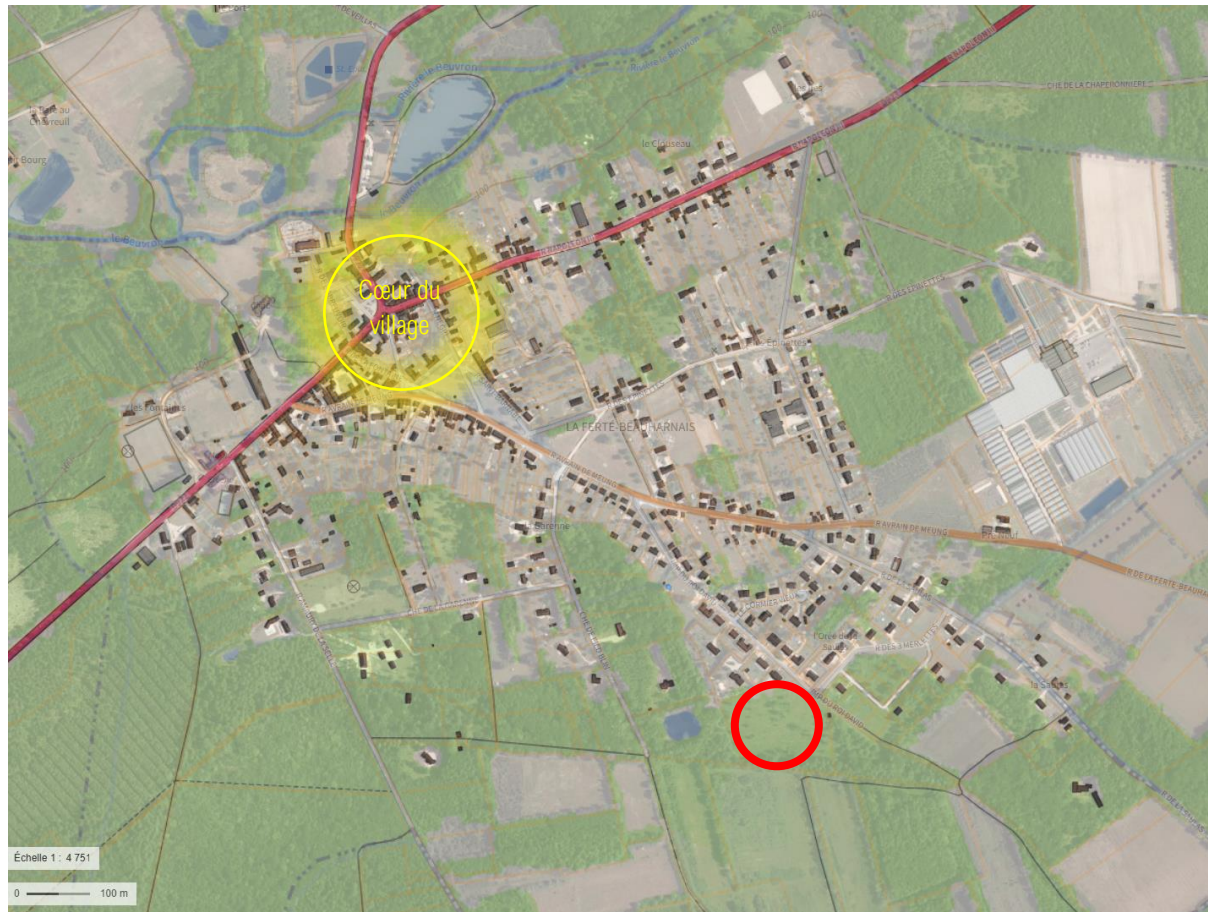
Etat des réseaux au droit des sites

A compléter

LA FERTE BEAUHARNAIS

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au sud-est de ce dernier.



Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 95 et couvre une superficie d'environ 0,76 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais le site est partiellement boisé.



2. Expertises environnementales de l'OAP



Site d'étude

Habitats recensés

Coupes de bois récentes dominées par les graminées x Arbres isolés
(EUNIS : G5.8 x G5.1 / COB : - x 84.1)



Habitats / Flore

Cette parcelle a récemment subi un déboisement. Quelques arbres subsistent çà et là. La strate herbacée, actuellement dominée par un cortège graminéen commun (Pâturin commun, Dactyle aggloméré, Flouve odorante, Houlique laineuse) présente un faciès de recolonisation par des espèces pionnières et post-pionnières. Le milieu s'est rudéralisé de par le déboisement, le site ne présente que de faibles enjeux floristiques.

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

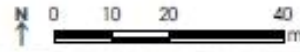
Faune

Cette coupe en voie d'enrichissement est favorable à des oiseaux communs mais aussi à enjeu : Tarier pâtre et Fauvette des jardins dans sa partie la plus dense.




Enjeu modéré pour la faune.

Site n° 13

Commune : La Ferté Beauharnais



Infos cartographiques : IGN - Orthophoto. Date d'acquisition : 17/06/2006.

-  Site étudié
-  Sondages pédologiques
● Humide
-  Zones humides pédologiques

3. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble d'une dizaine de logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP, soit une densité de 12 logements / hectare.

Moyen terme – 6 à 10 ans (à confirmer)

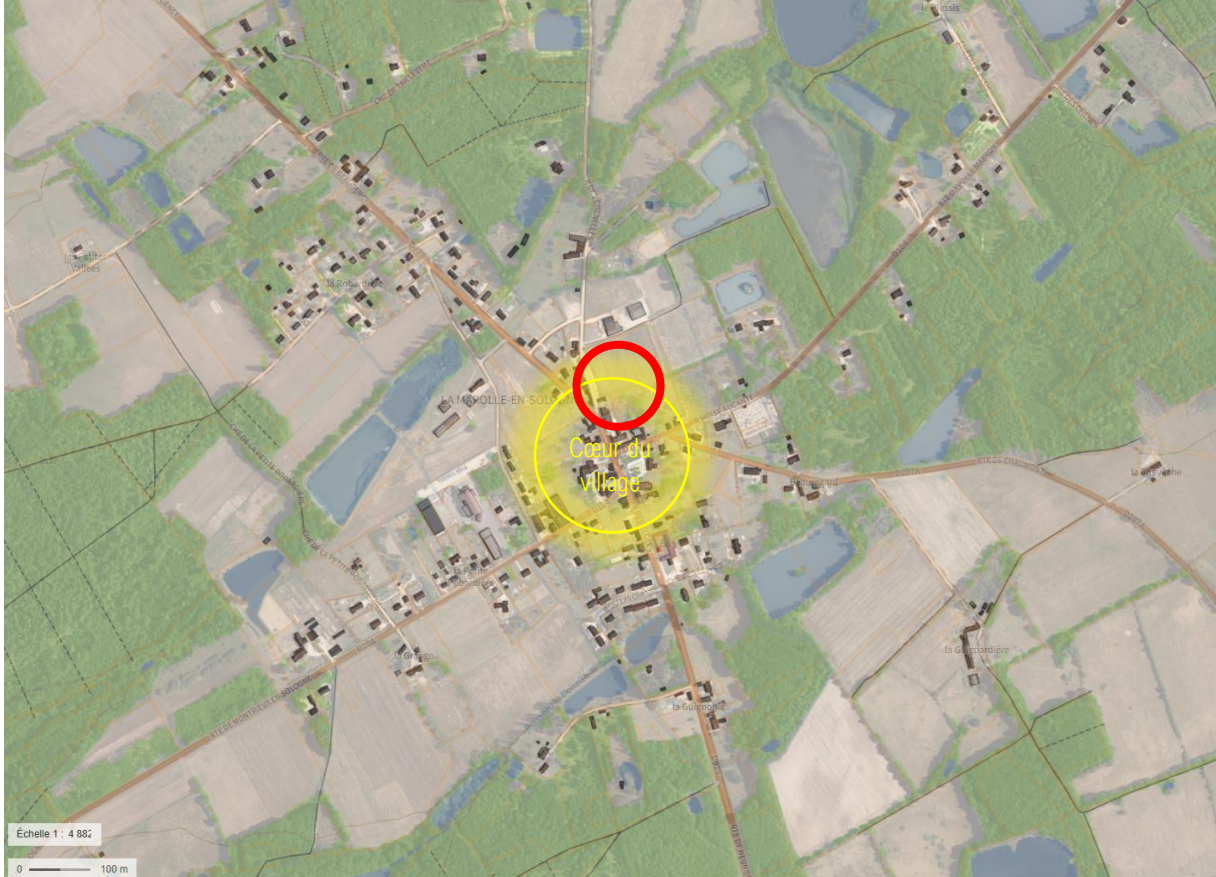
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

LA MAROLLE EN SOLOGNE

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe au cœur de bourg.

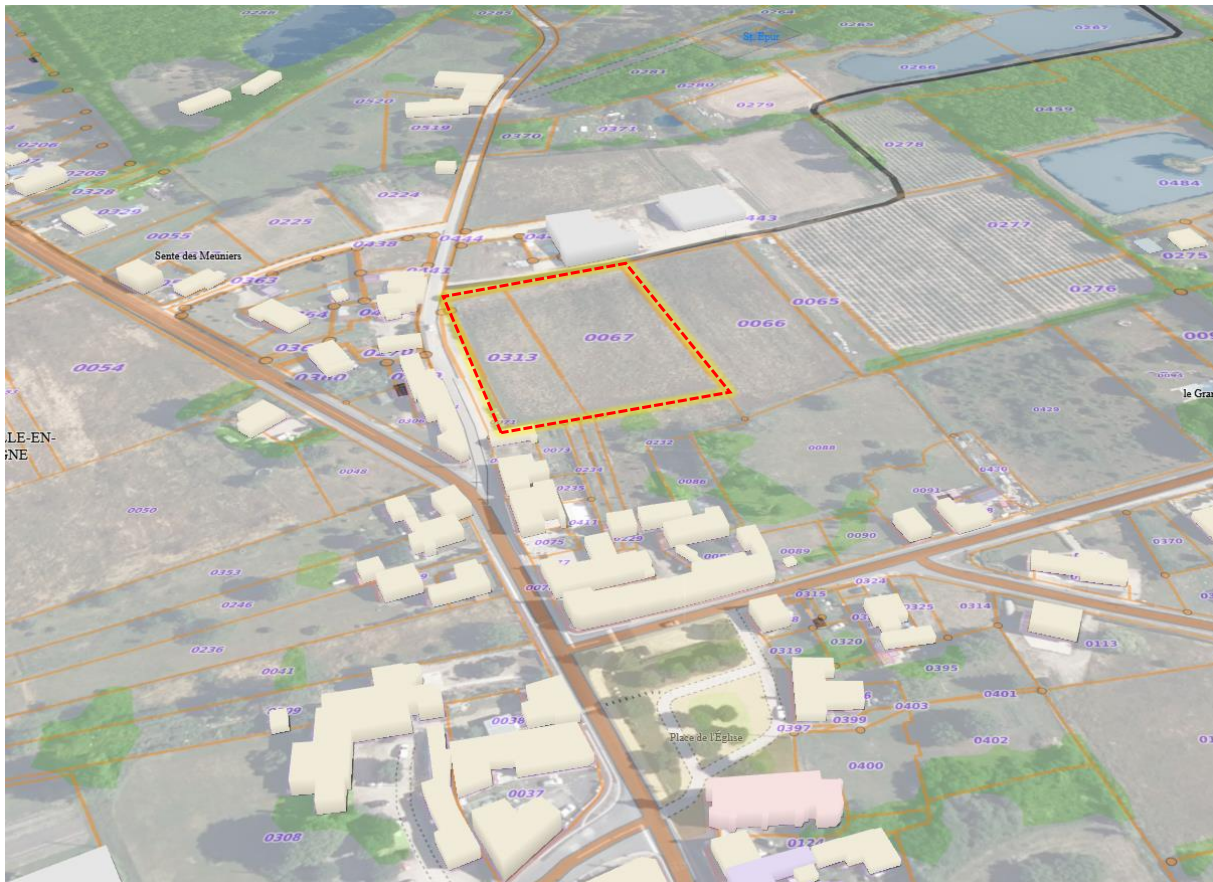


Le périmètre d'études se trouve sur 3 parcelles (67, 312 et 313) et couvre une superficie d'environ 0,61 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP. Il s'agit d'un espace agricole.



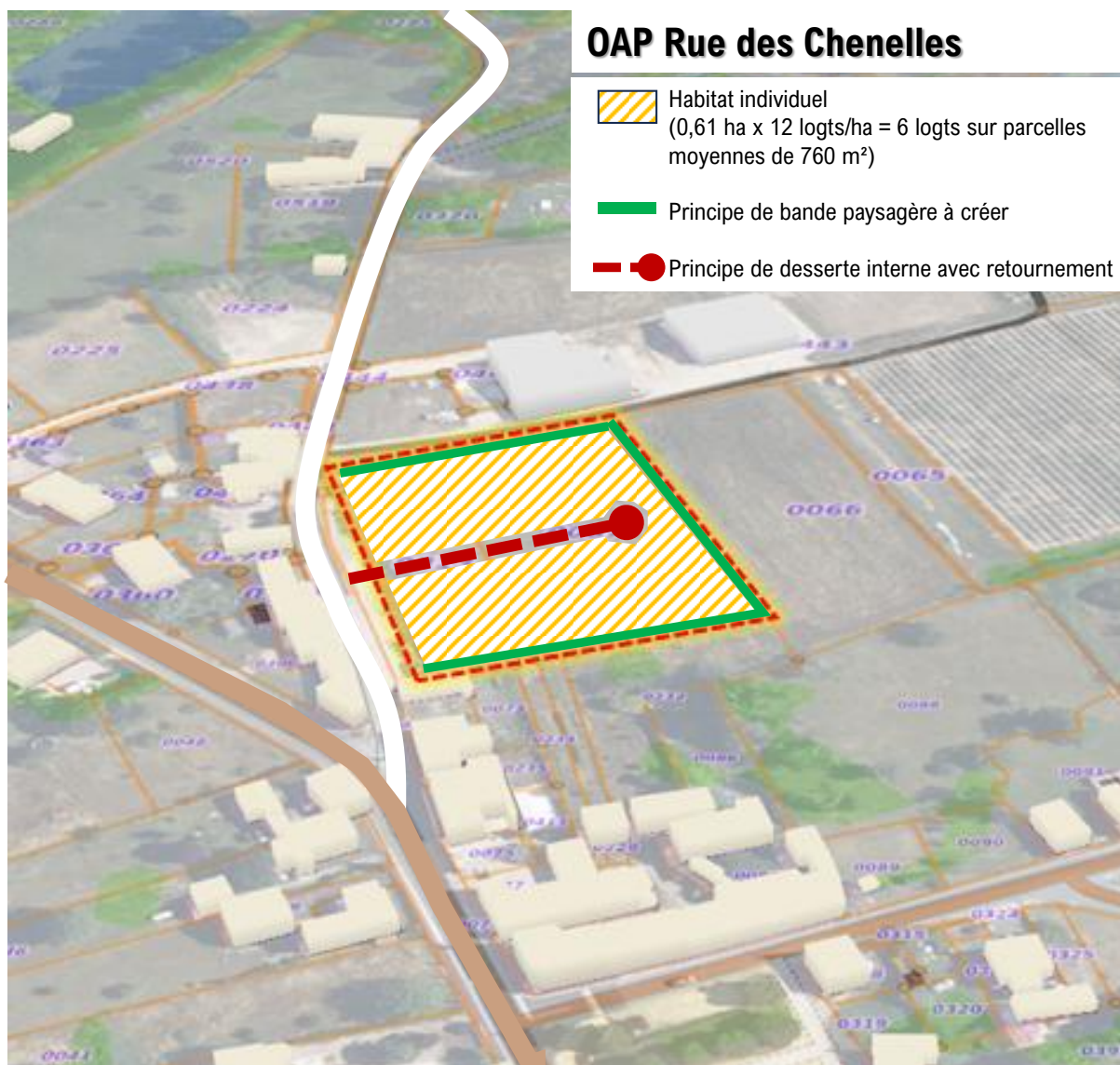
L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la rue des Chenelles.



2. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble de 6 logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 12 logements / hectare.

Moyen terme – 6 à 10 ans (à confirmer)

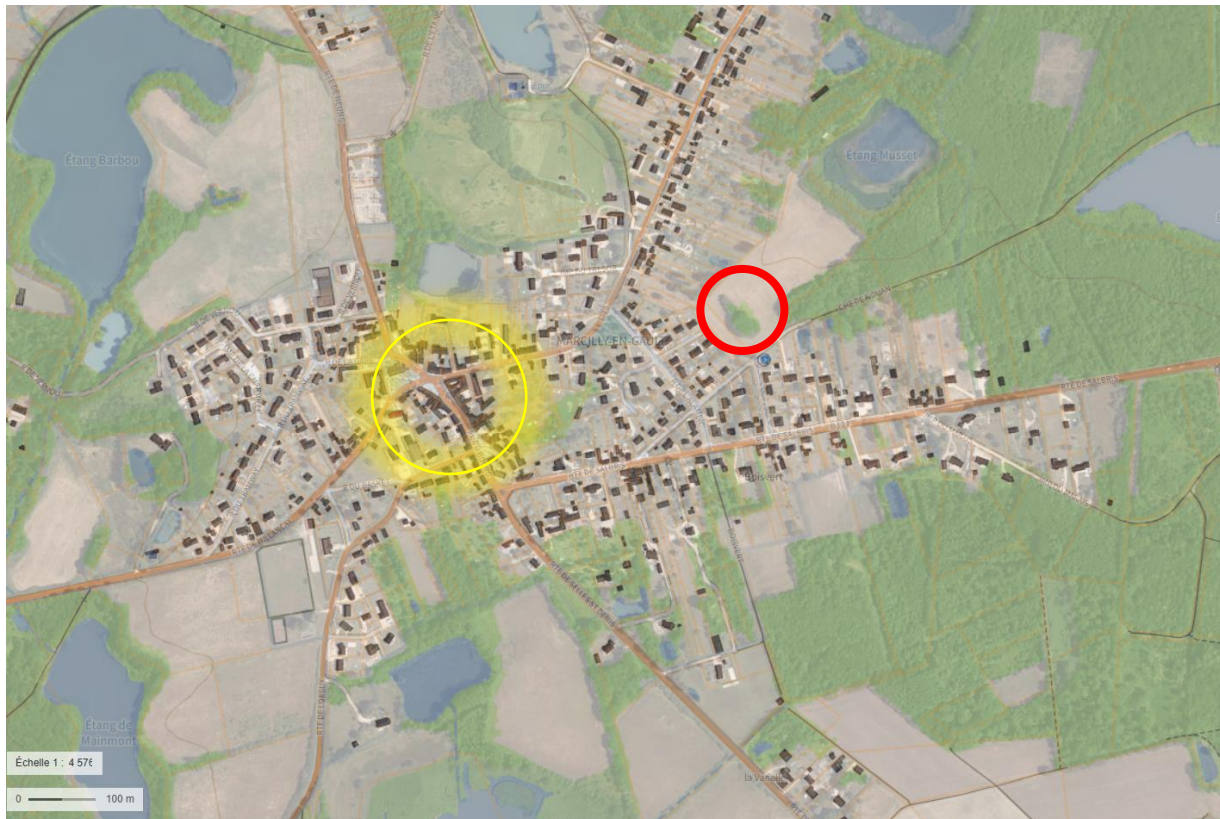
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

MARCILLY EN GAULT

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au l'est de ce dernier.



Le périmètre d'études se trouve sur la parcelle 688 et une partie de la parcelle 689 et couvre une superficie d'environ 0,77 hectare.

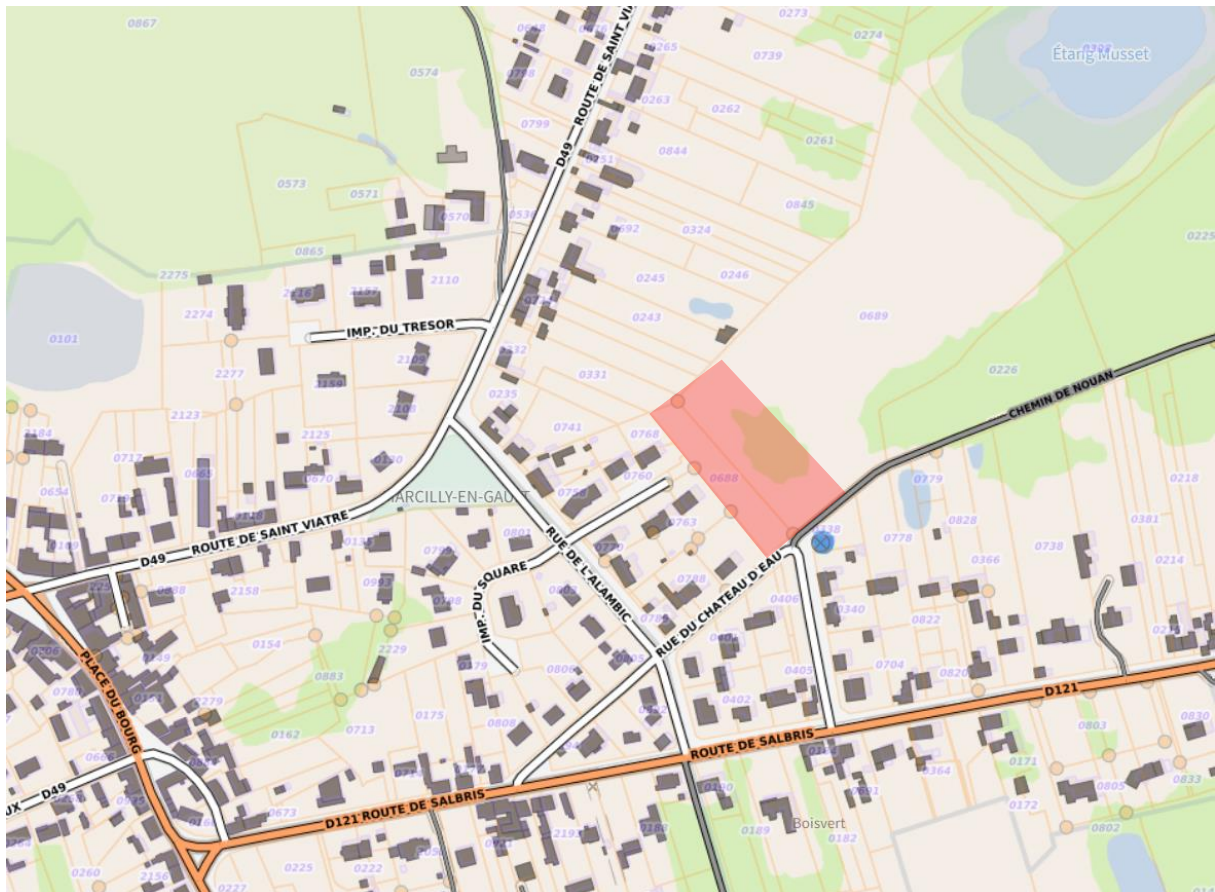
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais un bosquet d'arbres se trouve au centre du site.



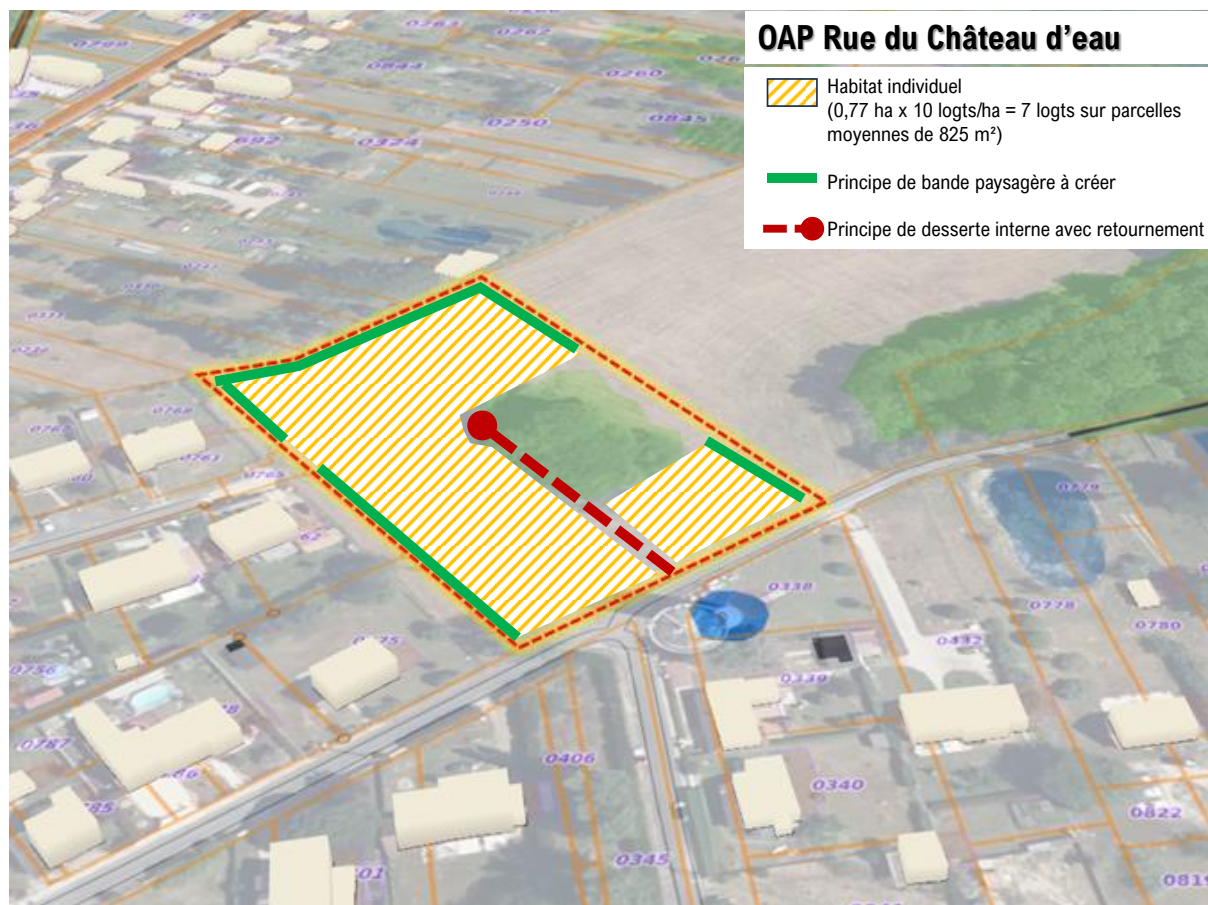
L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la rue du Château d'eau.



2. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble de 7 logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP, soit une densité de 10 logements / hectare (avec maintien autant que possible du bosquet existant sur le site).

Court terme – 0 à 5 ans (à confirmer)

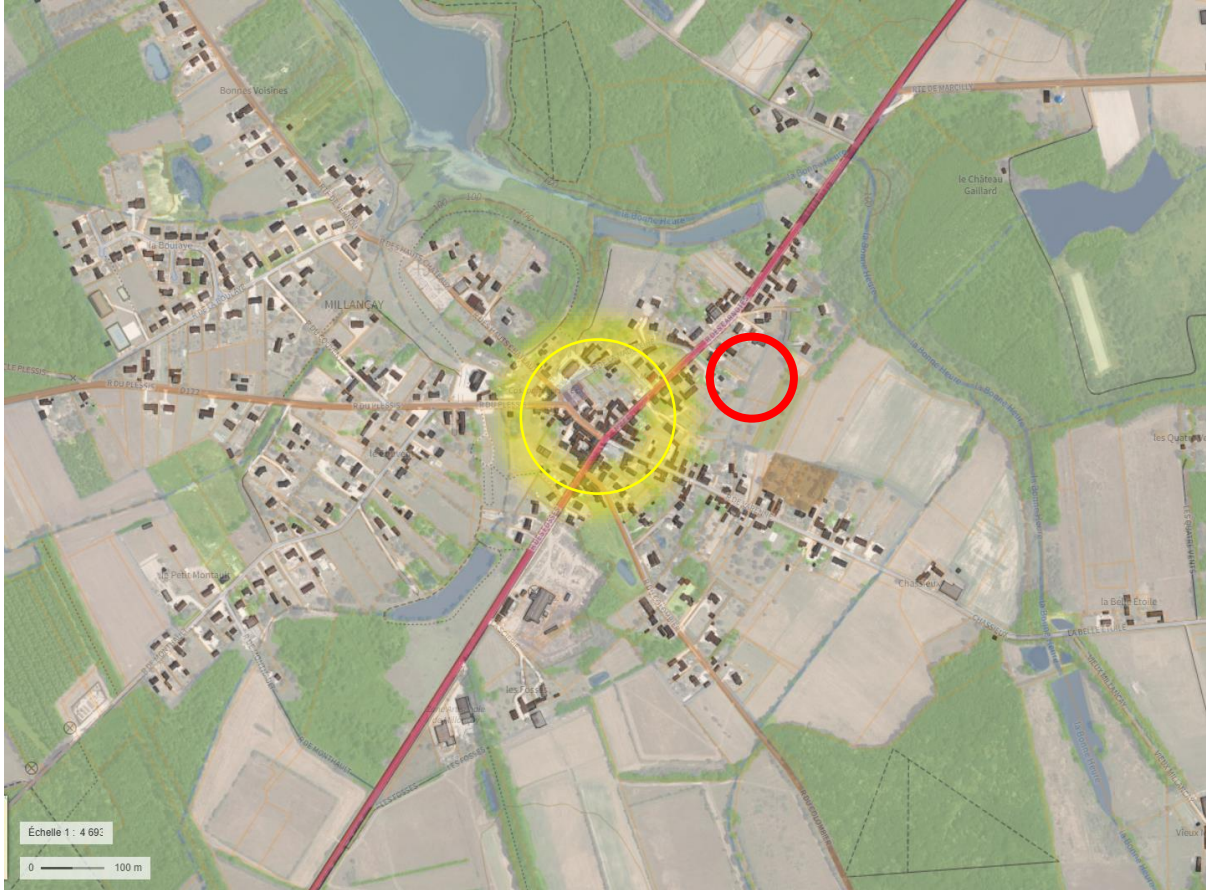
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

MILLANCAY

1. Présentation du secteur à urbaniser

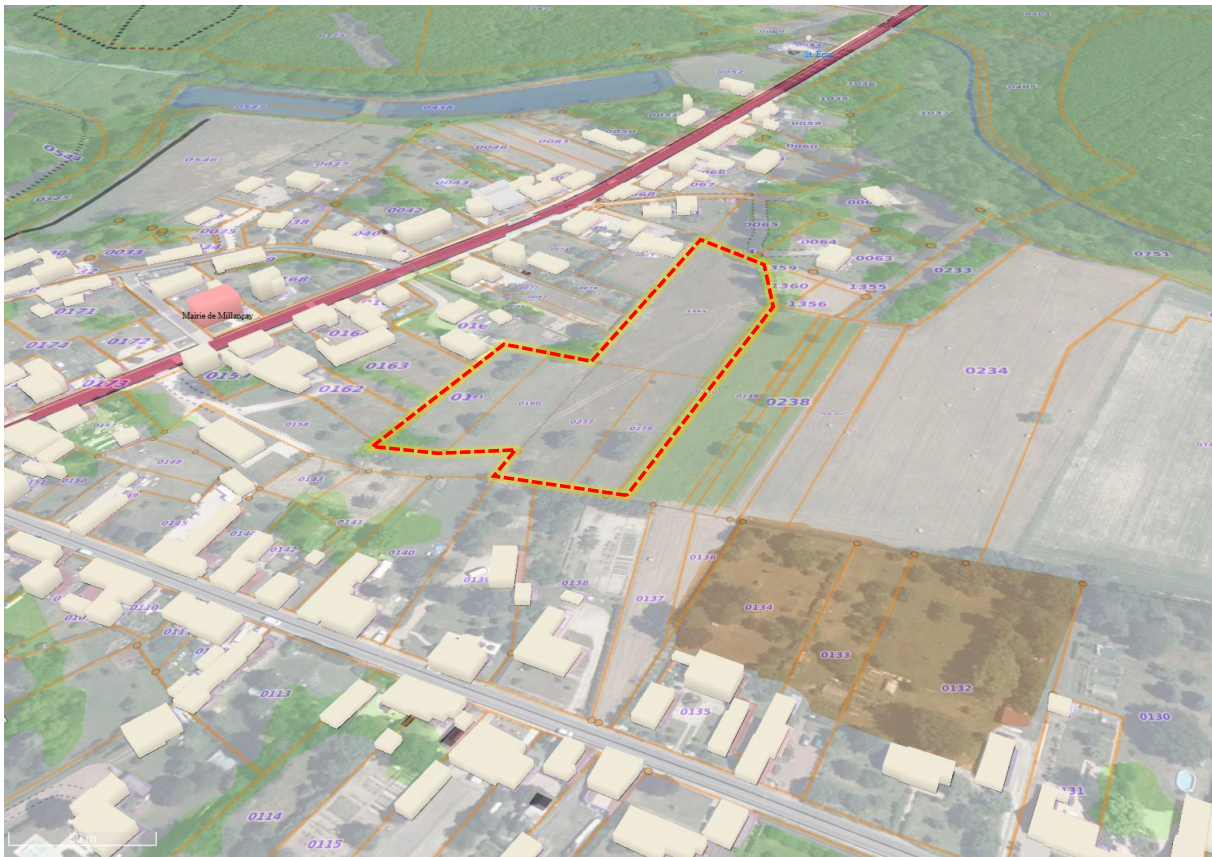
Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, à l'est de ce dernier.



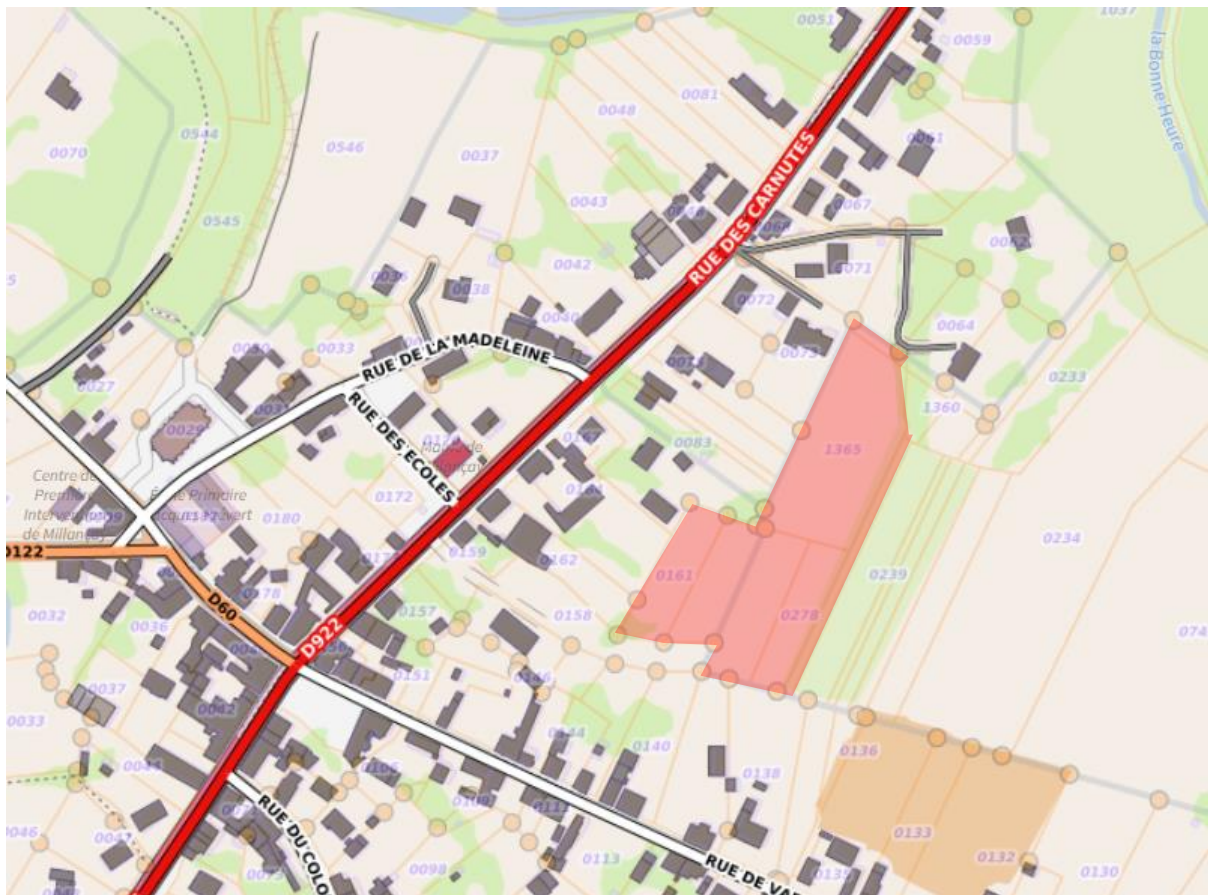
Le périmètre d'études se trouve sur 7 parcelles (160, 161, 277, 278, 1364, 1365 et 240) et couvre une superficie d'environ 1,21 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP. Le site est composé de prairie mésophiles avec quelques arbres isolés.

L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via des chemins qui devront être réaménagés.





2. Expertises environnementales de l'OAP



 Site d'étude

Habitats recensés

 Prairies mésophiles x Arbres isolés
(EUNIS : E2.2 x G5.1 / CCB : 38.2 x 84.1)

 Alignements d'arbres
(EUNIS : G5.1 / CCB : 84.1)



Habitats / Flore

Ce site est occupé par une prairie mésophile ponctuée de nombreux arbres isolés. La végétation observée est assez diversifiée bien que commune (Fromental élevé, Houlque laineuse, Campanule raiponce, Lotier comiculé, Trèfle rampant). La présence d'Orchidées non identifiables au moment du passage est à prendre en compte, il pourrait s'agir d'une ou de plusieurs espèces à enjeux (enjeux de conservation ou statut de protection).

Enjeu faible à modéré pour la prairie à consolider par des expertises écologiques complémentaires au stade opérationnel.

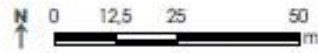
Faune

Le Serin cini, espèce classée « vulnérable » se reproduit de manière possible dans les arbres isolés de la parcelle. La prairie en elle-même est favorable à un cortège entomologique commun.

Enjeu assez fort au droit des arbres isolés et faible au niveau de la prairie.

Site n° 18

Commune : Millancay



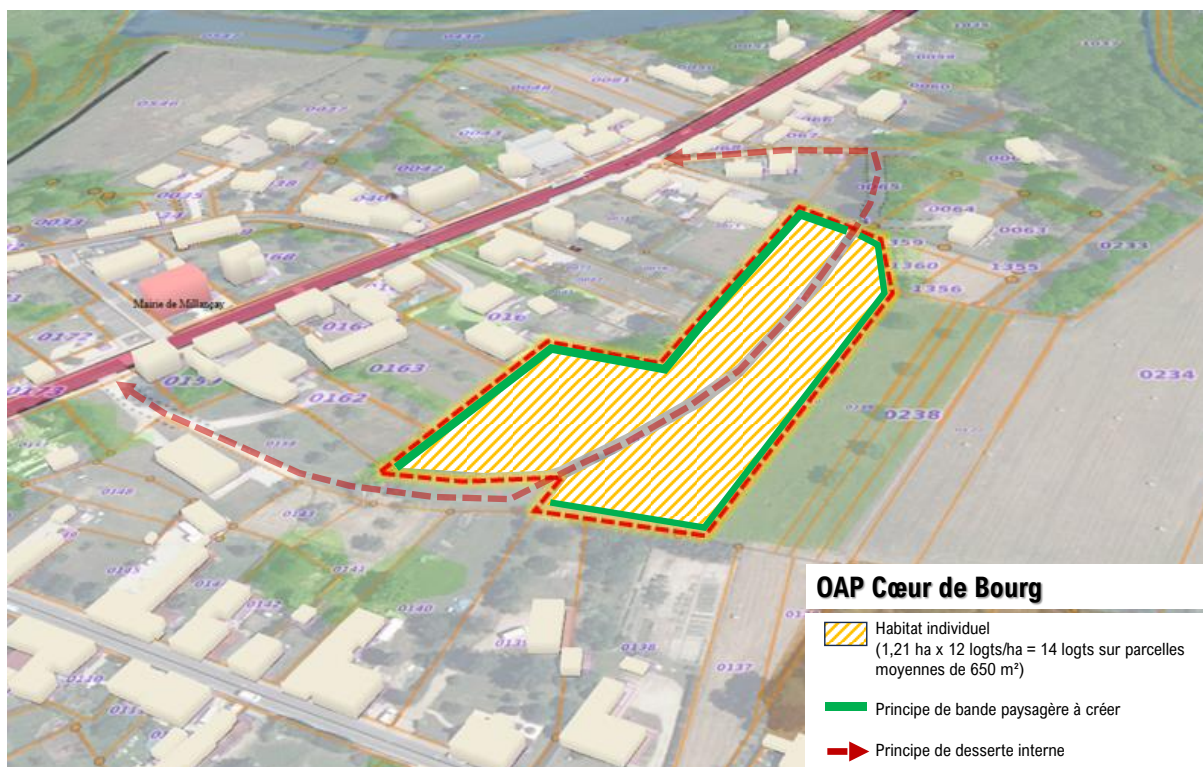
Plans cartographiques IGN - Orthophoto - Date création : 17/06/2008

 Site d'étude

Sondages pédologiques

 Non humide

3. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble d'une quinzaine de logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP, soit une densité de 12 logements / hectare.

Moyen terme – 6 à 10 ans (à confirmer)

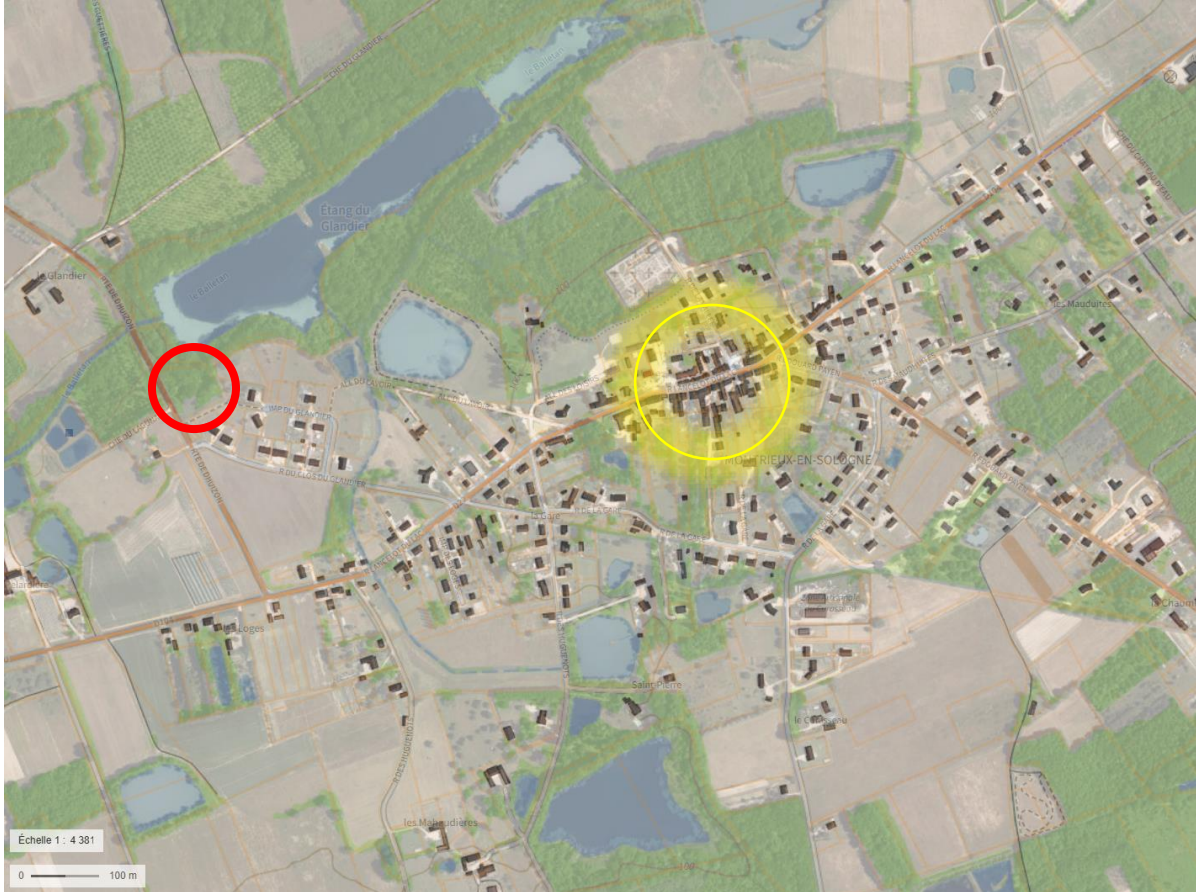
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

MONTRIEUX EN SOLOGNE

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, à l'ouest de ce dernier.



Le périmètre d'études se trouve sur la parcelle 398 et couvre une superficie d'environ 0,37 hectare.

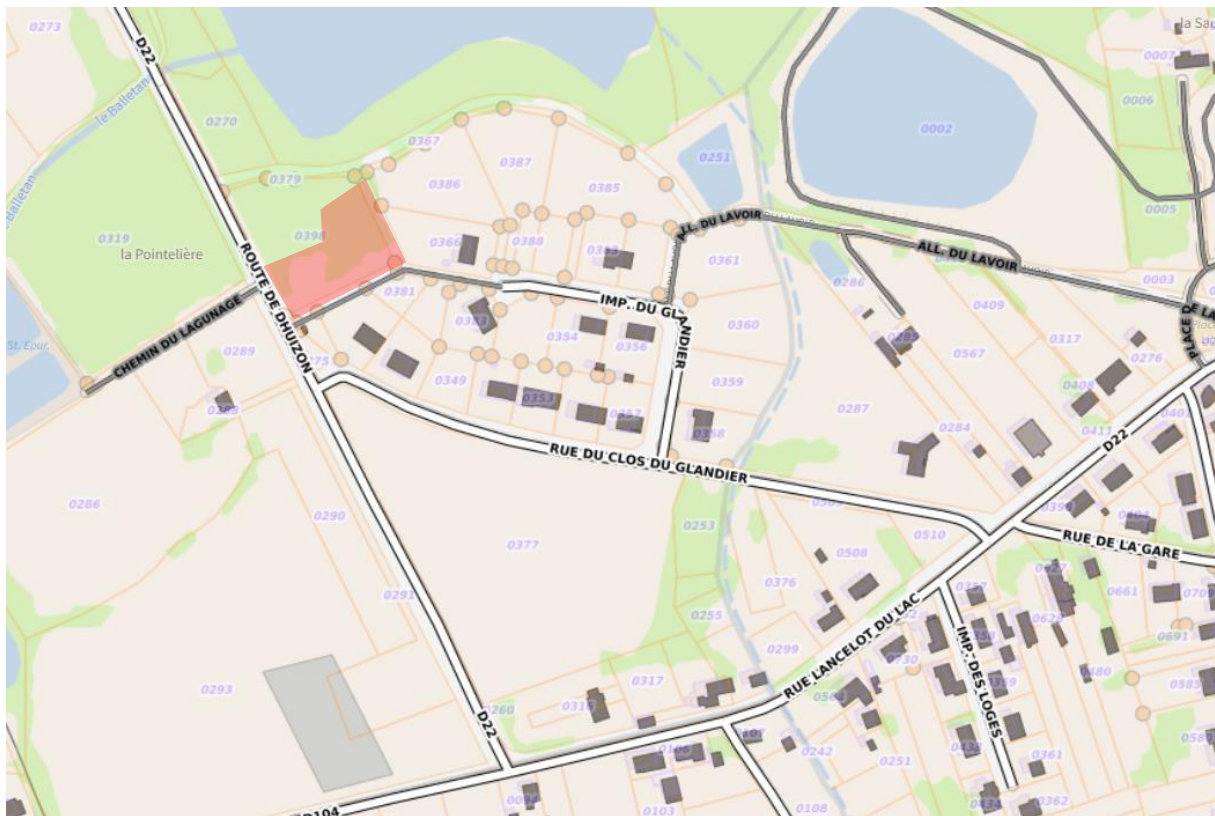
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais ce dernier est boisé.



L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la RD22.



2. Expertises environnementales de l'OAP



| Site d'étude | |
|---|---|
| Habitats recensés | |
|  | Fourrés (EUNIS : F3.1 / CCB : 31.8) |
|  | Haies multistrates (EUNIS : FA.3 / CCB : 84.2) |
|  | Bosquets de Chêne pédonculé (EUNIS : G1.A1 / CCB : 41.2) |
|  | Arbres isolés (EUNIS : G5.1 / CCB : 84.1) |
|  | Coupes forestières récentes (EUNIS : G5.8 / CCB : -) |
|  | Voiries et surfaces minéralisées (EUNIS : J2.1 / CCB : 8e) |



Habitats / Flore

Ce secteur a été récemment déboisé. Il subsiste quelques Chênes isolés ainsi qu'un bosquet arbustif à l'ouest de la parcelle. La strate herbacée rudéralisée suit une dynamique de recolonisation suite au déboisement récent. Ce site ne présente pas d'enjeu spécifique en ce qui concerne la flore. On note également la présence d'une mare en limite nord (hors site), comprenant quelques espèces végétales caractéristiques des milieux humides.

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

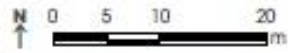
Faune

Les reliquats boisés constituent un habitat de vie pour des espèces d'oiseaux protégées (Rossignol philomèle, Pouillot véloce) et à enjeu (Bouscarle de Cetti) ainsi que pour un insecte listé en annexe de directive européenne : le Lucane Cerf-volant. Le bosquet arbustif est fréquenté par un oiseau protégé (Hypolaïs polyglotte). Ces habitats boisés et arbustifs sont favorables aux reptiles (espèces protégées). La mare est un habitat de reproduction potentiel pour des amphibiens (espèces protégées) ainsi que pour des insectes potentiellement à enjeu.

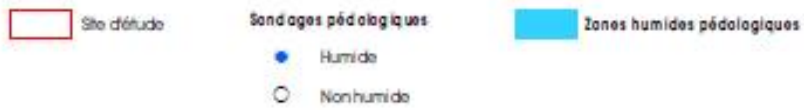
Enjeu modéré au droit des habitats boisés et arbustifs ainsi que la mare dont l'enjeu de conservation est à consolider par des expertises écologiques complémentaires au stade opérationnel.

Site n° 10

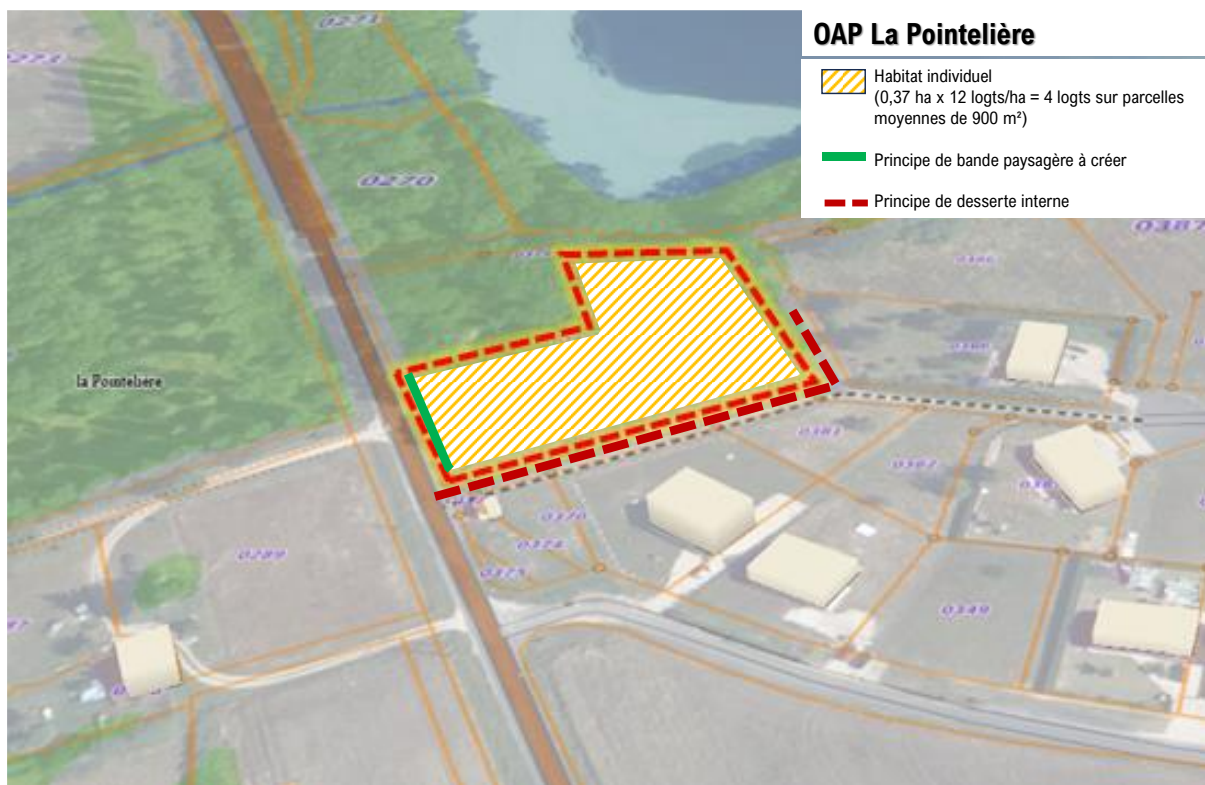
Commune : Montrieux-en-Sologne



Fond cartographique IGN - Orthophoto Date création : 17/06/2004



3. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble de 4 logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 12 logements / hectare.

Court terme – 0 à 5 ans (à confirmer)

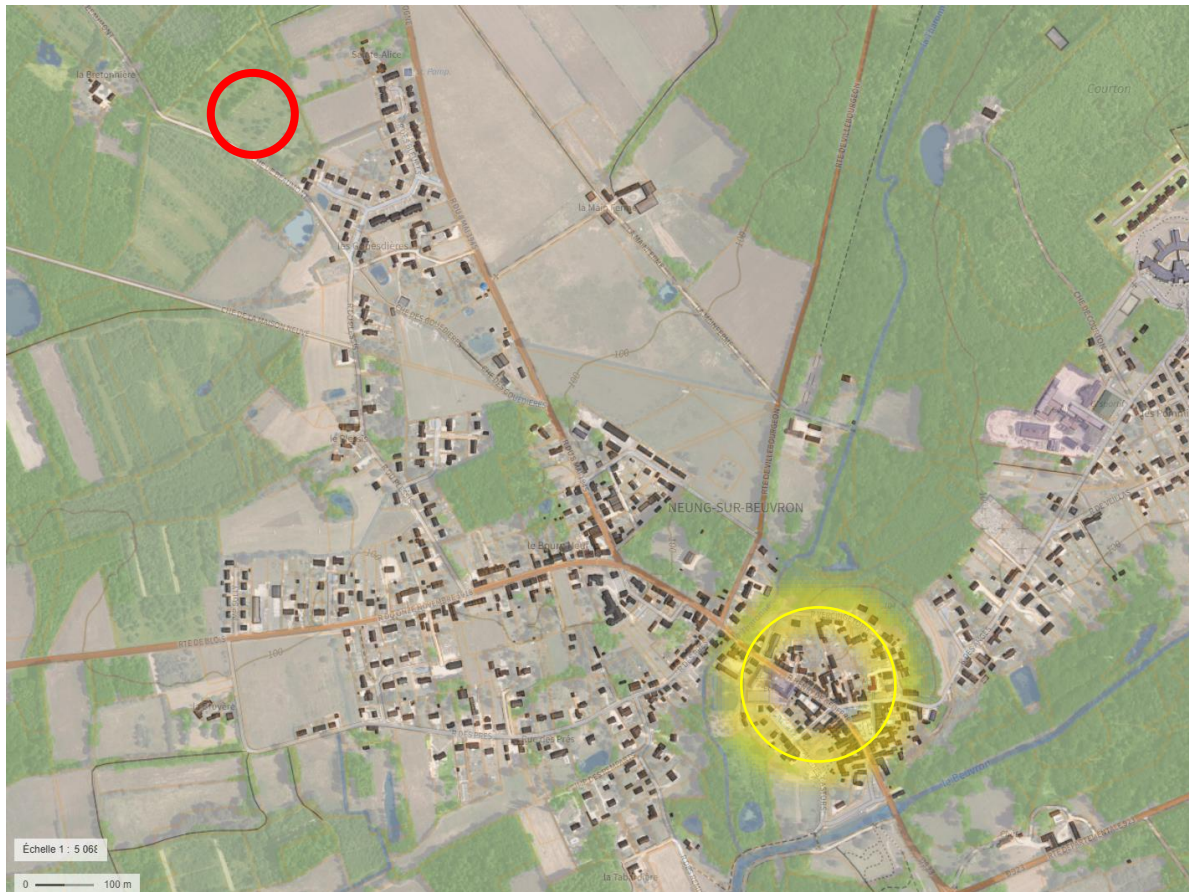
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

NEUNG SUR BEUVRON

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au nord-ouest de ce dernier.



Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 86 et couvre une superficie d'environ 2,51 hectare.

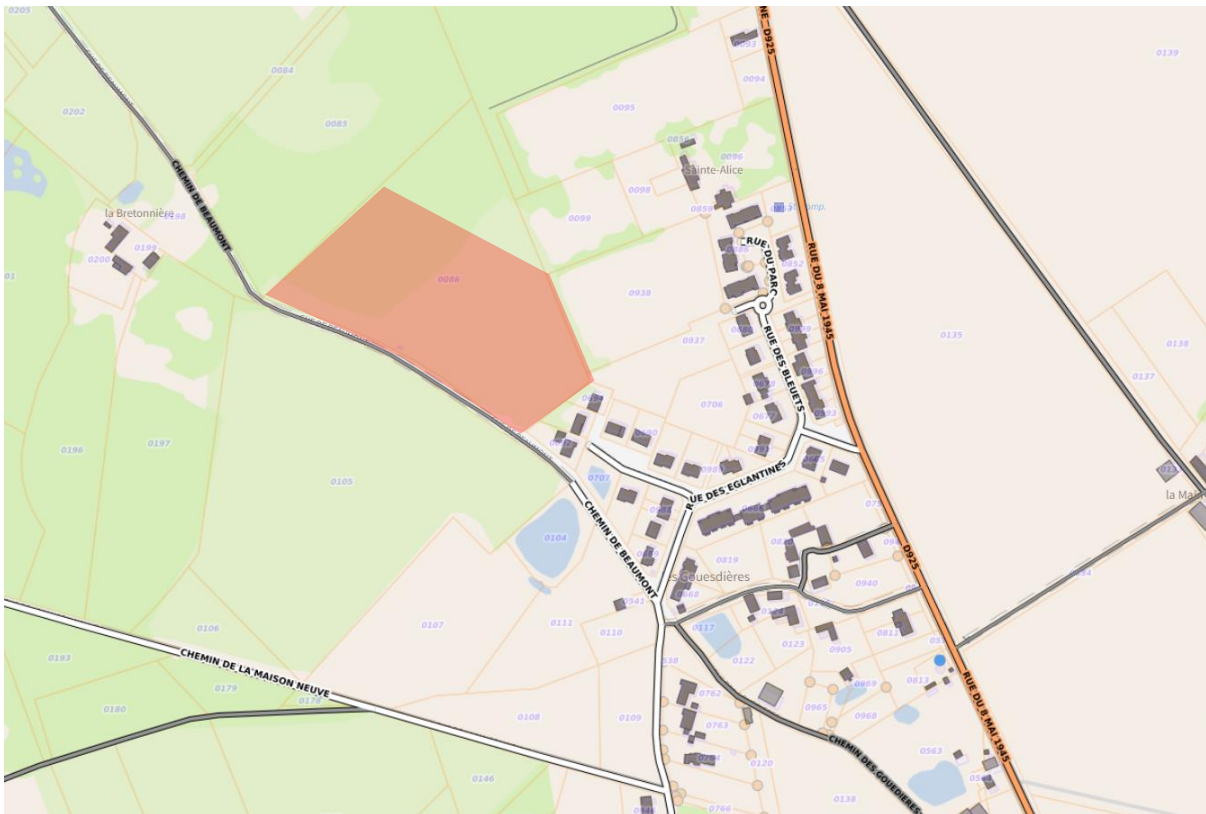
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, et ce dernier est constitué de prairies avec des arbres isolés.



L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via le chemin de Beaumont qui devra être aménagé à terme.



2. Expertises environnementales de l'OAP



 Site d'étude

Habitats recensés

-  Prairies
(EUNIS : E2 / CCB : 38)
-  Prairies mésophiles x Arbres isolés
(EUNIS : E2.2 x G5.1 / CCB : 38.2 x 84.1)
-  Haies multistrates
(EUNIS : FA.3 / CCB : 84.2)
-  Bermes de route
(EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)



Habitats / Flore

Ce secteur se compose dans sa partie ouest d'une prairie très peu diversifiée d'un point de vue floristique et dominé par des graminées communes telles que la Houlique laineuse, le Fromental élevé et le Pâturin commun. La parcelle est piquetée d'arbres généralement isolés ou observés sous forme d'alignements (de conifères). La deuxième partie du site correspond à une prairie mésophile composée d'une végétation commune. Une haie multistrates (strates herbacée et arbustive) vient cloisonner les deux habitats, celle-ci se compose d'essences indigènes communes (dominance du Prunellier et de la Ronce commune).

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

Faune

Les arbres isolés et les alignements de conifères sont des habitats de nidification pour deux espèces d'oiseaux protégées et classées « vulnérable », le Serin cini et le Verdier d'Europe, observés sur site. Les prairies présentent un intérêt pour les insectes avec notamment la présence de l'Ecaille striée, un papillon classé « vulnérable » en région, observé sur le site.

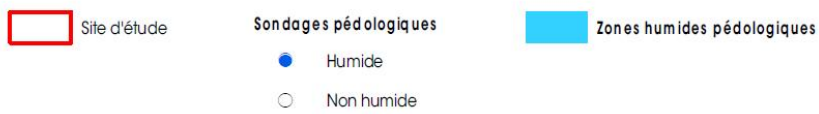
Enjeu assez fort pour l'ensemble de la zone d'étude.

Site n° 11

Commune : Neung-sur-Beuvron



Fond cartographique : IGN - Orthophoto Date d'édition : 17/06/2024



3. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble d'environ une trentaine de logements diversifiés est autorisé sur l'emprise de l'OAP, soit une densité de l'ordre de 14 logements / hectare.

Court et Moyen terme – 0 à 10 ans (à confirmer)

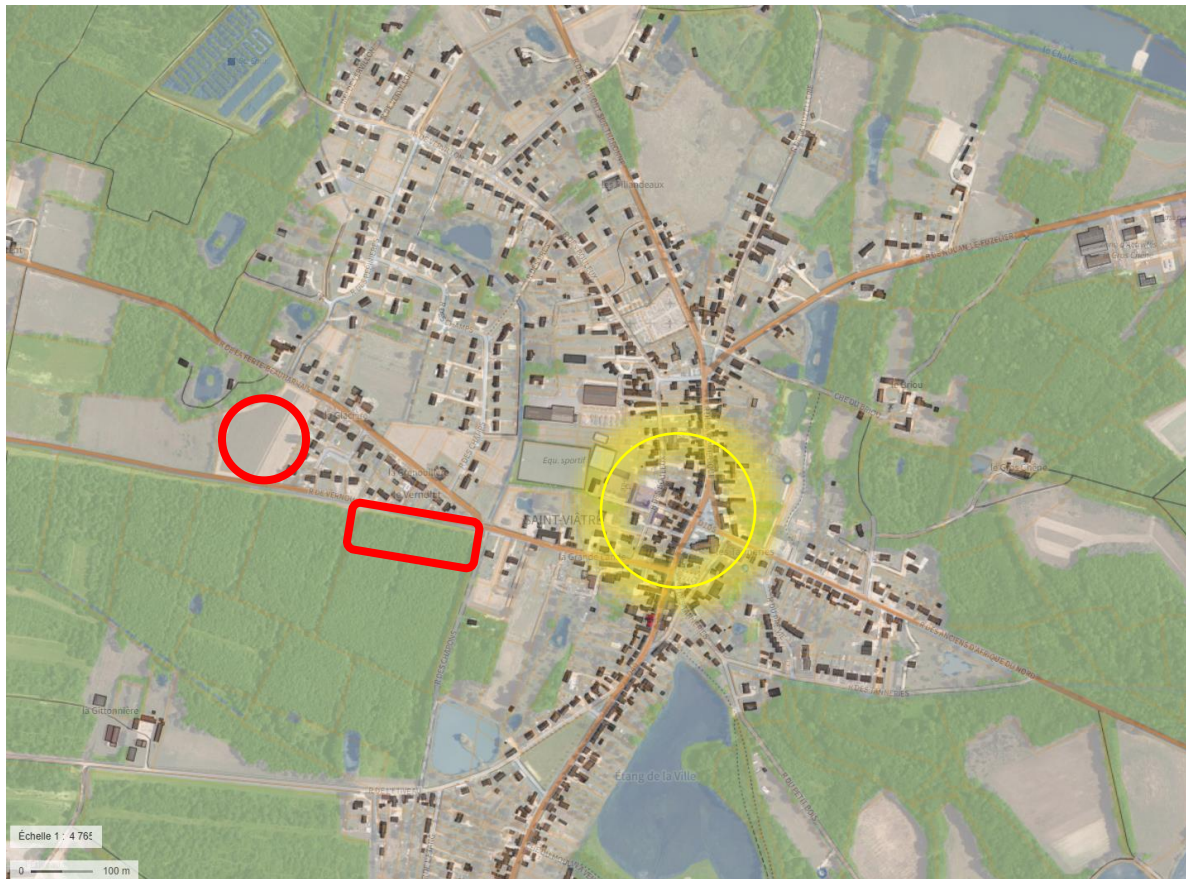
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

SAINT VIATRE

1. Présentation des secteurs à urbaniser

Les deux secteurs se situent dans la continuité du cœur de bourg, à l'ouest de ce dernier.



Les périmètres d'études se trouvent sur une partie de la parcelle 649 (site au sud de la RD63) et sur la parcelle 392 (site au nord de la RD63). Ils couvrent respectivement des superficies d'environ 0,85 et 1,80 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur les sites.

Celui situé au nord de la RD63 est composé de prairies humides.



Celui situé au sud de la RD63 est composé de chênaies.



L'environnement immédiat des sites



Les secteurs sont accessibles via la RD63.



2. Expertises environnementales de l'OAP



Habitats / Flore

Ce site est délimité dans sa partie sud par un fossé en eau avec une végétation hygrophile commune (Lysimaque vulgaire, Jonc aggloméré, Renoncules rampante et flammette, Gaillet des marais...). Il est occupé par une prairie humide comprenant une végétation assez diversifiée mêlant espèces mésophiles (Jacobée commune, Luzule champêtre, Patience oseille, Vesce cultivée) et hygrophiles (Lycnide fleur-de-coucou, Agrostide stolonifère, Renoncule rampante, Jonc aggloméré). Cet habitat est caractéristique des zones humides sur le critère botanique. La prairie présente un enjeu modéré d'un point de vue floristique.

Enjeu modéré à consolider par des expertises écologiques complémentaires au stade opérationnel.

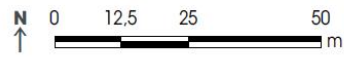
Faune

La prairie présente un intérêt pour les insectes parmi lesquels figure l'Ecaille striée, espèce classée « vulnérable » en région et observée sur site.

Enjeu assez fort pour la faune.

Site n° 15

Commune : Saint-Viâtre



Fond cartographique : IGN - Orthophoto Date d'édition : 17/06/2024

- Site d'étude
- Sondages pédologiques**
 - Humide
- Zones humides pédologiques



- Site d'étude
Habitats recensés
 Chênaies
 (EUNIS : G1.A1 / CC3 : 41.2)
 Friches herbacées
 (EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)

Habitats / Flore

Ce site est occupé par une jeune chênaie (Chêne pédonculé) composée d'un cortège arbustif lâche d'essences communes comme l'Aubépine à un style, le Prunellier ou encore le Saule cendré. L'habitat comprend une strate herbacée dense sans enjeux spécifique. Le site ne pas d'enjeux intrinsèques pour la flore.

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

Faune

Les boisements constituent des habitats de reproduction pour des espèces d'oiseaux communes mais protégées (Pinson des arbres, Rougegorge familier, Sittelle torchepot, Troglodyte mignon, Grimpereau des jardins, Sittelle torchepot, Pouillot véloce...). Les boisements et leurs lisières sont également favorables aux reptiles (espèces protégées).

Enjeu modéré pour la faune.

Site n° 16

Commune : Saint-Viâtre



Fond cartographique : IGN - Orthophoto Date d'édition : 17/06/2024



3. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé des deux secteurs

Un ensemble d'environ une trentaine de logements diversifiés est autorisé sur l'emprise des deux OAP, soit une densité de l'ordre de 12 logements / hectare.

Court et Moyen terme – 0 à 10 ans (à confirmer)

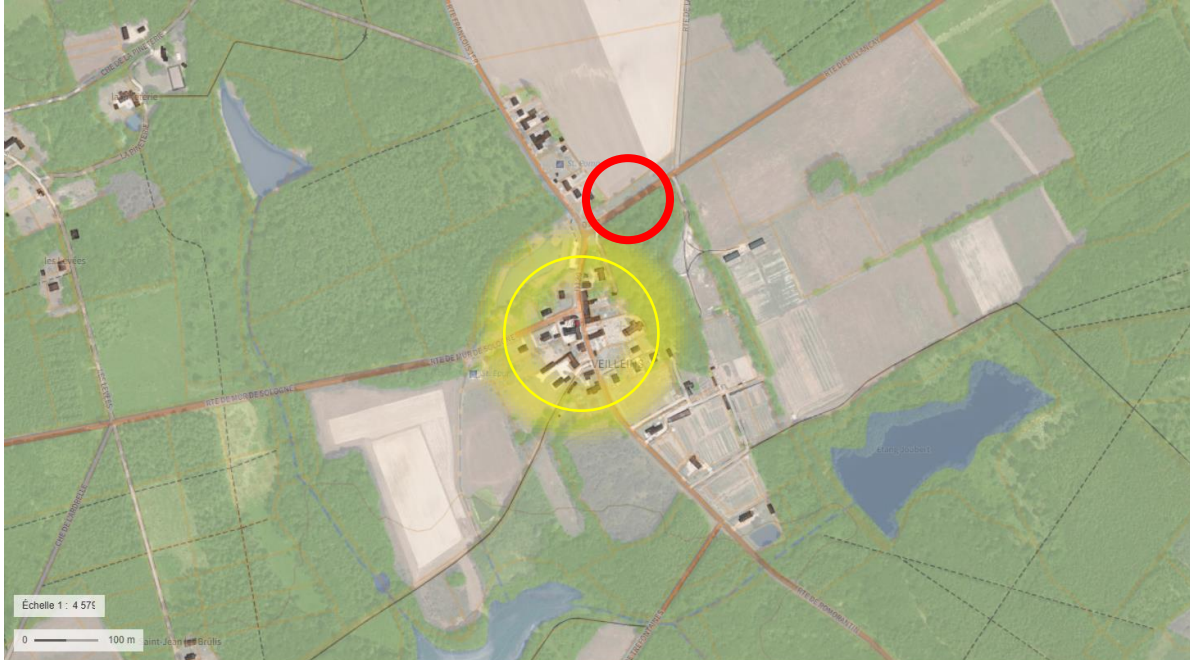
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

VEILLEINS

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au nord de ce dernier.



Le périmètre d'études se trouve sur les parcelles 356, 386 et 387. Il couvre une superficie d'environ 0,25 hectare.

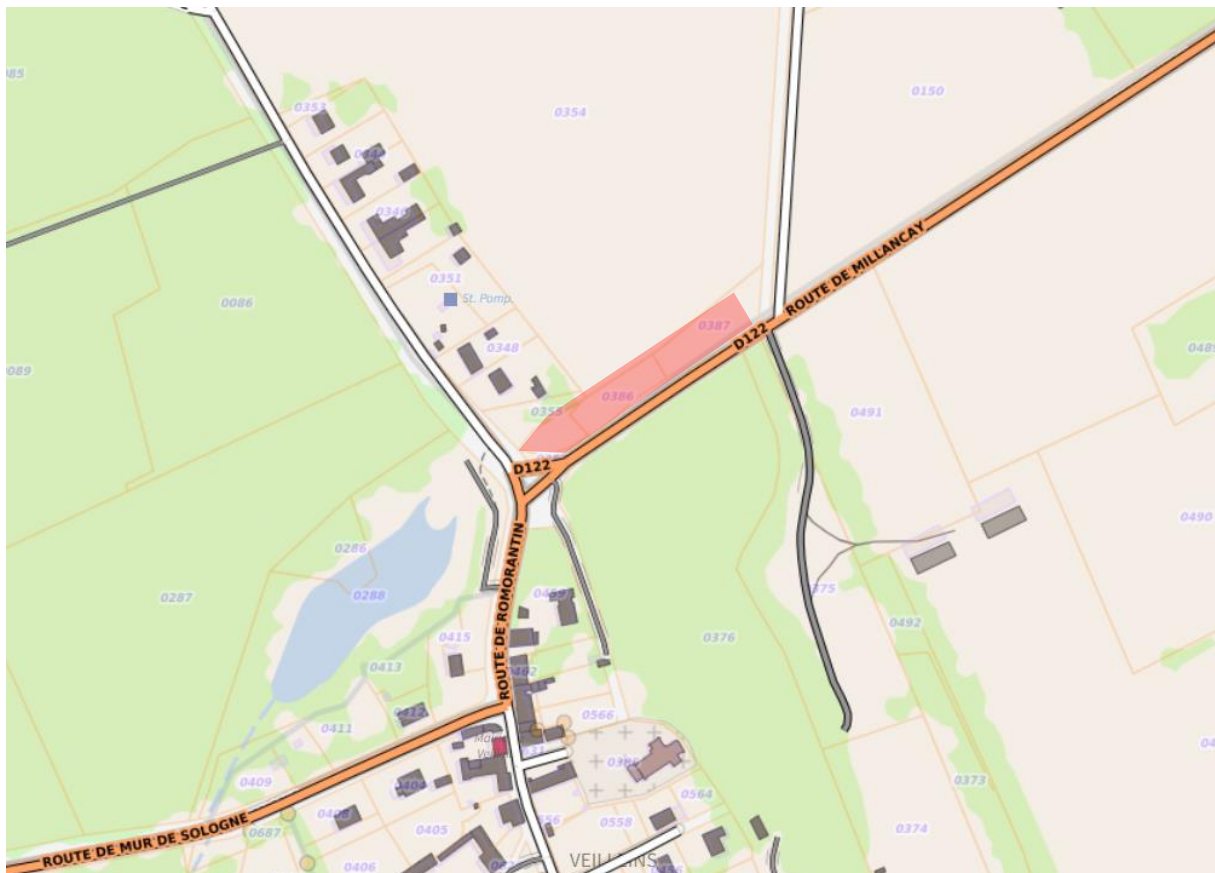
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, et ce dernier est une friche naturelle.



L'environnement immédiat du site de l'OAP

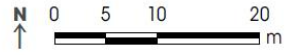


Le secteur est accessible via la RD 122.

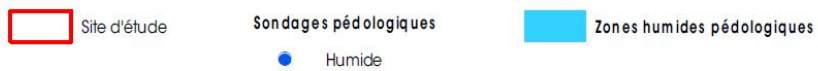


Site n° 1

Commune : Veilleins



Fond cartographique : IGN - Orthophoto Date d'édition : 17/06/2024



3. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble de 3 logements est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de l'ordre de 10 logements / hectare.

Court terme – 0 à 5 ans (à confirmer)

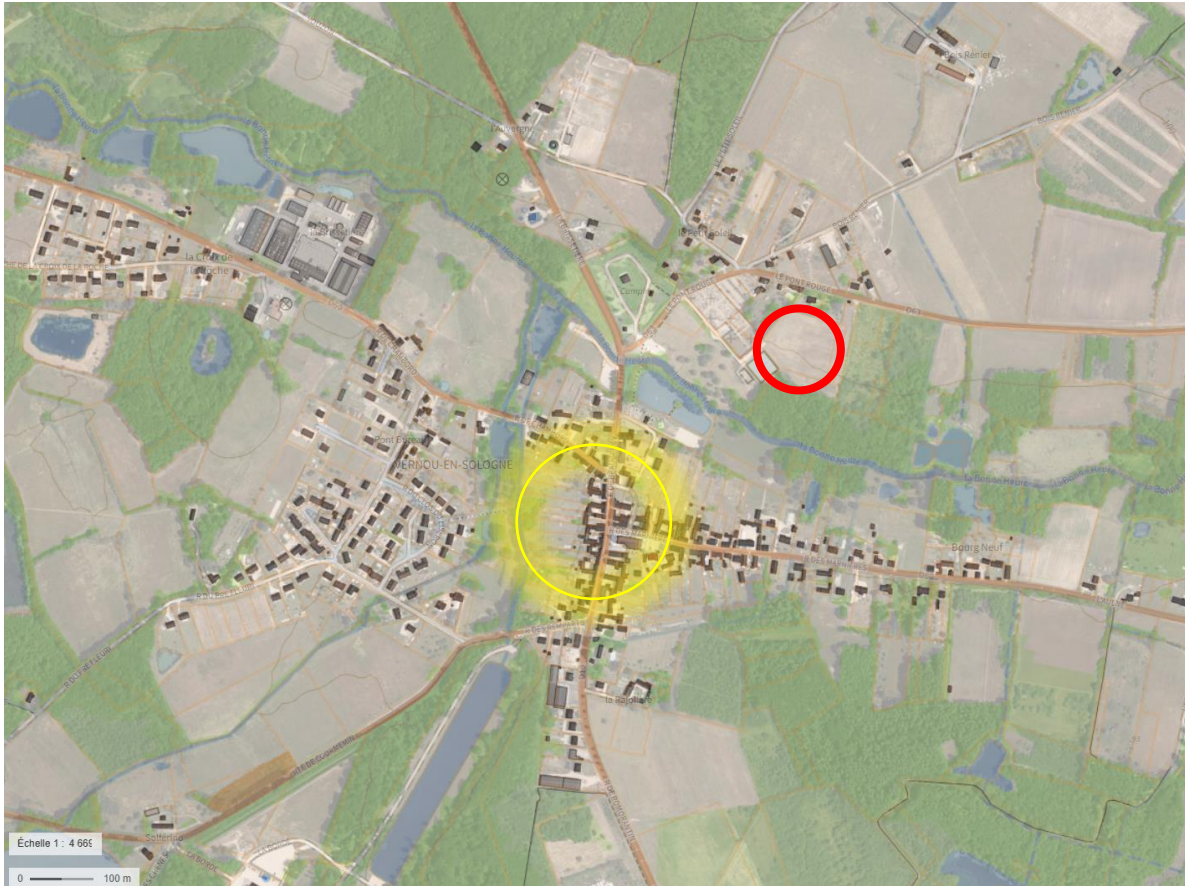
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

VERNOU EN SOLOGNE

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe à proximité du cœur de bourg, au nord-est de ce dernier, et dans la continuité du pôle d'équipements publics de la commune.



Le périmètre d'études se trouve sur les parcelles 120, 121 et 122. Il couvre une superficie d'environ 1,33 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, et ce dernier est une friche naturelle.



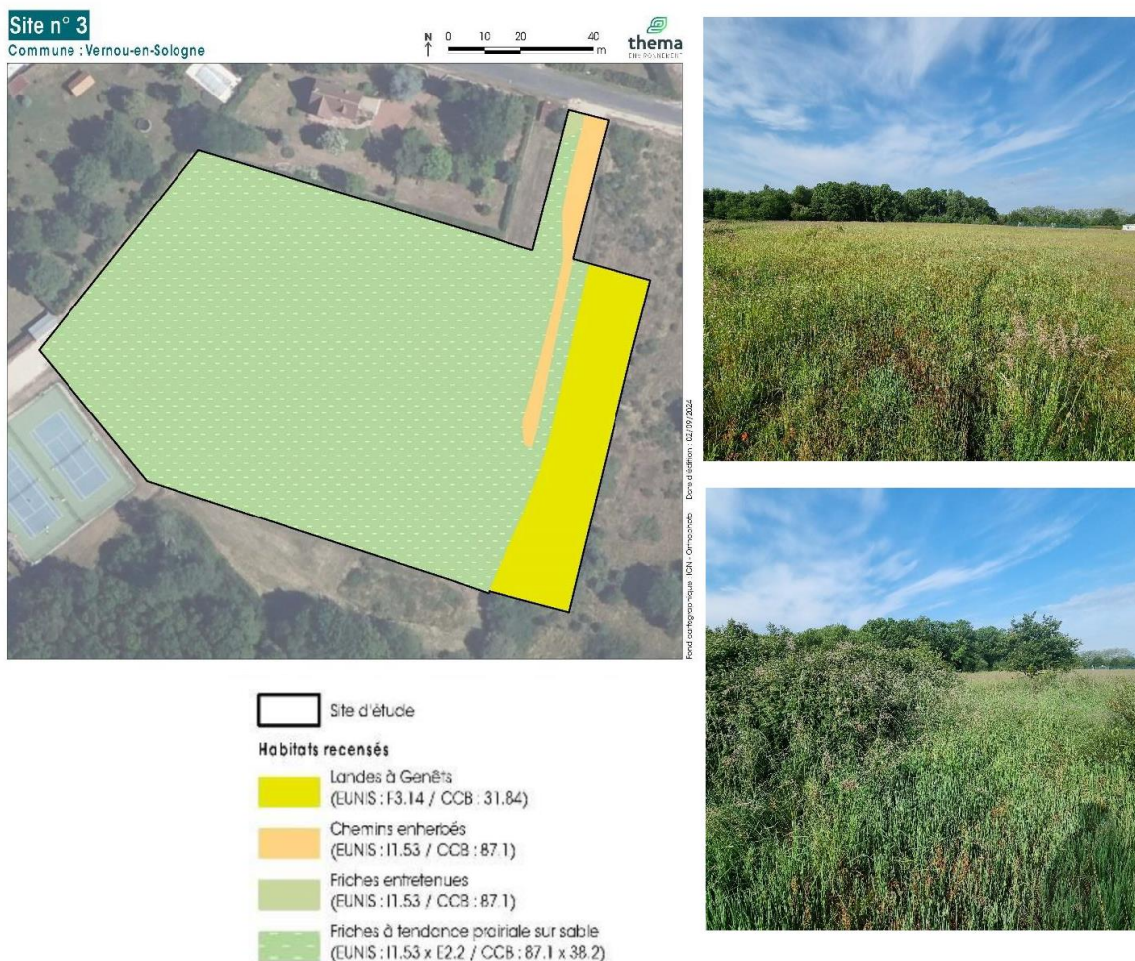
L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via le Pont Rouge (RD 63).



2. Expertises environnementales de l'OAP



Habitats / Flore

L'habitat majoritaire du site correspond à une friche à tendance prairiale sur sable, le cortège végétal est dominée par les graminées et notamment la Houlque laineuse. Plusieurs espèces adaptées au substrats sableux se développent au niveau de cet habitat, notamment la Jasione des montagnes, l'Ornithope délicat, la Canche caryophyllée ou encore la petite Oseille. À l'est, on observe un linéaire de fourré correspondant à une lande à Genêt. La végétation observée au moment du passage ne présentait pas d'enjeu spécifique. Néanmoins, les formations végétales herbacées observées, acidophiles, thermophiles et oligotrophiles sont typiques de la Sologne.

Les friches / pelouses sans être patrimoniales présentent un enjeu faible à modéré à consolider par des expertises écologiques complémentaires au stade opérationnel.

Faune

Les fourrés de la lande à genêts constituent un habitat de nidification d'espèces d'oiseaux protégées (Bruant zizi, Hypolaïs polyglotte, Fauvette grisetite) ainsi qu'un habitat favorable aux reptiles (espèces protégées). La friche ainsi que la lande à genêts présentent un intérêt pour des insectes communs. D'autres espèces plus rares et menacées pourraient potentiellement occuper le site, à savoir la Decticelle côtière et le Criquet tacheté sur les zones sableuses.

En l'état actuel, l'enjeu de conservation est faible au droit de la prairie et modéré au droit de la lande à genêts. L'enjeu relatif à la prairie pourrait être précisé / consolidé à l'occasion d'expertises écologiques complémentaires effectuées au stade opérationnel.

Site n° 3


Commune : Vernou-en-Sologne



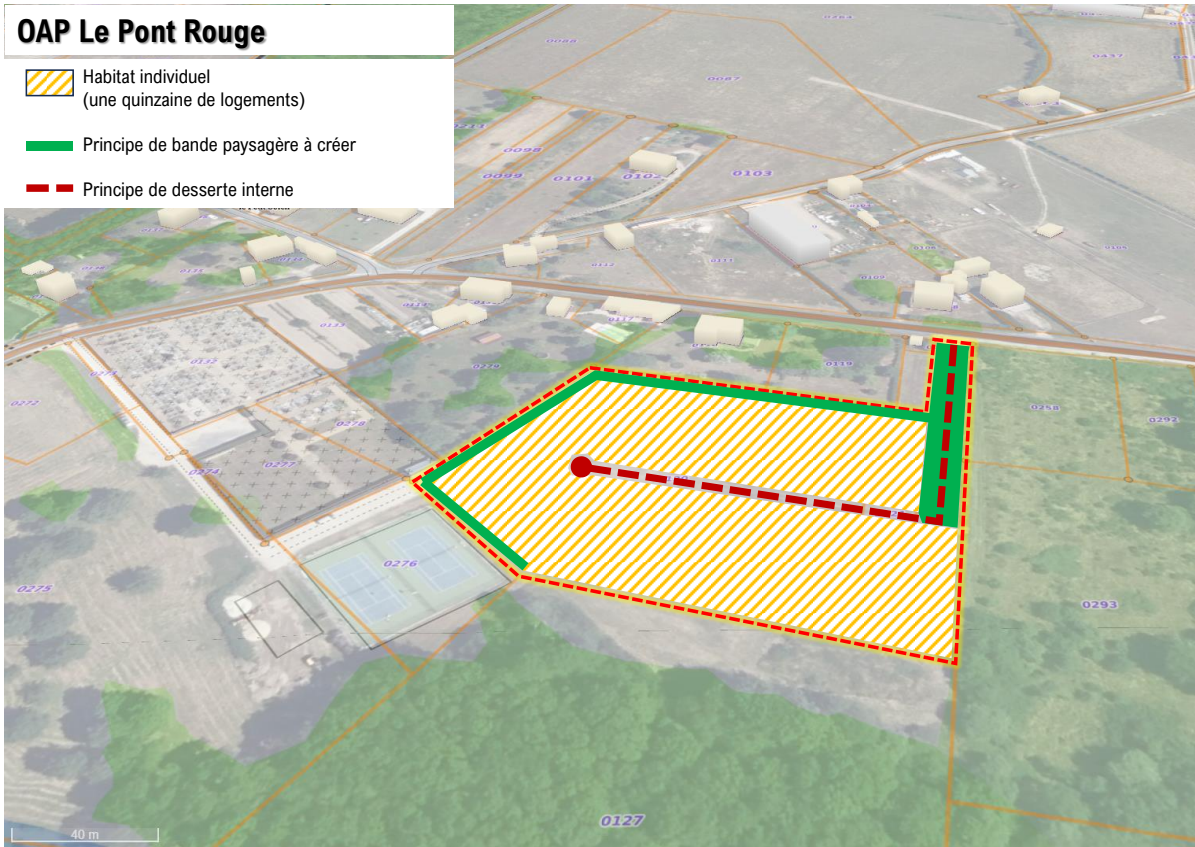
Fond cartographique : IGN - Orthophoto Date d'édition : 17/06/2024

 Site d'étude

Sondages pédologiques

 Non humide

3. Intentions de l'OAP



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble d'une quinzaine de logements est autorisé sur l'emprise de l'OAP, soit une densité de l'ordre de 12 logements / hectare.

Court et Moyen terme – 0 à 10 ans (à confirmer)

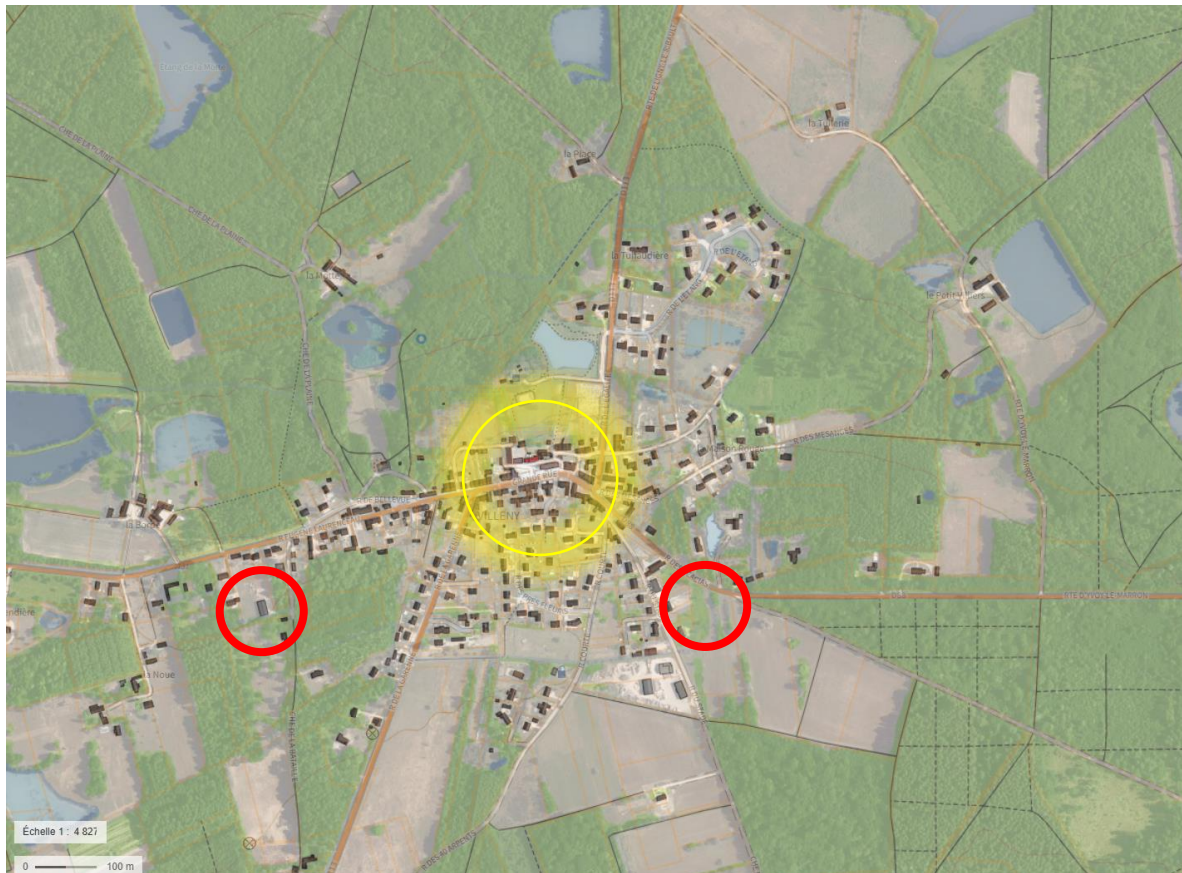
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

VILLENY

1. Présentation des secteurs à urbaniser

Les deux secteurs se situent dans la continuité du cœur de bourg, au sud de ce dernier.



Les périmètres d'études se trouvent sur une partie des parcelles 321 et 326 (site à l'ouest) et sur une partie de la parcelle 178 (site à l'est). Ils couvrent respectivement des superficies d'environ 0,74 et 0,09 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur les sites.

Celui situé à l'ouest est composé de friches à tendance prairiale sur sables (ci-dessous, chemin d'accès au site)

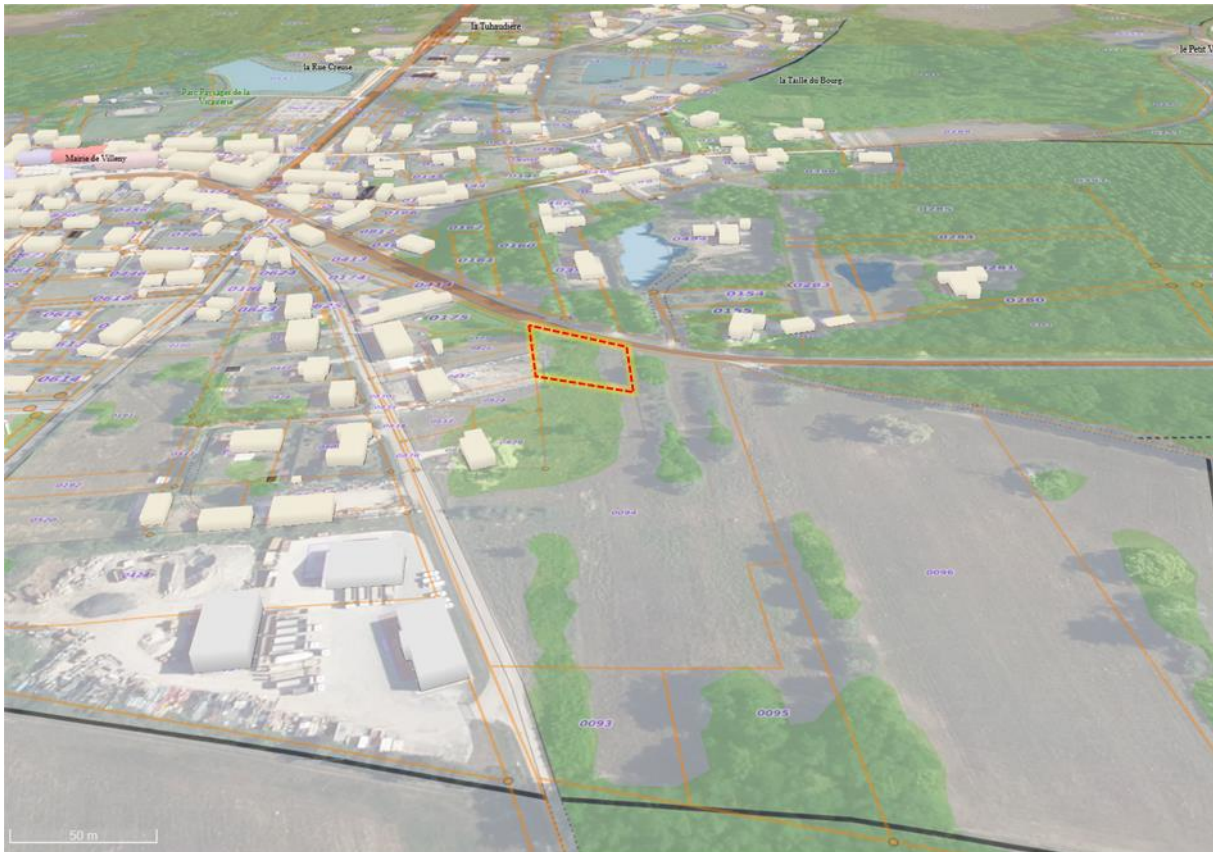


Celui situé au sud de la RD63 est composé de fourrés et friches herbacées.



L'environnement immédiat des sites

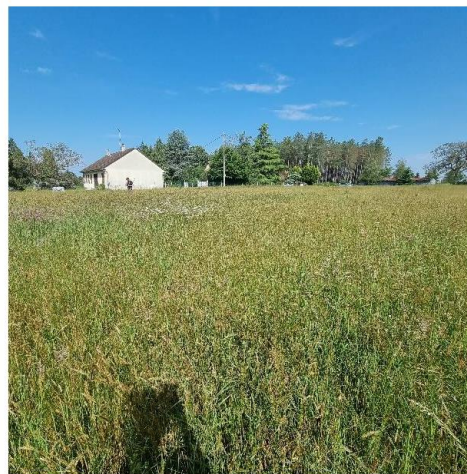




Le secteur à l'ouest est accessible depuis le chemin de la Noue, via la RD88.



2. Expertises environnementales de l'OAP



Habitats / Flore

Ce site est occupé par une friche à tendance prairiale sur substrat sableux. Le cortège d'espèces observé se constitue de graminées, majoritairement la Flouve odorante et d'un ensemble de plantes à fleurs communément retrouvé sur sable : Patience petite oseille, Ornithoipe délicat, Piloselle. Quelques arbustes de petites tailles se développent également au droit de cet habitat : Genêt à balai, Aubépine à style ou encore le Raisin d'Amérique (inscrite sur la liste d'observation des espèces invasives de Centre-Val de Loire). Au regard du contexte local et du cortège végétal observé, le site est susceptible d'accueillir une flore patrimoniale.

Enjeu faible à modéré à consolider par des expertises écologiques complémentaires au stade opérationnel.

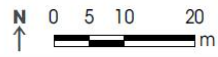
Faune

La prairie sèche présente un intérêt pour des insectes communs voire pour des insectes à enjeu (cf. site 3).

En l'état actuel, l'enjeu de conservation du site est faible bien qu'il puisse être précisé / consolidé à l'occasion d'expertises écologiques complémentaires effectuées au stade opérationnel.

Site n° 7

Commune : Villeny



Fond cartographique : IGN - Orthophoto Date d'édition : 17/06/2024

-  Site d'étude
- Sondages pédologiques**
 -  Non humide



Habitats / Flore

Ce site comprend plusieurs habitats :

- deux linéaires de haies multistrates denses avec cortège floristique commun (Prunellier, Chêne pédonculé),
- deux bandes de terres nues,
- le site est également concerné par la présence d'une friche herbacée avec une végétation peu diversifiée en voie de fermeture eu égard au début de colonisation par un milieu de landes observé.
- Le nord de la parcelle est délimité par des bermes de routes et un fossé constitué de quelques espèces caractéristiques des zones humides.

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

Faune

Les haies multistrates sont un habitat de vie pour les reptiles (espèces protégées) et des oiseaux protégés : Rossignol philomèle, Rougegorge familier... mais aussi le Tarier pâtre, espèce classée « quasi-menacé ». Les friches présentent un intérêt pour des insectes communs.

Enjeu modéré au droit des haies multistrates et enjeu faible pour les friches.

Site n° 8

Commune : Villeny



Fond cartographique : IGN - Orthophoto Date d'édition : 17/06/2024



Site d'étude

Sondages pédologiques



Non humide

3. Intentions de l'OAP

Sur l'autre OAP de 900 m², il n'est pas nécessaire de produire un schéma graphique pour comprendre l'organisation urbaine préconisée, car seul un lot à bâtir est envisagé.

Court terme – 0 à 5 ans (à confirmer)



Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble d'environ 7 logements individuels est autorisé sur l'emprise des deux OAP, soit une densité de l'ordre de 10 logements / hectare.

Moyen terme – 6 à 10 ans (à confirmer)

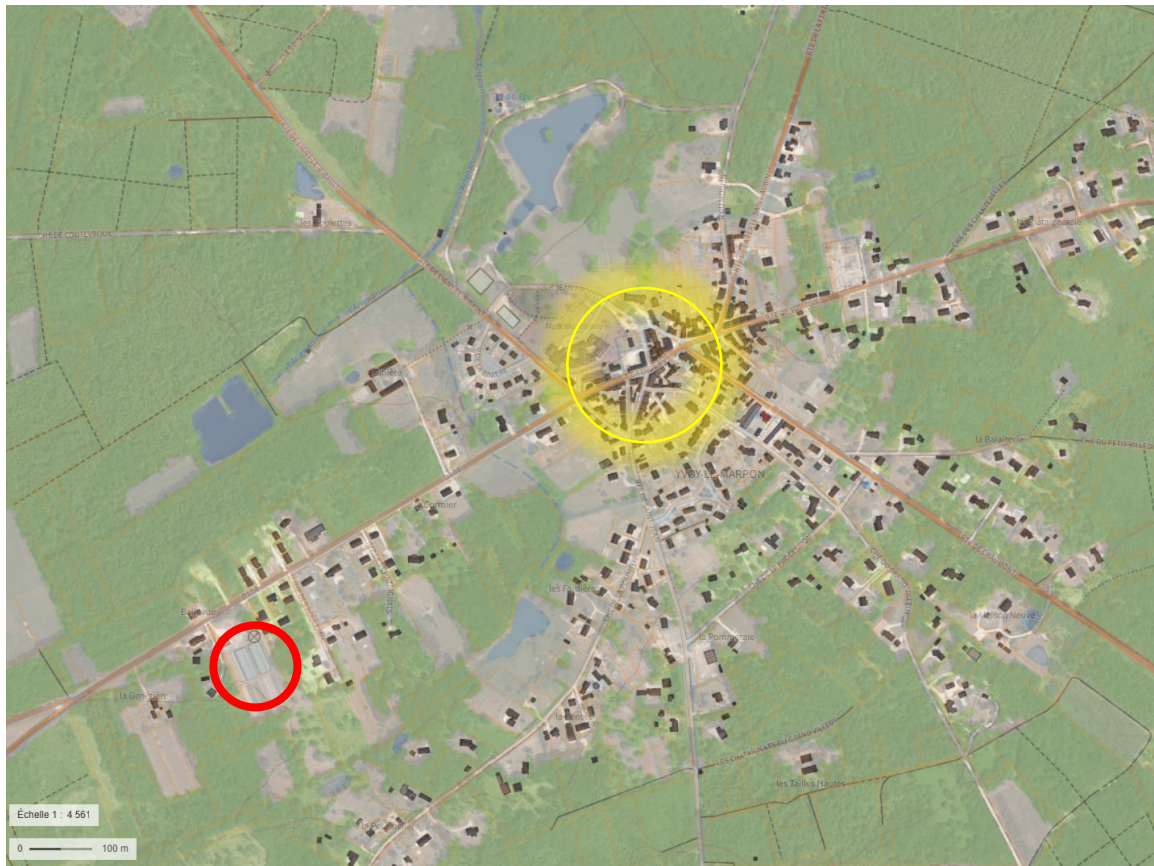
Etat des réseaux au droit du site

A compléter

YVOY LE MARRON

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au nord de ce dernier.



Le périmètre d'études se trouve sur la parcelle 962, qui appartient à la commune d'Yvoy-le-Marron. Il couvre une superficie d'environ 1,16 hectare.

Il y a des bâtiments agricoles, des serres et des jardins maraîchers sur le site de l'OAP.



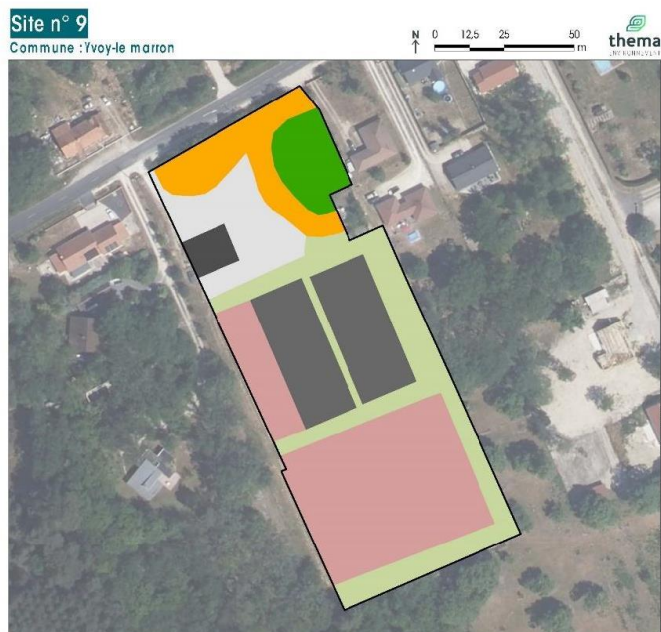
L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la RD 104.



2. Expertises environnementales de l'OAP



- Site d'étude**
- Habitats recensés**
- Zones rudérales
(EUNIS : E5.13 / CCB : 87.2)
 - Bosquets de Chêne pédonculé
(EUNIS : G1.A1 / CCB : 41.2)
 - Jardins maraîchers
(EUNIS : I1.2 / CCB : 82.12)
 - Friches empiquetées
(EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)
 - Bâtiments
(EUNIS : J2 / CCB : 86.2)
 - Vairies et surfaces minéralisées
(EUNIS : J2.1 / CCB : 86)
 - Constructions agricoles
(EUNIS : J2.6 / CCB : 86.6)



Habitats / Flore

Ce site est exploité pour le maraîchage et aménagé en ce sens (serres, jardin maraîcher, bâtiment et zones minéralisées). La partie nord du site est concernée par une zone rudérale, un bosquet (reliquat) de Chêne pédonculé au nord-est. Les parties non cultivées du site sont régulièrement entretenues, la végétation qui s'y développe peut être rattachée à un habitat de friche herbacée. Ce milieu ne présente pas d'enjeu floristique.

Les espaces de friches spontanées qui se développent de part et d'autre des cultures ne présentent pas d'enjeu floristique intrinsèque.

Aucun enjeu spécifique concernant la flore.

Faune

Des oiseaux protégés et à enjeu ont été observés avec un indice de reproduction au droit du bosquet de Chênes : Fauvette des jardins, Chardonneret élégant. Par ailleurs, les friches présentent un intérêt pour des insectes communs.

Enjeu assez fort au droit du bosquet. Enjeu faible pour les friches.

Site n° 9

Commune : Yvoy-le-marron

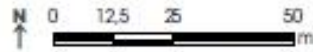


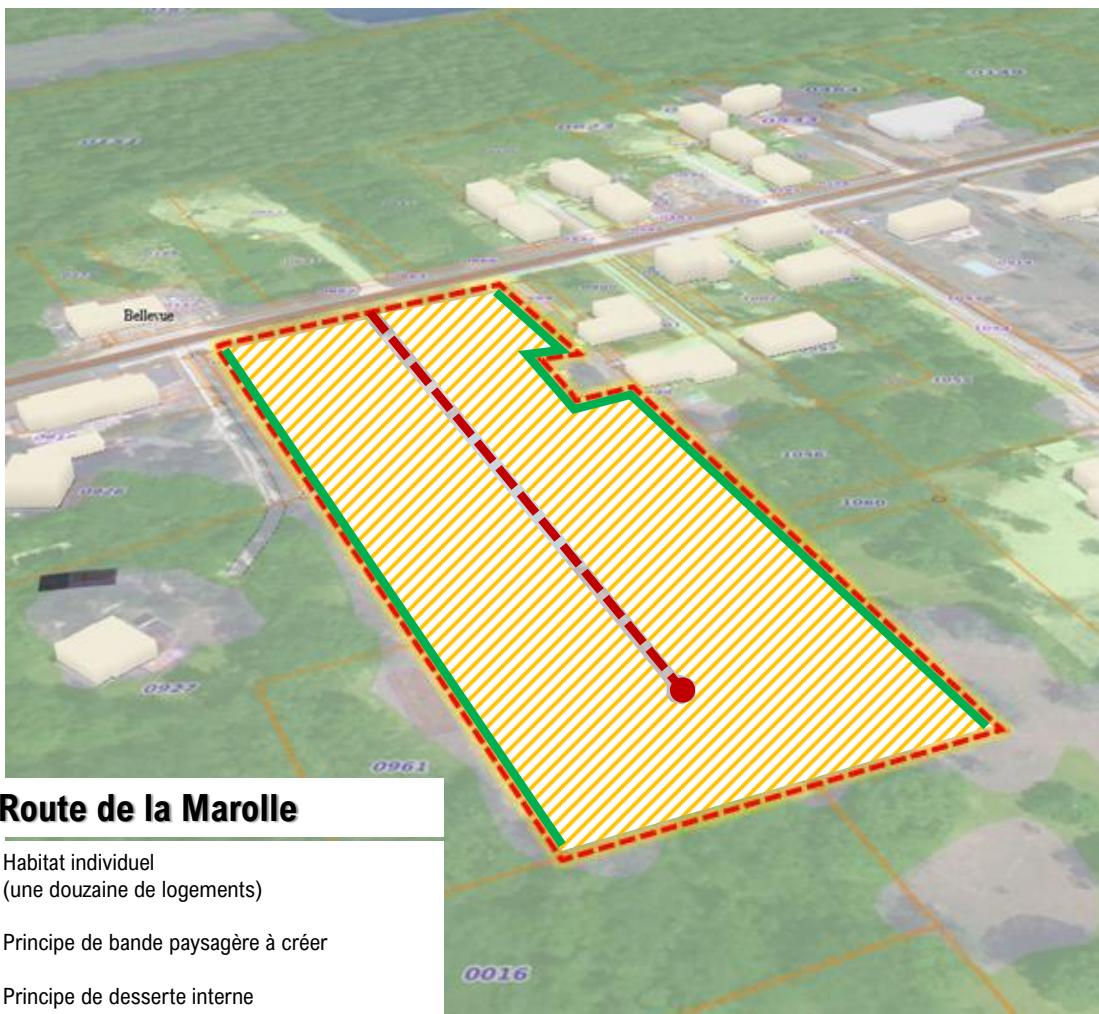
Foto cartographique : IGN - Orthophoto. Date d'acquisition : 17/04/2008

 Site d'étude




Sondages pédologiques

 Non humide

3. Intentions de l'OAP



OAP Route de la Marolle

-  Habitat individuel
(une douzaine de logements)
-  Principe de bande paysagère à créer
-  Principe de desserte interne

Développement maîtrisé du secteur

Un ensemble d'une douzaine de logements est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de l'ordre de 10 logements / hectare.

Moyen terme – 6 à 10 ans (à confirmer)

Etat des réseaux au droit du site

A compléter