

Elaboration du P.L.U.i.

Retranscription réglementaire du projet communautaire

Réunion PPA
Février 2025



Partie n°1

Éléments de cadrage territorial

La CC de Sologne des Etangs

PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER
*Liberté
Egalité
Fraternité*

Découpage territorial au 1er janvier 2024
Loir-et-Cher

Administratif

Les EPCI

- 1 CA Agglopolys
 - 2 CC Beauce Val de Loire
 - 3 CC Terres du Val de Loire
 - 4 CC Cœur de Sologne
 - 5 CC Collines du Perche
 - 6 CC Grand Chambord
 - 7 CC Perche et Haut Vendômois
 - 8 CC Sologne des Etangs
 - 9 CC Sologne des Rivières
 - 10 CC Val-de-Cher-Controis
 - 11 CA Territoires Vendômois
 - 12 CC Romorantinois et Monestois
- Limites de commune
 Limites de département
 Limites des pays



Un EPCI de **12 communes**, créé en décembre 2000 et regroupant **près de 8 800 habitants** au dernier recensement (soit seulement 2,5% de la population du Loir-et-Cher).



DDT41 SAT - janvier 2024
©IGN BDCARTO
Document : EPCI.qgz



DDT de Loir-et-Cher
Service Accompagnement des Territoires

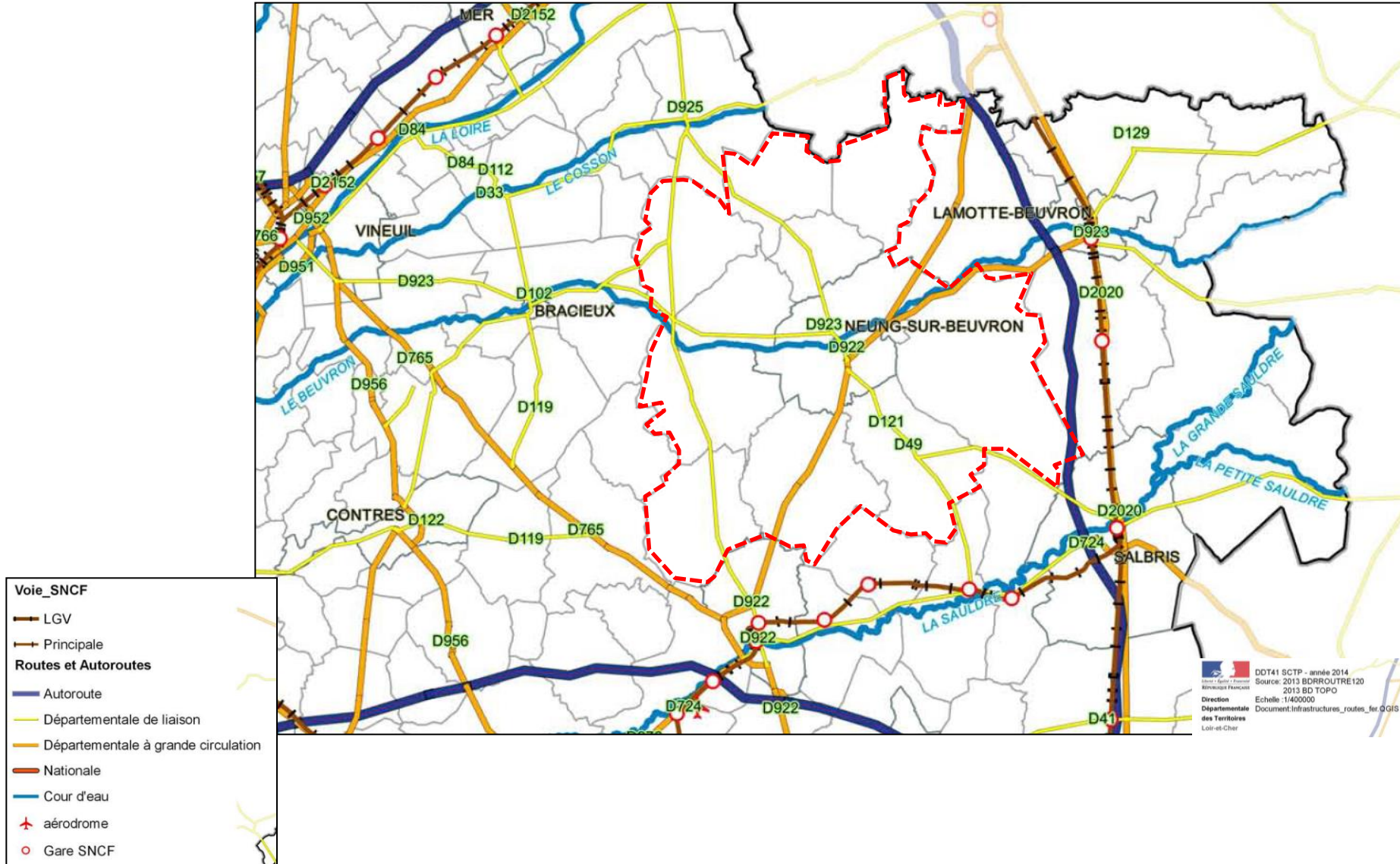
D'une superficie de 57 850 hectares, le territoire de la CC se trouve **au cœur du Pays de la Sologne**, historiquement délimitée par les Vallées de la Loire et du Cher.

Plus localement, la Sologne des Etangs suit l'influence d'un triangle structuré par :

→ **3 agglomérations** : Orléans au Nord (287 019 hab.), Blois à l'Ouest (45 871 hab.), Romorantin au sud (17 871 hab.), complétées par les villes relais de Lamotte-Beuvron et Salbris à l'Est (4 688 et 5 060 habitants).

→ les **grands axes** qui les relient : A10, A71 et RD2020, A85 et les routes départementales de liaisonnement intermédiaire.

Infrastructures routières et ferroviaires



Voie_SNCF

- LGV
- Principale

Routes et Autoroutes

- Autoroute
- Départementale de liaison
- Départementale à grande circulation
- Nationale

Cour d'eau

- Cour d'eau

aérodrome

- aérodrome

Gare SNCF

- Gare SNCF

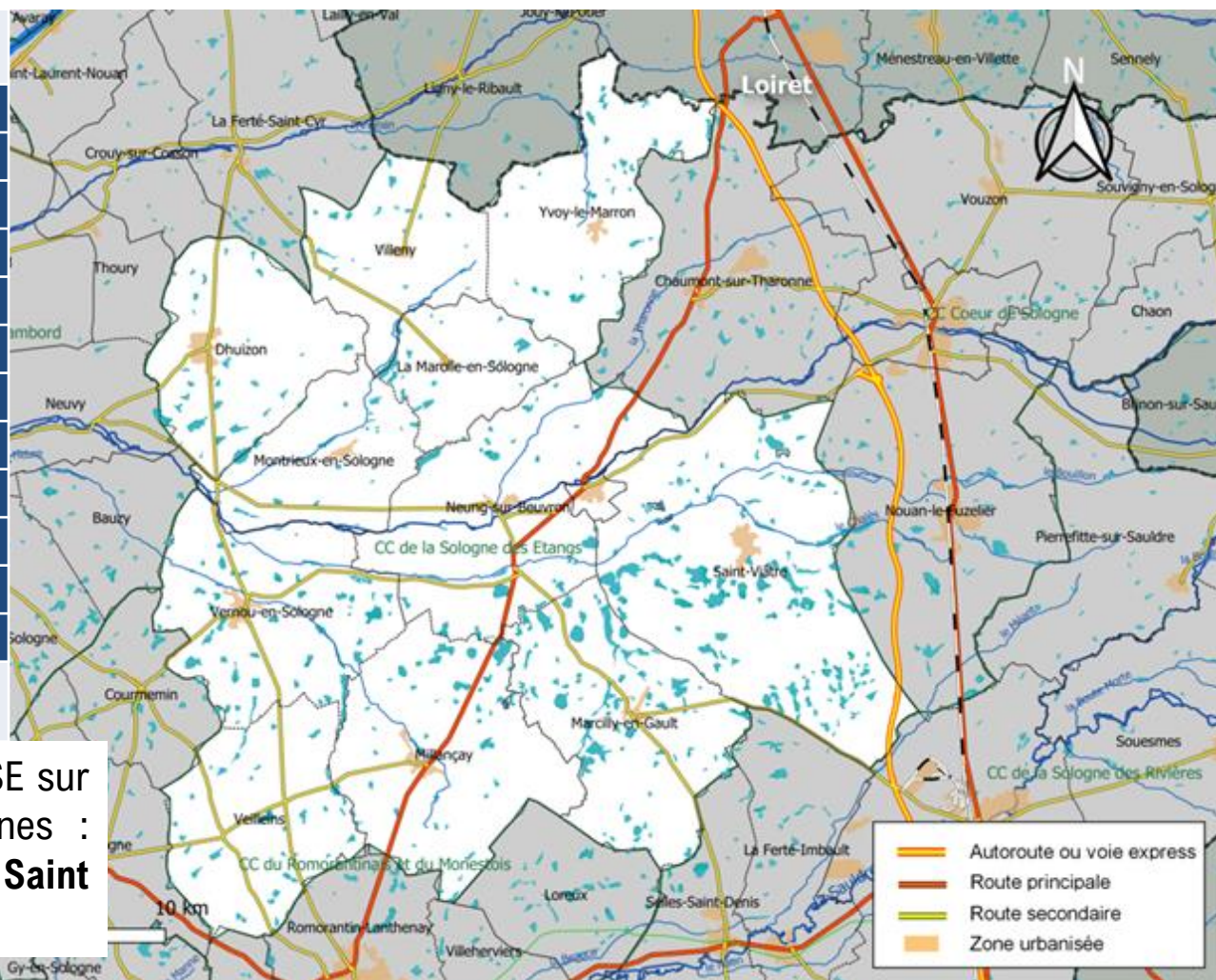
DDT41 SCTP - année 2014
Source: 2013 BDRROUTRE120
2013 BD TOPO
Echelle: 1:140000
Direction
Départementale
des Territoires
Loir-et-Cher

Le poids démographique des communes

Poids démographique des communes de la CCSE (RGP 2022)

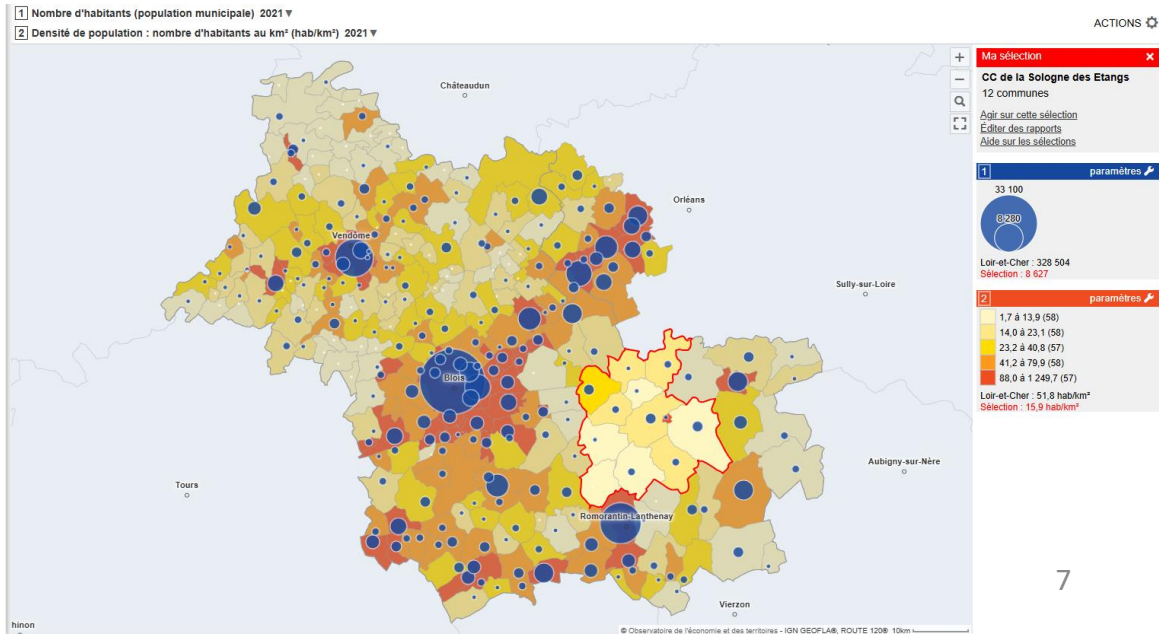
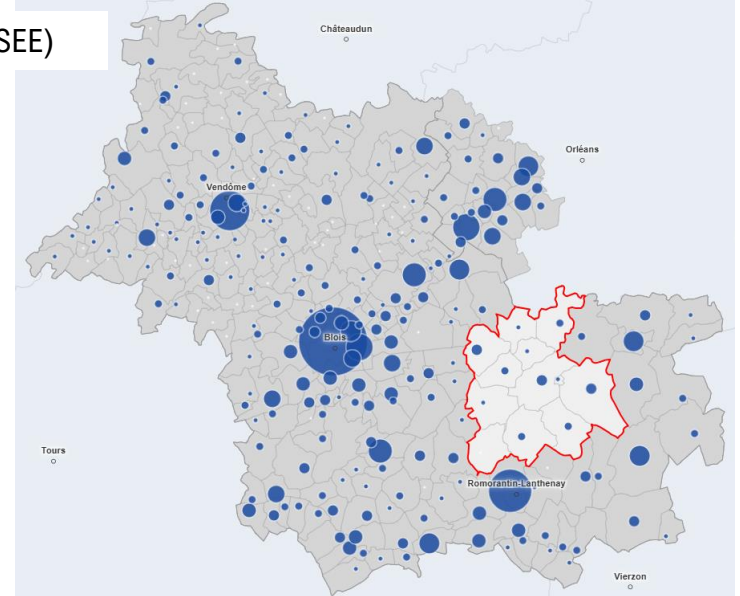
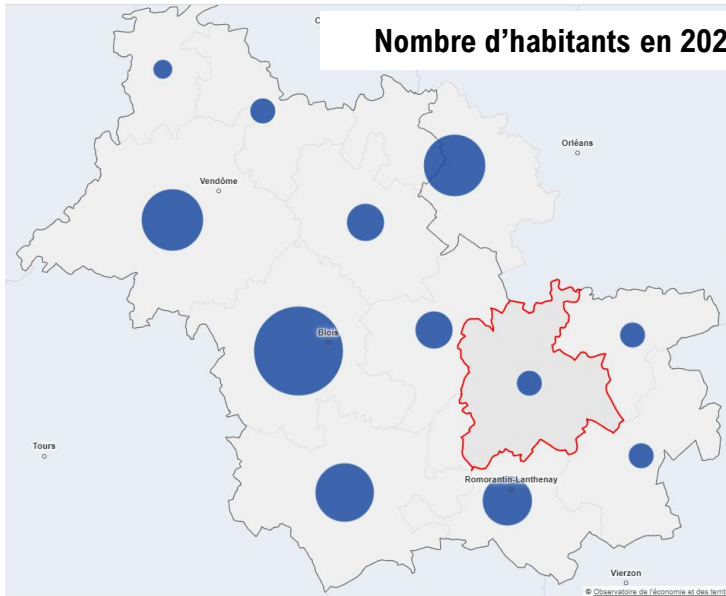
Neung sur Beuvron	1 263	14,6%
Dhuizon	1 200	13,9%
Saint Viâtre	1 185	13,7%
Yvoy le Marron	757	8,8%
Marcilly-en-Gault	742	8,6%
Millançay	722	8,3%
Montrieux en Sologne	636	7,3%
La Ferté-Beauharnais	582	6,7%
Vernou en Sologne	557	6,4%
Villeny	494	5,7%
La Marolle en Sologne	365	4,2%
Veilleins	148	1,8%
Total : CCSE	8 651	100%

Plus de 2 habitants de la CCSE sur 5 résident dans 3 communes : **Neung / B., Dhuizon et Saint Viâtre**



Source : Roland45

Population en 2021



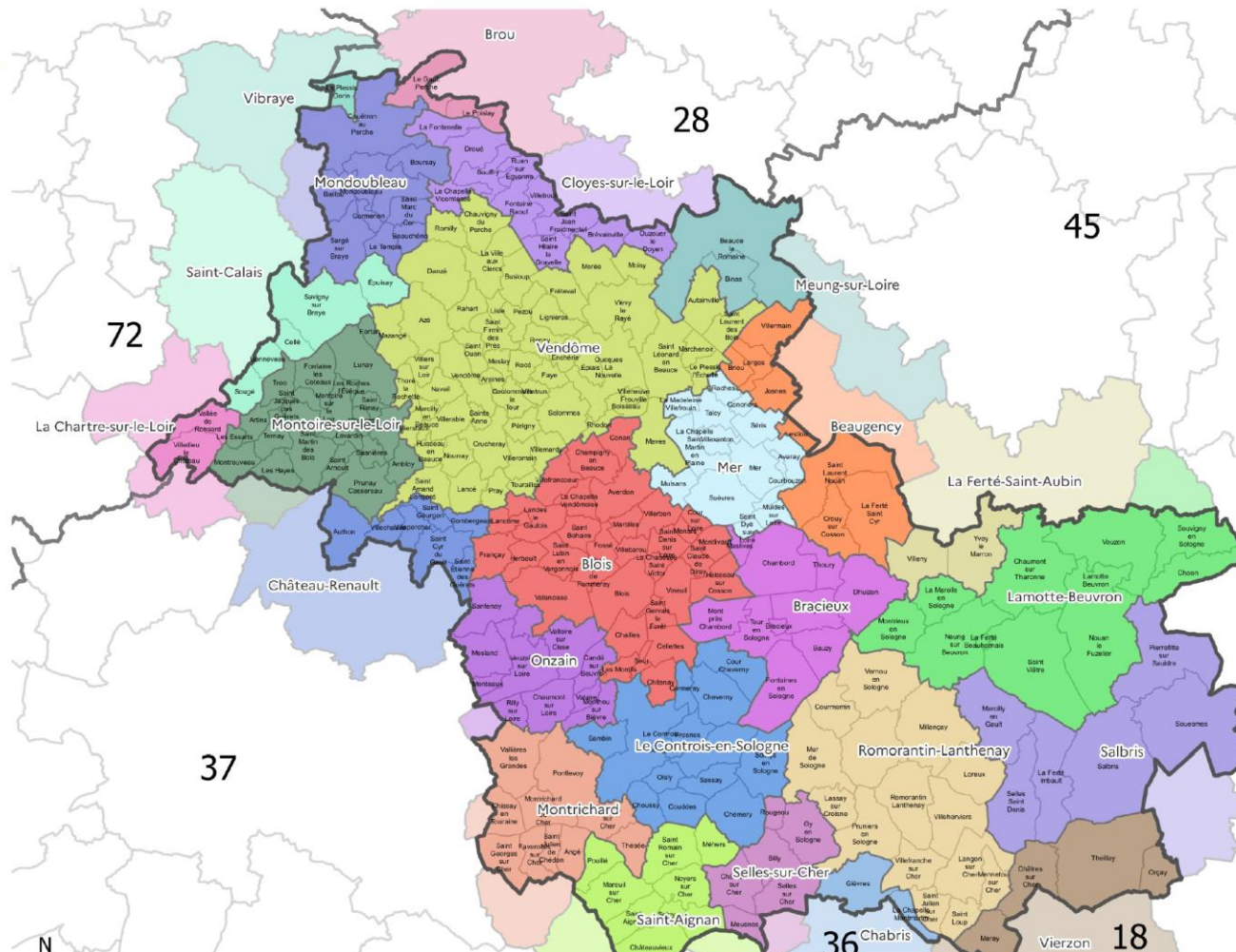
PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Bassins de vie 2012 au 1er janvier 2022 Loir-et-Cher

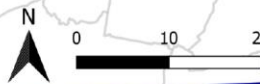
Socio-économie

Les bassins de vie en 2019

- Beaugency
- Blois
- Bracieux
- Brou
- Chabris
- Château-Renault
- Cloyes-sur-le-Loir
- La Chartre-sur-le-Loir
- La Ferté-Saint-Aubin
- Lamotte-Beuvron
- Le Controis-en-Sologne
- Mer
- Meung-sur-Loire
- Mondoubleau
- Montoire-sur-le-Loir
- Monrichard
- Onzain
- Romorantin-Lanthenay
- Saint-Aignan
- Saint-Calais
- Salbris
- Selles-sur-Cher
- Vendôme
- Vibraye
- Vierzon



DDT41 SCTP - novembre 2022
©IGN BDCARTO/INSEE
Document : Bassins_vie_2019.cgz



DDT de Loir-et-Cher
Service Connaissance des Territoires et Prospective

Ses principales caractéristiques forgent une **identité forte** fondée sur :

-de vastes **forêts** ponctuées d'une **multitude d'étangs**,

-d'un « archipel » de **bourgs et villages** répartis dans une matrice homogène et régulièrement répartie sur le territoire

-une **identité architecturale** où dominant certains matériaux tels que le bois et la brique et les formes traditionnelles de maisons basses...

La « **Nature** » dominante, la présence de **grands domaines** fonciers de plusieurs km², **l'activité cynégétique** croissante et le **potentiel touristique** contribuent à la renommée de la Sologne.

Agriculture

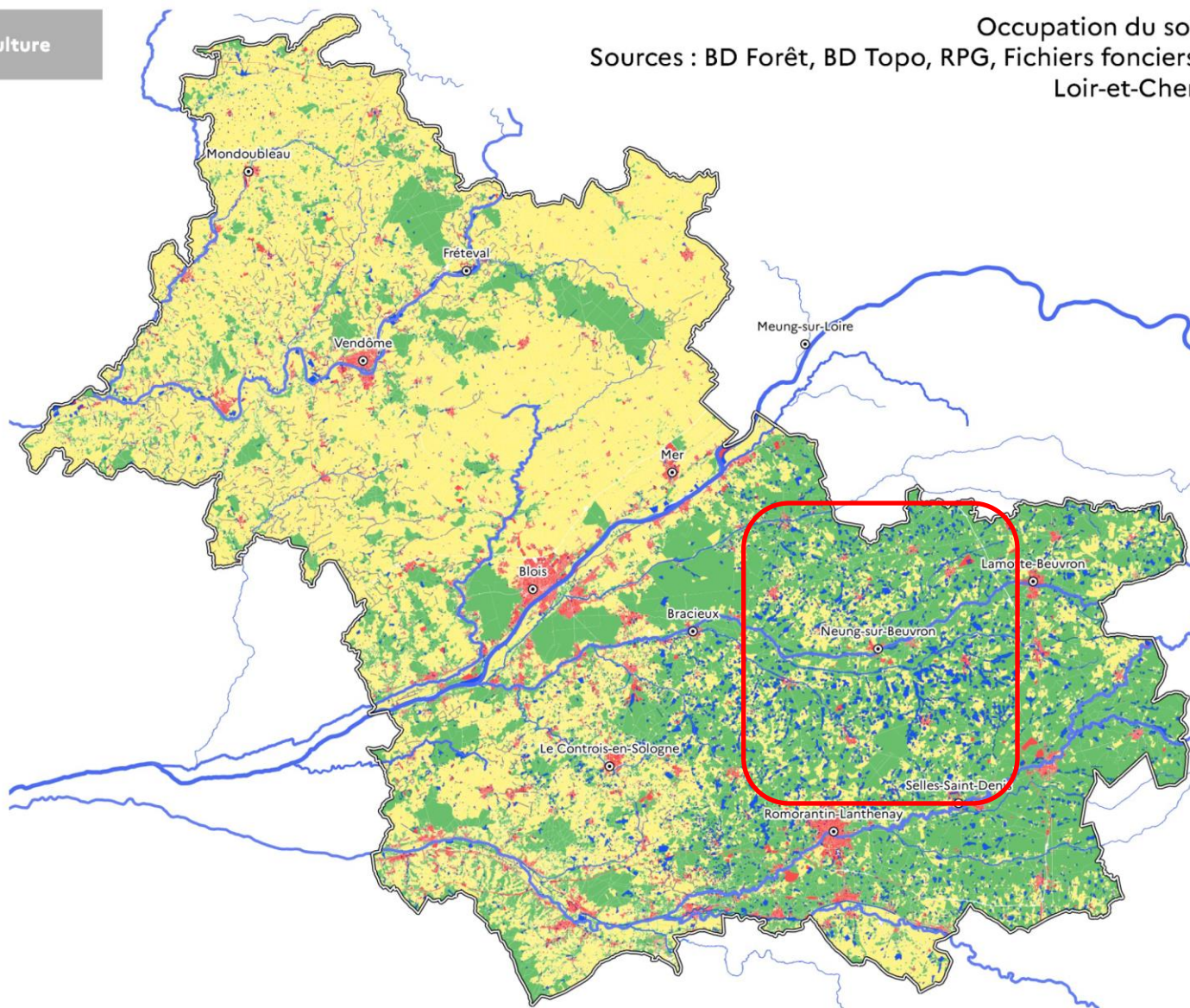
Occupation du sol

- Territoires urbanisés
- Territoires agricoles
- Forêts et milieux naturels
- Territoires hydrographiques
- Siège EPCI

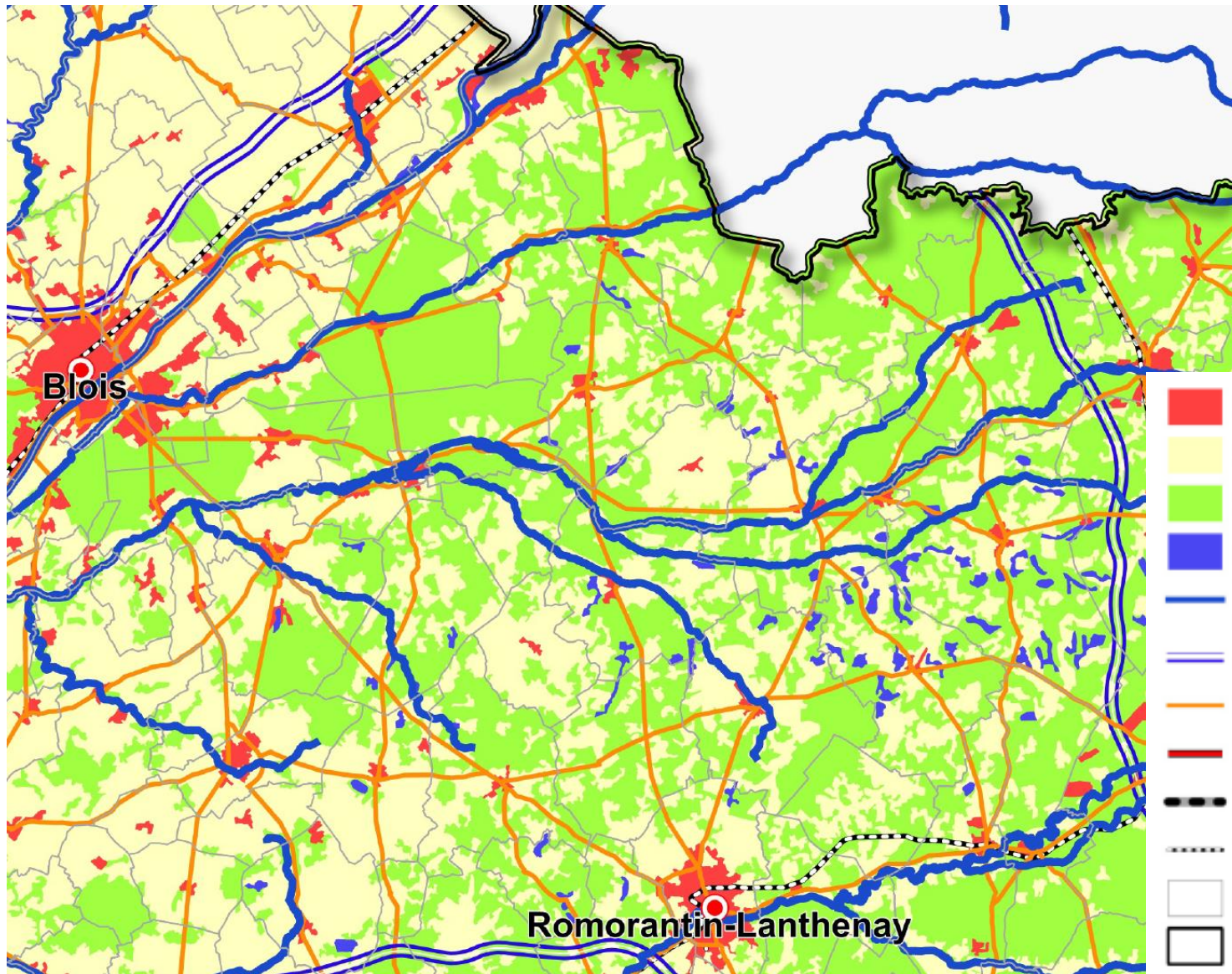
Cours d'eau

Routes primaires

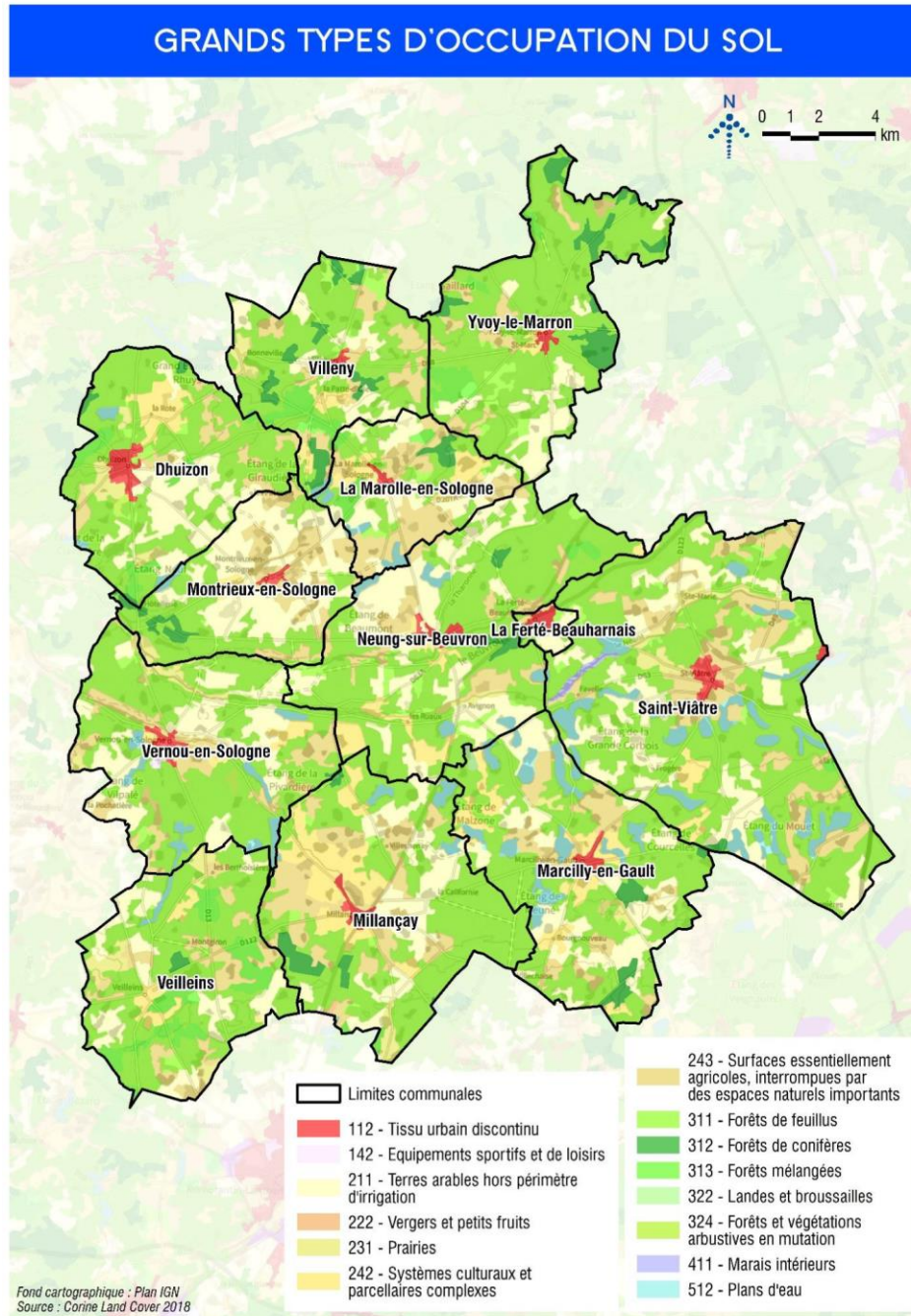
- Autoroute
- Départementale
- Nationale
- Routes secondaires
- Limite département



Occupation du sol
Sources : BD Forêt, BD Topo, RPG, Fichiers fonciers
Loir-et-Cher



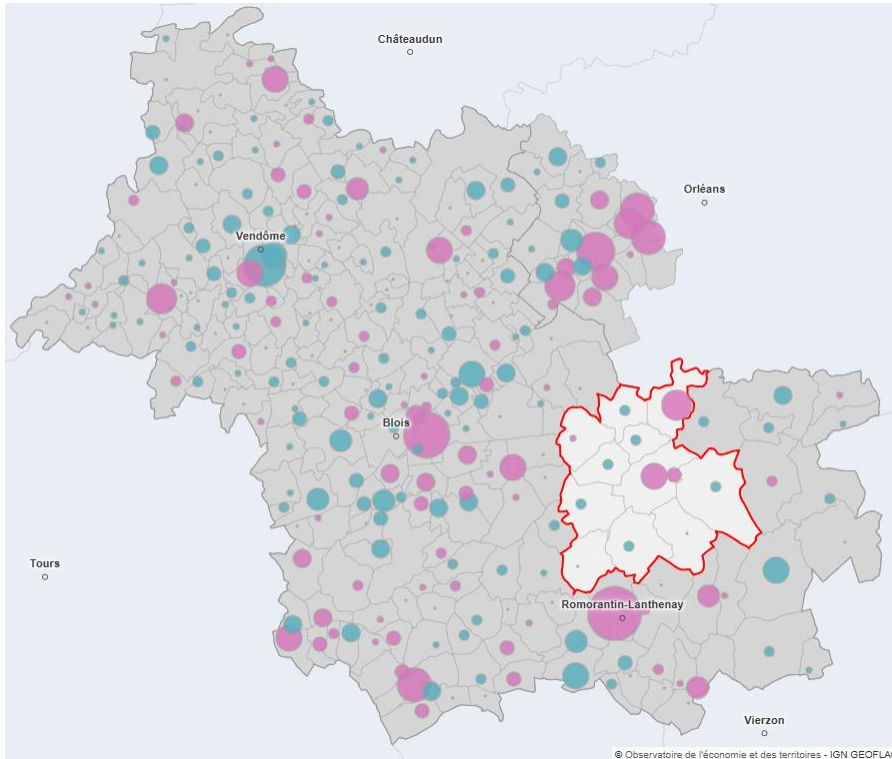
- territoires urbanisés
- territoires agricoles
- forêts et milieux naturels
- surface en eau
- Principaux cours d'eau (Le Loir, La Loire, Le Cher)
- Auluruutes
- Départementales
- Nationales
- LGV
- Principales
- Communes
- Département



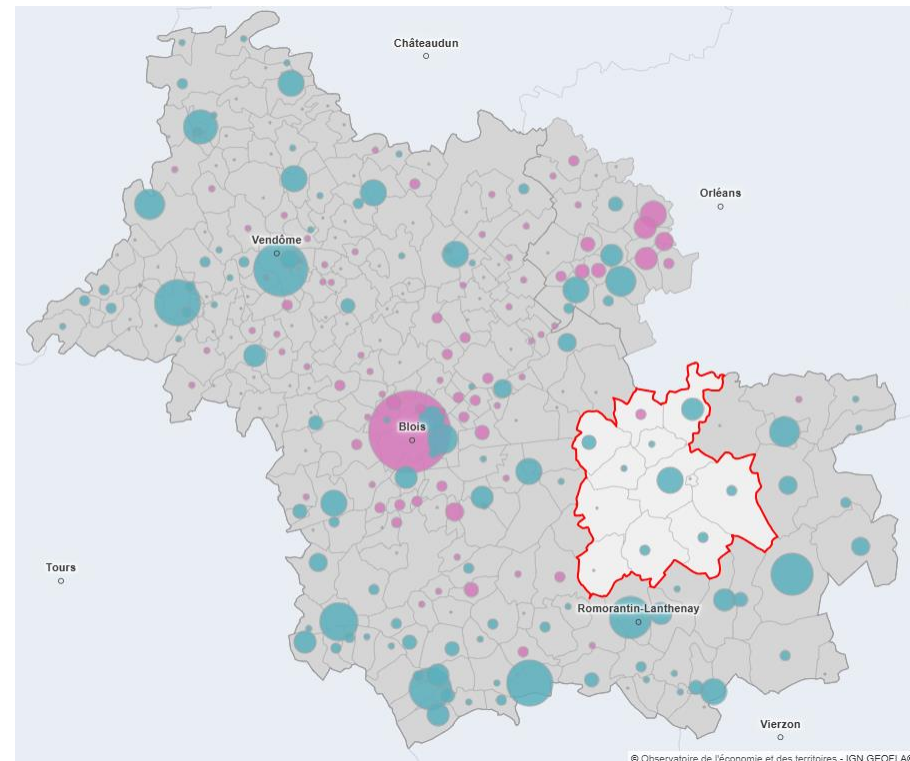
Mais, le territoire connaît également une **certaine fragilité** de son **équilibre socio-démographique** (vieillesse importante, solde naturel négatif depuis 50 ans, renouvellement exogène de la population, etc.) et de son **dynamisme local** (emplois, services et équipements locaux précaires, nécessitant une forte implication publique, etc.) et une **réduction des potentiels agricoles** (disparition des terres cultivables...)

Evolution des soldes entre 2015 et 2021

Evolution du solde migratoire entre 2015 et 2021
(source : INSEE)

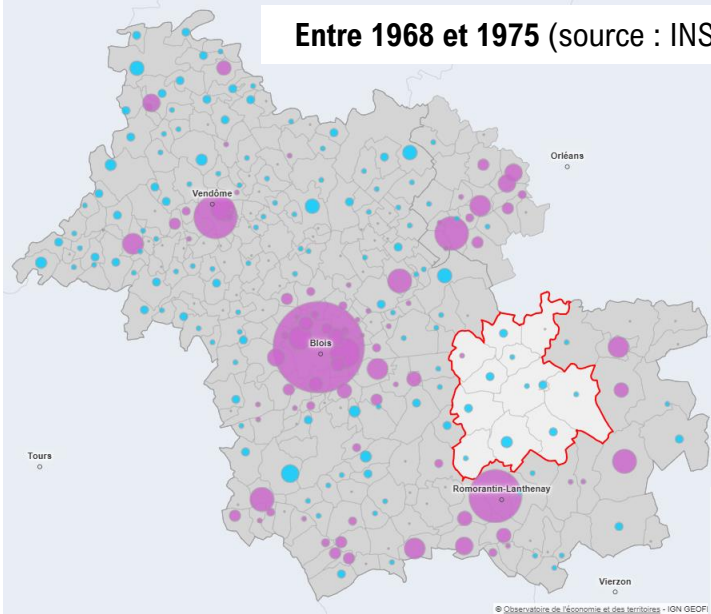


Evolution du solde naturel entre 2015 et 2021
(source : INSEE)

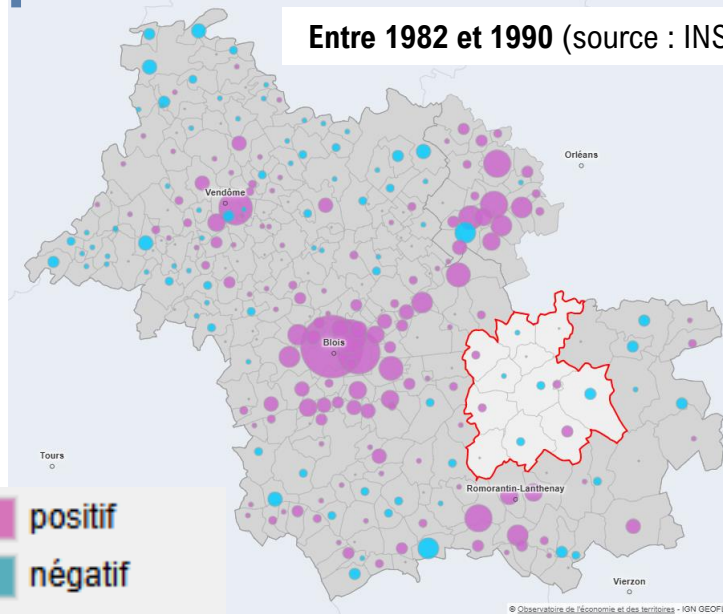


Evolution brute de la population

Entre 1968 et 1975 (source : INSEE)

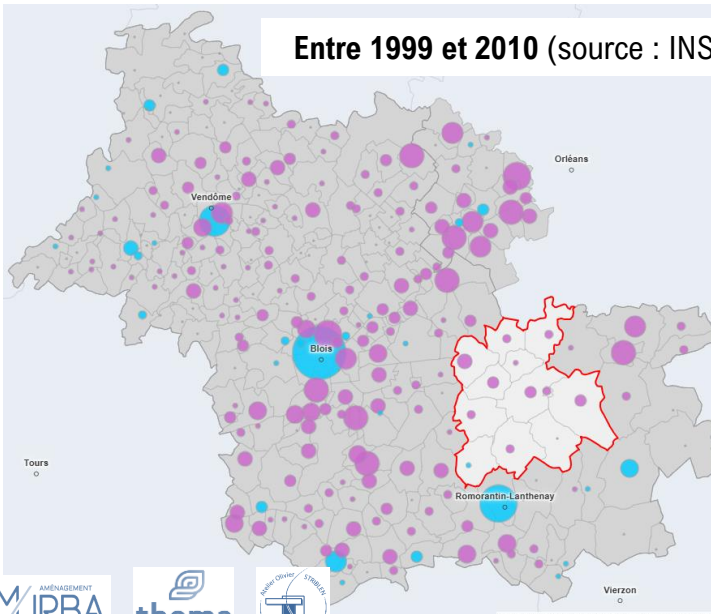


Entre 1982 et 1990 (source : INSEE)

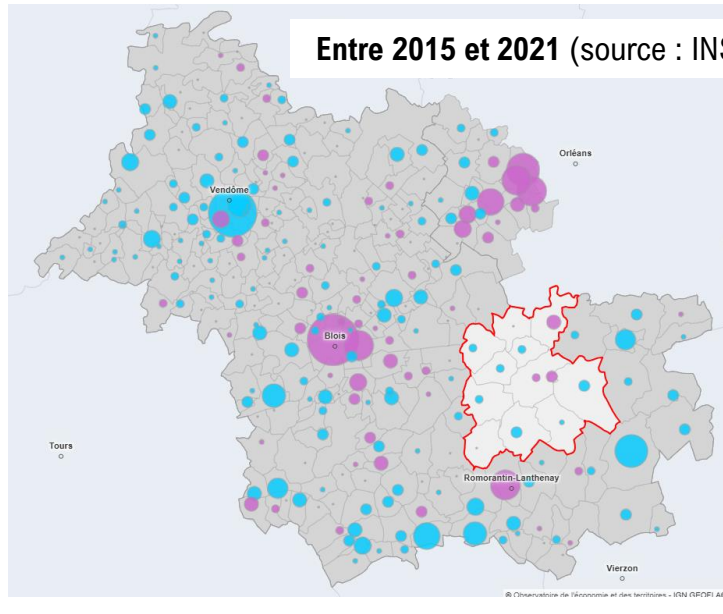


positif
négatif

Entre 1999 et 2010 (source : INSEE)

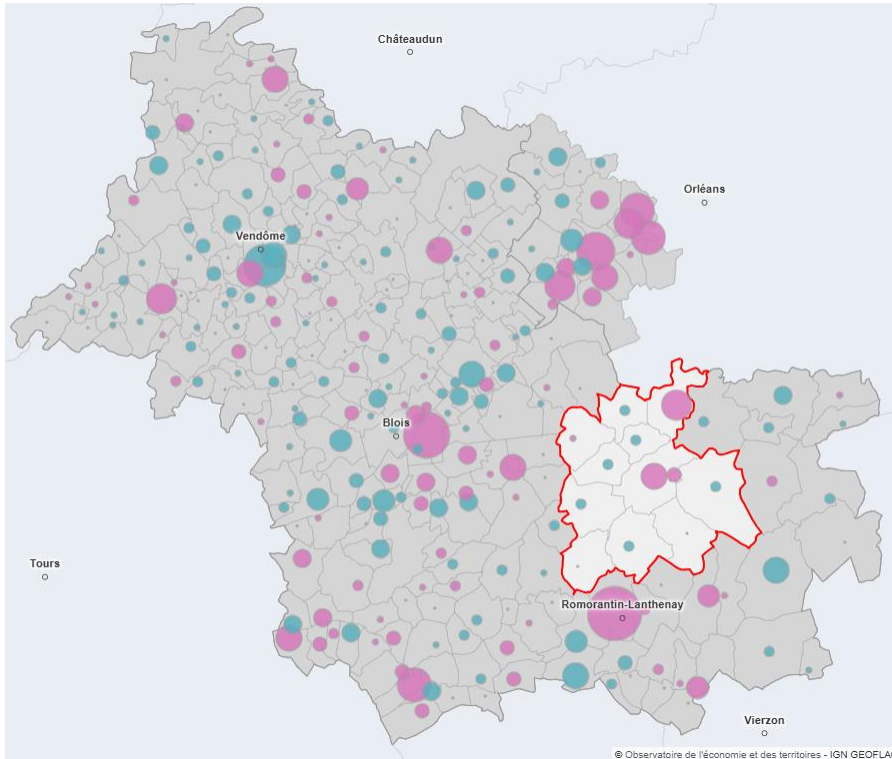


Entre 2015 et 2021 (source : INSEE)

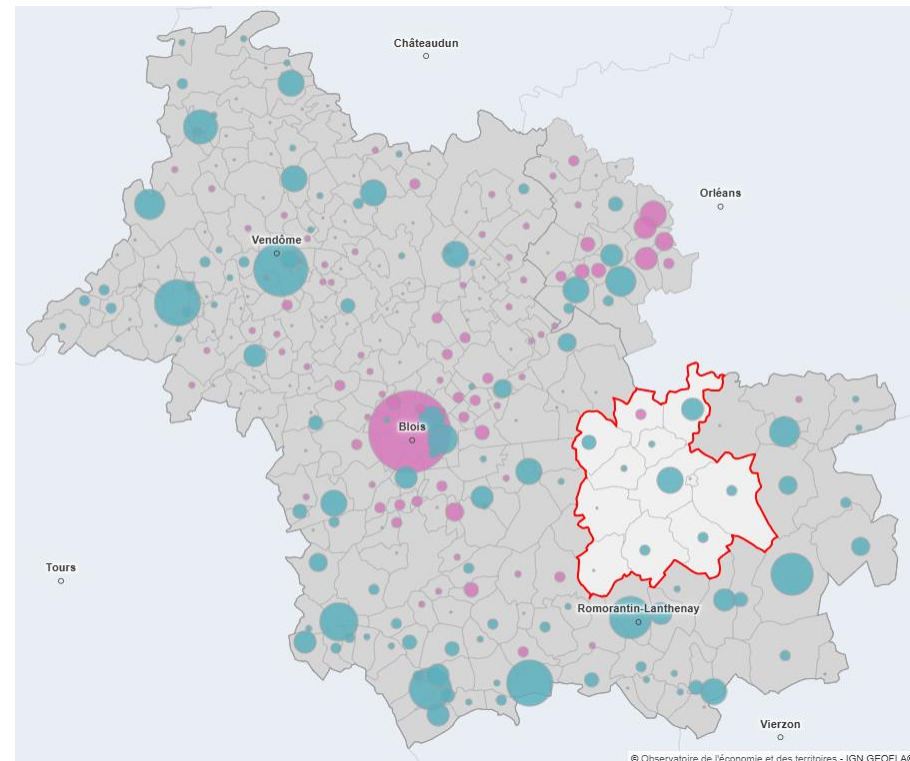


Evolution des soldes entre 2015 et 2021

Evolution du solde migratoire entre 2015 et 2021
(source : INSEE)

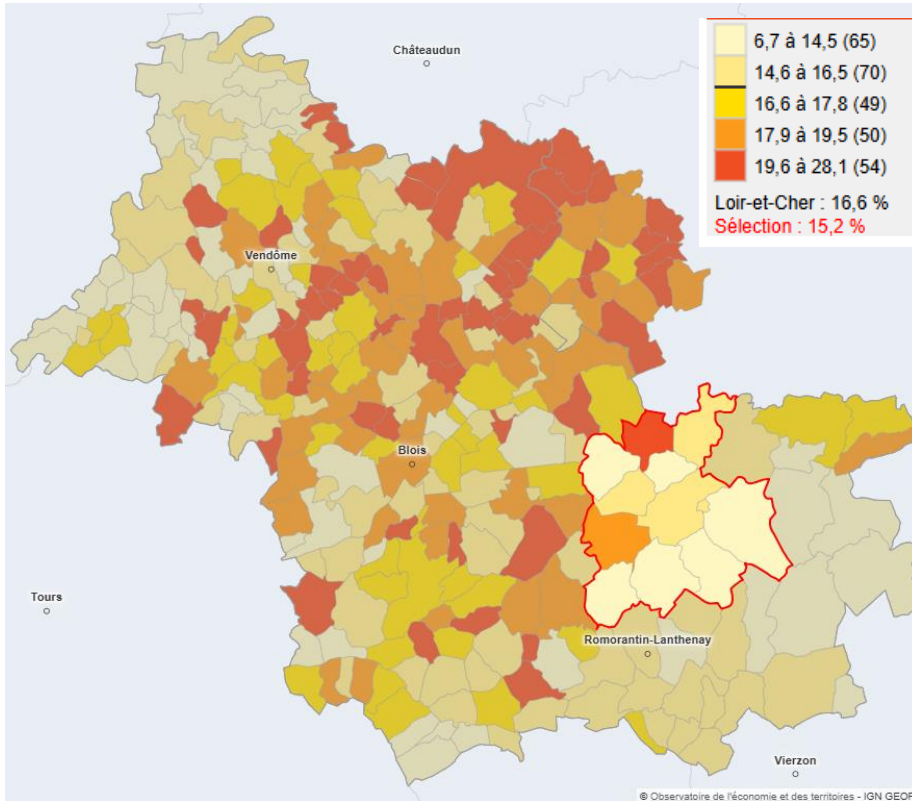


Evolution du solde naturel entre 2015 et 2021
(source : INSEE)

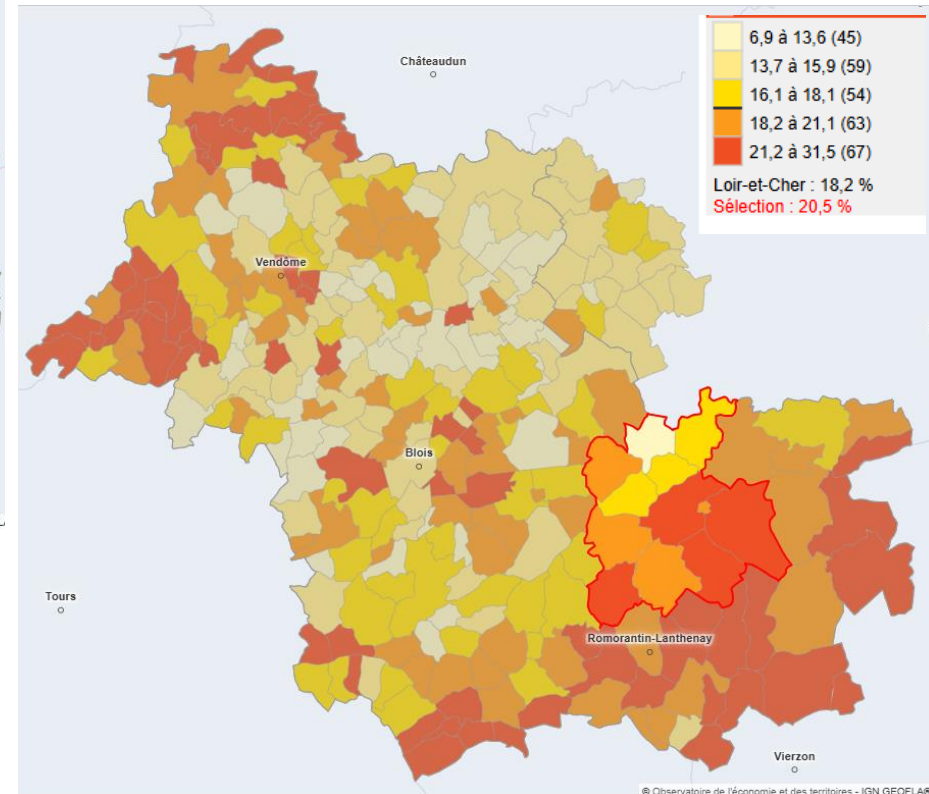


Un territoire vieillissant

Part des moins de 15 ans dans la population en 2021
(source : INSEE)

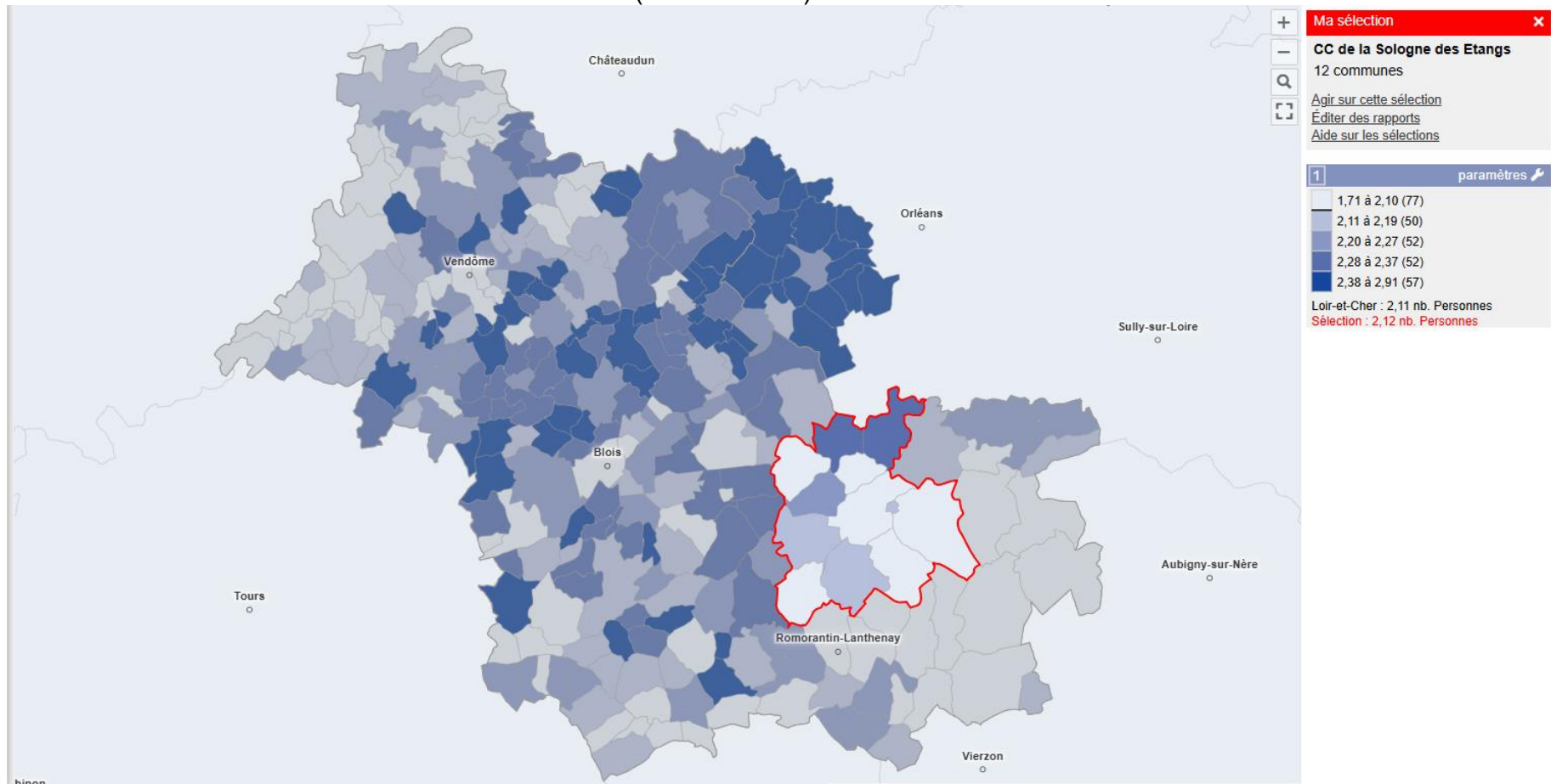


Part des 65 - 80 ans dans la population en 2021
(source : INSEE)



Une taille moyenne des ménages faible

Taille moyenne des ménages en 2021
(source : INSEE)





Sologne des Étangs
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Partie n°2

Rappel des dispositions du SCoT du Pays de Grande Sologne




PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER
*Liberté
Égalité
Fraternité*

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)



Aménagement et Urbanisme



SCoT et PLUi

Etat des SCoT

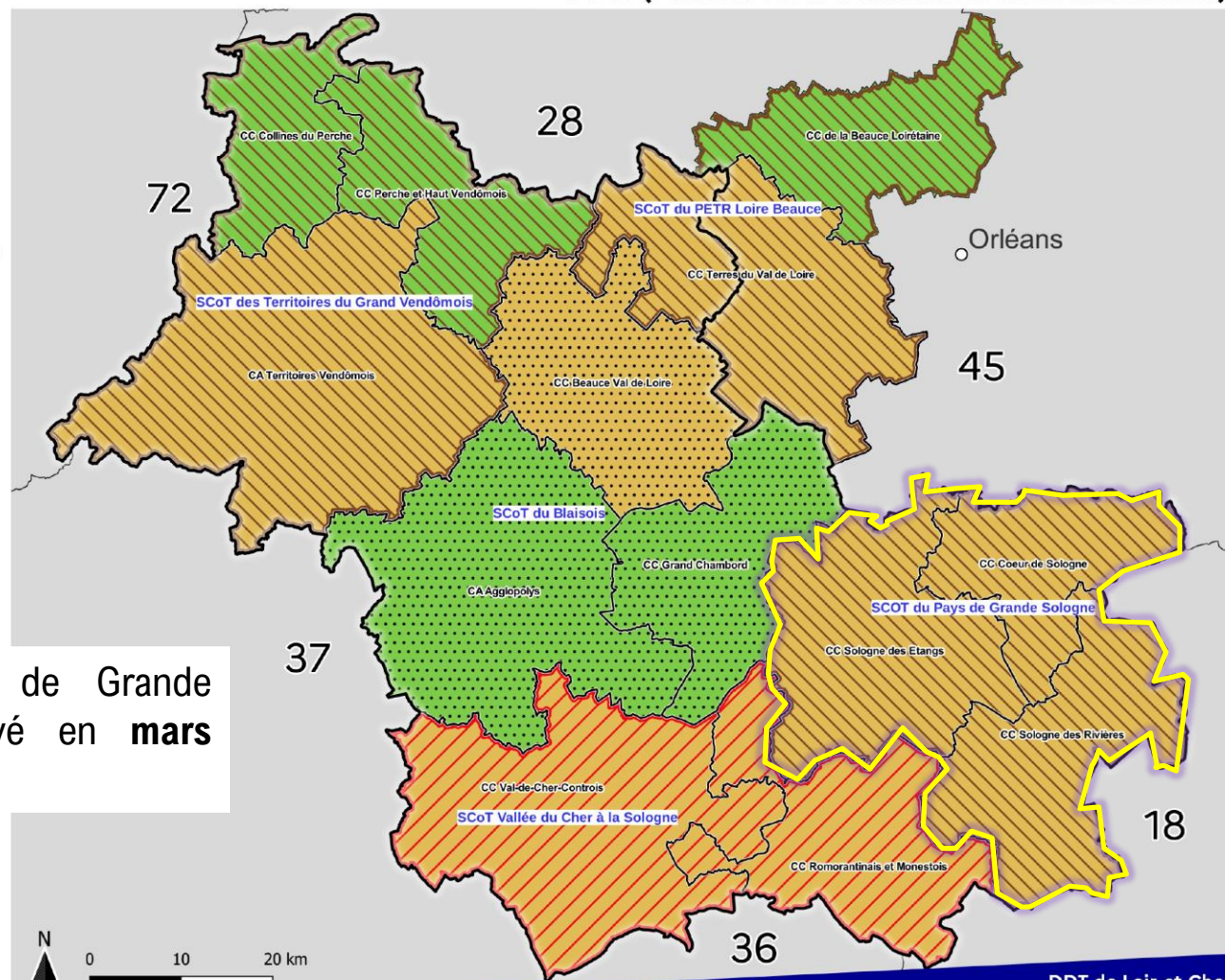
-  SCoT en vigueur
-  SCoT en cours d'élaboration
-  SCoT en révision - extension

Etat des PLUi

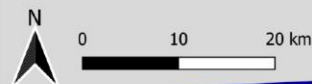
-  PLUi en vigueur
-  PLUi en cours d'élaboration

-  Limites des EPCI
-  Limites du département

SCoT du Pays de Grande
Sologne approuvé en **mars**
2024



DDT41 SAT - janvier 2025
©IGN BDCARTO - DDT
Doc : Documents_PLUi_SCoT.ggz



DDT de Loir-et-Cher
Service Accompagnement des Territoires

Répartition des objectifs démographiques par type de polarités entre 2023 et 2043 (chiffres estimatifs)

Source : E.A.U. 2022

	Population 2023 (estimation)		Population 2043		Population 2023-2043		% Evolution population par an 2011-2018
	Nombre	Poids dans le SCoT %	Poids dans le SCoT %	Nombre (objectifs)	Variation absolue	TCAM %	
EPCI Coeur de Sologne	10 383			10 937	554	0,05	-0,20
Pôles							
Lamotte-Beuvron	4 632	15,6%	15,9%	4 978	346	0,07	-0,21
Nouan-le-Fuzelier	2 276	7,7%	7,6%	2 373	97	0,04	-0,41
Chaumont-sur-Tharonne	1 052	3,5%	3,5%	1 087	35	0,03	-0,55
Communes vivantes (3 communes)	2 422	8,2%	8,0%	2 498	76	0,03	0,21
EPCI Sologne des Étangs	8 511			8 888	377	0,04	-0,10
Pôles							
Neung-sur-Beuvron	1 192	4,0%	4,1%	1 265	73	0,06	-0,45
Dhuizon	1 209	4,1%	4,1%	1 265	56	0,05	-2,15
Communes vivantes (10 communes)	6 110	20,6%	20,4%	6 358	248	0,04	0,37
EPCI Sologne des Rivières	10 806			11 430	624	0,06	-0,80
Pôles							
Salbris	5 207	17,5%	17,6%	5 496	290	0,06	-1,48
Selles-Saint-Denis	1 311	4,4%	4,8%	1 499	188	0,14	1,30
Theilley	1 257	4,2%	4,3%	1 327	71	0,06	-0,14
Communes vivantes (4 communes)	3 031	10,2%	10,0%	3 107	76	0,03	-0,61
TOTAL SCoT	29 700			31 230	1 530	0,05	-0,39

Répartition des objectifs démographiques par phase entre 2023 et 2043 (chiffres estimatifs)

Source : E.A.U. 2022

Objectifs	Phase 1 2023 - 2029 (6 ans)	Phase 2 2029 - 2035 (6 ans)	Phase 3 2035 - 2043 (8 ans)	Total 2023-2043 (20 ans)	Indicateurs 2023
Population	29 700	30 252	31 230	31 230	<i>Population</i> 29 700
Variation démographique	Stagnation <i>≈ 0%/an</i>	+ 552 <i>+ 0,3%/an</i>	+978 <i>+ 0,40%/an</i>	+ 1530 <i>+ 0,25%/an</i>	

Objectif minimum de logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine

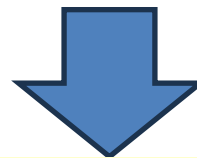
Source : E.A.U. 2022

		Besoin en logements à 2043 (à remobiliser ou à construire)	dont Nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe (minimum)	
		Nombre - objectif	%	détail pôles
EPCI Sologne des Etangs		553	40	222
Pôles	Neung-sur-Beuvron	166	43	71
	Dhuizon			
Communes vivantes (10 communes)		387	39	151

Soit à minima :

132 logements en densification (2023-2035)

90 logements en densification (2036-2042)



Avec une densité moyenne de 11 logements / hectare, cela permet d'appréhender la surface foncière minimum nécessaire pour pouvoir réaliser les logements en densification : 12,1 hectares.

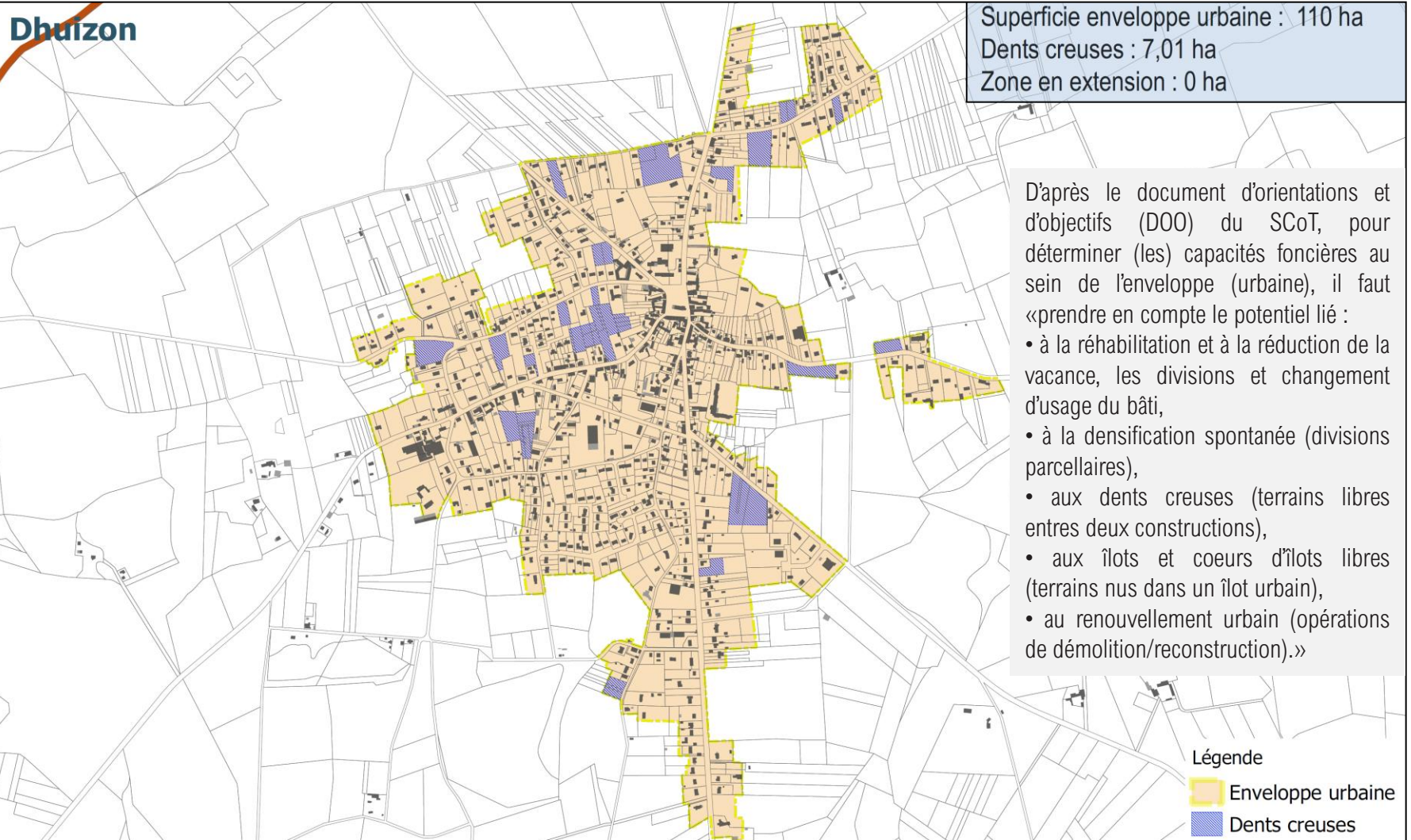
Estimation du potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines des communes

Communes	Rappel mini. SCoT 2035	Potentiel "théorique" de densification (en ha)	Taux de rétention (60%)*	Potentiel "réaliste" de densification (en ha)
DHUIZON	1,60	6,48	3,89	2,59
LA FERTE BEAUHARNAIS	0,80	1,93	1,16	0,77
LA MAROLLE EN SOLOGNE	0,60	1,65	0,99	0,66
MARCILLY-EN-GAULT	1,00	6,84	4,10	2,74
MILLANCAY	1,10	6,00	3,60	2,40
MONTRIEUX EN SOLOGNE	0,90	4,05	2,43	1,62
NEUNG SUR BEUVRON	1,60	6,53	3,92	2,61
SAINT VIATRE	1,70	3,08	1,85	1,23
VEILLEINS	0,20	0,22	0,13	0,09
VERNOU EN SOLOGNE	0,80	3,85	2,31	1,54
VILLENY	0,70	4,32	2,59	1,73
YVOY LE MARRON	1,10	2,37	1,42	0,95
TOTAL	12,10	47,32		18,93

*Taux de rétention : propriétaires pas vendeurs, zones impactées par des problématiques environnementales, insuffisance des réseaux...


Les 12,1 hectares minimum inscrits au SCoT, destinés à permettre la densification des villages, sont identifiés dans le cadre du projet de PLUI, grâce à une étude d'évaluation du potentiel de densification, réalisé par commune (extrait page suivante).

Extrait de l'étude d'évaluation du potentiel de densification




Objectif du nombre de logements et consommation maximale d'espaces en extension

Source : E.A.U. 2022

	Densité moyenne en extension	Phase 1 : 2023-2029		Phase 2 : 2029-2035	
	Logement /Ha	Nb logements	Consommation maximale d'espace en extension (ha)	Nb logements	Consommation maximale d'espace en extension (ha)
EPCI Sologne des Etangs	11	78	8	105	10
Pôles					
Neung-sur-Beuvron Dhuzon	14 14				
Communes vivantes (10 communes)	10				

183 logements en extension sur 18 hectares (2023-2035)

	Densité moyenne en extension	Phase 3 : 2035-2043		Total 2023-2043	
	Logement /Ha	Nb logements	Consommation maximale d'espace en extension (ha)	Nombre de logements	Consommation maximale d'espace en extension
EPCI Sologne des Etangs	11	147	13	330	31
Pôles					
Neung-sur-Beuvron Dhuzon	14 14				
Communes vivantes (10 communes)	10				

147 logements en extension sur 13 hectares (2036-2043)

Répartition par commune du foncier en extension (habitat), autorisé par le SCoT

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

Pour mémoire, entre 2036 et 2043, 13 hectares en extension sont également inscrits dans le SCoT. Ce foncier sera ouvert à l'urbanisation lors d'une future adaptation du document d'urbanisme.

Répartition par commune du foncier en extension (économie), autorisé par le SCoT

A l'horizon 2042, toujours sur la base des éléments chiffrés du SCoT, la consommation d'espaces ne peut excéder 23,50 hectares à vocation économique.

		Période 2023-2042		
		Surfaces libres équipées (en hectares)	Surfaces en extension (en hectares)	Total
Neung/Beuvron	<i>EcoParc ZA de la Croute</i>	16,7 0,3	5,4	22,1 0,3
Dhuizon	<i>ZA des Maupas</i>			
Millancay	<i>Zone artisanale</i>	0	0,5	0,5
Montrieux en Sologne	<i>Zone des Maudhuites</i>	0,3	0	0,3
Saint Viatre	<i>ZA Le Gros Chêne</i>	0,3	0	0,3
Vernou	<i>Rue de Chambord</i>	0	0	0
Vernou	<i>RD13</i>	0	0	0
Villeny	<i>Rue du Stade</i>	0	0	0
Total		17,6	5,9	23,5



Partie n°3

Grandes orientations du P.A.D.D. communautaire

Le PADD doit proposer certaines réponses en visant les 3 grands axes suivants :

→ **Affirmer l'identité du territoire** autour de ses paysages, de son armature urbaine et de la qualité des villages et du patrimoine naturel et bâti, reflet de la marque « Sologne » ;

→ **Conforter la dynamique du territoire et améliorer l'attractivité du territoire**

-avec une politique volontariste pour la croissance démographique et le développement résidentiel diversifié et adapté aux ménages attirés par un cadre de vie rural en pleine nature ;

-avec des orientations fortes en matière de développement des activités et de maintien des services et équipements au plus près des populations ;

→ **Valoriser le potentiel « naturel » du territoire**, représentant plus de 80% du territoire, comme support de développement économique (activités agricoles, sylvicoles, cynégétiques, touristiques...) et d'un territoire éco-responsable en matière de gestion environnementale (biodiversité, inscription dans la transition énergétique, maîtrise des risques et nuisances).

Axe 1 : Promouvoir un projet identitaire et touristique, basé sur l'image du territoire

Axe 2 : Accroître la vitalité et renforcer l'attractivité du territoire

Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et environnementales

Axe 1 : Promouvoir un projet identitaire et touristique, basé sur l'image du territoire...

... EN POURSUIVANT ET EN RENFORCANT LE PROJET TOURISTIQUE INITIÉ PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

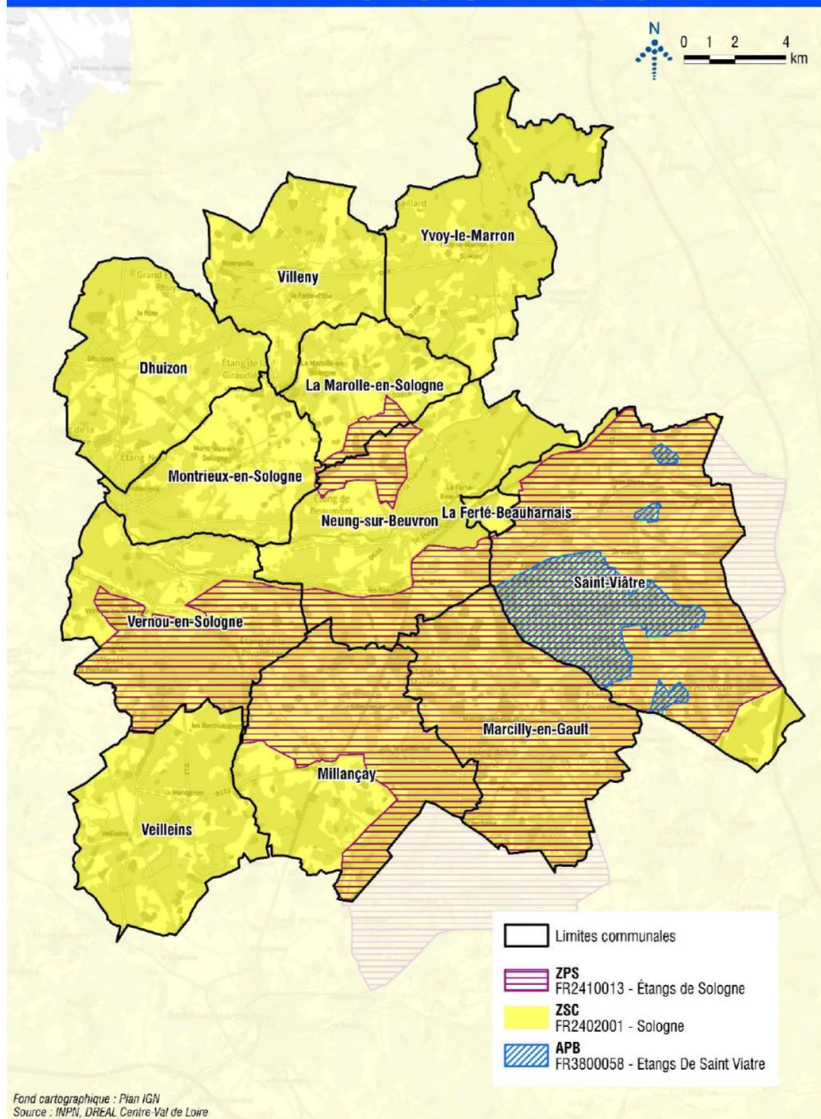
... EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES PATRIMOINES NATURELS ET MILIEUX ECOLOGIQUES

... EN PRESERVANT LES EMPREINTES NATURELLE ET PAYSAGERE LOCALES

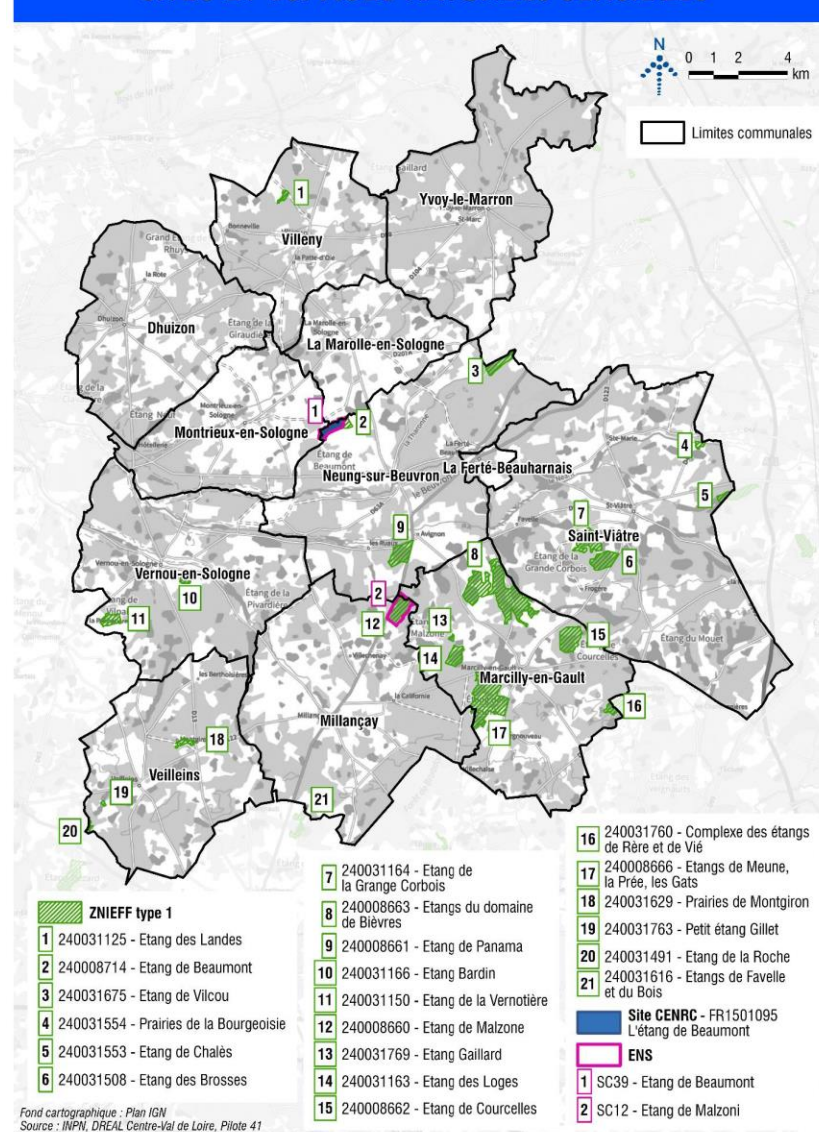
... EN MAINTENANT DES ESPACES OUVERTS, AFIN DE VALORISER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES

... EN CONSERVANT ET EN PROMOUVANT LE PATRIMOINE SOLOGNOT

SITES NATURA 2000 ET ARRÊTÉ DE PROTECTION DE BIOTOPE



SITES ET ESPACES NATURELS SENSIBLES





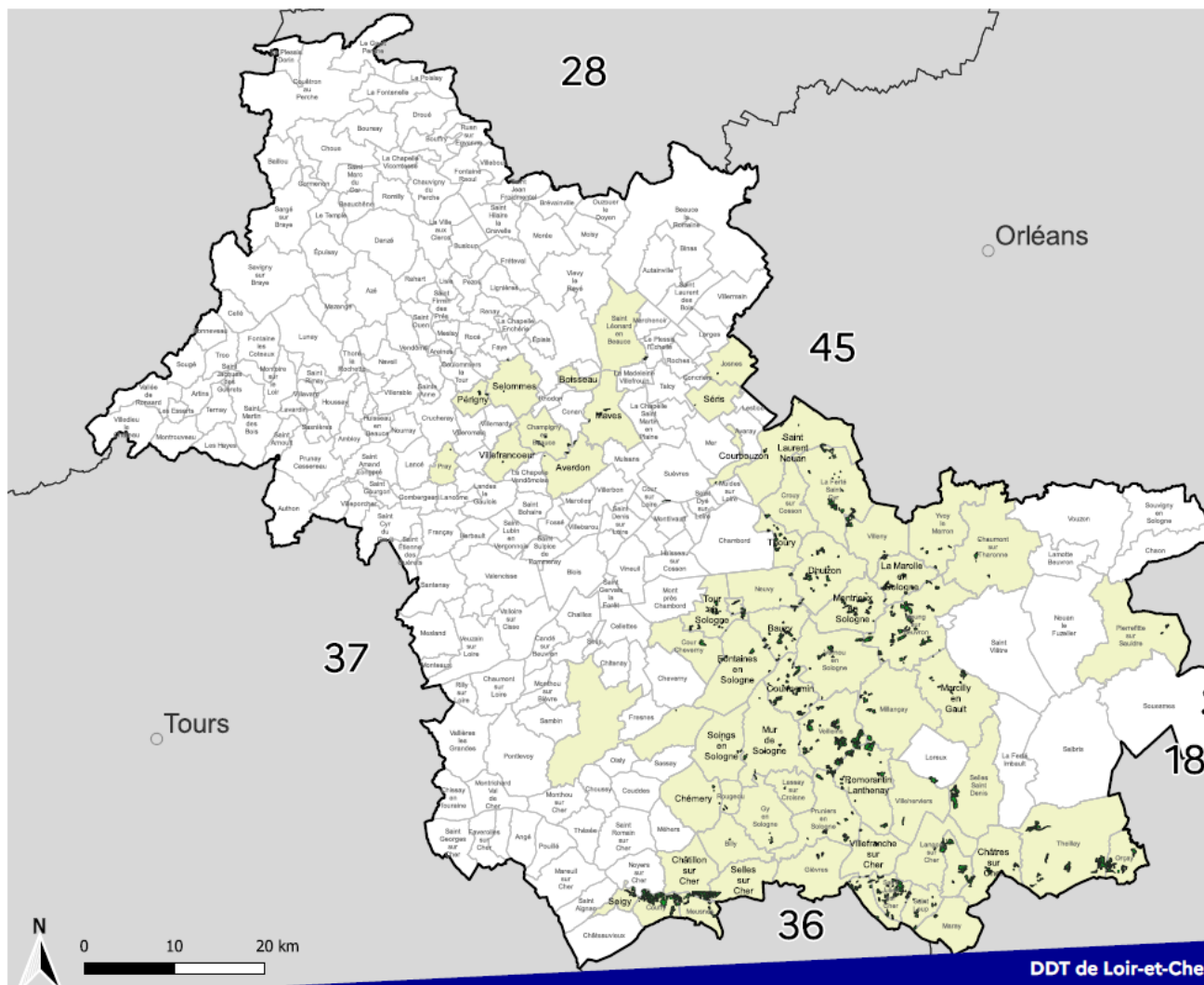
Les prairies sensibles en 2023 en Loir-et-Cher

Agriculture

Légende

- Communes concernées
- Prairies sensibles

Les prairies permanentes sensibles
Certaines surfaces en prairie et pâturage permanent sont qualifiées de sensibles. Pour ces surfaces, l'exploitant doit conserver la surface en prairie permanente, il ne peut ni la labourer, ni la convertir en terre arable ou culture permanente, sauf à s'exposer à une réduction / sanction sur son paiement vert et à une obligation de réimplantation l'année suivante. Le travail superficiel du sol est cependant autorisé sur ces surfaces, par exemple pour permettre un sursemis.



DDT41 SCTP - février 2023
SIGN BDCARTO
Document : Prairies_sensibles_2023.qgz

DDT de Loir-et-Cher
Service Connaissance des Territoires et Prospective

Axe 2 : Accroître la vitalité et renforcer l'attractivité du territoire...

... EN DEVELOPPANT L'EMPLOI A TRAVERS L'EXPLOITATION DES POTENTIELS DU TERRITOIRE

... EN MAINTENANT UNE ORGANISATION URBAINE EN « ARCHIPEL » HOMOGENE ET EQUILIBREE

...EN RECHERCHANT UNE URBANISATION PROGRESSIVE ET DE MODERATION DE L'ETALEMENT URBAIN

... EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS DES POPULATIONS

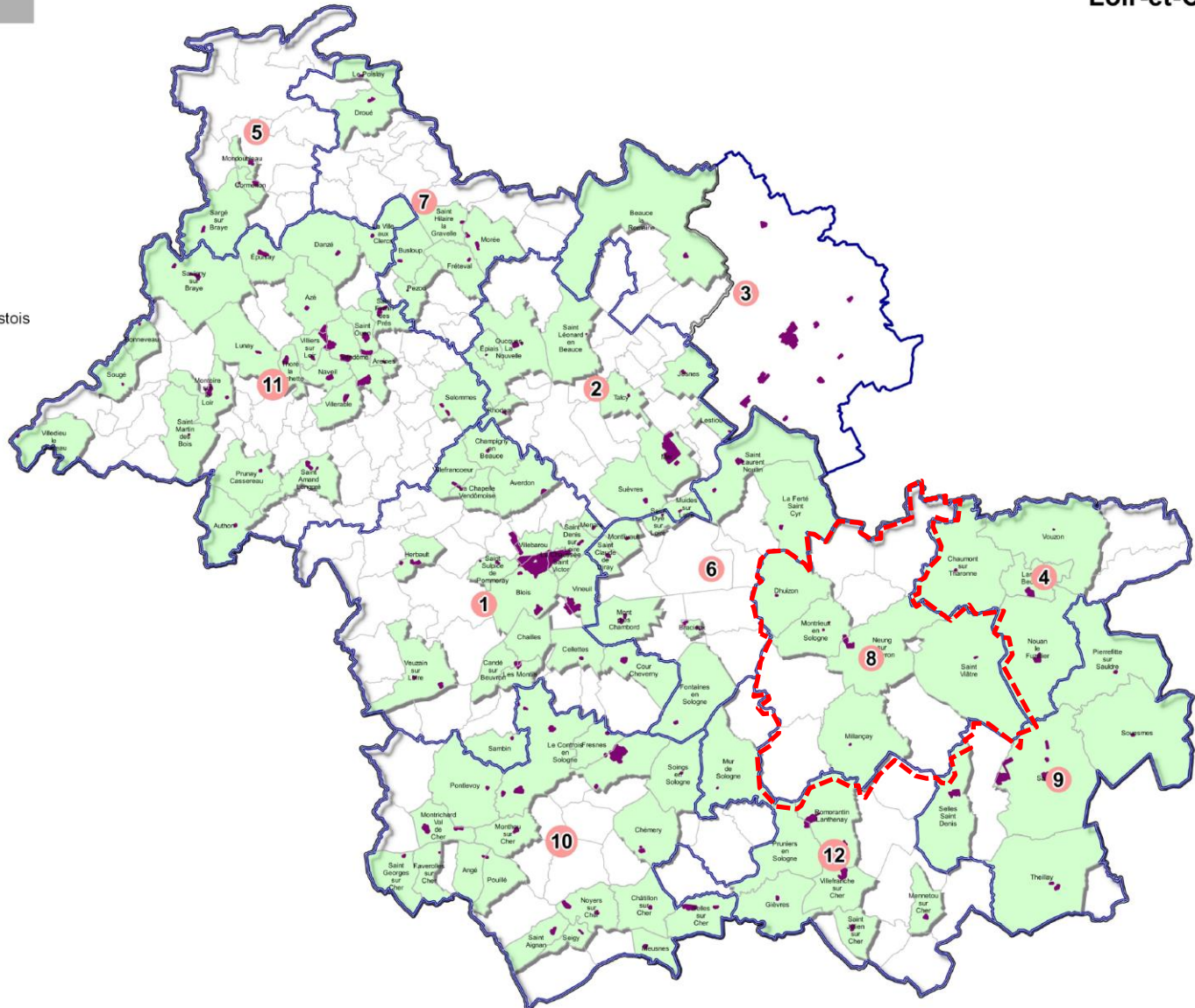
... EN ORGANISANT LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR MAINTENIR UNE OFFRE DE PROXIMITE SATISFAISANTE

... EN FACILITANT LES DEPLACEMENTS ET L'ACCESSIBILITE AUX LIEUX DE VIE DES HABITANTS



INFRASTRUCTURES

- Périmètre des zones d'activités
- 1 CA Agglopolys
- 2 CC Beauce Val de Loire
- 3 CC Des Terres du Val de Loire
- 4 CC Coeur de Sologne
- 5 CC Collines du Perche
- 6 CC Grand Chambord
- 7 CC Perche & Haut Vendômois
- 8 CC Sologne des Etangs
- 9 CC Sologne des Rivières
- 10 CC Val-de-Cher-Controis
- 11 CA Territoires Vendômois
- 12 CC Romorantinois et du Monestois
- Département
- Commune avec zones d'activités



DDT41
Un service de l'État

DDT41 SCTP - avril 2019
©IGN 2018 BDCARTO
Source : SCTP
Document : Zones_d'activités.qgs

Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et environnementales...

... EN LAISSANT LA PLACE A L'INNOVATION DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET EN EN FAISANT UN SUPPORT DE DEVELOPPEMENT LOCAL

... EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

... EN LIMITANT LES NUISANCES ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES

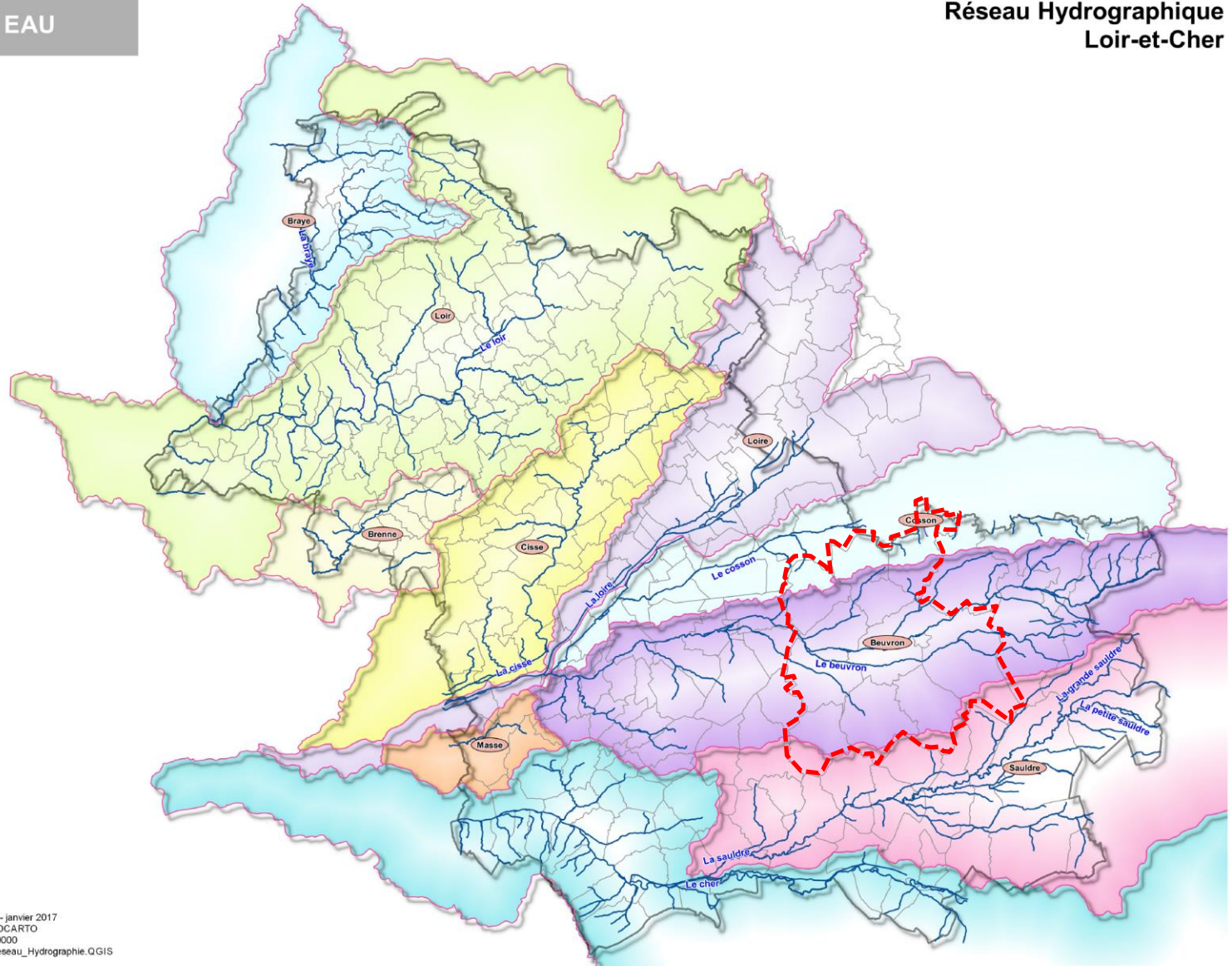


EAU

Réseau Hydrographique Loir-et-Cher

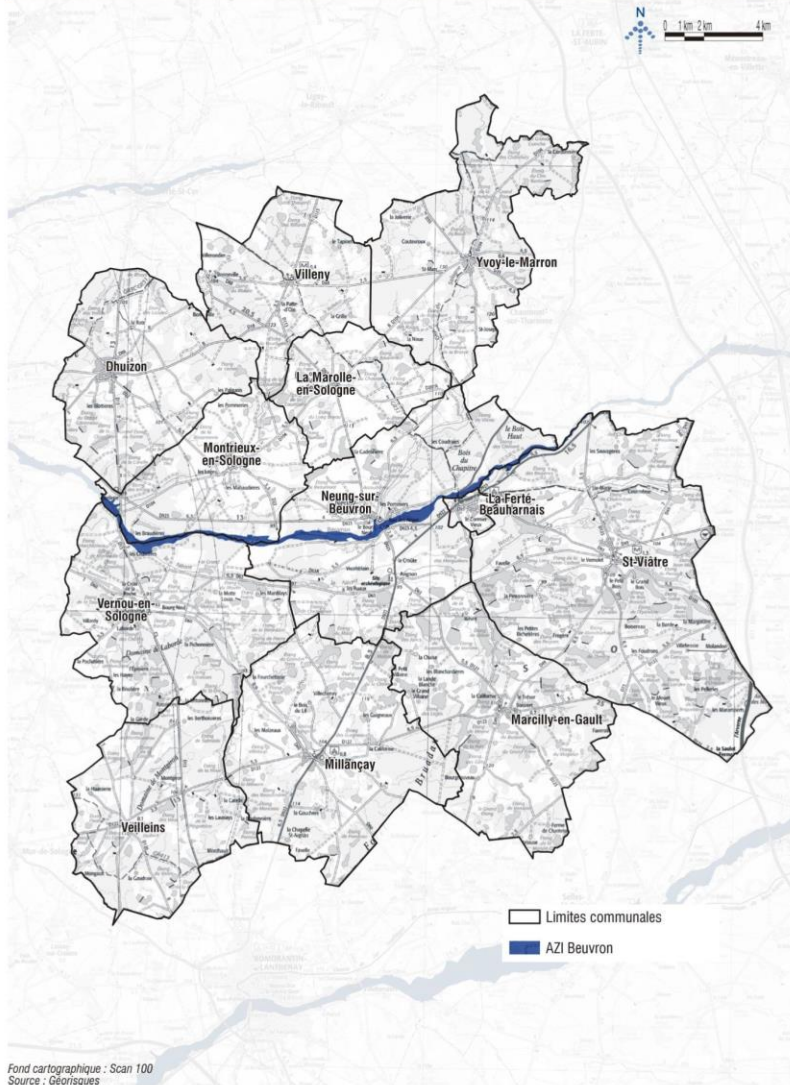
Bassins versants

- Beuvron
- Braye
- Brenne
- Cher
- Cisse
- Cosson
- Loir
- Loire
- Masse
- Sauldre

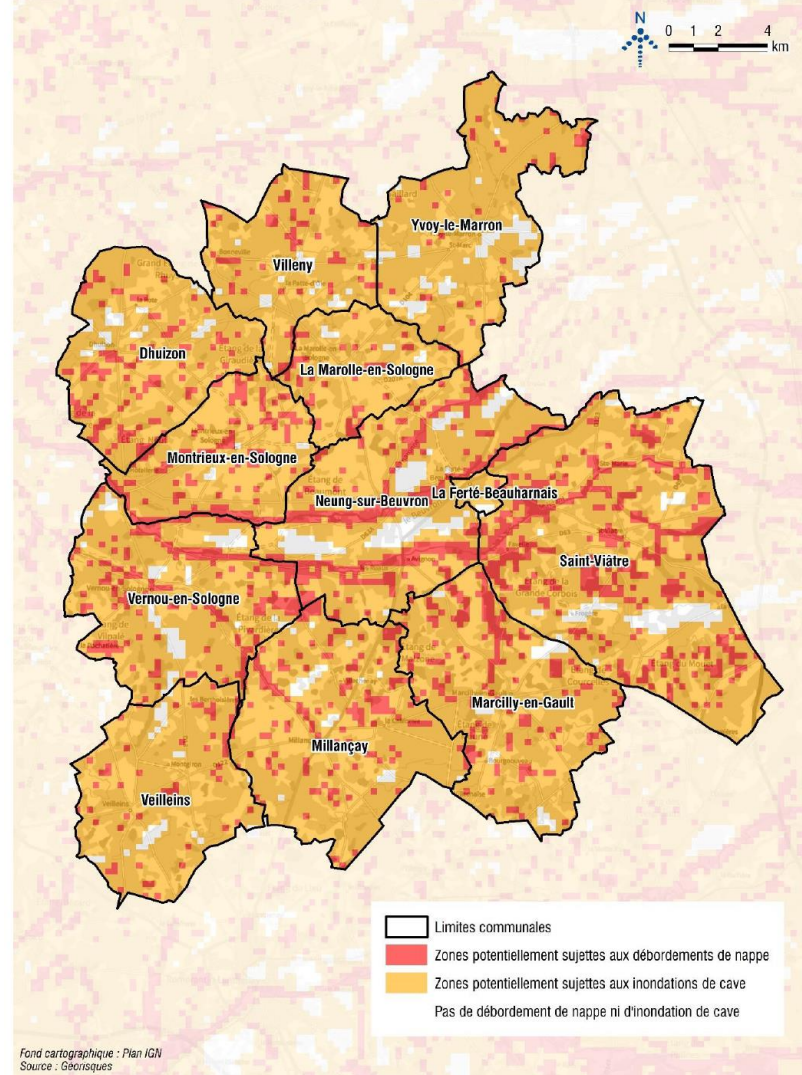


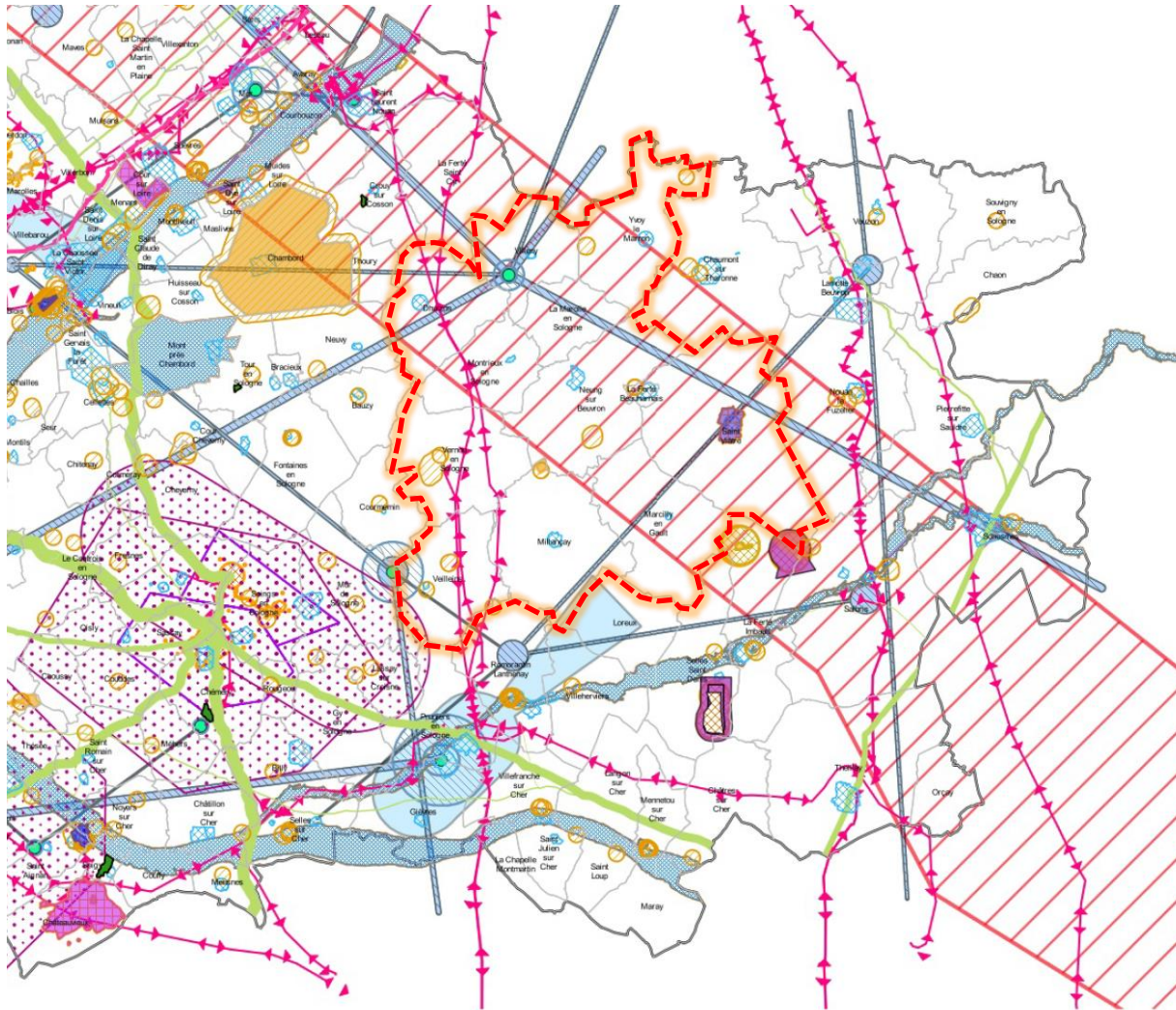
DDT41 SCTP - janvier 2017
©IGN 2014 BDCARTO
Echelle : 1/420000
Document : Réseau_Hydrographie.QGIS



















DÉBORDEMENT DES COURS D'EAU



RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES





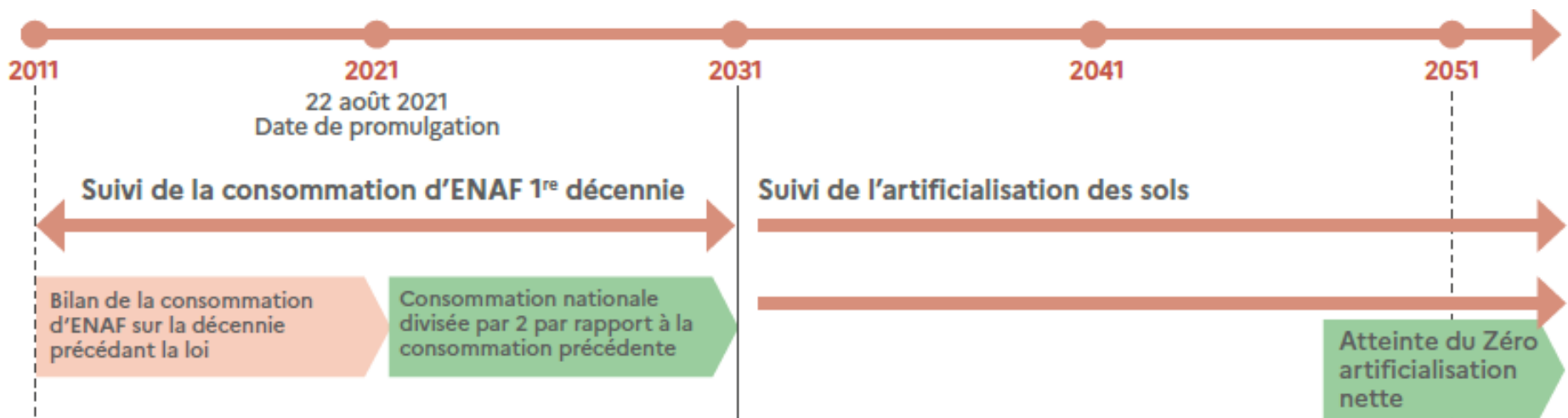
-  AC1 Monuments historiques
-  AC2 Sites inscrits et classés
-  AC3 Réserves naturelles
-  AC4 Patrimoine architectural et urbain
-  AR3
-  AS1 Périmètre AEP
-  I1 Canalisations hydrocarbures
-  I3 Canalisations de gaz
-  I4 Lignes électriques
-  I7 Stockages souterrains de gaz naturel
-  PM1 Plans de prévention des risques naturels
-  PM2 Installations classées
-  PM3 Plans de prévention des risques technologiques
-  PT1 Protection contre les perturbations électroniques
-  PT2 Protection contre les obstacles
-  T5 Dégagement aéronautique
- Contraintes aéronautiques**
-  Contrainte implantation éoliennes - Hauteur NGF < 145 m
-  Couloir militaire de vol a basse altitude - Hauteur obstacle < 90m



Partie n°4

Diagnostic foncier et consommation d'espace

Les trajectoires d'artificialisation



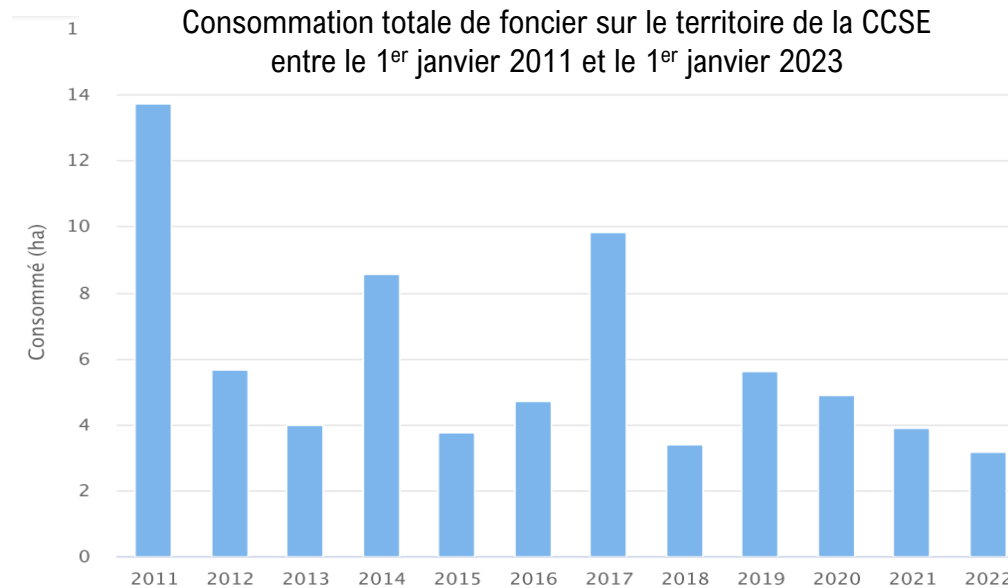
Espaces consommés de 2011 à 2022 sur la CCSE

CONSOMMATION :

Source : MonDiagnosticArtificialisation

57 850 ha
Surface du territoire

+71,2 ha
Consommation 2011 à 2022

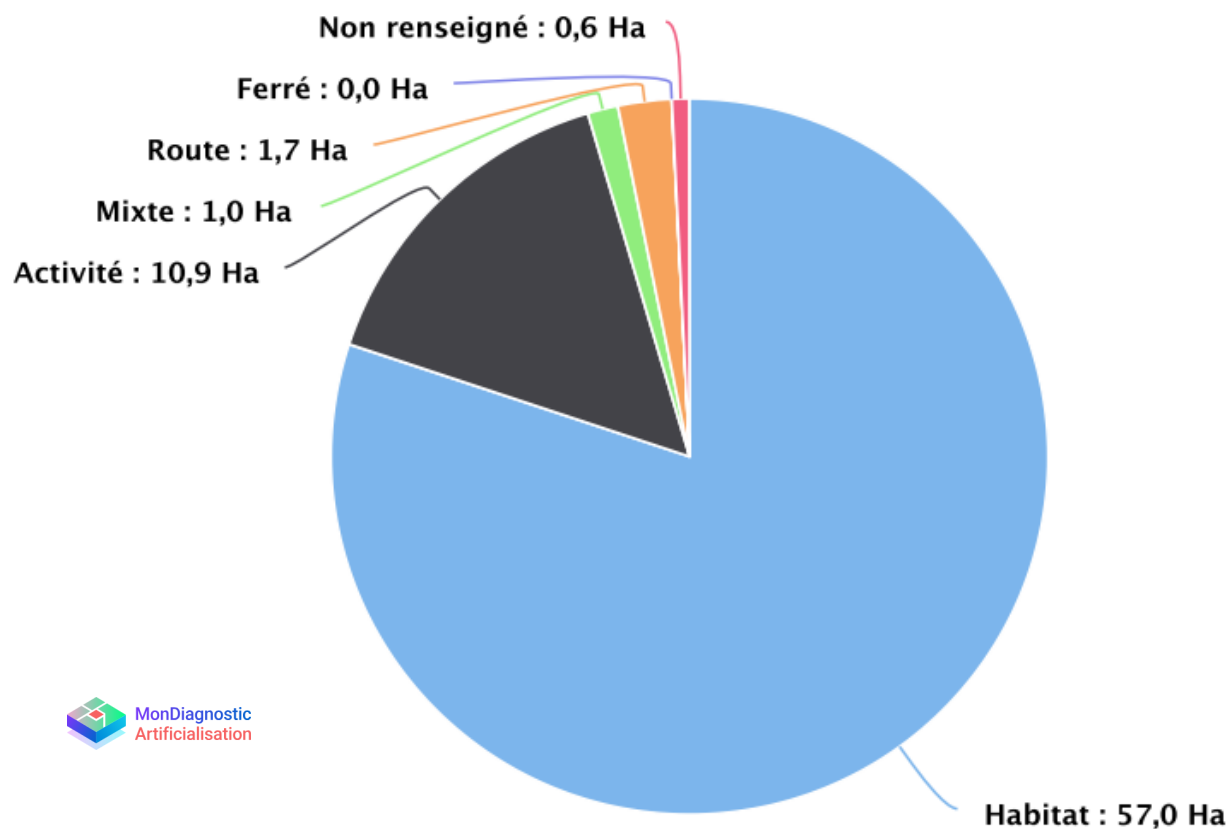


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Consommation (en ha)	+13,7	+5,7	+4,0	+8,6	+3,7	+4,7	+9,8	+3,4	+5,6	+4,9	+3,9	+3,2	+71,2

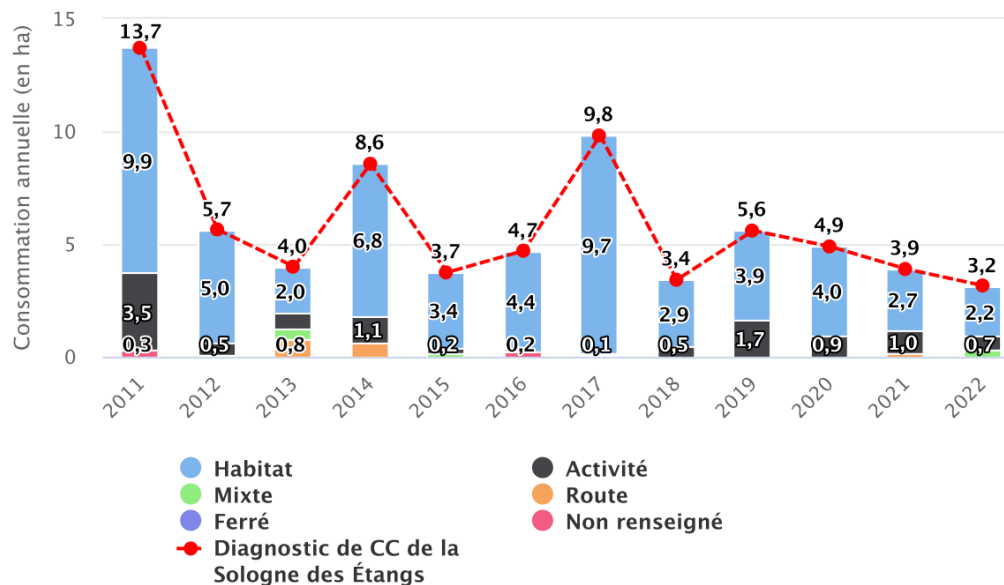
Consommation d'espace annuelle sur le territoire (en ha)

Espaces consommés de 2011 à 2022 sur la CCSE

Typologie des consommations de foncier
entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2023



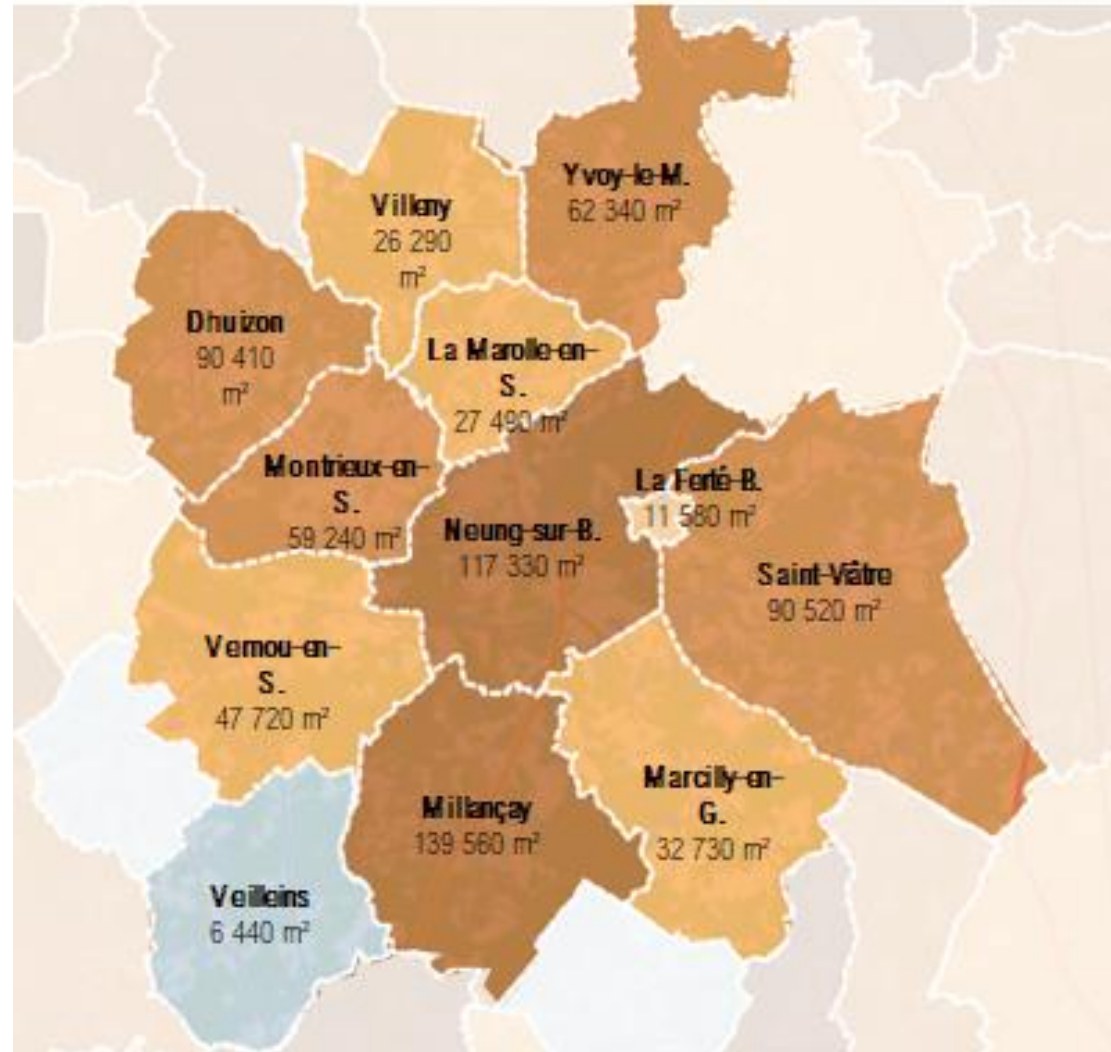
Espaces consommés de 2011 à 2022 sur la CCSE



Déterminant	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Habitat	+9,9	+5,0	+2,0	+6,8	+3,4	+4,4	+9,7	+2,9	+3,9	+4,0	+2,7	+2,2	+57,0
Activité	+3,5	+0,5	+0,7	+1,1	+0,2	+0,0	+0,1	+0,5	+1,7	+0,9	+1,0	+0,7	+10,9
Mixte	+0,0	+0,0	+0,5	+0,0	+0,2	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,3	+1,0
Route	+0,0	+0,1	+0,8	+0,7	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,2	+0,0	+1,7
Ferré	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0
Non renseigné	+0,3	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,2	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,6
Total	+13,7	+5,7	+4,0	+8,6	+3,7	+4,7	+9,8	+3,4	+5,6	+4,9	+3,9	+3,2	+71,2

Consommation d'espace annuelle sur le territoire par déterminant (en ha)

Consommation foncière entre 2011 ET 2022 par commune de la CCSE



légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)



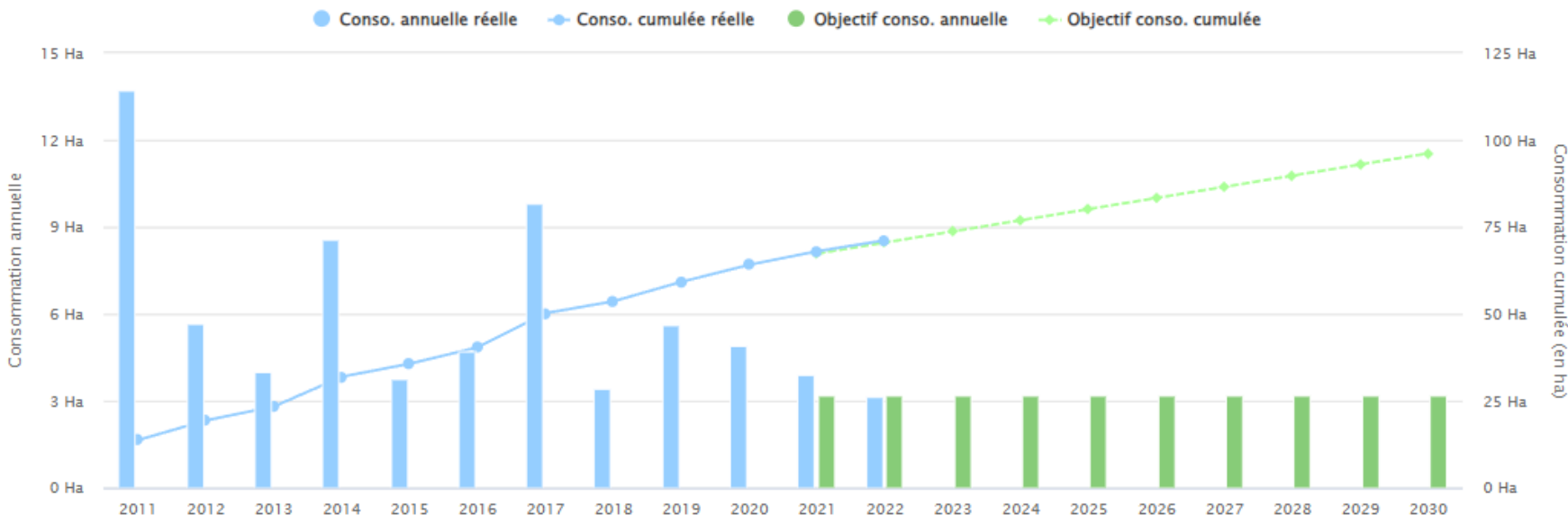
Consommation foncière entre 2011 ET 2022 par commune de la CCSE

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL	
DHUIZON	3,3	0	0,8	0,2	0,1	0,2	2,3	0,1	0,8	0,4	0,4	0,4	9	12,6%
LA FERTE BEAUHARNAIS	0	0	0	0	0,1	0	0	0	0	0,1	0,9	0	1,1	1,5%
LA MAROLLE EN SOLOGNE	0,8	0	0	0,6	0,2	0	0	0,2	0,5	0	0,2	0,4	2,9	4,1%
MARCILLY-EN-GAULT	1,2	0,1	0	0	0,5	0,1	0	0	1	0	0,1	0,2	3,2	4,5%
MILLANCAY	0,7	1,3	0,2	0,9	0,1	1,2	5,5	0,3	0,4	2,7	0	0,6	13,9	19,5%
MONTRIEUX EN SOLOGNE	0	0,1	0,4	2,2	1	0,3	0	0,3	0,3	0,3	0,7	0,3	5,9	8,3%
NEUNG SUR BEUVRON	2,5	0,1	1,4	2,7	0,9	0	0	0,5	1,7	0,6	0,2	1,2	11,8	16,6%
SAINT VIATRE	3,6	0,4	0,9	0,9	0	0,6	0	0,6	0,3	0,6	1,2	0	9,1	12,8%
VEILLEINS	0,1	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,6	0,8%
VERNOU EN SOLOGNE	0	2,5	0	0,4	0,3	1	0	0,5	0,1	0	0	0	4,8	6,7%
VILLENY	1	0	0	0,4	0	0,3	0	0,6	0,1	0	0	0,2	2,6	3,7%
YVOY LE MARRON	0,4	0,5	0,3	0,3	0,5	1,1	2	0,3	0,4	0,2	0,3	0	6,3	8,8%
TOTAL	13,6	5,5	4	8,6	3,7	4,8	9,8	3,4	5,6	4,9	4	3,3	71,2	100,0%

Trajectoire 2031 à l'échelle de l'EPCI

TRAJECTOIRE :

Source : MonDiagnosticArtificialisation



Période de référence


+64,1 ha +6,4 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans)

Projection 2031

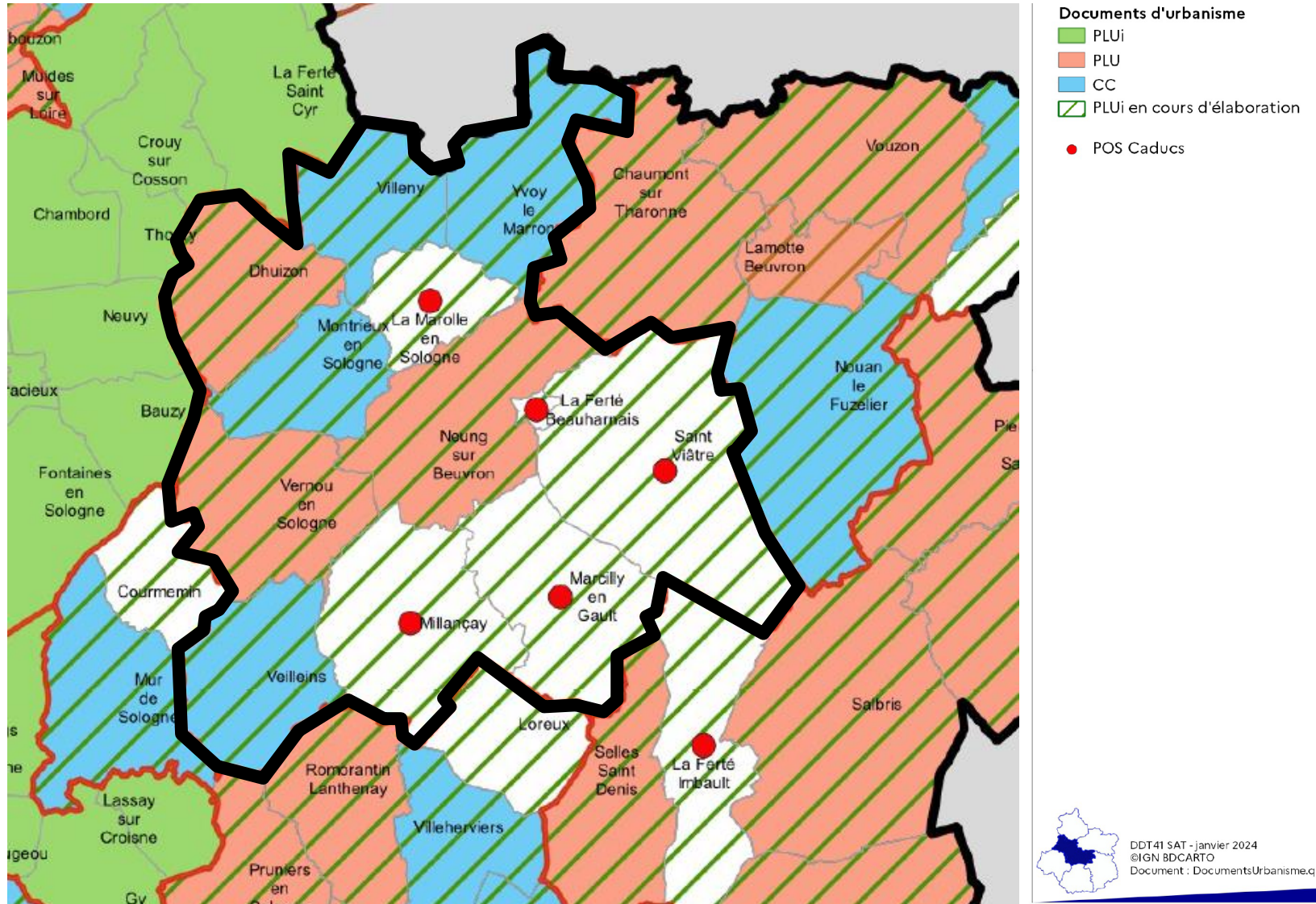
+32,1 ha +3,2 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%



Partie n°5
Déclinaison
des objectifs communautaires
dans le projet de P.L.U.i.

Document d'urbanisme au 8 janvier 2024



Propositions de zonages

UA	Centres bourgs - Bâti ancien et traditionnel
UB	Extensions plus ou moins récentes des bourgs
UI	Secteurs d'activités économiques existantes ou à (ré)aménager
UE	Zone d'équipements publics
AU	Zone à urbaniser, sur lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été produites
A	Zone agricole
N	<p>Zone naturelle</p> <p>Elle comprend plusieurs sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone NI, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme. - la zone Nh, secteur permettant de reconnaître les habitations légales, isolées. - la zone Ne, secteur permettant des équipements publics. - la zone Na, secteur permettant d'accueillir des bâtiments agricoles.

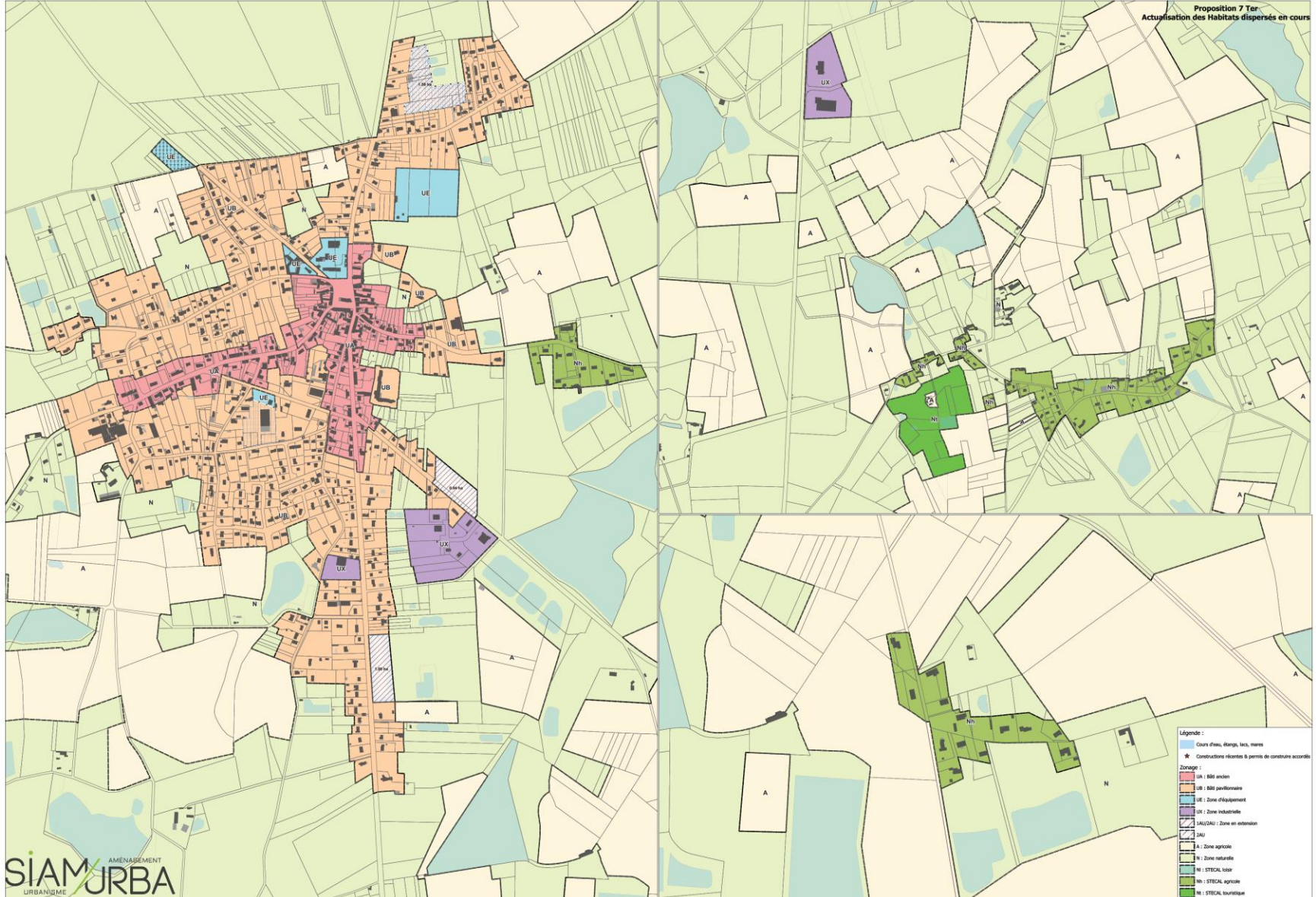


Propositions de zonages (exemple de Dhuizon)

P.L.U.I
Sologne des Étangs

Dhuizon

Document de Travail :
Zonage Bourg



Déroulement de la démarche engagée par la CCSE

(cas de figure de Dhuizon)

Les secteurs d'extension retenus

1ère étape :

Prendre en compte les éléments du SCoT approuvé en 2024

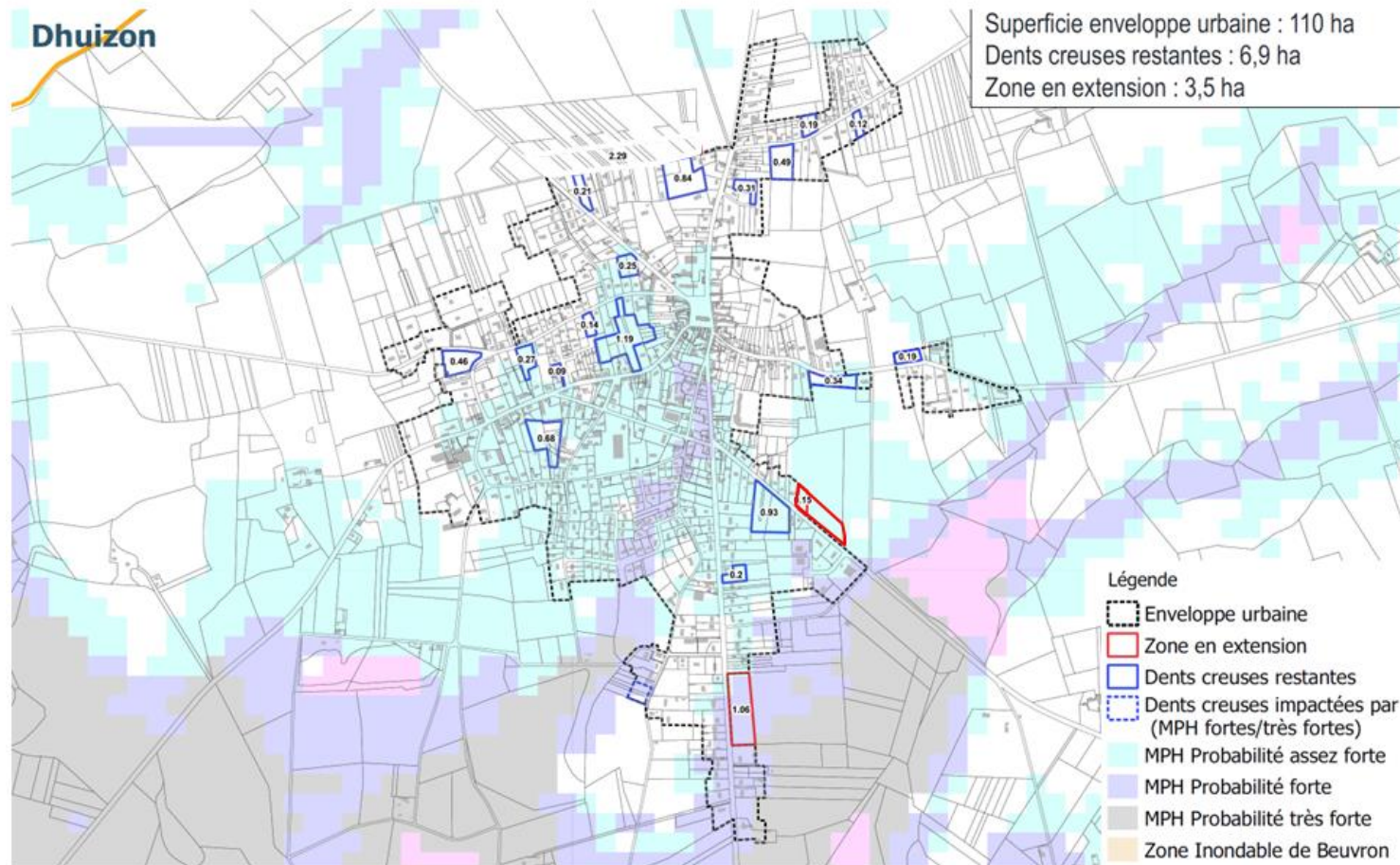
Communes	Extension Rappel maxi. SCoT 2035
DHUIZON	2,17
LA FERTE BEAUHARNAIS	1,21
LA MAROLLE EN SOLOGNE	0,61
MARCILLY-EN-GAULT	1,63
MILLANCAY	1,81
MONTRIEUX EN SOLOGNE	1,39
NEUNG SUR BEUVRON	2,17
SAINT VIATRE	2,65
VEILLEINS	0,25
VERNOU EN SOLOGNE	1,33
VILLENY	1,03
YVOY LE MARRON	1,75
TOTAL	18,00

Pour mémoire, entre 2036 et 2043, 13 hectares en extension sont également inscrits dans le SCoT. Ce foncier sera ouvert à l'urbanisation lors d'une future adaptation du document d'urbanisme.

Les secteurs d'extension retenus

2ème étape :

Positionner les possibilités d'extension par commune,
en prenant en compte les cartes du CEREMA, pré-localisant les zones humides



Les secteurs d'extension retenus

3ème étape : Investigations de terrain réalisées par THEMA Environnement pour identifier les zones humides

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

- L'inventaire flore/habitat est basé sur des relevés phytocénotiques 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.



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 arbusive (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, Rollet à triple bandeau, Grosbec casse-noyaux, 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.

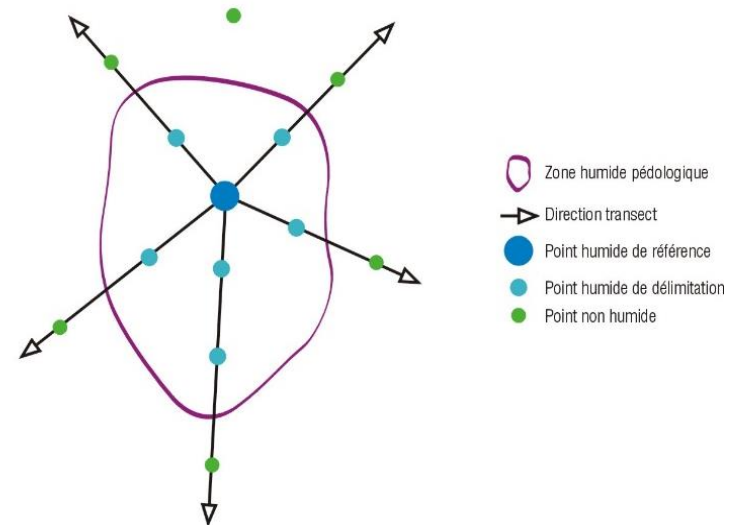
Les secteurs d'extension retenus

3ème étape :

Investigations de terrain réalisées par THEMA Environnement pour identifier les zones humides

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). La localisation des points de sondages est reportée sur l'atlas cartographique.

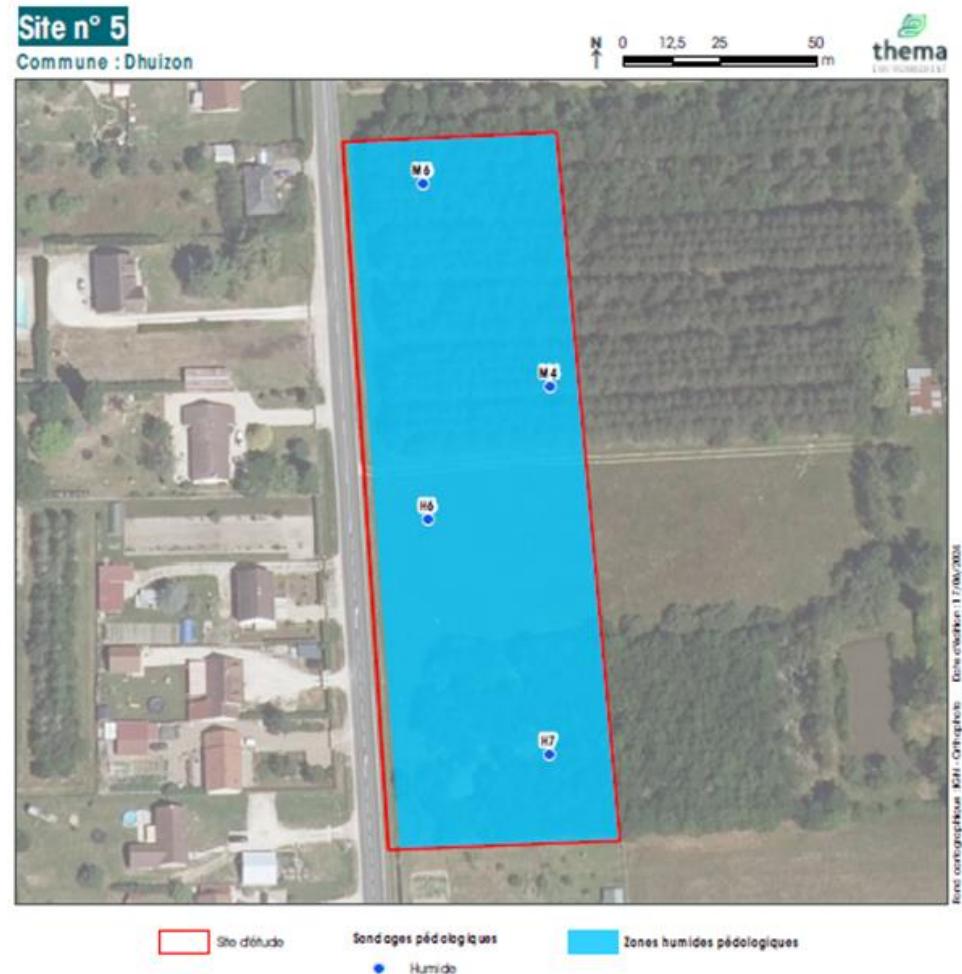


Les secteurs d'extension retenus

3ème étape :

Investigations de terrain réalisées par THEMA Environnement pour identifier les zones humides

- Les investigations pédologiques ont permis d'identifier de nombreux sols caractéristiques des zones humides. Ces sols sont très souvent constitués d'horizons perméables (à tendance sableuse) superposés à des horizons profonds imperméables. Ces types de sols sont très communs sur les formations sableuses de Sologne et correspondent à des sols planosoliques rédoxiques.
- Dans la plupart des cas, la totalité du site investigué comporte sensiblement le même type de sol et correspond dans ce cas totalement à une zone humide ou une zone non humide. Dans le cas d'une zone humide présente sur la totalité du site, les accotements de route ou autres zones aménagées sont délimitées et retirées des emprises de zones humides.
- Certains sites ont nécessité une délimitation de la zone humide (présence de sondages humides et non humides ; cas du site 6 de Villeny, du site 10 de Montrieux-en-Sologne et du site 11 de Neung-sur-Beuvron). Dans ce cas, la limite est d'abord positionnée à équidistance entre un sondage « humide » et « non humide », puis cette limite est ajustée avec les indices de terrains

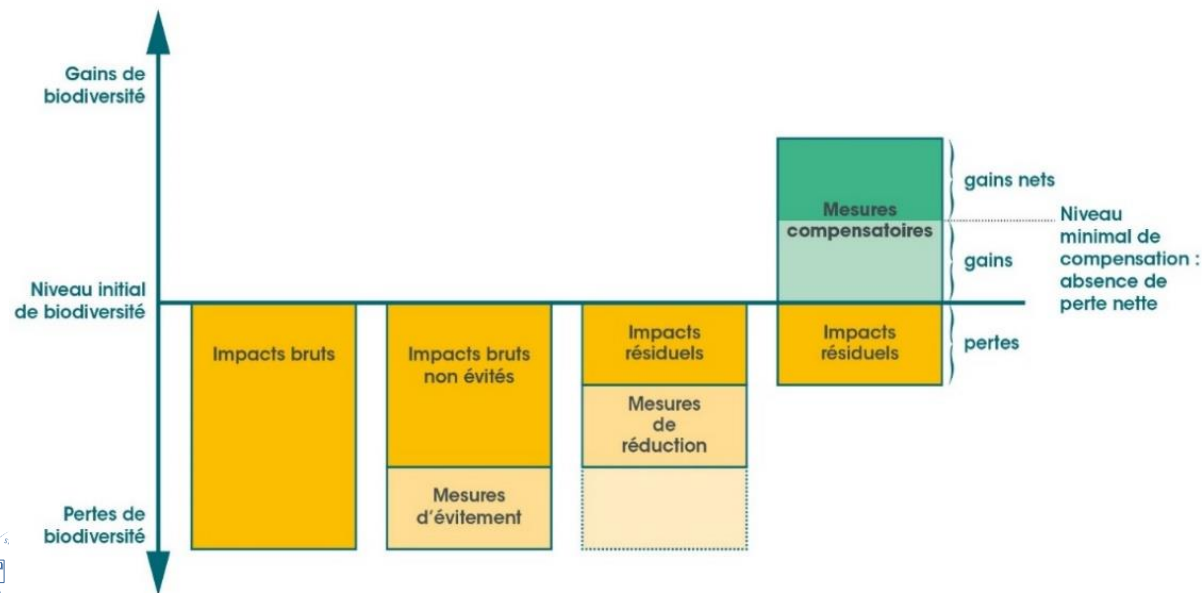


Les secteurs d'extension retenus

4ème étape : Démarche Eviter Réduire Compenser

La Communauté de communes de la Sologne des étangs cherche des solutions et alternatives sur son territoire pour s'inscrire dans la stratégie ERC demandée par les services de l'Etat :

1. Eviter : conserver les zones humides identifiées
2. Réduire : conserver pour partie les zones humides identifiées
3. Compenser : recréer ou restaurer des zones humides pour contrebalancer l'impact du projet de PLUi sur les zones humides concernées (détruites)



Stratégie ERC concernant les 18 ha d'extension

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
		①		③	②	④	⑤		⑥		⑦	

- ① Entre 2021 et 2023, 3,55 hectares ont été "consommés" selon les chiffres du CEREMA
- ② Les extensions possibles à l'horizon 2035 sont donc de 14,45 hectares à l'échelle de la CCSE
- ③ Cependant, 3 communes consomment moins de foncier que ce qui leur est attribué : Marcilly, Montrieux et Yvoy (au total, 1,67 ha)
- ④ Sur les 19,66 hectares de zones AU positionnées par les communes, 11,05 ha sont identifiées comme Zones Humides
- ⑤ Trois communes ne sont pas concernées par des zones humides : Marcilly, Vernou et Yvoy
- ⑥ 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
- ⑦ Les 1,67 ha du ⑤ sont répartis sur 2 communes pôles pour qu'elles "tendent" vers les surfaces des zones AU souhaitées

La temporalité et la nature des projets n'étant à ce jour pas connus, 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 Étangs 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 (une étude est actuellement en cours et les conclusions seront intégrées dans le PLUi).

Les O.A.P. sectorielles (exemple de Dhuizon)

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).



L'environnement immédiat du site de l'OAP






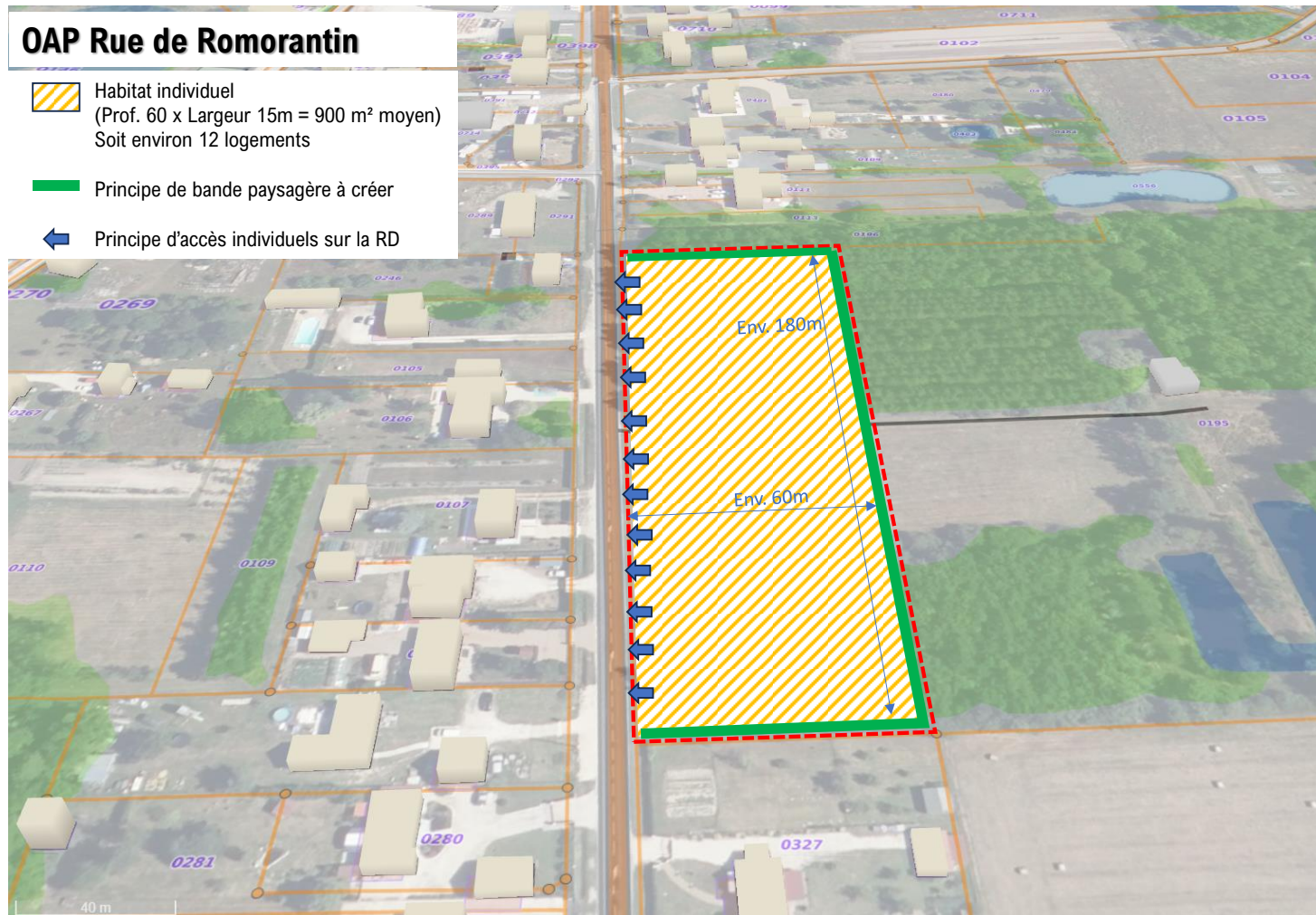
Le secteur est accessible depuis la rue de Romorantin (RD13), car bordé par cette dernière.



Les O.A.P. sectorielles (exemple de Dhuizon)

OAP Rue de Romorantin

-  Habitat individuel
(Prof. 60 x Largeur 15m = 900 m² moyen)
Soit environ 12 logements
-  Principe de bande paysagère à créer
-  Principe d'accès individuels sur la RD



Les S.T.E.C.A.L. (exemple de Dhuizon)

1. DHUIZON – Aménagement d’hébergements touristiques et d’une ferme pédagogique Les Hauts de Rotte

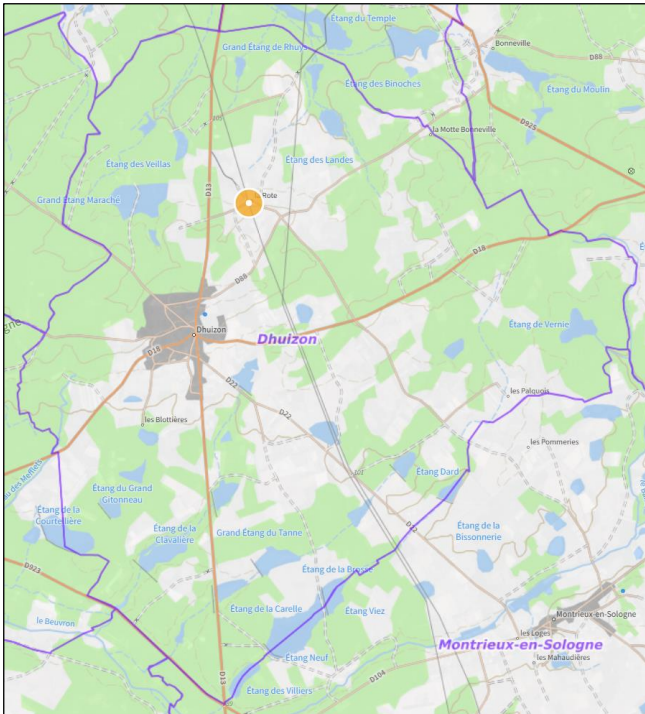
Ambitions du STECAL

Dans un cadre de vie préservé, il s’agit de développer l’activité économique locale en créant de nouvelles offres d’hébergement pour pérenniser le tourisme vert et durable sur le territoire communautaire.

En parallèle, une ferme pédagogique et des ateliers créatifs et ludiques permettront de partager avec les hôtes la richesse de la biodiversité locale.

Présentation du site

Le STECAL se situe à environ 1,5 kilomètre, au Nord-Est de la zone agglomérée de Dhuizon, au lieu-dit de La Rotte.



Source : Géoportail

La propriété concernée par le STECAL regroupe plusieurs parcelles. L’unité foncière couvre une superficie d’environ 9,2 hectares.

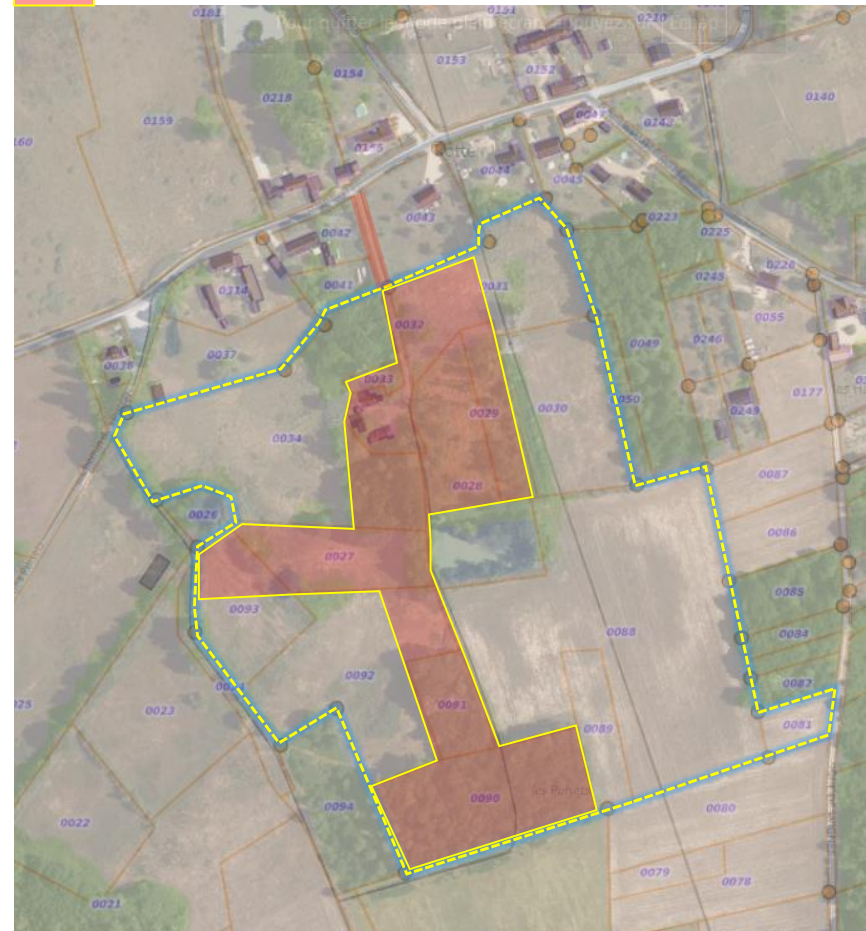
Cependant, l’unité foncière directement impactée par le projet ne couvre qu’environ 3,2 hectares.



Emprise de l’unité foncière de la propriété



Emprise du STECAL concerné par le projet de constructions



Source : Géoportail 64

Les S.T.E.C.A.L. (exemple de Dhuizon)

Au PLU de la commune de Dhuizon, actuellement opposable, le secteur est classé en **zonage agricole**

(A), sauf pour les constructions existantes que sont déjà en STECAL (Ah).



Source : Géoportail de l'urbanisme

Implantation indicative des futurs hébergements



Eléments de présentation du projet

A terme, il s'agit de créer :

- **Une habitation (résidence principale)** pour le porteur de projet et sa famille ;
- **Un gîte modulable** pouvant accueillir de 2 à 14 personnes ;
- **Dix hébergements** (de 20 à 40 m²) à l'architecture authentique, intégrés harmonieusement dans le paysage : chalets, lodges et cabanes en bois (2 à court terme et 10 à moyen – long termes) ;
- **Une ferme pédagogique et des ateliers créatifs et ludiques** auxquels pourront participer les futurs hôtes.

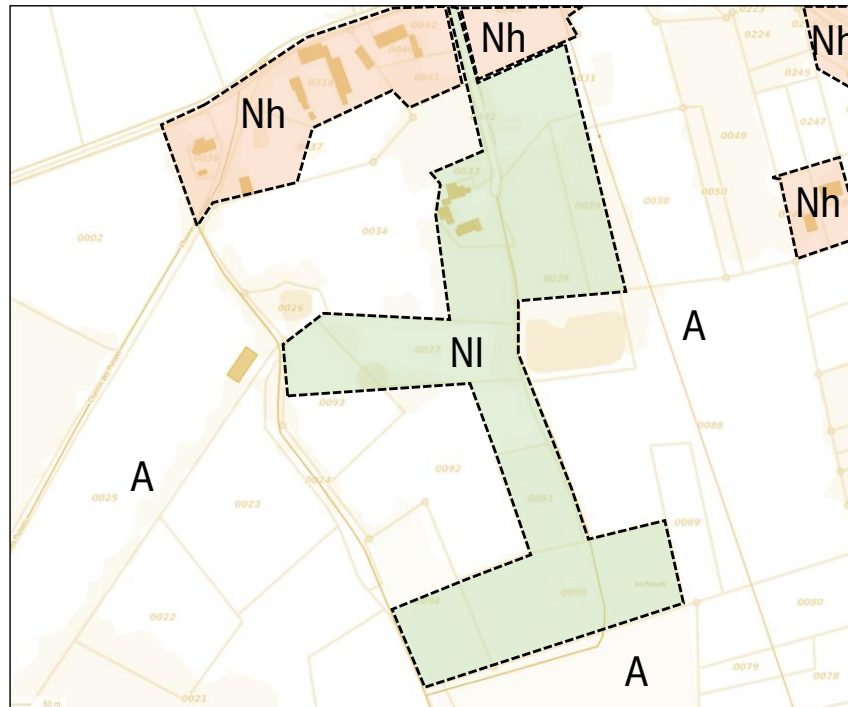
L'implantation terrain des hébergements

N° Parcelle	Zonage	Surface en m ²	Occupation du sol	Nb hébergement	Surface hébergement minimum (20m ² /heb)	Surface hébergement maximum (40m ² /heb)	Surface utilisée minimum (en % de chaque parcelle)	Surface utilisée maximum (en % de chaque parcelle)
27	A	3990,69	Herbage	1	20	40	0,50	1,00
28	A	6867,00	Verger/Pêche	0	0	0	0,00	0,00
29	A	2309,24	Verger	2	40	80	1,73	3,46
30	A	6167,87	Herbage	0	0	0	0,00	0,00
31	A	6846,10	Herbage	1	20	40	0,29	0,58
32	AH	1989,08	Habitation/Gîtes	0	0	0	0,00	0,00
33	A	457,60	Jardin	0	0	0	0,00	0,00
34	A	14163,58	Herbage	1	20	40	0,14	0,28
81	A	1165,48	Herbage/Jachère mellifère	0	0	0	0,00	0,00
88	A	23375,47	Herbage	0	0	0	0,00	0,00
89	A	2314,14	Herbage/Jachère mellifère	0	0	0	0,00	0,00
90	A	7024,29	Petit bois	2	40	80	0,57	1,14
91	A	2135,26	Petit bois	1	20	40	0,94	1,87
92	A	9170,80	Herbage	1	20	40	0,22	0,44
93	A	4117,98	Herbage	1	20	40	0,49	0,97
15		92094,58		10	200	400	0,22	0,43

Les S.T.E.C.A.L. (exemple de Dhuizon)



Incidences sur le PLUi



La zone NI, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme.

Déroulement de la démarche engagée par la CCSE

(cas de figure de Neung-sur-Beuvron)

Les secteurs d'extension retenus

1ère étape :

Prendre en compte les éléments du SCoT approuvé en 2024

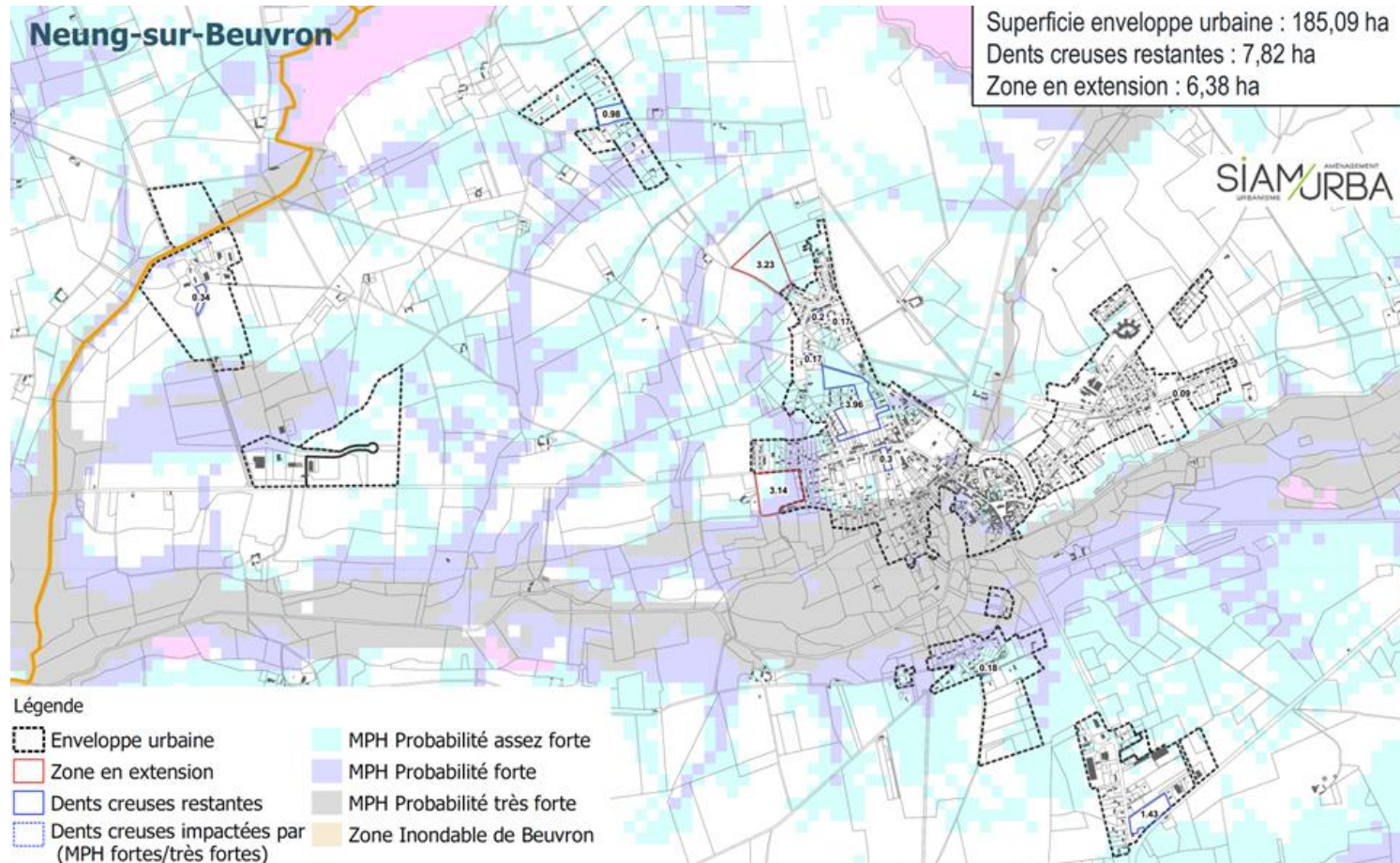
Communes	Extension Rappel maxi. SCoT 2035
DHUIZON	2,17
LA FERTE BEAUHARNAIS	1,21
LA MAROLLE EN SOLOGNE	0,61
MARCILLY-EN-GAULT	1,63
MILLANCAY	1,81
MONTRIEUX EN SOLOGNE	1,39
NEUNG SUR BEUVRON	2,17
SAINT VIATRE	2,65
VEILLEINS	0,25
VERNOU EN SOLOGNE	1,33
VILLENY	1,03
YVOY LE MARRON	1,75
TOTAL	18,00

Pour mémoire, entre 2036 et 2043, 13 hectares en extension sont également inscrits dans le SCoT. Ce foncier sera ouvert à l'urbanisation lors d'une future adaptation du document d'urbanisme.

Les secteurs d'extension retenus

2ème étape :

Positionner les possibilités d'extension par commune,
en prenant en compte les cartes du CEREMA, pré-localisant les zones humides



Les secteurs d'extension retenus

3ème étape :

Investigations de terrain réalisées par THEMA Environnement pour identifier les zones humides

2. Expertises environnementales de l'OAP



Habitats / Flore

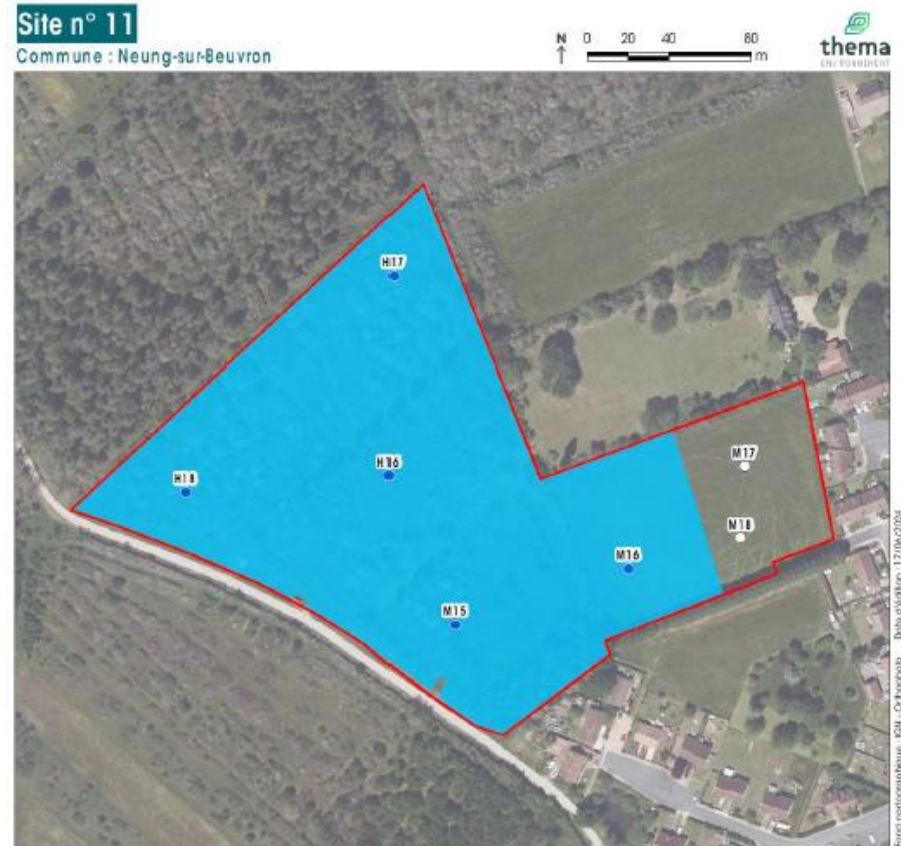
Ce secteur se compose dans sa partie ouest d'une prairie très peu diversifiée d'un point de vue floristique et dominé par des graminées communes telles que la Houlique lainueuse, le Fromental élevé et le Pâturin commun. La parcelle est ponctuée d'arbres généralement isolés ou observés sous forme d'alignements (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'Écaille striée, un papillon classé « vulnérable » en région, observé sur le site.

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



Stratégie ERC concernant les 18 ha d'extension

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
		①		③	②	④	⑤		⑥		⑦	

- ① Entre 2021 et 2023, 3,55 hectares ont été "consommés" selon les chiffres du CEREMA
- ② Les extensions possibles à l'horizon 2035 sont donc de 14,45 hectares à l'échelle de la CCSE
- ③ Cependant, 3 communes consomment moins de foncier que ce qui leur est attribué : Marcilly, Montrieux et Yvoy (au total, 1,67 ha)
- ④ Sur les 19,66 hectares de zones AU positionnées par les communes, 11,05 ha sont identifiées comme Zones Humides
- ⑤ Trois communes ne sont pas concernées par des zones humides : Marcilly, Vernou et Yvoy
- ⑥ 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
- ⑦ Les 1,67 ha du ③ sont répartis sur 2 communes pôles pour qu'elles "tendent" vers les surfaces des zones AU souhaitées

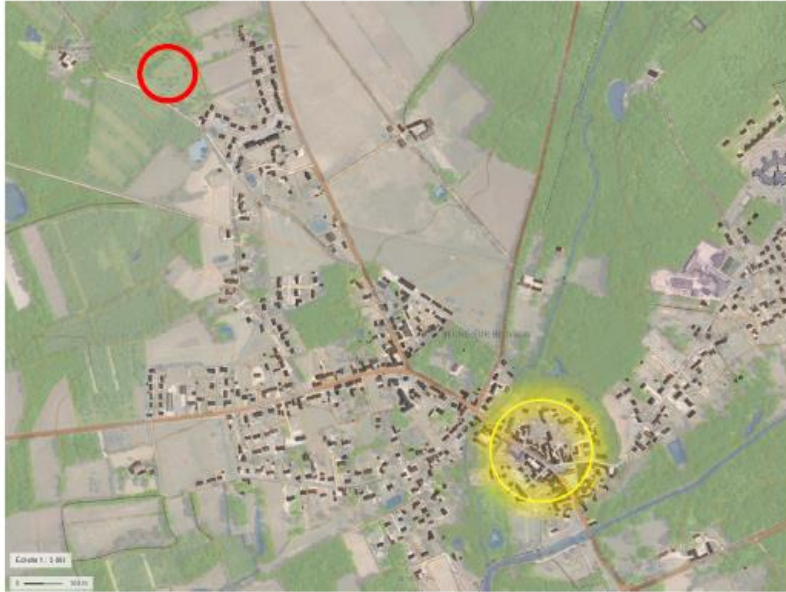
La temporalité et la nature des projets n'étant à ce jour pas connus, il ne peut pas être défini une stratégie de compensation sur les territoires ne présentant aujourd'hui pas d'autres options de zones AU : de fait, pour ces zones AU sur lesquels l'ERC ne peut s'appliquer, il sera fait mention dans 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 Étangs 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 (une étude est actuellement en cours et les conclusions seront intégrées dans le PLUi).

Les O.A.P. sectorielles (exemple de Neung sur B.)

1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'FOAP 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'FOAP, et ce dernier est constitué de prairies avec des arbres isolés.



L'environnement immédiat du site de l'FOAP



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



Les O.A.P. sectorielles (exemple de Neung sur B.)

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)

Déroulement de la démarche engagée par la CCSE

(cas de figure de La Ferté-Beauharnais)

Les secteurs d'extension retenus

1ère étape :

Prendre en compte les éléments du SCoT approuvé en 2024

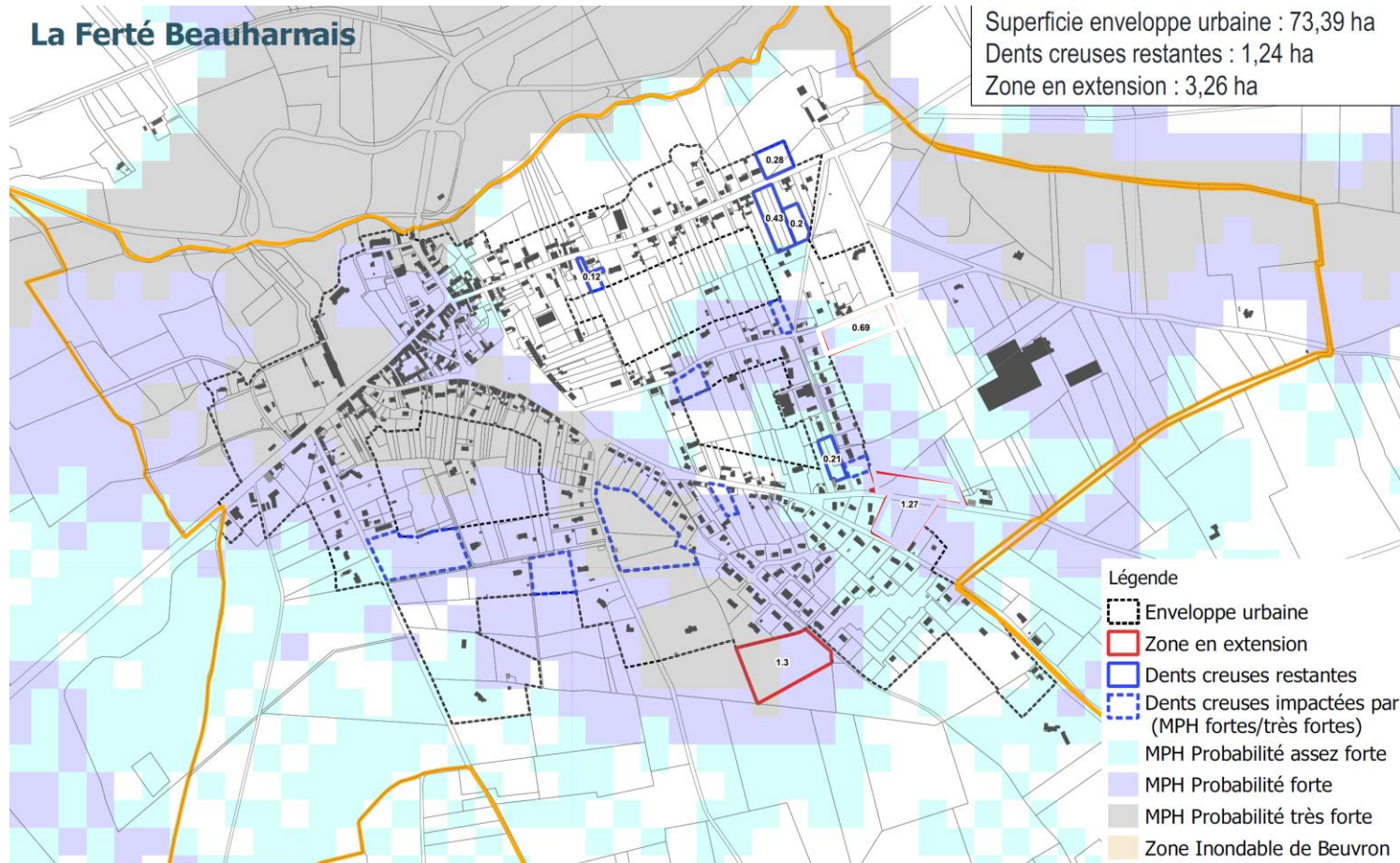
Communes	Extension Rappel maxi. SCoT 2035
DHUIZON	2,17
LA FERTE BEAUHARNAIS	1,21
LA MAROLLE EN SOLOGNE	0,61
MARCILLY-EN-GAULT	1,63
MILLANCAY	1,81
MONTRIEUX EN SOLOGNE	1,39
NEUNG SUR BEUVRON	2,17
SAINT VIATRE	2,65
VEILLEINS	0,25
VERNOU EN SOLOGNE	1,33
VILLENY	1,03
YVOY LE MARRON	1,75
TOTAL	18,00

Pour mémoire, entre 2036 et 2043, 13 hectares en extension sont également inscrits dans le SCoT. Ce foncier sera ouvert à l'urbanisation lors d'une future adaptation du document d'urbanisme.

Les secteurs d'extension retenus

2ème étape :

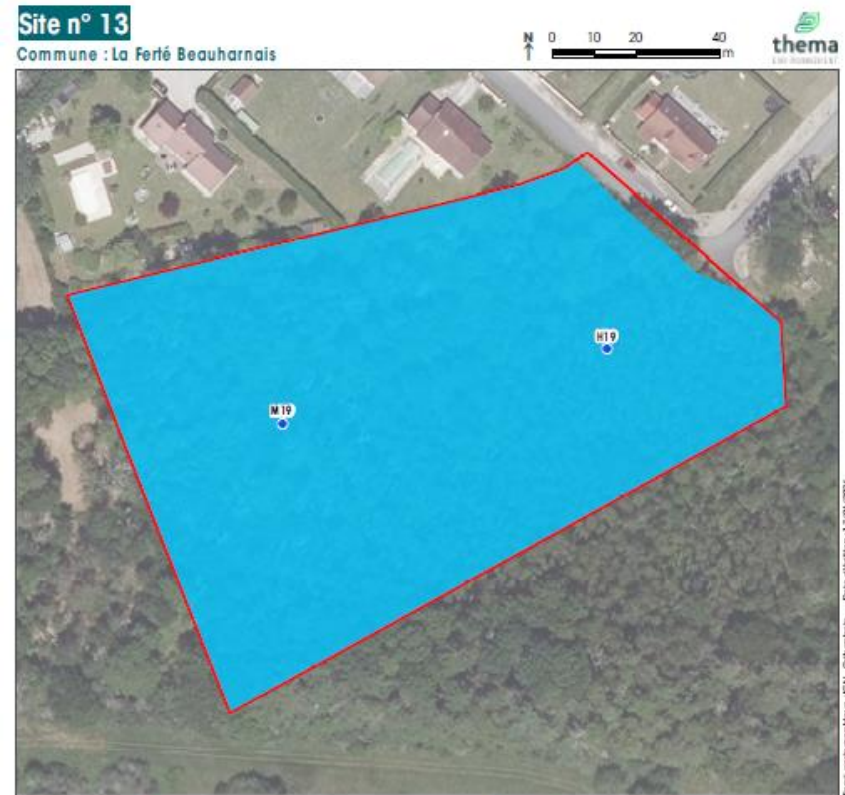
Positionner les possibilités d'extension par commune,
en prenant en compte les cartes du CEREMA, pré-localisant les zones humides



Les secteurs d'extension retenus

3ème étape :

Investigations de terrain réalisées par THEMA Environnement pour identifier les zones humides



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, Flouze odorante, Houllque 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 : Tairier pâtre et Fauvette des jardins dans sa partie la plus dense.

Enjeu modéré pour la faune.

Stratégie ERC concernant les 18 ha d'extension

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
		1		3	2	4		5	6		7	

- ① Entre 2021 et 2023, 3,55 hectares ont été "consommés" selon les chiffres du CEREMA
- ② Les extensions possibles à l'horizon 2035 sont donc de 14,45 hectares à l'échelle de la CCSE
- ③ Cependant, 3 communes consomment moins de foncier que ce qui leur est attribué : Marcilly, Montrieux et Yvoy (au total, 1,67 ha)
- ④ Sur les 19,66 hectares de zones AU positionnées par les communes, 11,05 ha sont identifiées comme Zones Humides
- ⑤ Trois communes ne sont pas concernées par des zones humides : Marcilly, Vernou et Yvoy
- ⑥ 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
- ⑦ Les 1,67 ha du ③ sont répartis sur 2 communes pôles pour qu'elles "tendent" vers les surfaces des zones AU souhaitées

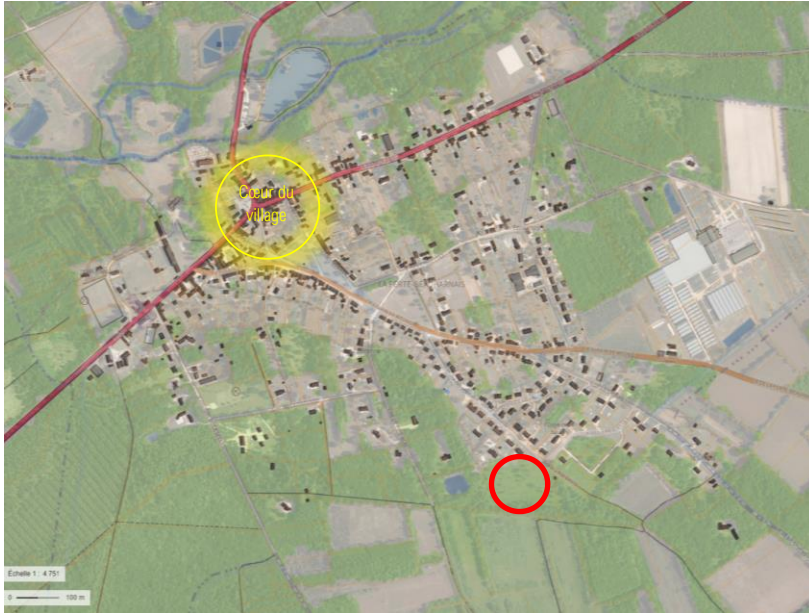
La temporalité et la nature des projets n'étant à ce jour pas connus, il ne peut pas être défini une stratégie de compensation sur les territoires ne présentant aujourd'hui pas d'autres options de zones AU : de fait, pour ces zones AU sur lesquels l'ERC ne peut s'appliquer, il sera fait mention dans 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 Étangs 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 (une étude est actuellement en cours et les conclusions seront intégrées dans le PLUi).

Les O.A.P. sectorielles (exemple de La Ferté – B.)

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.

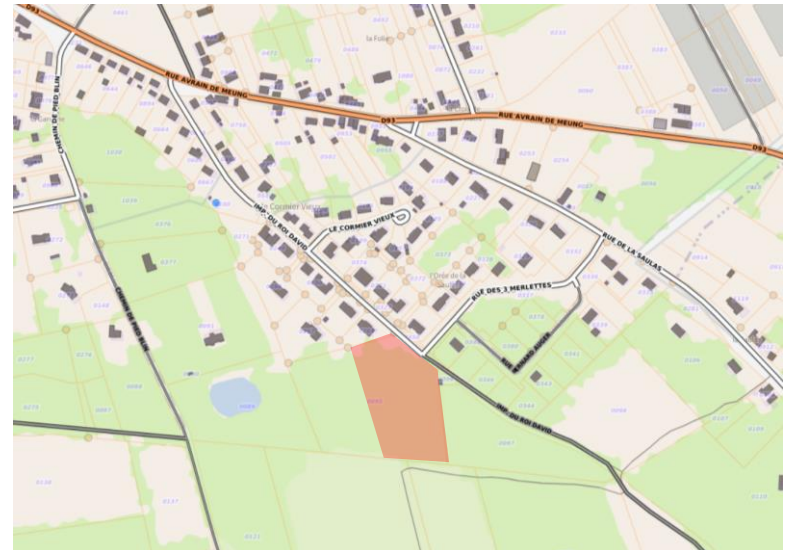
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais le site est partiellement boisé.



L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via l'impasse du Roi David.



Les O.A.P. sectorielles (exemple de La Ferté – B.)

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)

Les S.T.E.C.A.L. (exemple de La Ferté – B.)

2. LA FERTE B. - Création d'un village touristique à La Ferme des Îles

Ambitions du STECAL

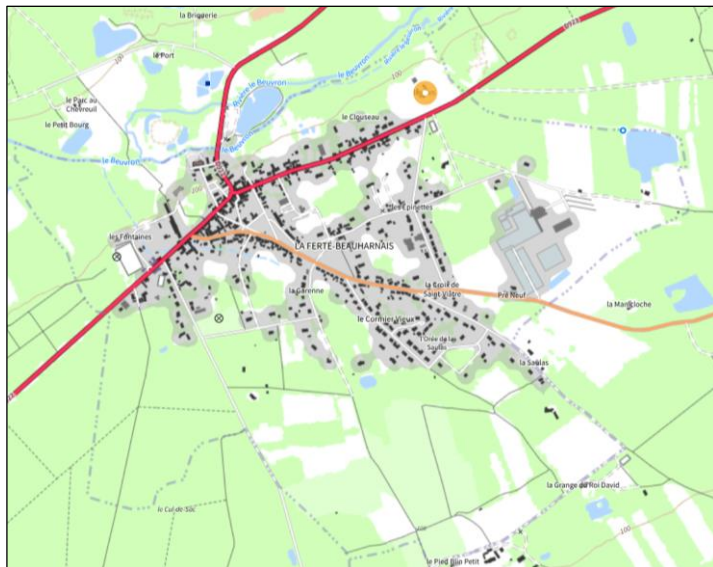
La Ferme des îles est historiquement la métairie du château de La Ferté-Beauharnais. La maison principale est datée par les historiens du XIIIème siècle. La ferme appartenait au chatelain jusqu'en 1987, date de sa vente à des éleveurs producteurs de fromages de chèvre.

Les porteurs de projet font l'acquisition du domaine en 1994.

Depuis 2014, ils reçoivent des groupes en gîte de 12 personnes et font l'expérience de l'accueil tous les week-ends de jeunes, de familles ou de séminaires. Dans un cadre de vie préservé, il s'agit de développer une offre touristique insolite, dans un espace de nature, correspondant à une demande forte du public, mais également de dynamiser l'activité économique locale en créant de nouvelles offres d'hébergement pour pérenniser le tourisme vert et durable sur le territoire communautaire.

Présentation du site

Le projet se situe à la sortie Nord-Est du village de La Ferté-Beauharnais, au bord de la RD 923, au lieu-dit de Les Îles.

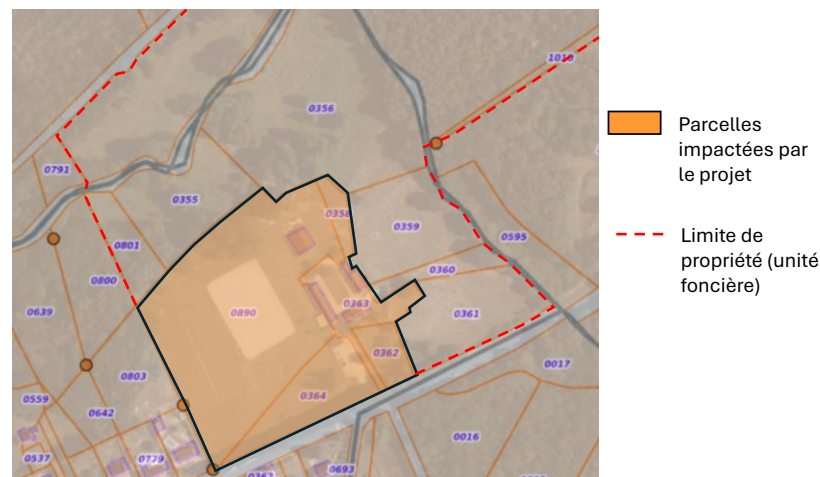


Source : Géoportail

Actuellement, la propriété est une exploitation agricole d'élevage d'équidés, majoritairement des poneys shetland pour les enfants.

Elle est bordée par le **Beuvron** au Nord et elle est traversé par l'**ancien lit du Beuvron** à sec.

La propriété concernée par le STECAL regroupe plusieurs parcelles. L'unité foncière couvre une superficie d'environ 10 hectares. La propriété se situe en bordure du Beuvron, sur trois communes : La Ferté-Beauharnais, Saint-Viâtre et Neung-sur-Beuvron. **Cependant, l'unité foncière directement impactée par le projet ne couvre qu'environ 2,8 hectares.**



Éléments de présentation du projet

A terme, il s'agit de créer (hors logement du porteur de projet également sur site) :

- **Une maison du XIIIème siècle réhabilitée** (pour 6 personnes) ;
- **Une maison en brique** (pour 6 personnes) ;
- **Deux gîtes solognots** (rénovation et extension des bâtiments existants) : 1 pouvant accueillir 8 personnes et un second 12 personnes ;
- **Cinq hébergements pour 2 personnes** (d'environ 30 m²) type TinyHouse ou Hobbit. Il s'agira de constructions réversibles, sans adduction d'eau, sans assainissement (sanitaires dans le bâtiment de bloc sanitaire), avec électricité et chauffage au bois. Chaque maison comprend une mini éolienne et des panneaux photovoltaïque pour produire l'éclairage nécessaire et alimenter un mini frigo ;
- **Changement de destination de l'écurie existante** en salle de fête ou polyvalente, **construction d'une nouvelle écurie de logement des chevaux et poneys** et construction d'abris de prés.

Les S.T.E.C.A.L. (exemple de La Ferté – B.)

Par ailleurs, sont envisagés :

- Toilettes sèches réparties à proximité des maisons.
- Bloc sanitaire avec douches, lavabos et WC, à proximité de l'accueil. Le bloc comprend une réserve de récupération d'eau de pluie pour alimenter les toilettes et des panneaux photovoltaïques pour la production d'eau chaude et l'éclairage.
- Accueil à proximité du parking, comprenant un espace d'accueil avec présentoirs de documentations, bureau administratif, salle de réunion multimédias.
- Espaces de jeux pour enfants et espace de jeux d'extérieurs pour adultes.
- un manège servant de surface couverte pour des animations équestres ou autres, prenant place sur une partie de la carrière équestre existante.
- la toiture de l'actuelle écurie et du futur manège seront équipés de panneaux photovoltaïques pour rechercher l'autonomie énergétique.

Éléments de présentation du projet



En rouge, les constructions à réaliser.

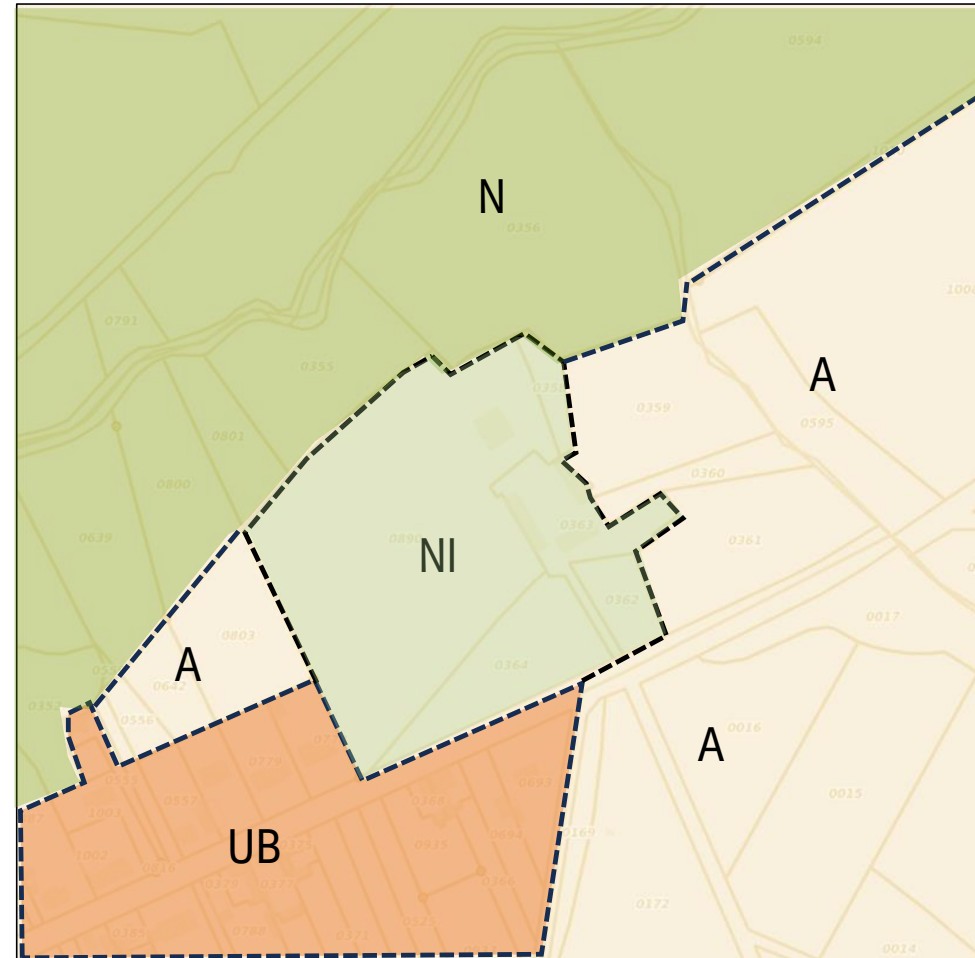
Les maisons existantes feront l'objet d'extension/agrandissement pour développer le nombre de gîtes :

HI : hébergement insolite

En bleu, les aménagements envisagés.

En vert, les constructions agricoles.

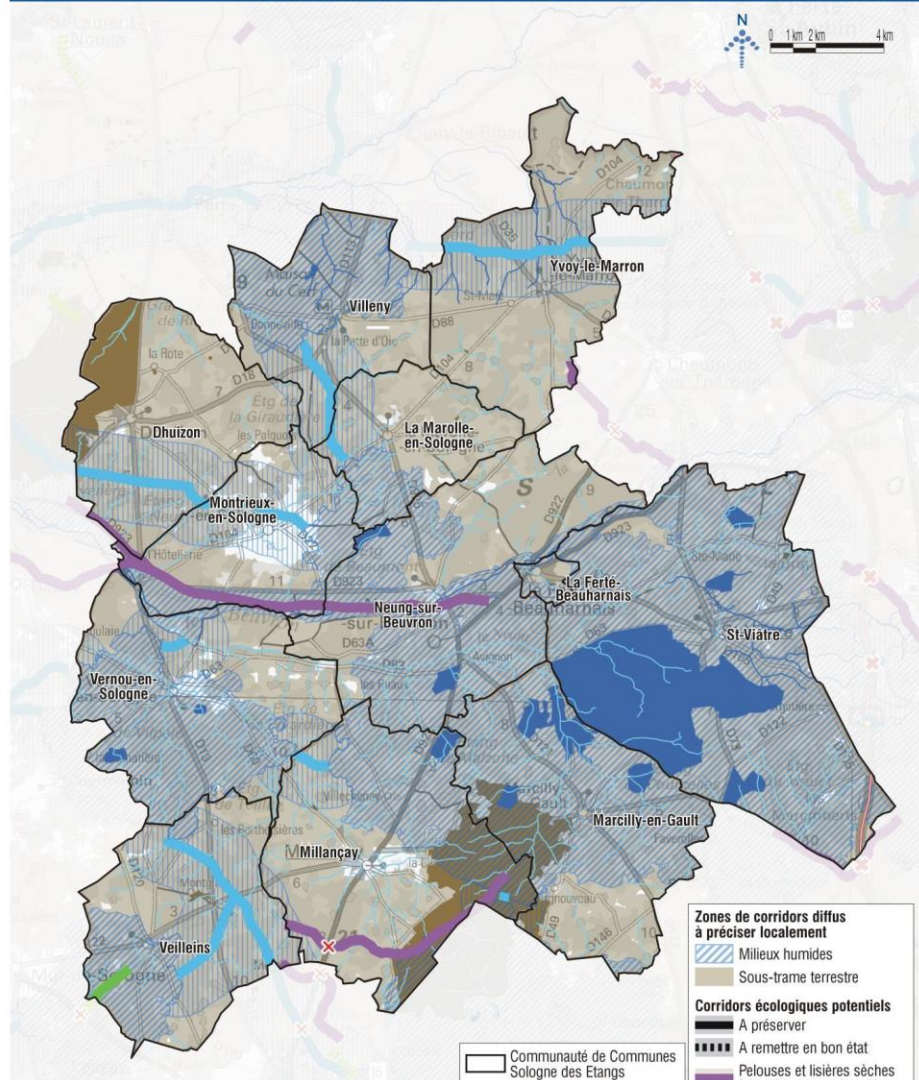
Incidences sur le PLUi



La zone NI, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme.

O.A.P. thématique la TVB

SRCE RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE TOUTES SOUS TRAMES CONFONDUES



Communauté de Communes Sologne des Étangs	Zones de corridors diffus à préciser localement
Limites Communales	Milieux humides
Autres cours d'eau	Sous-trame terrestre
Réservoirs de biodiversité	Corridors écologiques potentiels
Milieux humides	A préserver
Cours d'eau inscrits au SRCE	A remettre en bon état
Sous-trame terrestre	Pelouses et lisières sèches à humides sur sols acides
	Milieux prairiaux
	Milieux humides
	Intersections avec les infrastructures terrestres
	Moyennement franchissables
	Éléments fragmentants majeurs



Sologne des Étangs
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Merci pour votre attention