

Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes de Sologne des Etangs



# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal



## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé par le Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2025

## SOMMAIRE

### Partie 1

Explication de la démarche ERC utilisée pour les OAP retenues	3
---	---

### Partie 2

Présentation des OAP sectorielles retenues	15
--	----

### Partie 3

Présentation de l'OAP thématique «Trame Verte et Bleue »	82
--	----

### Annexe

Des patrimoines et architectures solognots à respecter et intégrer	88
--	----

## 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 "thématisques") ;
- 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	<i>Extension Rappel maxi. SCoT 2035</i>	<i>Densification 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
<b>TOTAL</b>	<b>18,00</b>	<b>12,10</b>

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 au 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% <b>1,57</b>
La Ferté-Beauharnais	1,21	0,45	37,2% <b>0,76</b>
La Marolle en Sologne	0,61	0	0,0% <b>0,61</b>
Marcilly-en-Gault	1,63	0,25	15,3% <b>1,38</b>
Millançay	1,81	0,6	33,1% <b>1,21</b>
Montrieux en Sologne	1,39	0,4	28,8% <b>1,04</b>
Neung sur Beuvron	2,17	0,9	41,5% <b>1,27</b>
Saint Viâtre	2,65	0	0,0% <b>2,65</b>
Veilleins	0,25	0	0,0% <b>0,25</b>
Vernou en Sologne	1,33	0	0,0% <b>1,33</b>
Villeny	1,03	0,2	19,4% <b>0,83</b>
Yvoy le Marron	1,75	0,15	8,6% <b>1,6</b>
<b>Total : CC SE</b>	<b>18</b>	<b>3,55</b>	<b>14,45</b>

**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 planter 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
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
<b>Total : CC SE</b>	<b>18</b>	<b>3,55</b>	<b>19,7%</b>	<b>19,66</b>	<b>14,45</b>

**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 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.

### 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 <sup>2</sup>	Surface du site impacté par la zone humide en m <sup>2</sup>	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	Montreuil-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
<b>TOTAL</b>		<b>183 188</b>	<b>111 156</b>	<b>61</b>

**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
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
Montrieu 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
<b>Total : CC SE</b>	<b>18</b>	<b>3,55</b>	<b>19,7%</b>	<b>19,66</b>	<b>14,45</b>
					<b>11,05</b>

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

Communes	zones <b>1AU</b> 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	<b>0,61</b>	
Marcilly-en-Gault	<b>0,77</b>	<b>1,38</b>	<b>0,77</b>
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	<b>1,37</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
Villeny	1,11	0,83	
Yvoy le Marron	<b>1,16</b>	<b>1,6</b>	<b>1,16</b>
<b>Total : CC SE</b>	<b>19,66</b>	<b>14,45</b>	<b>3,26</b>

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

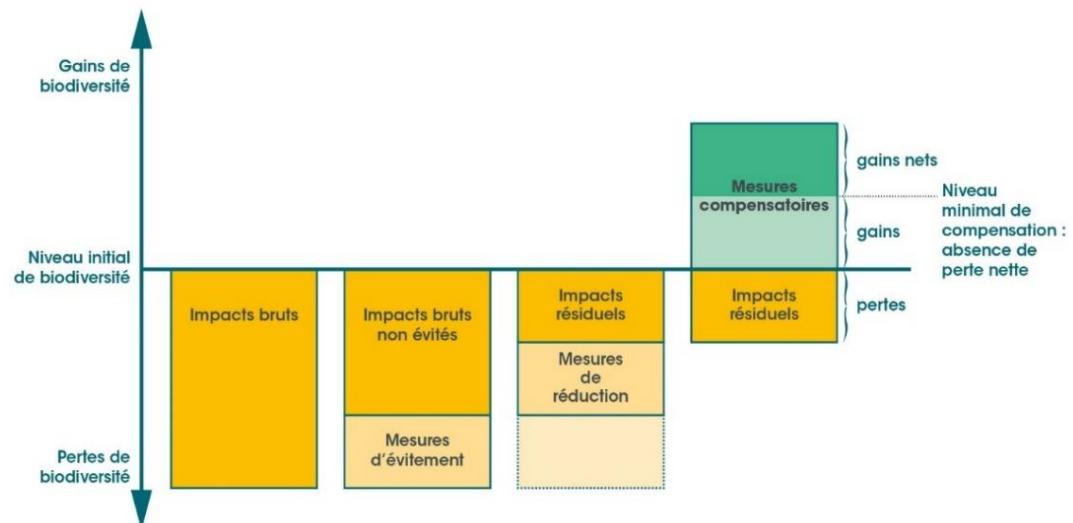
**Ces communes peuvent réaliser des OAP sur les sites qu'elles ont identifié dans le projet de PLUi, pour une superficie totale de 3,26 hectares (sur les 14,45 autorisés).**

## 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
Montrieu 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
<b>Total : CC SE</b>	<b>19,66</b>	<b>6,88</b>	<b>7,20</b>	<b>2,32</b>

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
<b>Total : CC SE</b>	<b>1,67</b>

## 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 <b>27,6%</b>	2,00	1,57	1,73	0,43	1,57	0	0,43	2,00	
La Ferté-Beauharnais	1,21	0,45 <b>37,2%</b>	2,38	0,76	1,28	1,62	0,76	0	0	0,76	
La Marolle en Sologne	0,61	0 <b>0,0%</b>	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 <b>33,1%</b>	2,41	1,21	0,98	1,20	0,00	1,21	0	1,21	
Montrieu en Sologne	1,39	0,4 <b>28,8%</b>	0,37	0,99	0,09	0,00	0,09	0,28	0	0,37	
Neung sur Beuvron	2,17	0,9 <b>41,5%</b>	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	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
<b>Total : CC SE</b>	<b>18</b>	<b>3,55</b> 19,7%	<b>19,66</b>	<b>14,45</b>	<b>11,05</b>	<b>3,26</b>	<b>7,20</b>	<b>2,32</b>	<b>1,67</b>	<b>14,45</b>	
		<b>①</b>	<b>③</b>	<b>②</b>	<b>④</b>	<b>⑤</b>	<b>⑥</b>			<b>⑦</b>	

- 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, Montrieu 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

## Partie 2

### Présentation des OAP sectorielles retenues

## 2.1. Recommandations générales portant sur l'ensemble des O.A.P.

### Préambule

Depuis des années l'urbanisation des villages s'est développée sur les axes routiers les traversant.

On constate donc pour la plupart d'entre eux une organisation des constructions en étoile autour des centres bourg. Cette urbanisation a été poursuivie dans ce sens par tous les conseils municipaux précédents, avec la création des réseaux d'assainissement d'eau d'électricité inhérents à ce type d'urbanisation, éloignant progressivement les nouvelles constructions des centres bourg.

De ce fait, les espaces NAF disponibles aujourd'hui se trouvent d'autant plus éloigné du centre c'est le cas des communes de Dhuizon et de Saint Viâtre.

Il faut noter également que, pour éviter, ou limiter les investissements coûteux portant sur la voirie et les réseaux, l'implantation des zones à urbaniser sont proposés là où les réseaux existent déjà.

### **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**.

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- Répondre aux enjeux de sobriété foncière
- Adapter les projets aux contextes
- Garantir le confort des habitants et usagers

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.

**En terme de prescriptions architecturales et urbaines, les futurs projets, quel qu'ils soient, devront intégrer lors de la conception des futures constructions des éléments de l'architecture et de la structure urbaine solognots.**

**Afin d'être aiguillé, dans le cadre de l'élaboration de projets, sur les différents aspects qui matérialisent l'esprit solognot, une annexe dans le présent document permet de proposer des solutions ou d'orienter sur les possibilités offertes pour préserver le caractère solognot.**

### **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.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Les projets, quelle que soit leur nature (constructions, installations, défrichements, aménagements de sols) doivent préserver et développer les réservoirs de biodiversité ainsi que la fonctionnalité et le principe de liaisons continues des « Continuités écologiques », avec la revalorisation ou la renaturation de Trames Vertes et Bleues sous forme de continuités écologiques.

- Prendre en compte les enjeux environnementaux du site et favoriser la biodiversité dans le projet
- Prévenir les risques et les nuisances
- Favoriser l'usage des énergies renouvelables

### **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 économiques 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.

### **Besoins en matière de stationnements**

Chaque projet doit se référer aux normes de stationnement automobile et 2 roues dans chaque OAP.

- Optimiser les espaces de stationnement
- Limiter l'impact visuel et physique des espaces de stationnement
- Favoriser la pratique du vélo

### **Desserte par les transports en commun, accessibilité, mobilités alternatives et sécurité pour tous**

- Faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, lorsqu'ils existent
- Accompagner et sécuriser les cheminement piétons et cyclables
- Prendre en compte les dessertes existantes ou futures en transports en commun et modes doux

### **Desserte optimisée des terrains par les voies et réseaux**

- Limiter l'impact de la desserte viaire
- Privilégier l'infiltration naturelle des eaux pluviales

### **Programmation et phasage**

Afin de se conformer aux besoins de logements identifiés par le SCoT, et en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel est énoncé pour chaque OAP : court (0-5 ans), moyen (6-10 ans) et long (11 ans et plus) termes. La définition d'un échéancier prévisionnel plus précis est conditionnée à l'acquisition du foncier privé par les communes.

## 2.2. Recommandations spécifiques à chaque O.A.P.

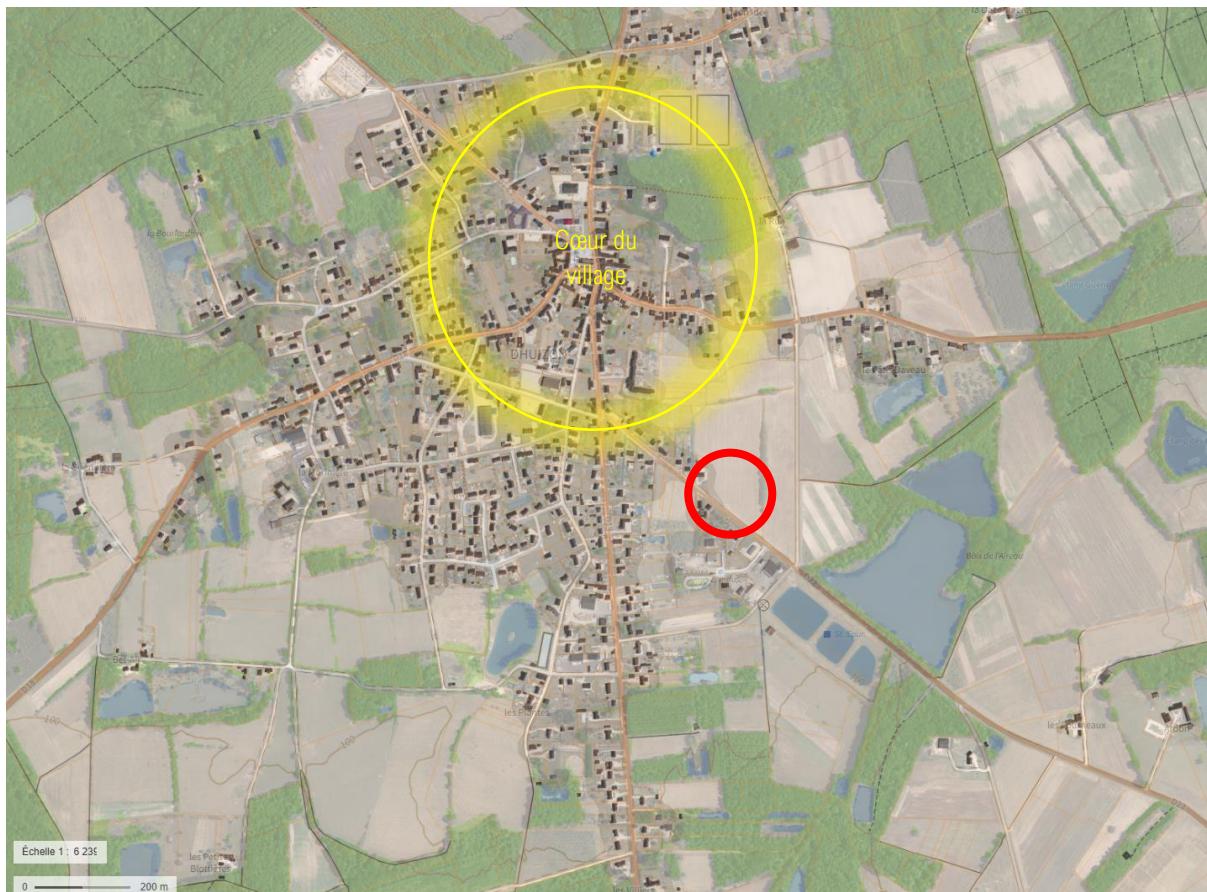
### DHUIZON

#### 1. Eléments 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 au sud-est du cœur de bourg.



Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 336 et couvre une superficie d'environ 9 400 m<sup>2</sup>.

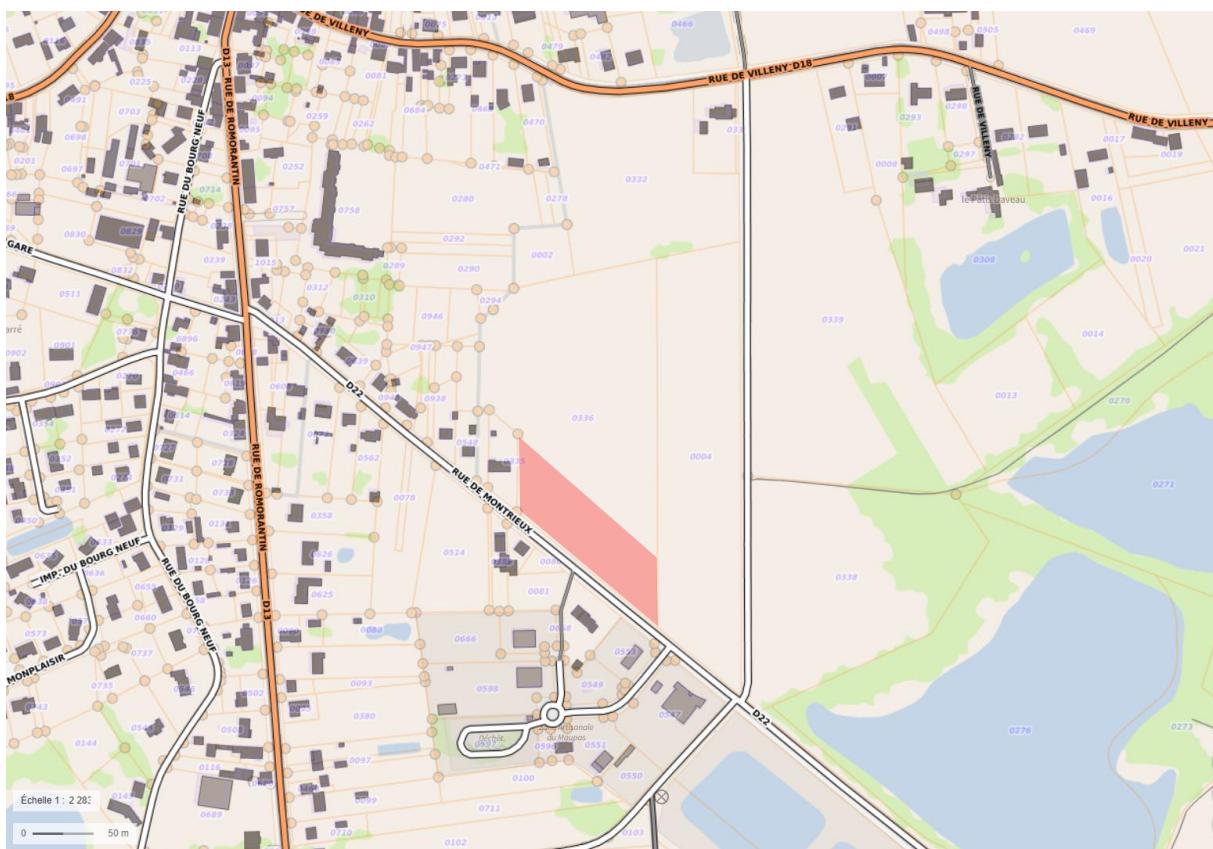
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP. Il s'agit d'une prairie.



## L'environnement immédiat du site de l'OAP

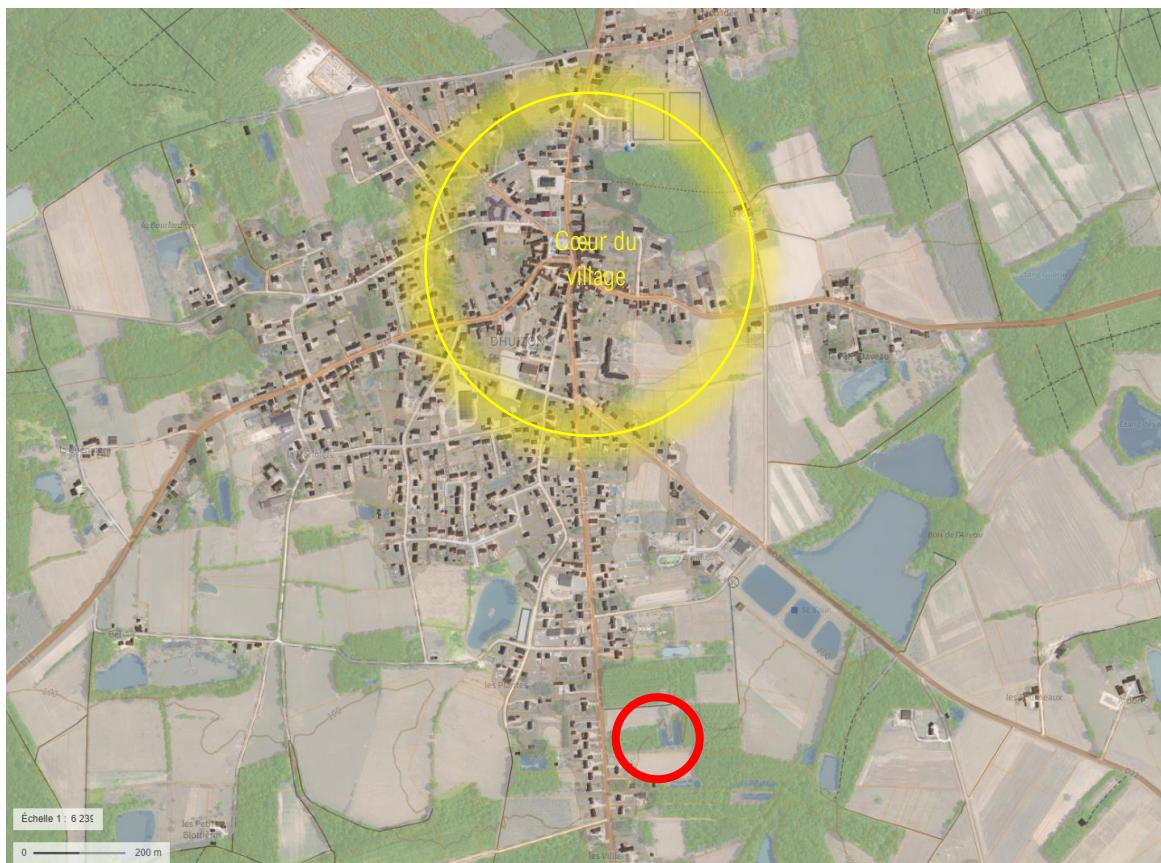


Le secteur est accessible depuis la rue de Montreux (RD22), car bordé par cette dernière.



## ② OAP Rue de Romorantin

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



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

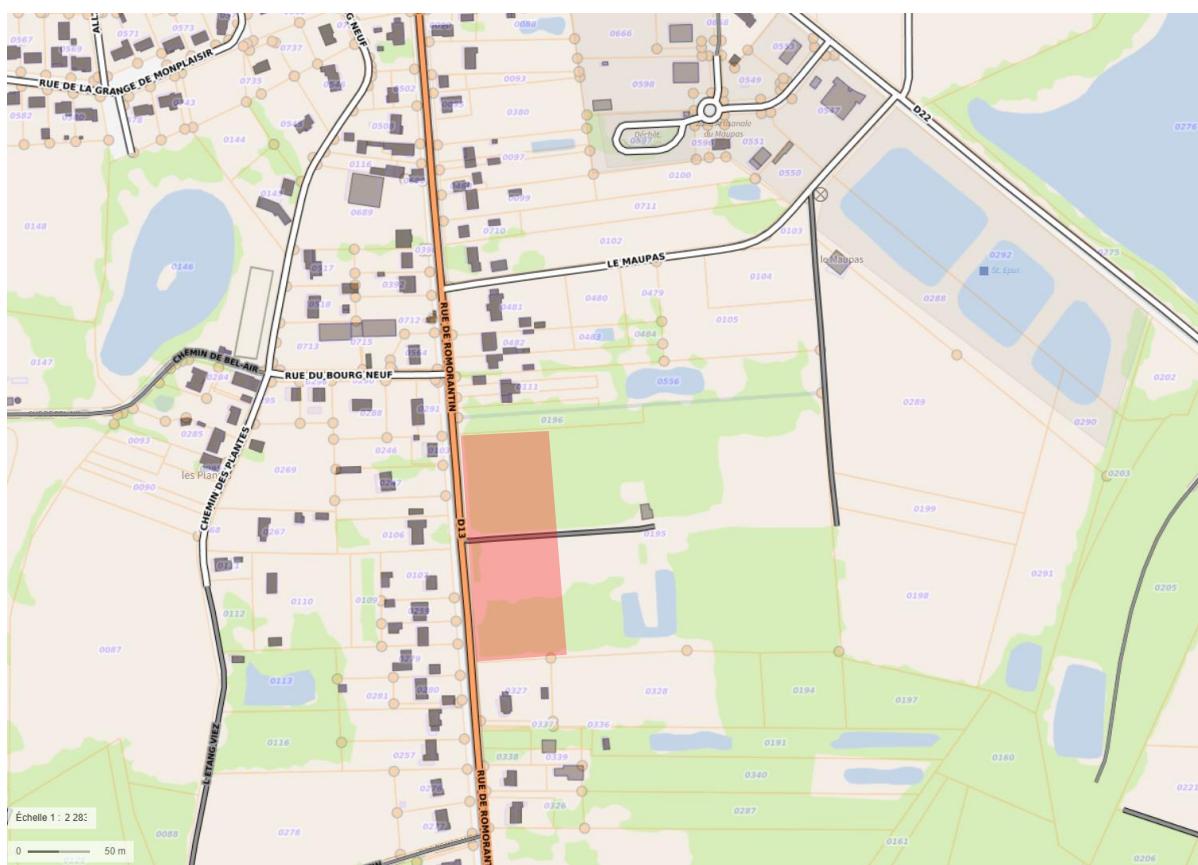
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais le site est partiellement boisé et une prairie se trouve au centre, entre deux boisements (boisements de conifères au nord et jeunes boisements spontanés au sud).



## L'environnement immédiat du site de l'OAP



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



## 2. Expertises environnementales des OAP

### ① OAP Rue de Montrieux



 Site c'étude

#### Habitats recensés

Prairies

(EUNIS : E2 / CCB : 38)

Bermes 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 : Dhuisson

N 0 12,5 25 50 m

  
thema  
LE GÉRANT DE LA TERRE



 Site d'étude

Sondages pédologiques

 Zones humides pédologiques

 Humide

## ② OAP Rue de Romorantin



### Habitats / Flore

Trois habitats sont recensés sur le site : une prairie subs spontanée 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, Châtaignier) 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 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.**

## Site n° 5

Commune : Dhuizon

N 0 12,5 25 50 m

  
thema  
LEADER



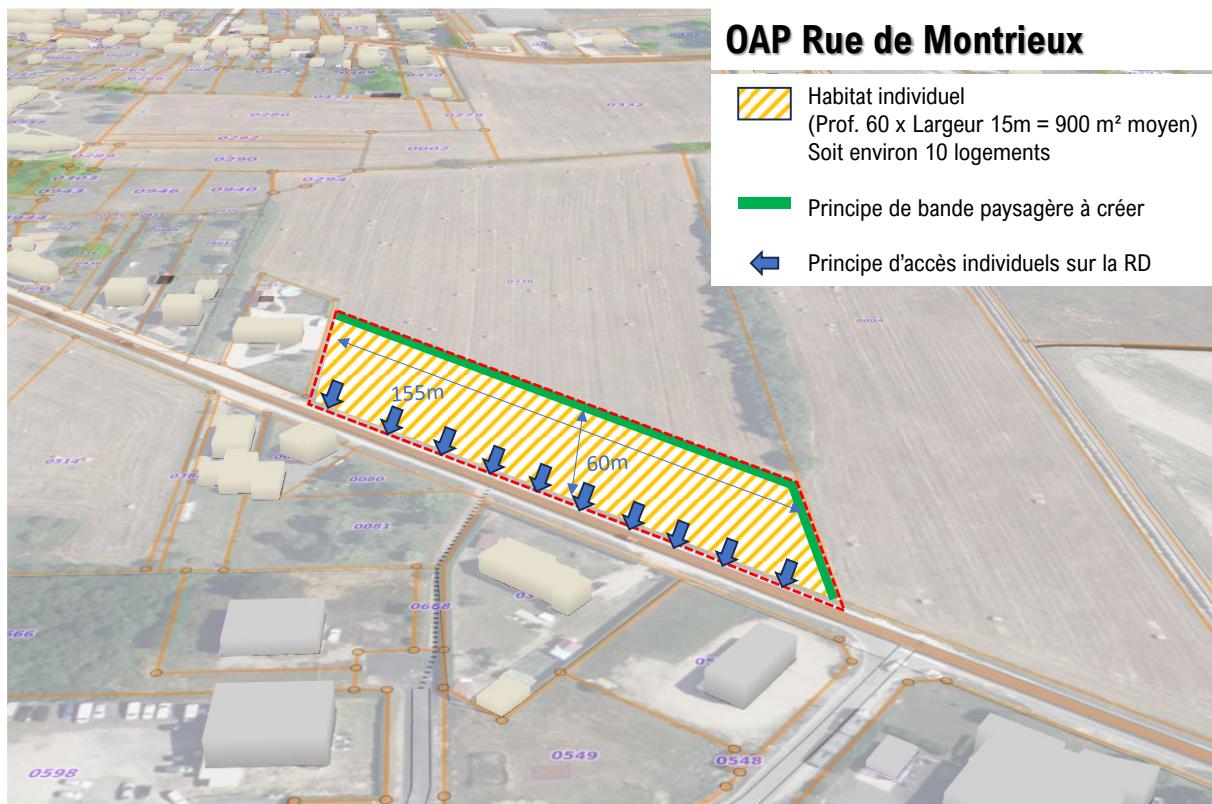
 Site d'étude

Sondages pédologiques

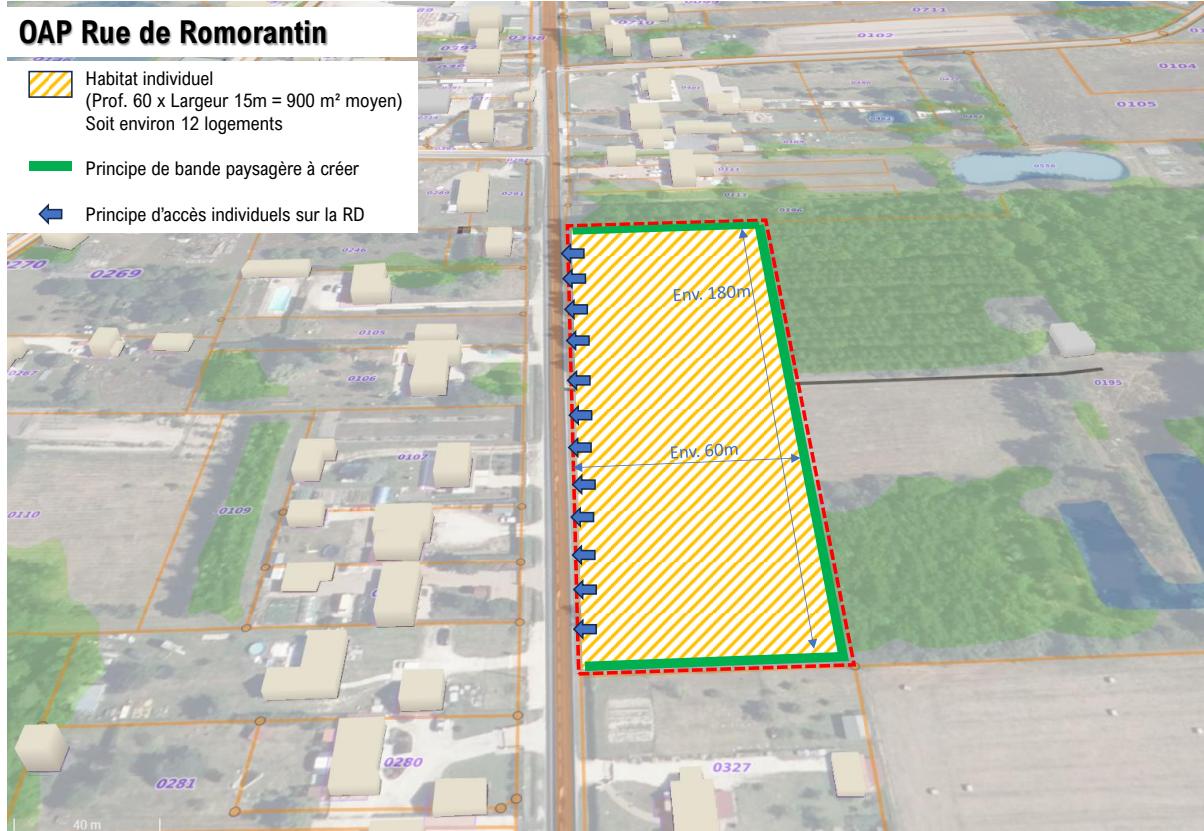
 Zones humides pédologiques

 Humide

### 3. Intentions des OAP



### OAP Rue de Romorantin



## 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 14 logements / hectare.

### Court terme – 0 à 5 ans

Rue de Romorantin :

Un ensemble d'une douzaine de logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 14 logements / hectare.

## Compensation des zones humides

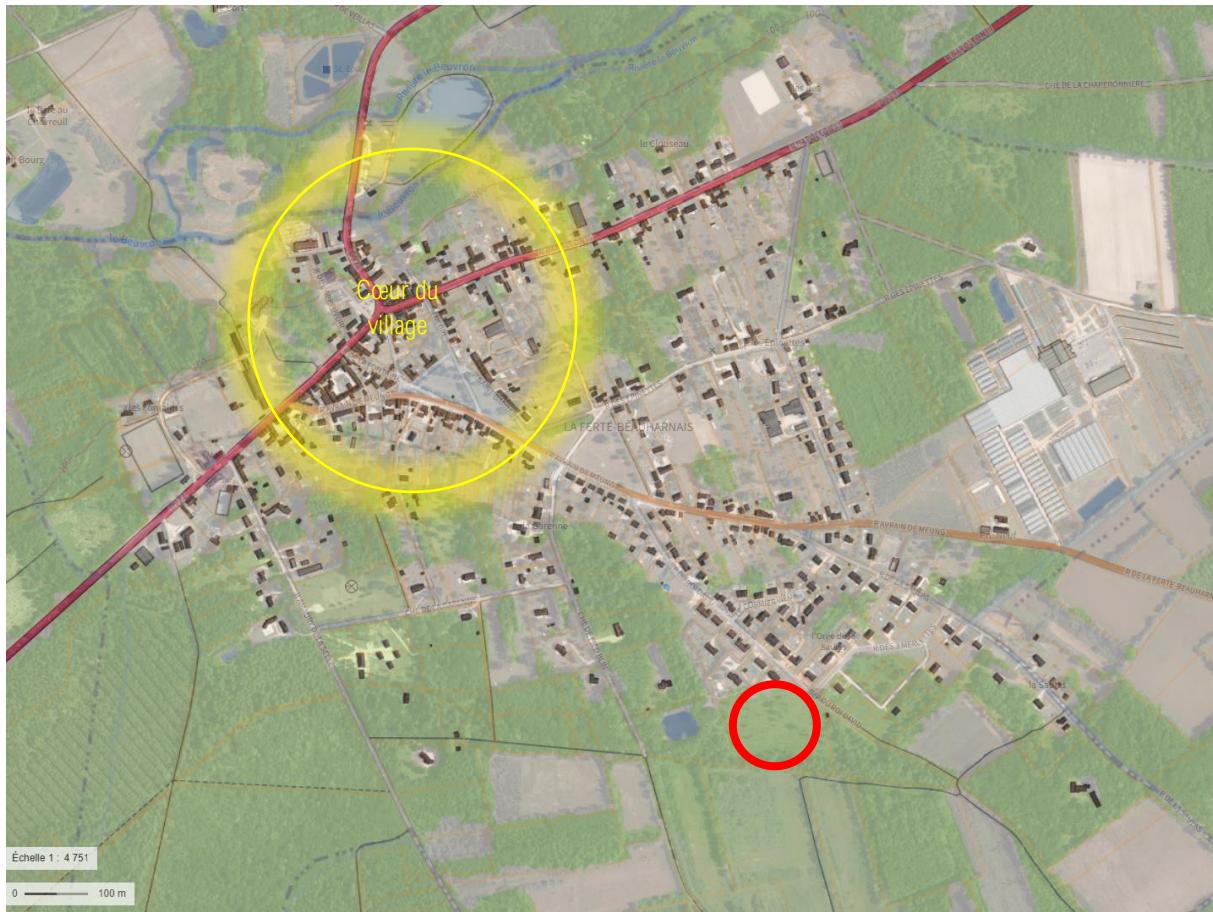
Les zones humides identifiées seront compensées par la maîtrise d'ouvrage lorsque le secteur sera ouvert à l'urbanisation, en lien avec le projet défini.

### Moyen terme – 6 à 10 ans

## LA FERTE BEAUFARNAIS

### **1. Présentation du secteur à urbaniser**

Le secteur de l'OAP se situe au sud-est du cœur de bourg.



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

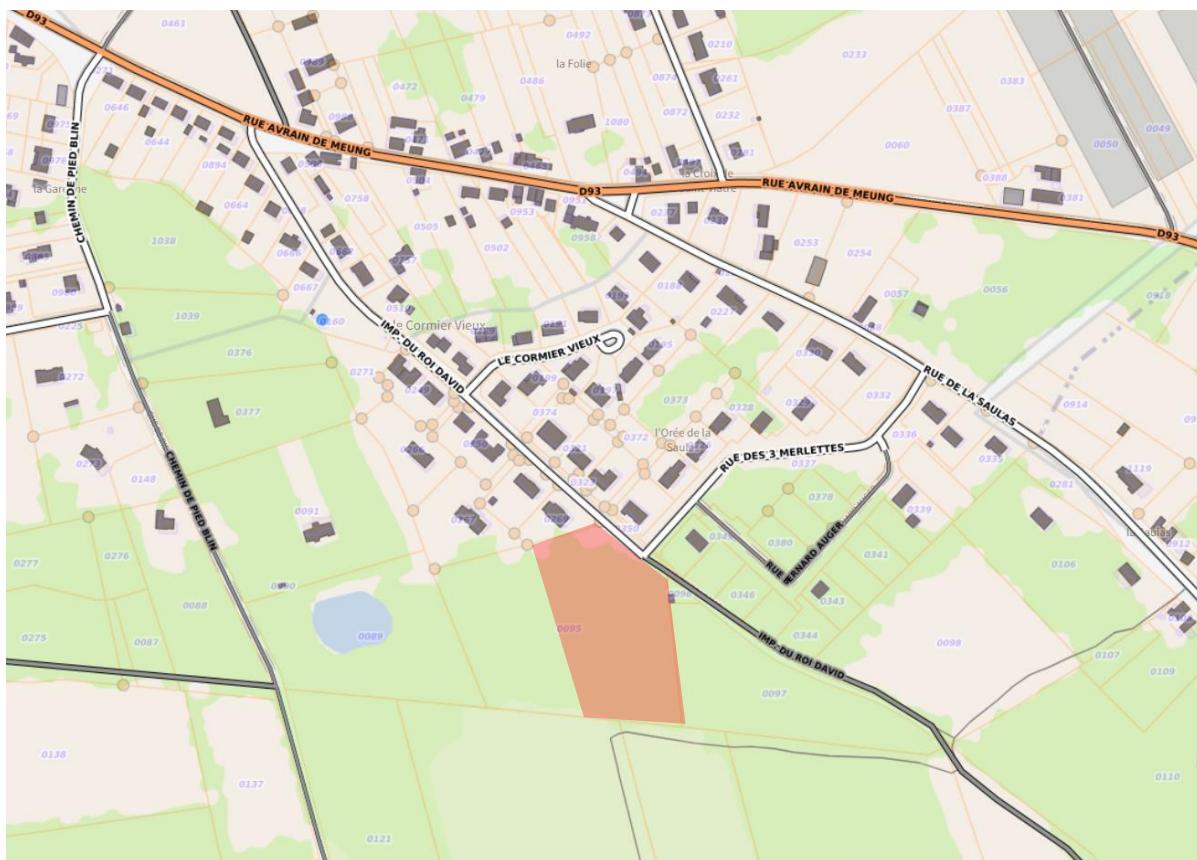
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais le site est partiellement boisé.



## L'environnement immédiat du site de l'OAP



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



## **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 / CC8 : -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, Houlque 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 : Tariet pâtre et Fauvette des jardins dans sa partie la plus dense.

**Enjeu modéré pour la faune.**

## Site n° 13

Commune : La Ferté Beauharnais

N 0 10 20 40 m

  
thema  
ÉCO-DEVELOPPEMENT



Site d'étude

Sondages pédologiques



Zones humides pédologiques



Humide

### **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.

#### **Compensation des zones humides**

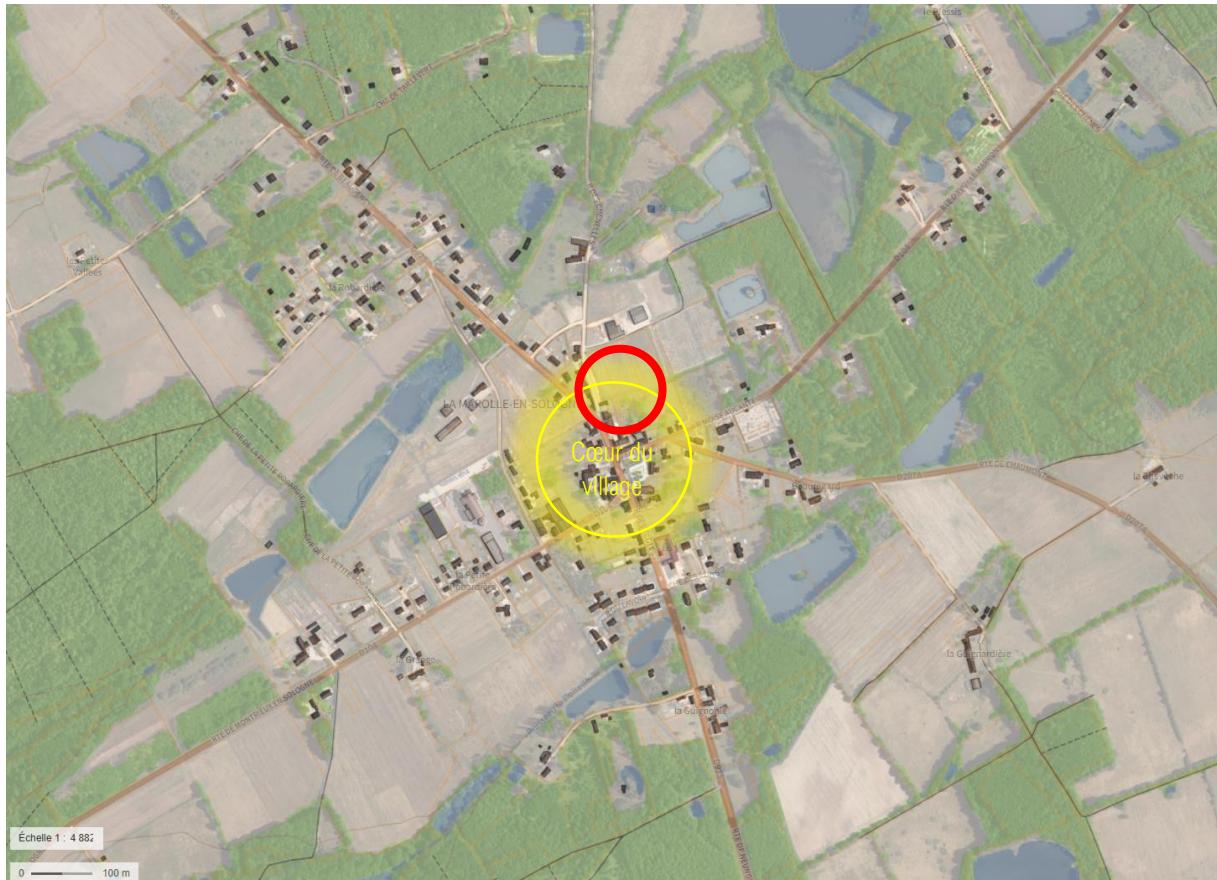
Les zones humides identifiées seront compensées par la maîtrise d'ouvrage lorsque le secteur sera ouvert à l'urbanisation, en lien avec le projet défini.

#### **Moyen terme – 6 à 10 ans**

## LA MAROLLE EN SOLOGNE

### **1. Présentation du secteur à urbaniser**

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

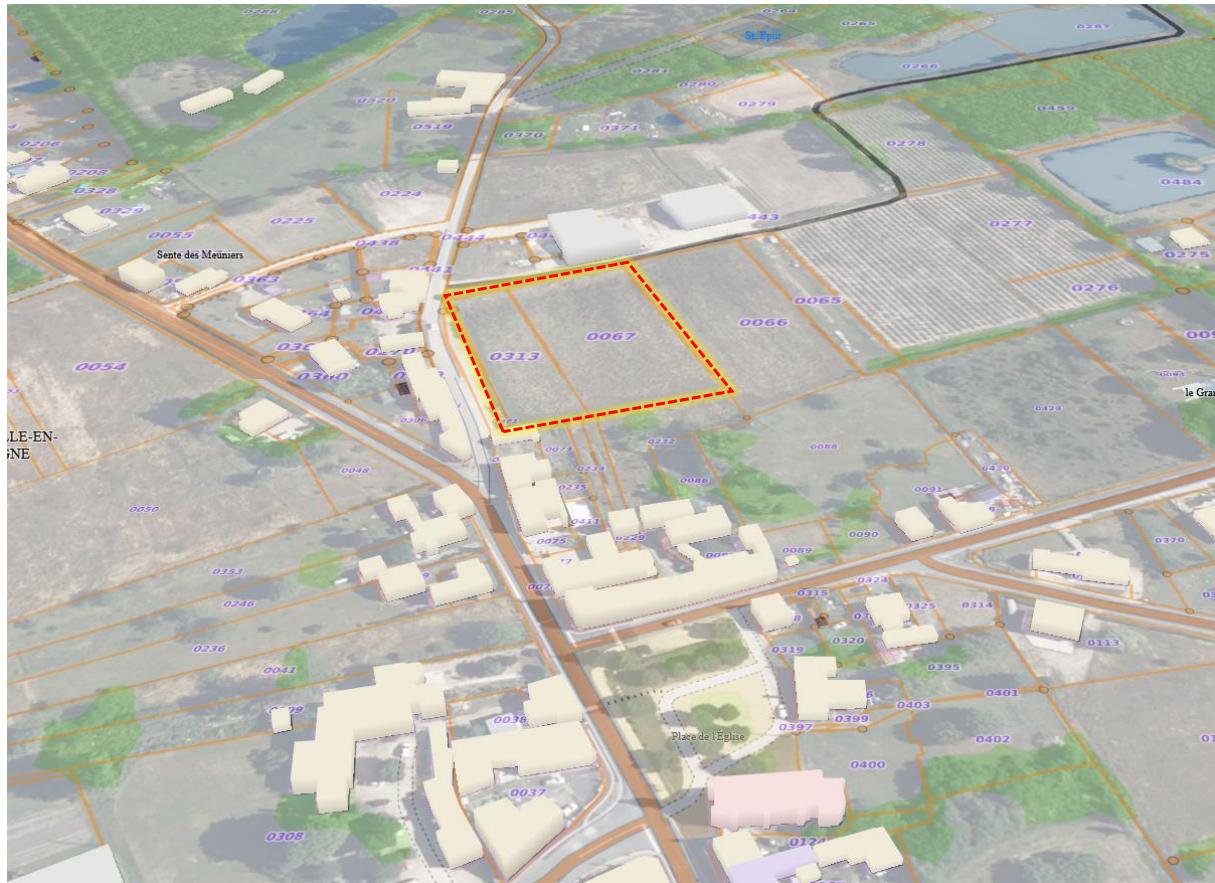


Le périmètre d'études se trouve sur 3 parcelles (67, 312 et 313) et couvre une superficie d'environ 0,61 hectare.

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



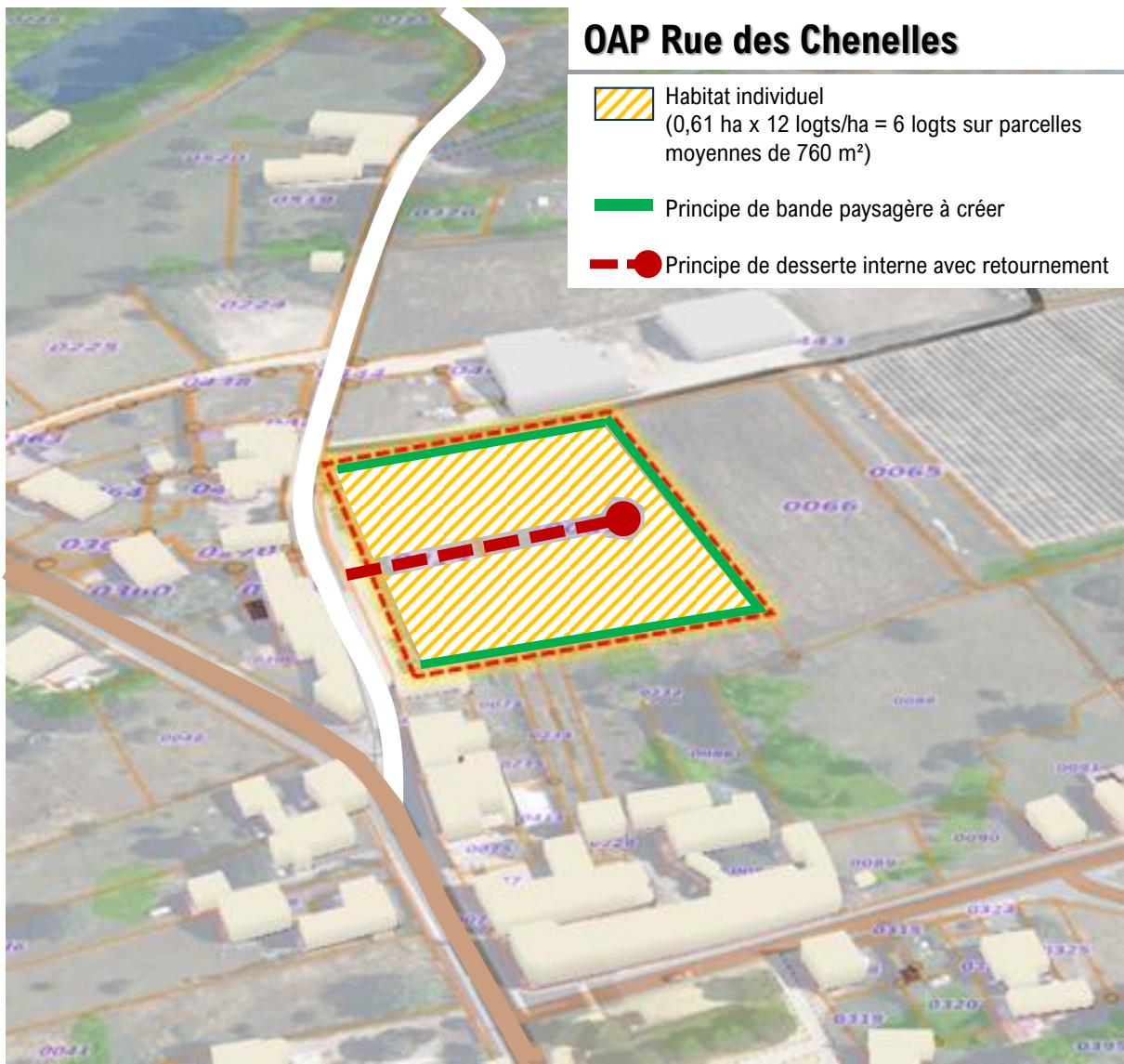
## L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la rue des Chenelles.



## 2. Intentions de l'OAP



## Développement maîtrisé du secteur

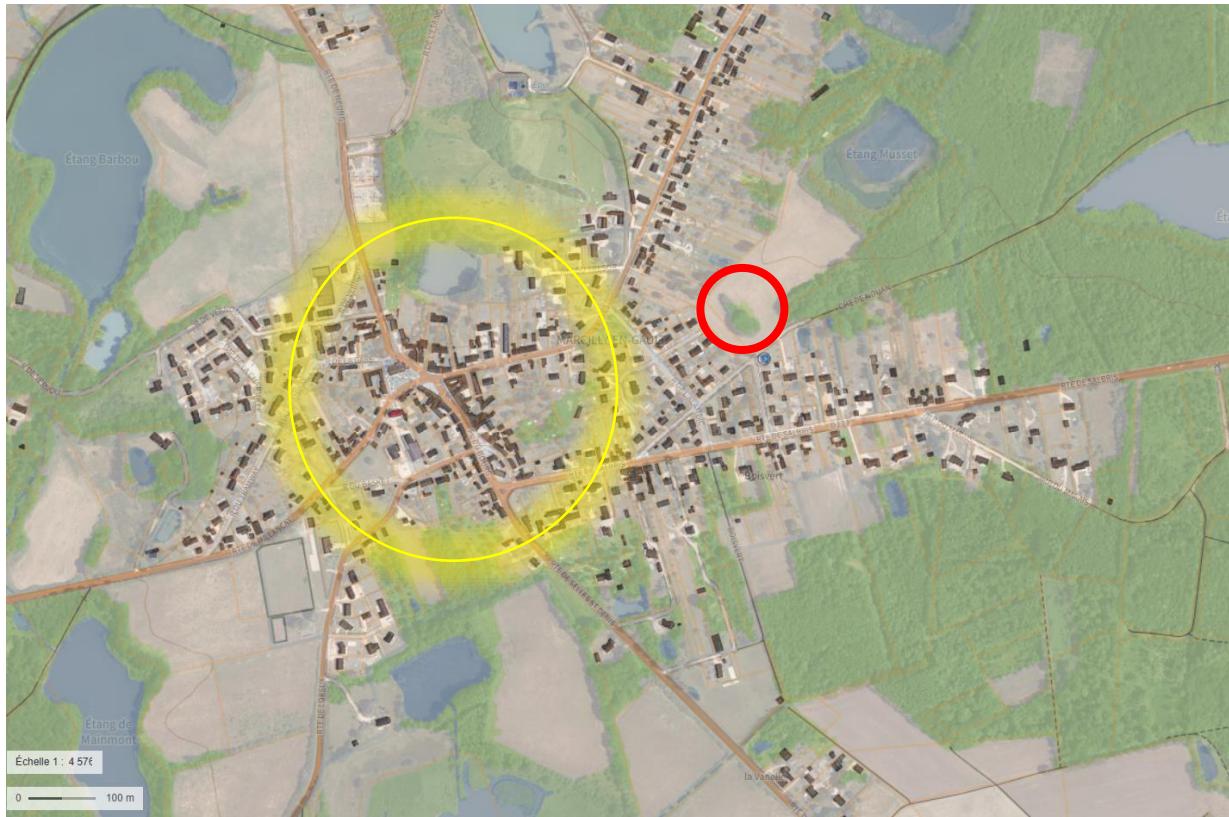
Un ensemble de 6 logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 12 logements / hectare.

## Moyen terme – 6 à 10 ans

## MARCILLY EN GAULT

### 1. Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe à l'est du cœur de bourg.



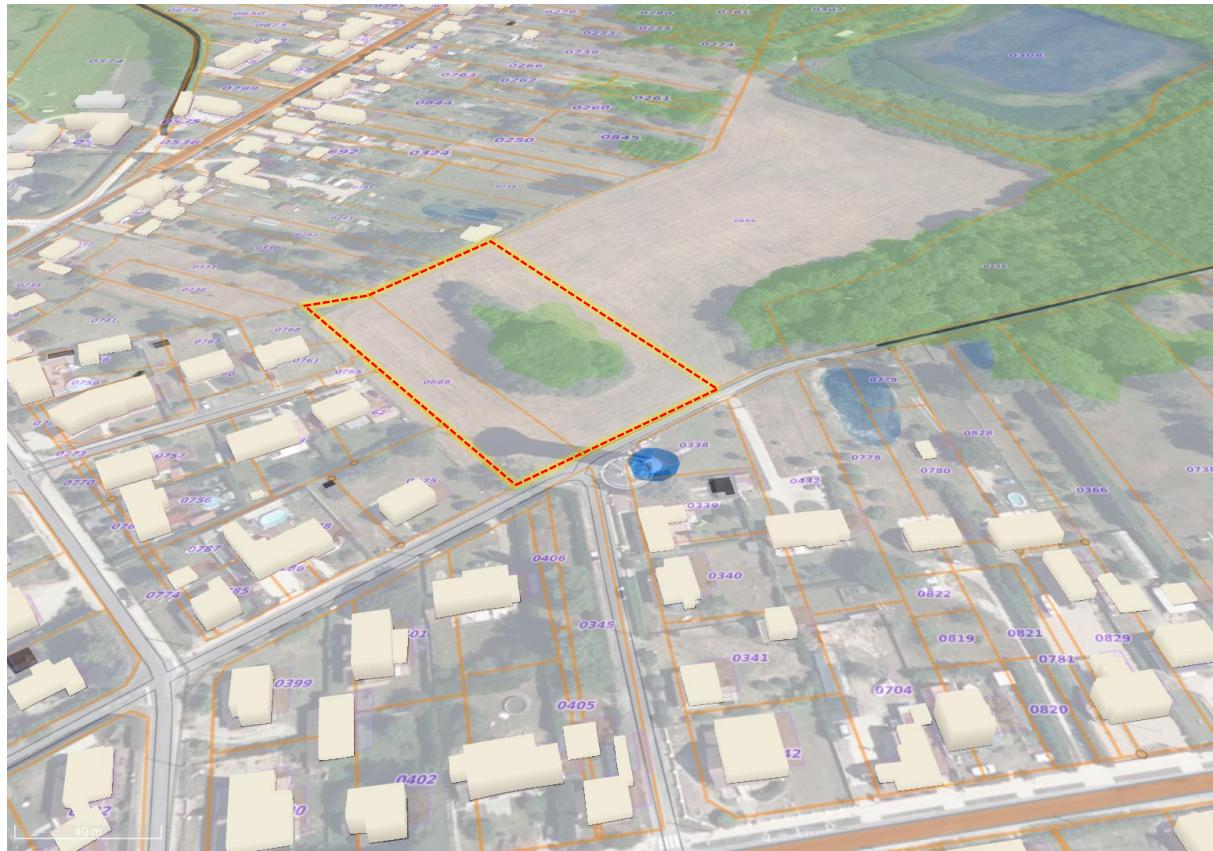
Le périmètre d'études se trouve sur la parcelle 688 et une partie de la parcelle 689 et couvre une superficie d'environ 0,77 hectare.

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

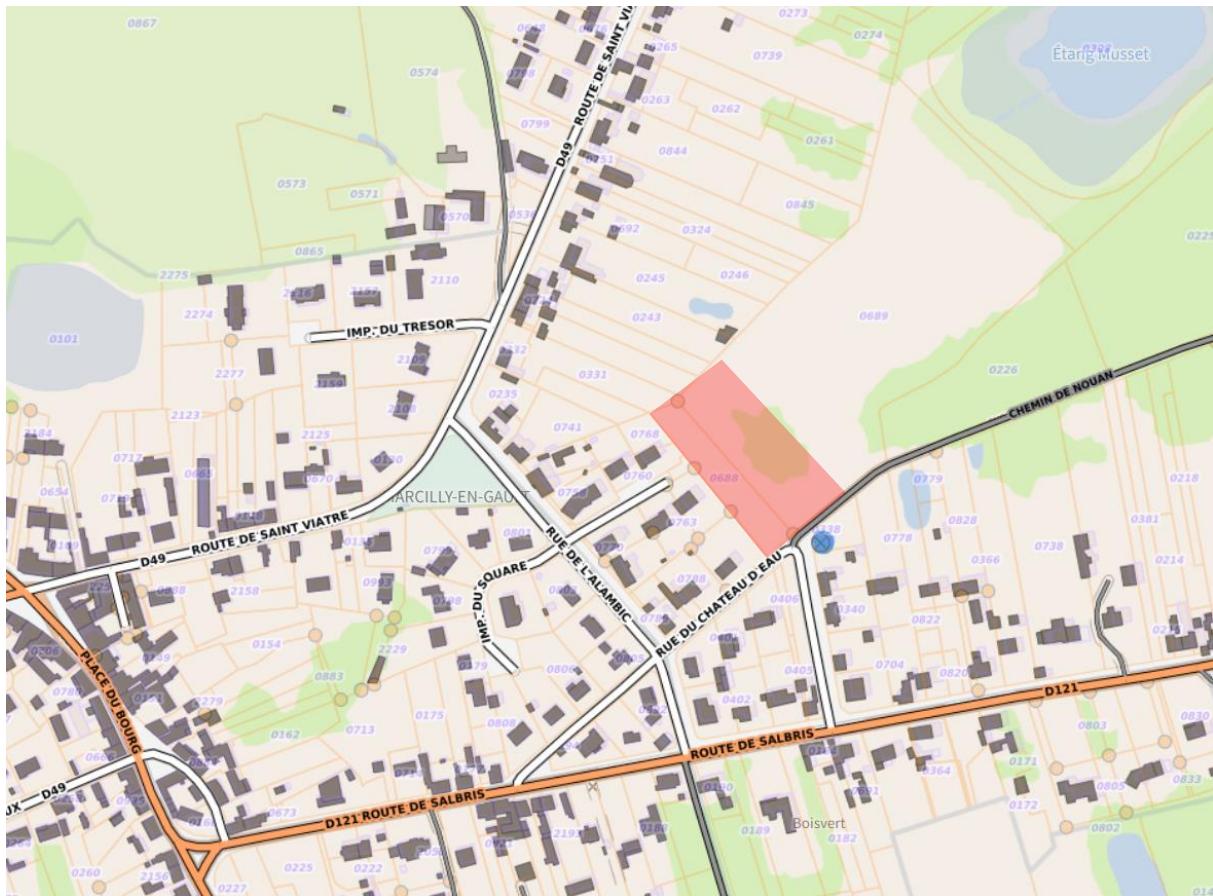


37

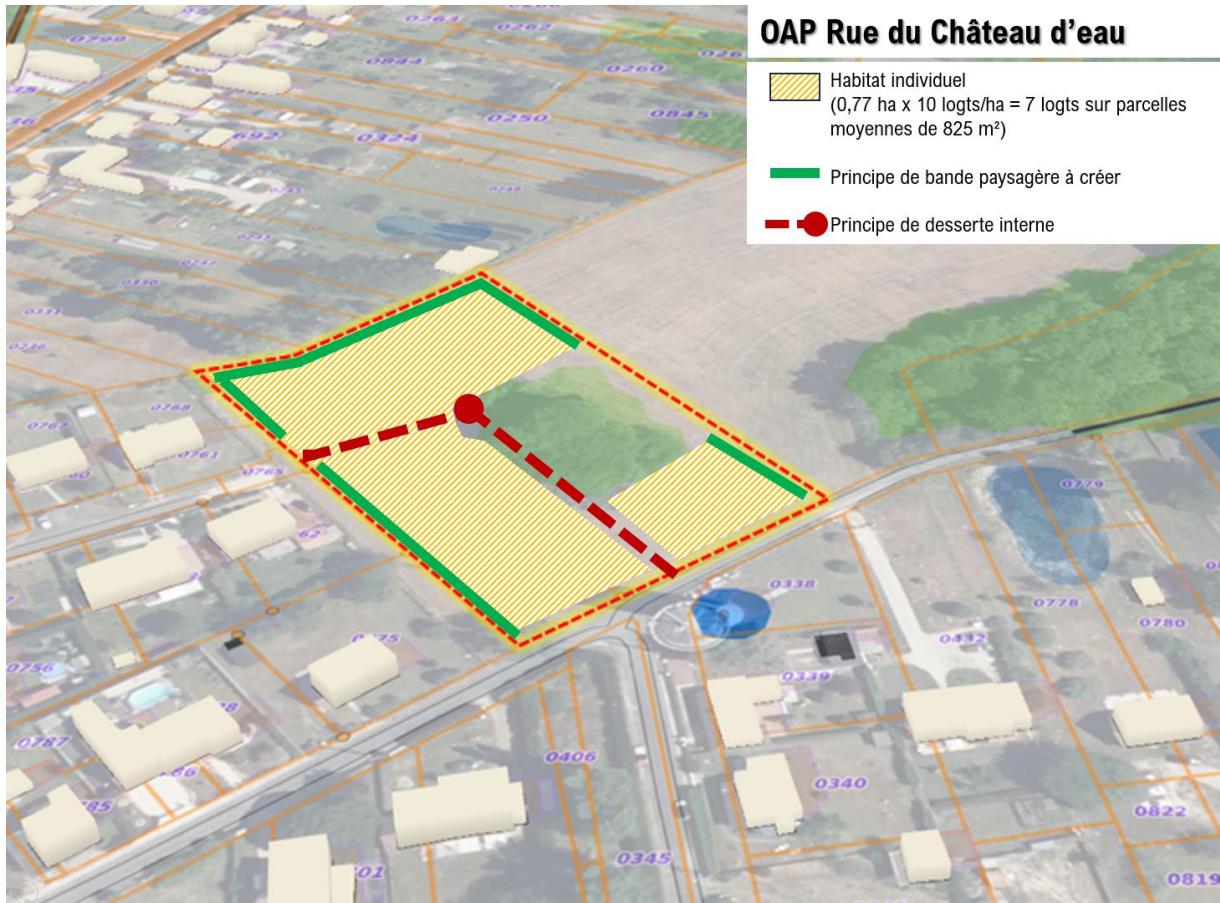
## L'environnement immédiat du site de l'OAP



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



## 2. Intentions de l'OAP



## Développement maîtrisé du secteur

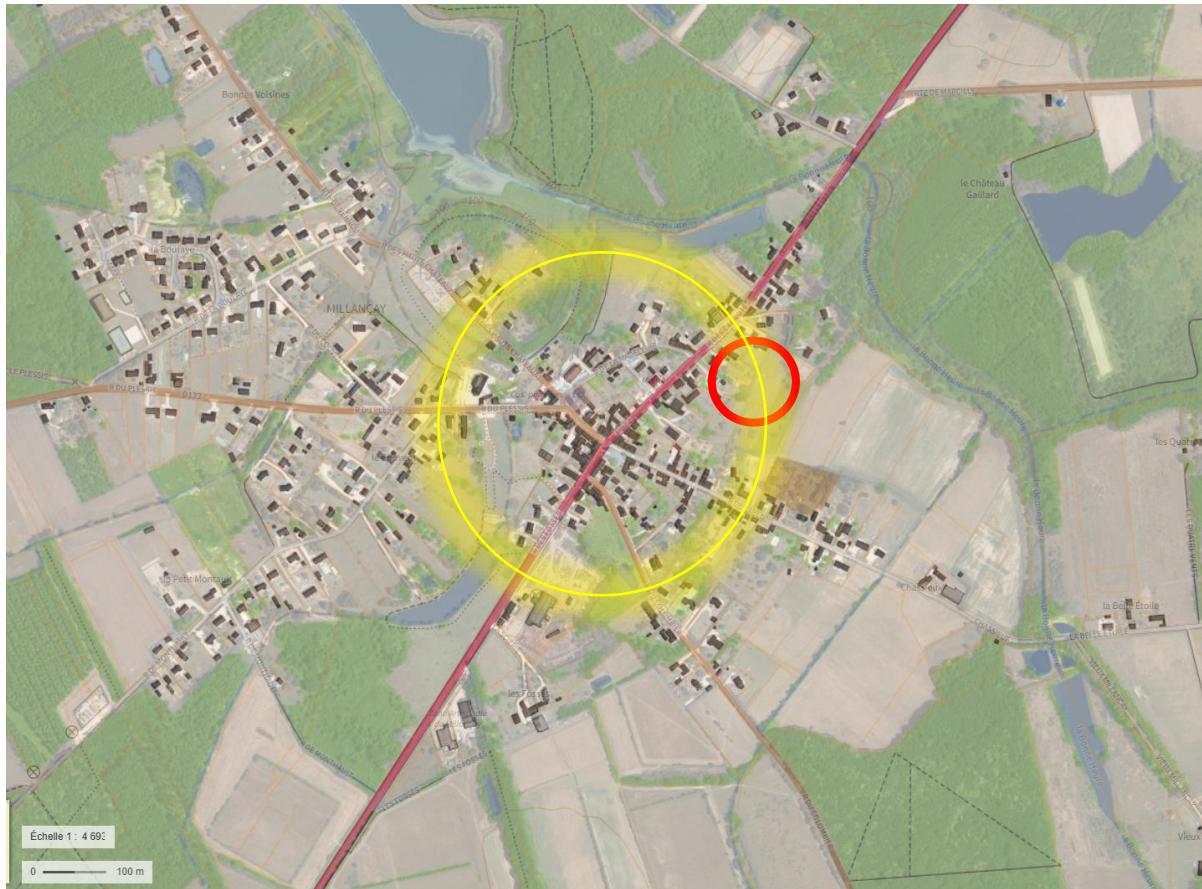
Un ensemble de 7 logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 10 logements / hectare (avec maintien autant que possible du bosquet existant sur le site).

## Court terme – 0 à 5 ans

## MILLANCAY

### **1. Présentation du secteur à urbaniser**

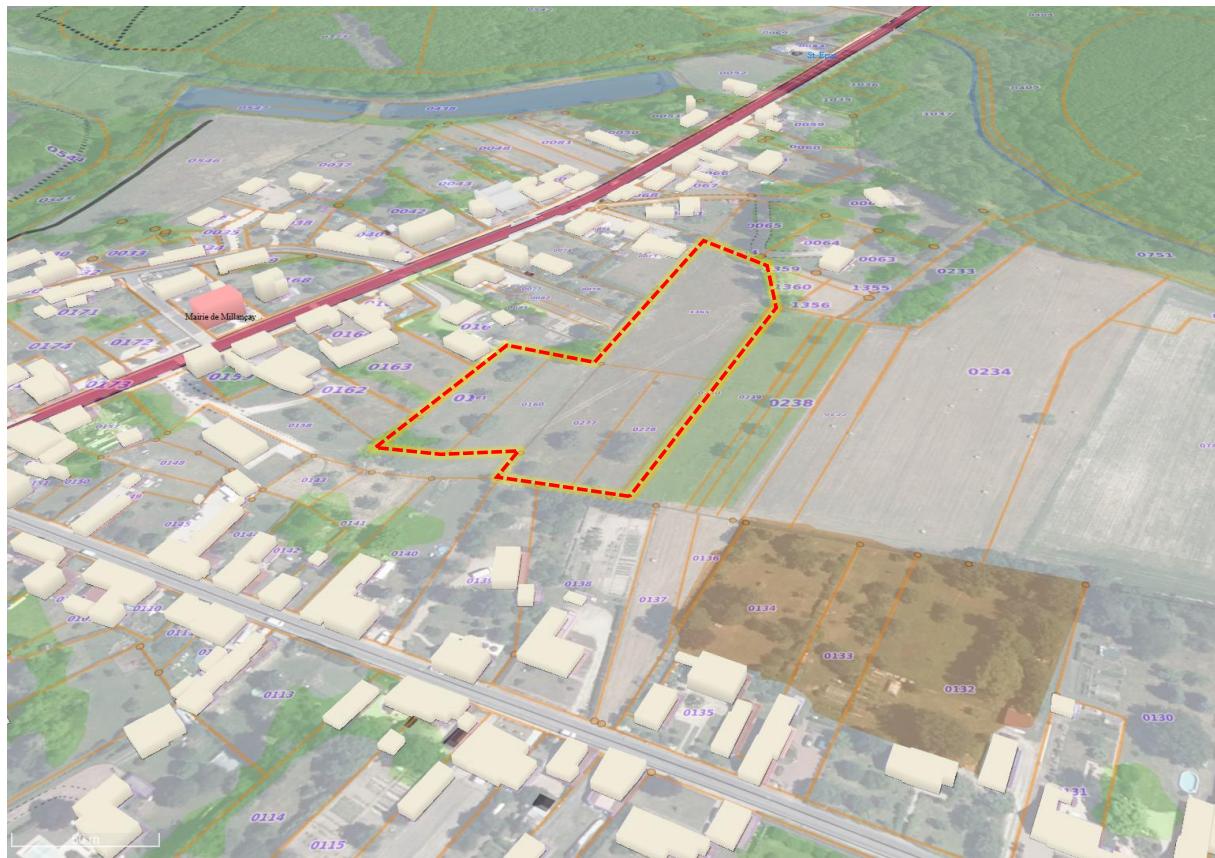
Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, à l'est de ce dernier.



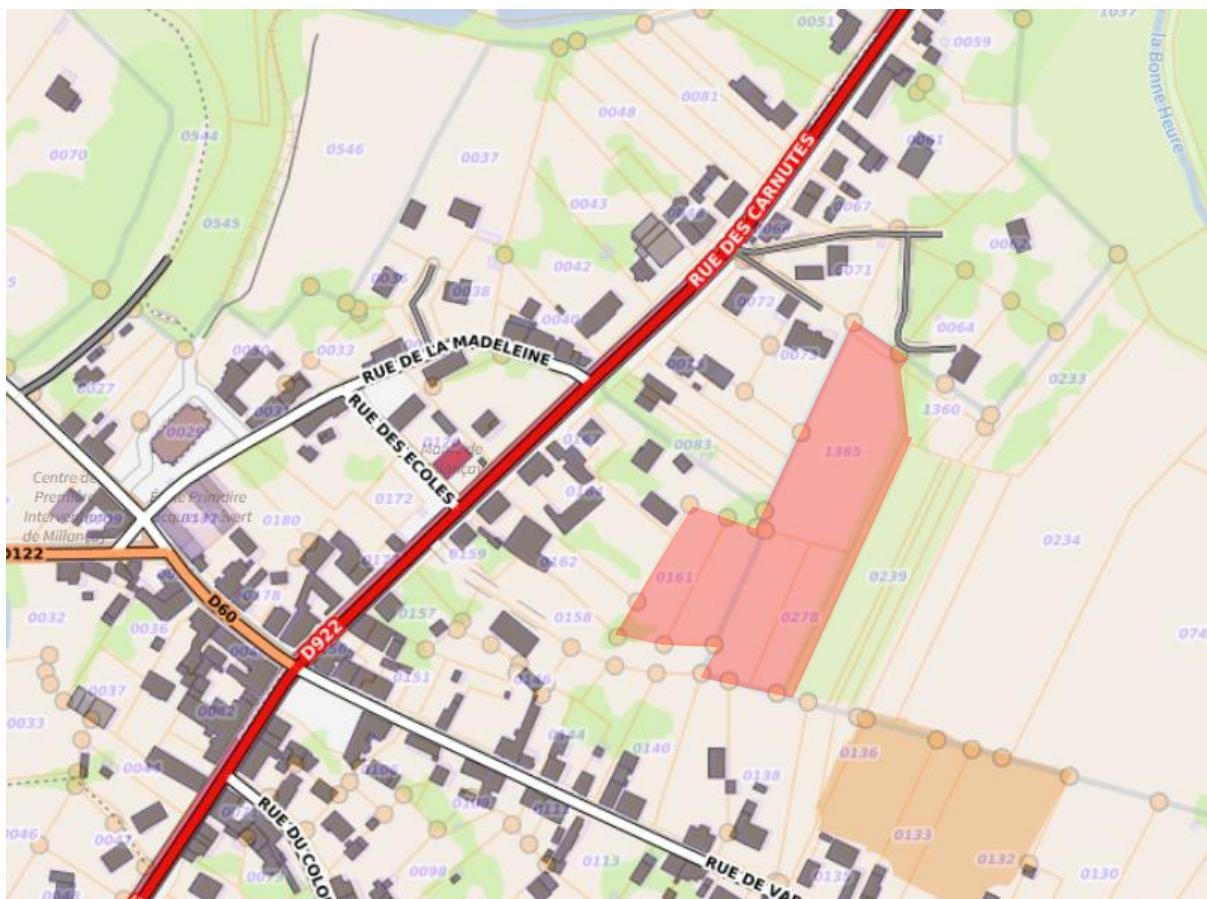
Le périmètre d'études se trouve sur 7 parcelles (160, 161, 277, 278, 1364, 1365 et 240) et couvre une superficie d'environ 1,21 hectare.

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 / OCB : 38.2 x 84.1)

 Alignements d'arbres  
(EUNIS : G5.1 / OCB : 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, Lolier corniculé, 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

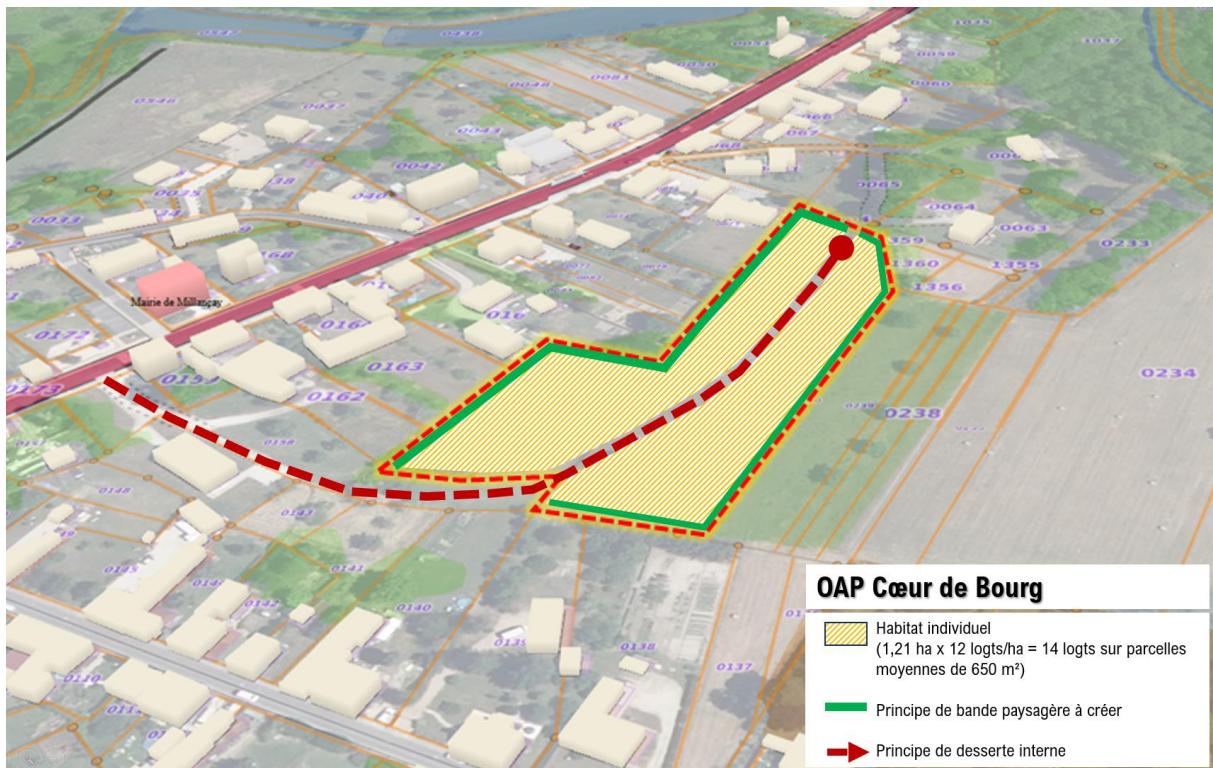
N 0 12,5 25 50 m

  
thema  
Plan Local d'Urbanisme



 Site d'étude       Sondages pédologiques  
 Non humide

### **3. Intentions de l'OAP**



#### **Développement maîtrisé du secteur**

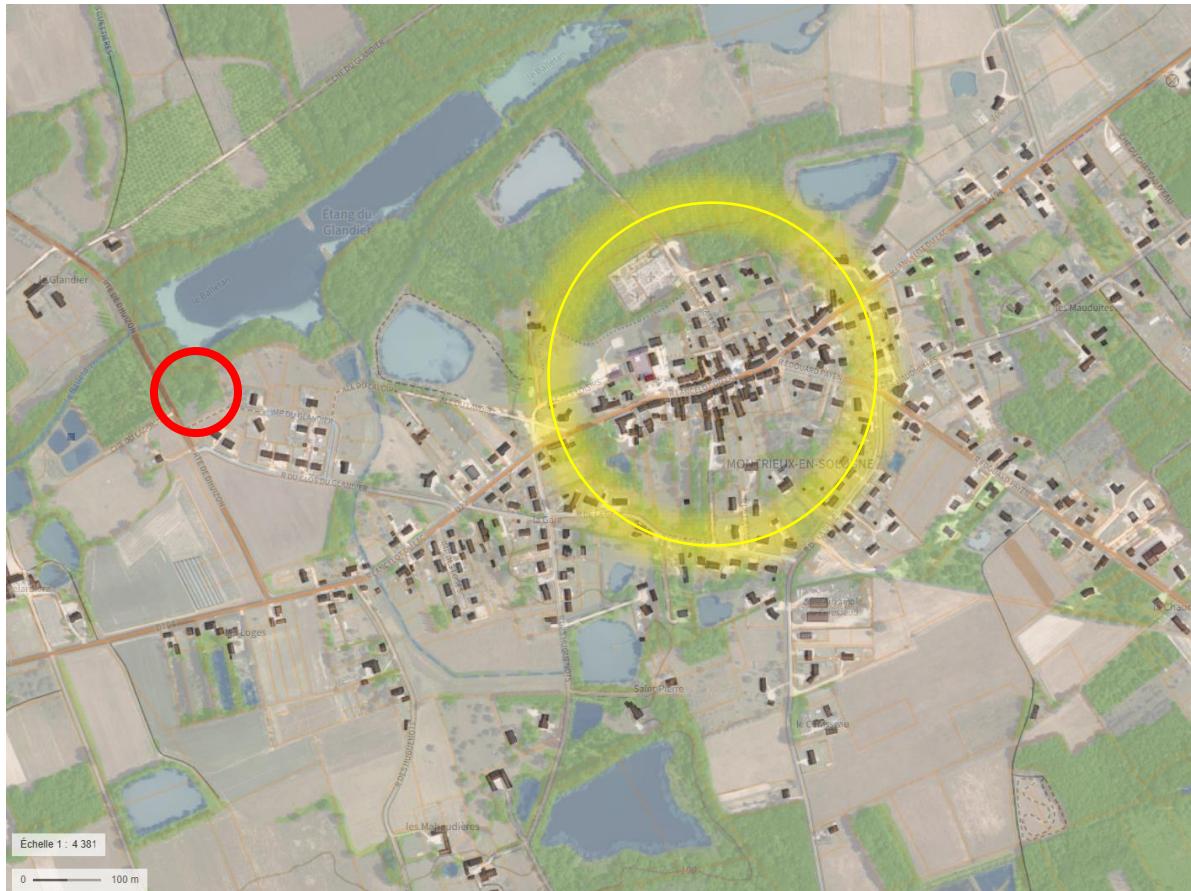
Un ensemble d'une quinzaine de logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de 12 logements / hectare.

**Moyen terme – 6 à 10 ans**

## MONTRIEUX EN SOLOGNE

### **1. Présentation du secteur à urbaniser**

Le secteur de l'OAP se situe à l'ouest du cœur de bourg.



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



### 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 vèloce) 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 (Hypolais 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 : Montreux-en-Sologne

N 0 5 10 20 m

  
thema  
ÉCO-AMÉNAGEMENT



Site d'étude

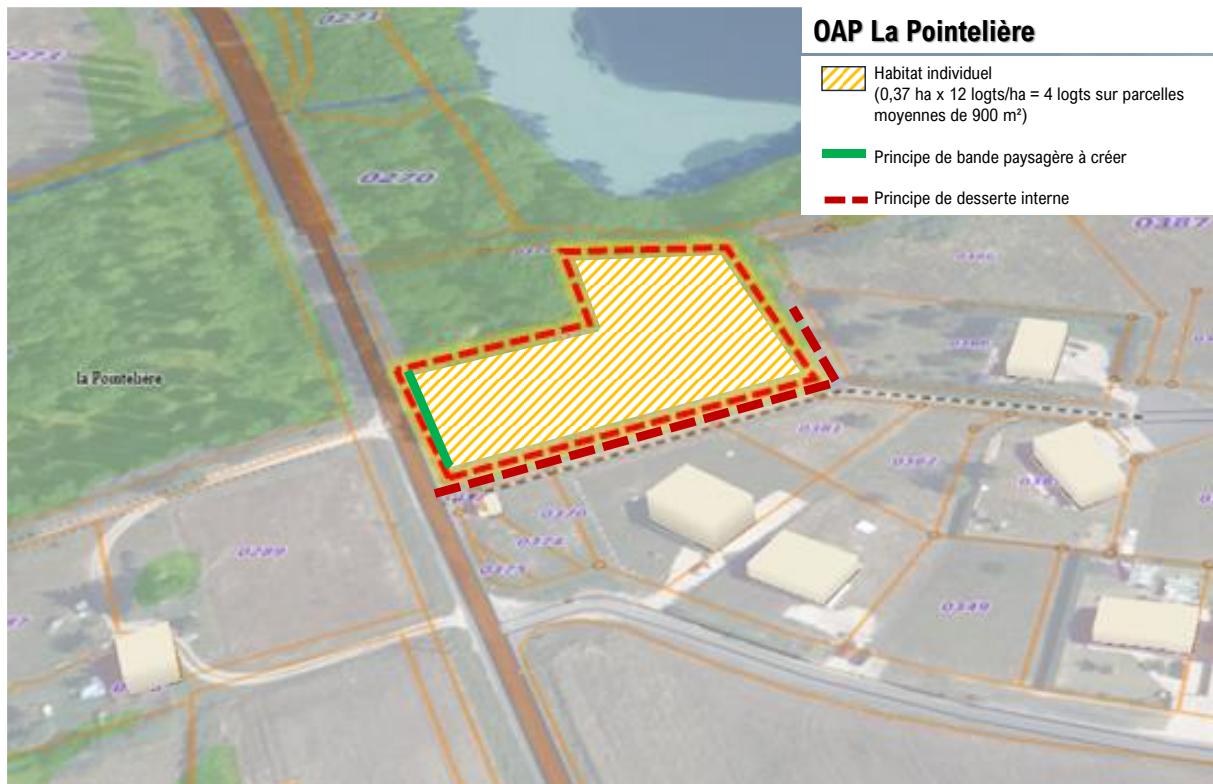
Sondages pédologiques

Zones humides pédologiques

● Humide

○ Non humide

### **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.

#### **Compensation des zones humides**

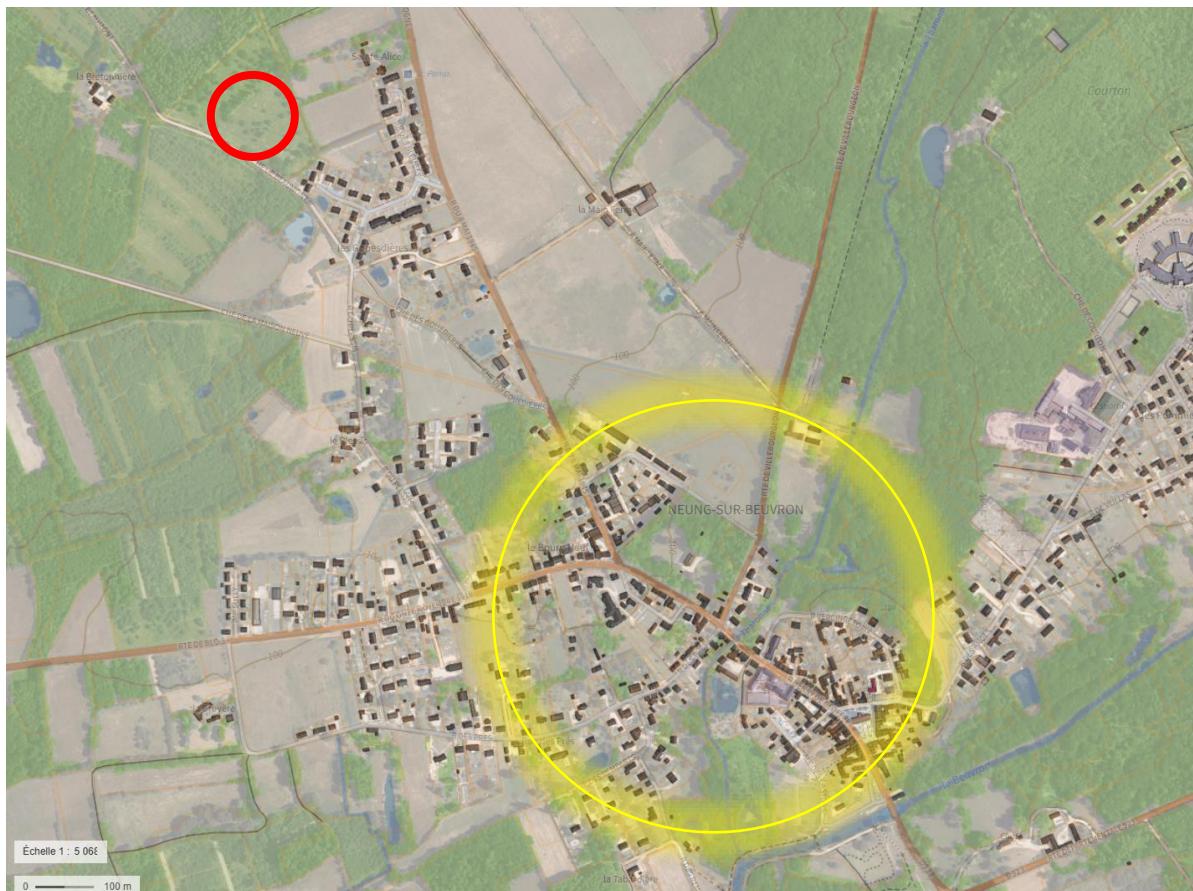
Les zones humides identifiées seront compensées par la maîtrise d'ouvrage lorsque le secteur sera ouvert à l'urbanisation, en lien avec le projet défini.

#### **Court terme – 0 à 5 ans**

## NEUNG SUR BEUVRON

### **1. Présentation du secteur à urbaniser**

Le secteur de l'OAP se situe au nord-ouest du cœur de bourg.



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

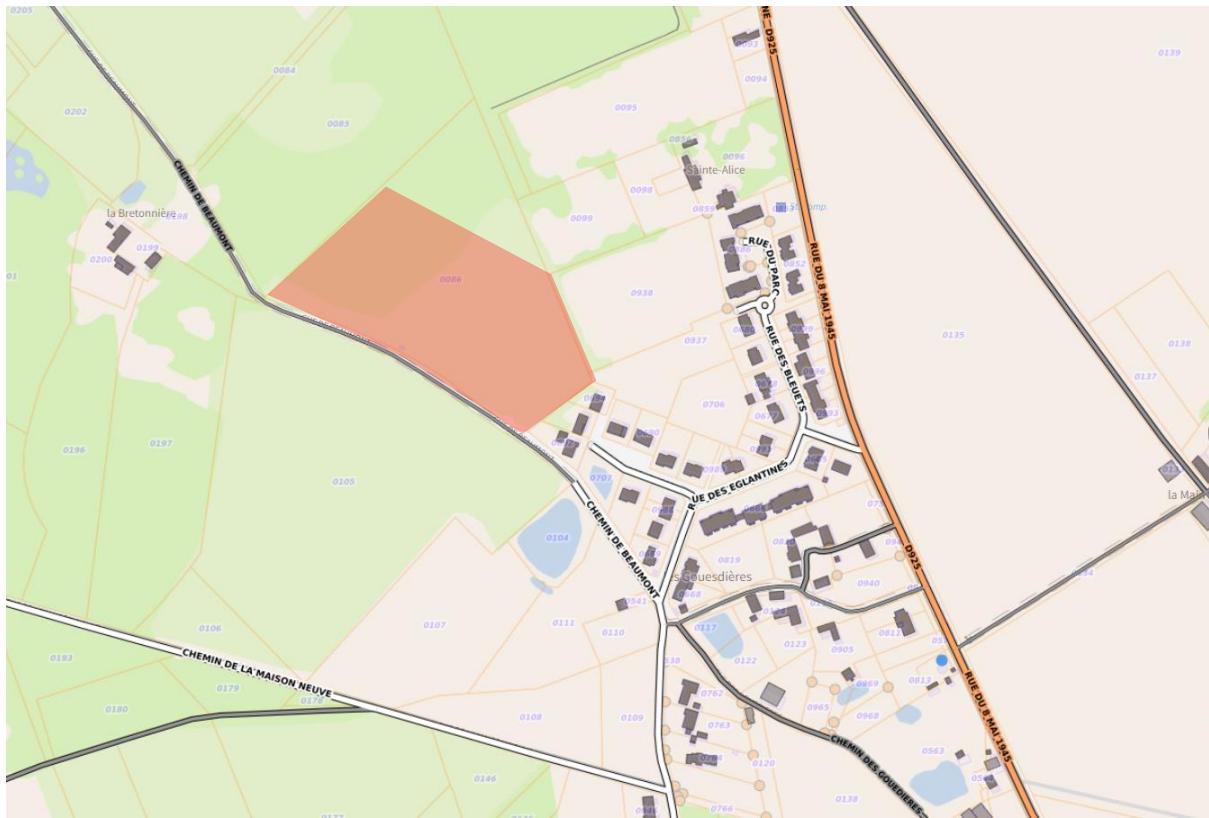
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, et ce dernier est constitué de prairies avec des arbres isolés.



## 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



### 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 Houlque laineuse, le Fromental élevé et le Pâturen 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 multistriées (strates herbacée et arbustive) vient cloisonnée 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

N 0 20 40 80 m

  
thema  
ENV BONNEMENT



 Site d'étude

Sondages pédologiques

 Zones humides pédologiques

 Humide

 Non humide

### **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.

#### **Compensation des zones humides**

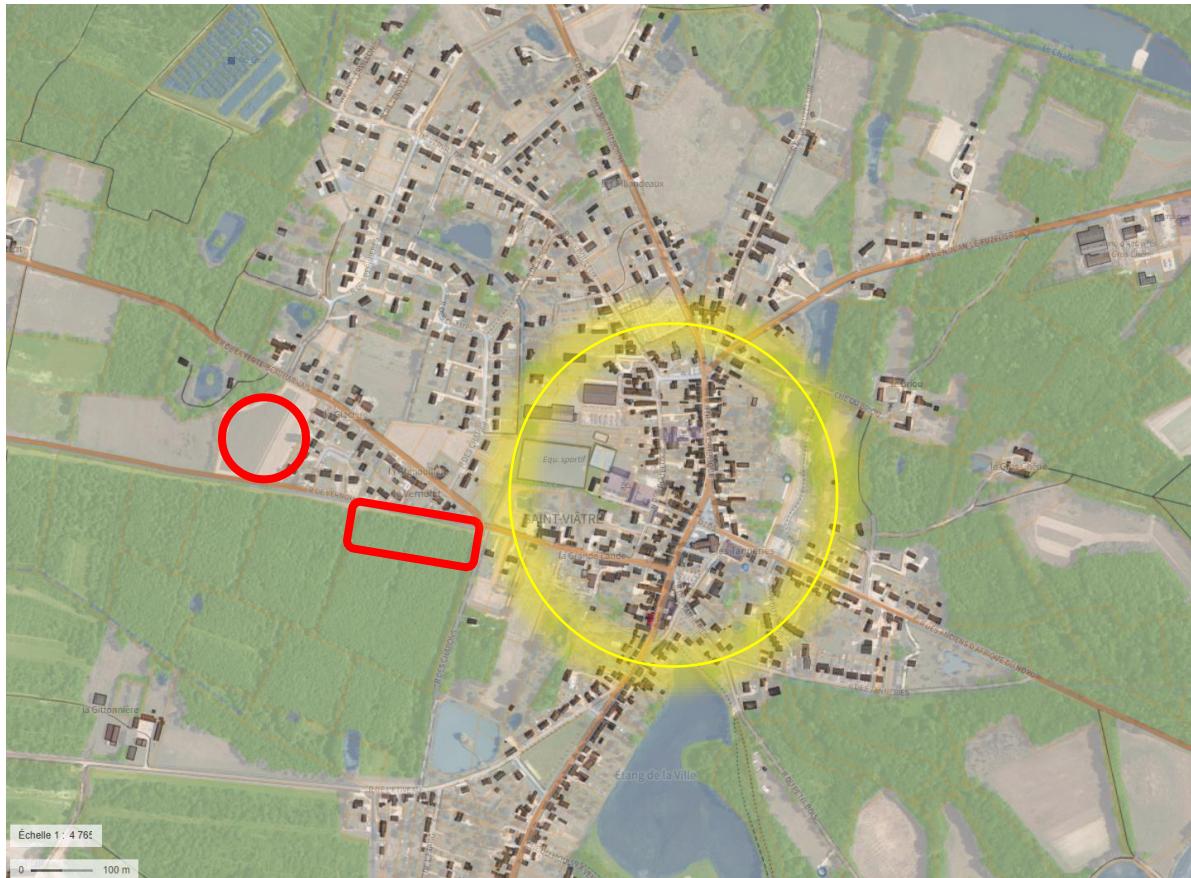
Les zones humides identifiées seront compensées par la maîtrise d'ouvrage lorsque le secteur sera ouvert à l'urbanisation, en lien avec le projet défini.

#### **Court et Moyen termes – 0 à 10 ans**

## SAINT VIATRE

### 1. Présentation des secteurs à urbaniser

Les deux secteurs se situent à l'ouest du cœur de bourg.



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.



55

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

N 0 12,5 25 50 m 



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

 Site d'étude

Sondages pédologiques

 Zones humides pédologiques

● Humide



## 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, Grimpeau 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

N 0 15 30 60 m

thema  
ENVIRONNEMENT



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

Site d'étude

Sondages pédologiques

Zones humides pédologiques

● Humide

### **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.

#### **Compensation des zones humides**

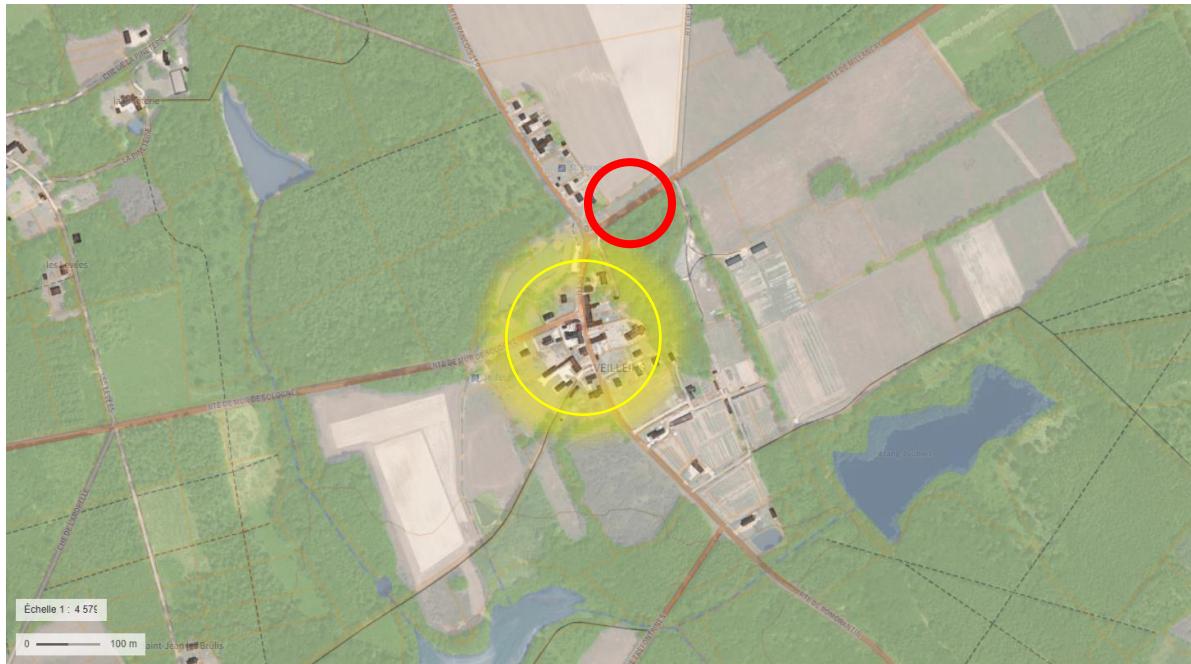
Les zones humides identifiées seront compensées par la maîtrise d'ouvrage lorsque le secteur sera ouvert à l'urbanisation, en lien avec le projet défini.

#### **Court et Moyen termes – 0 à 10 ans**

## VEILLEINS

### 1. Présentation du secteur à urbaniser

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



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.



## 2. Expertises environnementales de l'OAP



### Habitats / Flore

Le site est constitué d'une mosaïque de friche et fourré. Le fond de la parcelle est largement colonisé par la Ronce commune. Sur le bord de la route, on observe une bande d'herbes hautes correspondant à une friche herbacée plus ou moins diversifiée, composée d'espèces communes, généralement des graminées telles que le Fromental élevé, la Fétuque faux-roseau ou la Houlque laineuse. Quelques plantes à fleurs viennent compléter le cortège notamment la Marguerite commune, la Campanule raiponce, la Gesse des prés. Finalement quelques arbres sont également observés sur le site.

**Aucun enjeu spécifique concernant la flore.**

### Faune

Les fourrés constituent un habitat de nidification d'espèces d'oiseaux protégées (Hypolaïs polyglotte, Accenteur mouchet, Fauvette grisette) et à enjeu de conservation : Tarier pâtre (classé « quasi-menacé »). Le Chardonneret élégant, espèce classée « vulnérable » et observée sur site pourrait également s'y reproduire bien qu'il n'ait pas montré d'interaction directe avec ces habitats arbustifs. La zone présente un intérêt pour les reptiles (espèces protégées) et des insectes communs.

**En l'état actuel, un enjeu modéré réside au droit des fourrés et faible au niveau de la friche. L'enjeu relatif aux fourrés pourrait être précisé / consolidé à l'occasion d'expertises écologiques complémentaires effectuées au stade opérationnel.**

## Site n° 1

Commune : Veilleins

N 0 5 10 20 m

thema  
ENVIRONNEMENT



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

Site d'étude

Sondages pédologiques

Zones humides pédologiques

Humide

### **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.

Cette OAP implique un rapprochement entre des habitations et un espace cultivé en céréales. Il conviendra de veiller à la cohabitation des usages et à bien intégrer un espace tampon entre les deux zones.

#### **Compensation des zones humides**

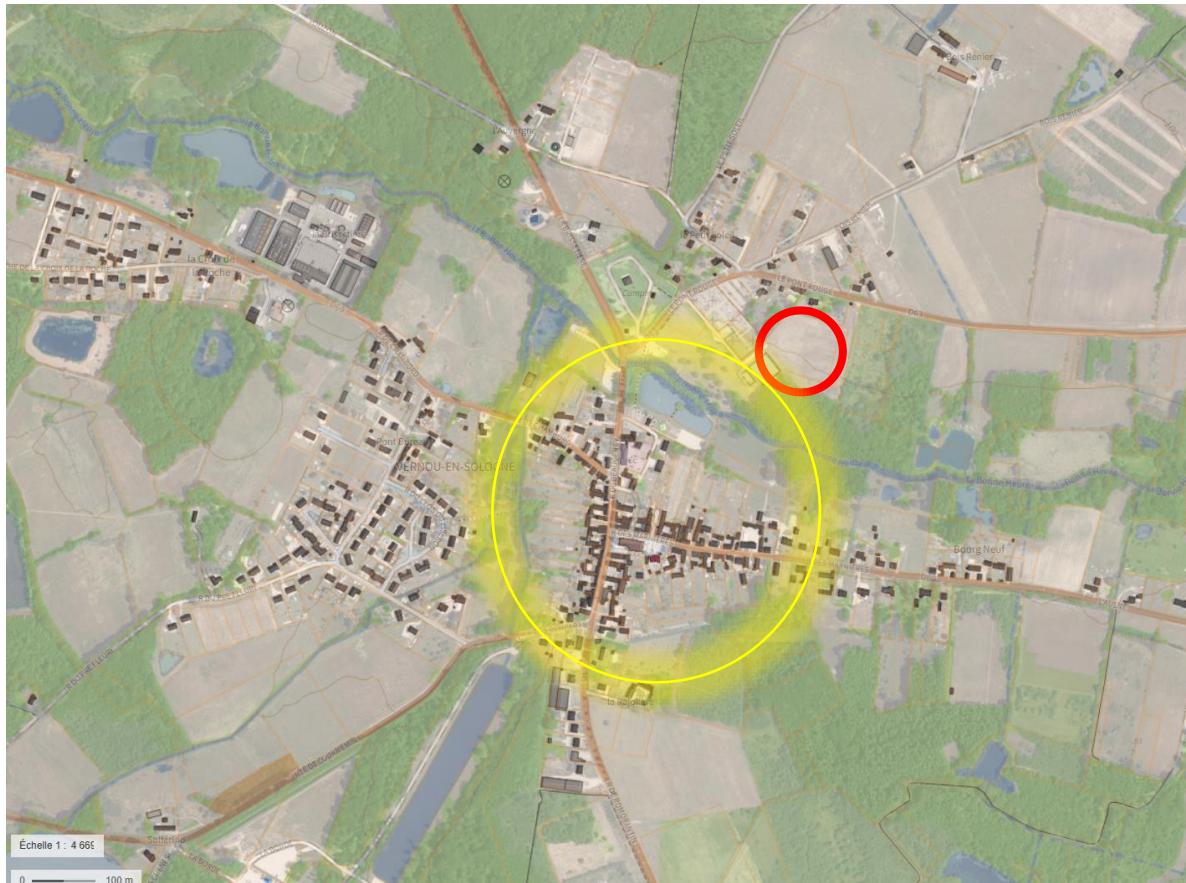
Les zones humides identifiées seront compensées par la maîtrise d'ouvrage lorsque le secteur sera ouvert à l'urbanisation, en lien avec le projet défini.

#### **Court terme – 0 à 5 ans**

## 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.

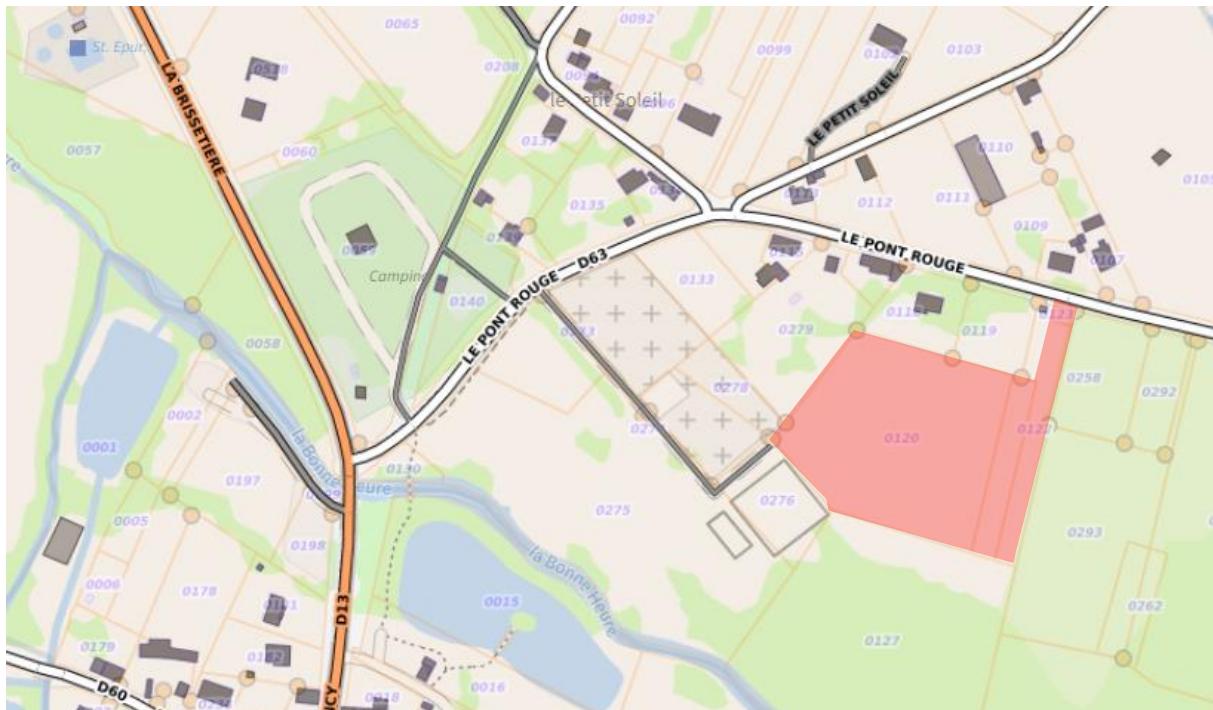
Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, et ce dernier est une friche naturelle.



## 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 grisette) 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

N 0 10 20 40 m

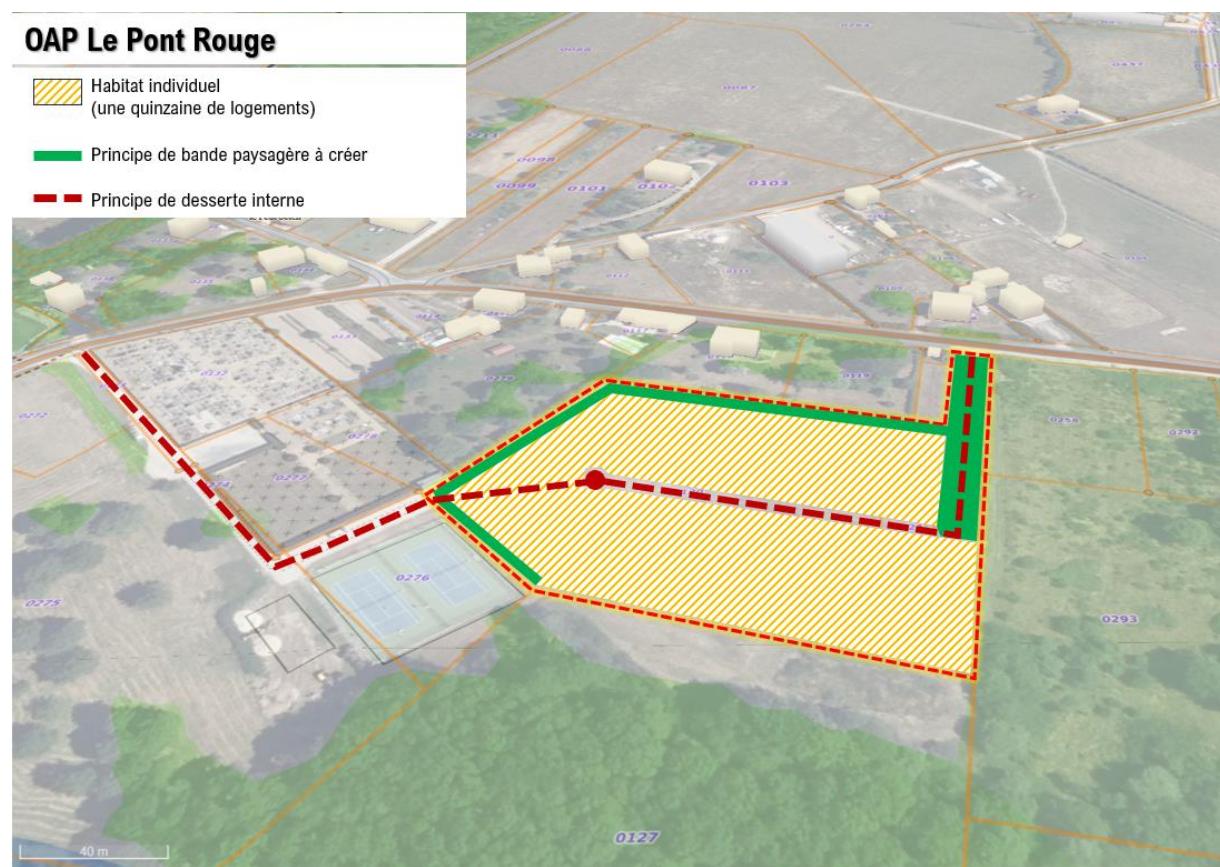
thema  
ENVIRONNEMENT



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**

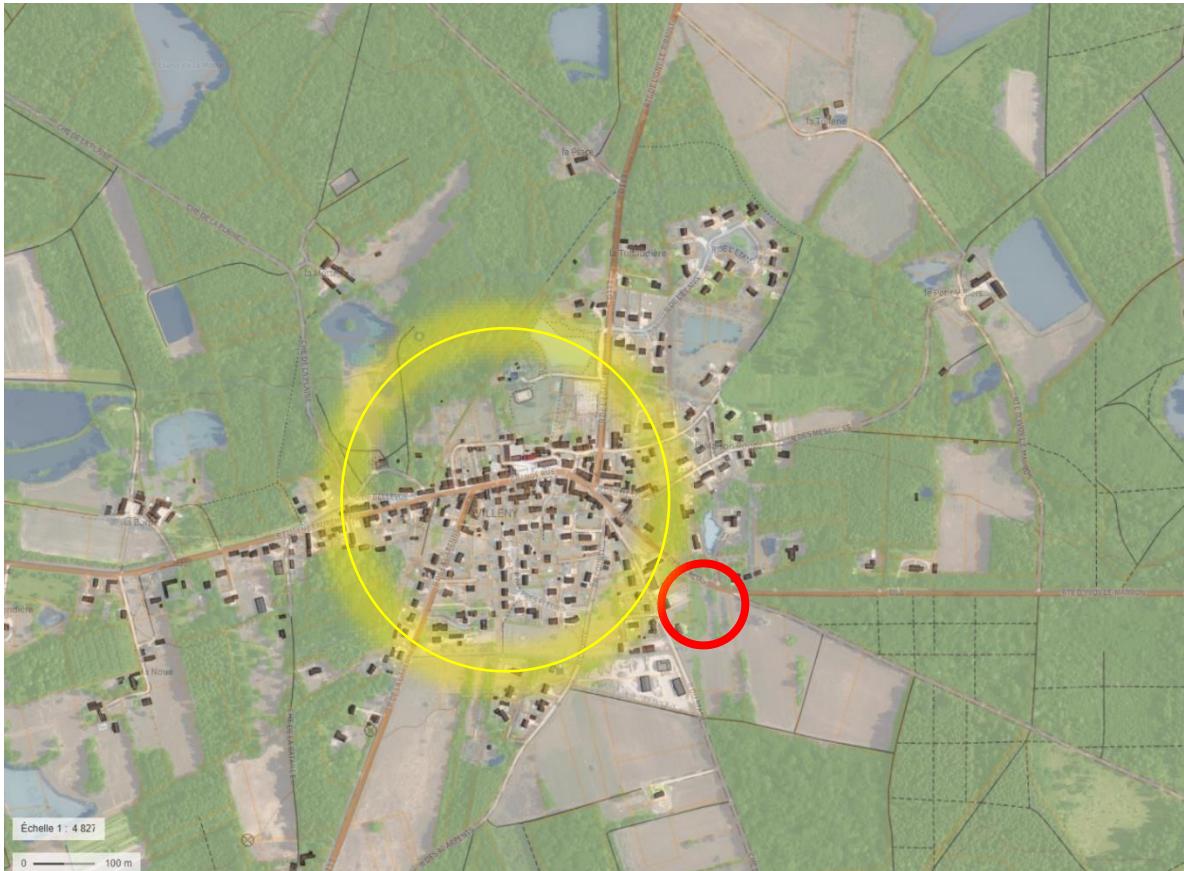
Un ensemble d'une quinzaine de logements est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de l'ordre de 12 logements / hectare.

#### **Court et Moyen termes – 0 à 10 ans**

# VILLENY

## **1. Présentation du secteur à urbaniser**

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

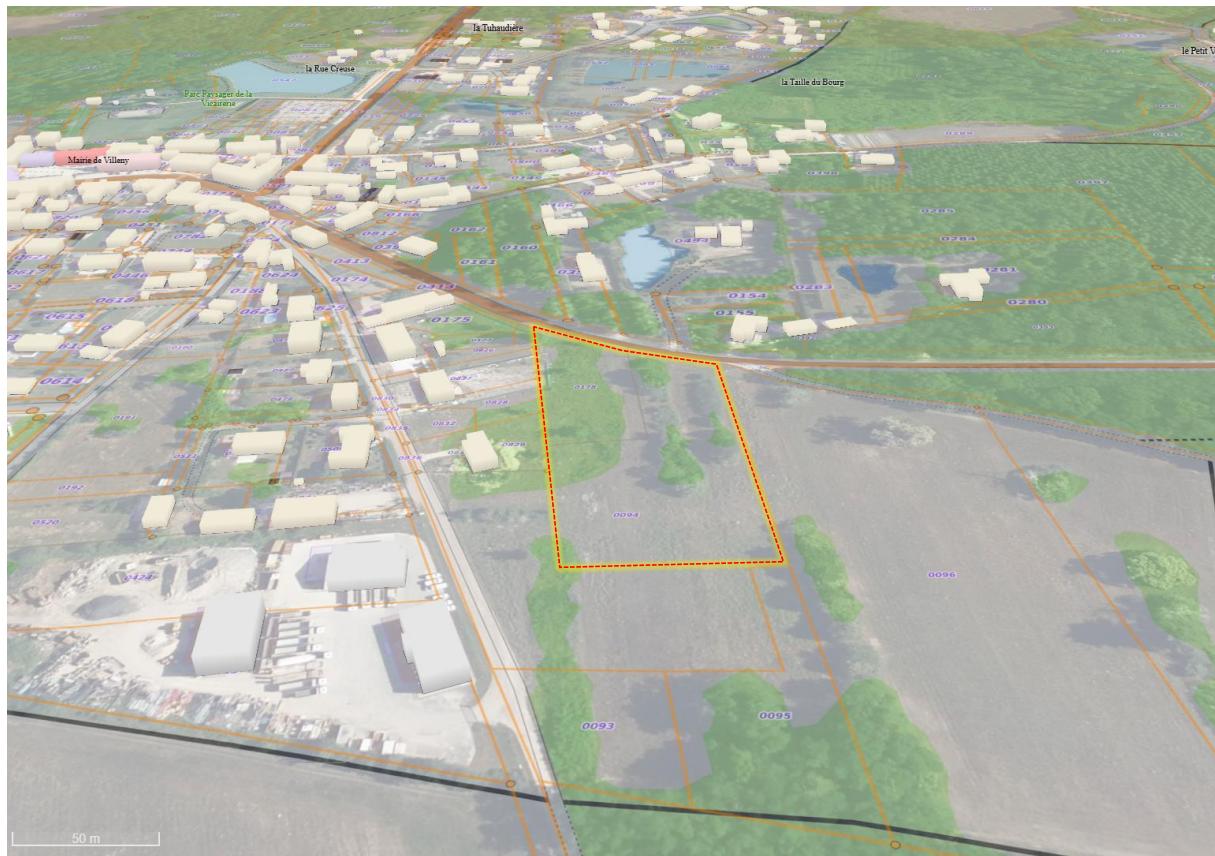


Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 178 (site à l'est). Il couvre une superficie d'environ 0,83 hectare.

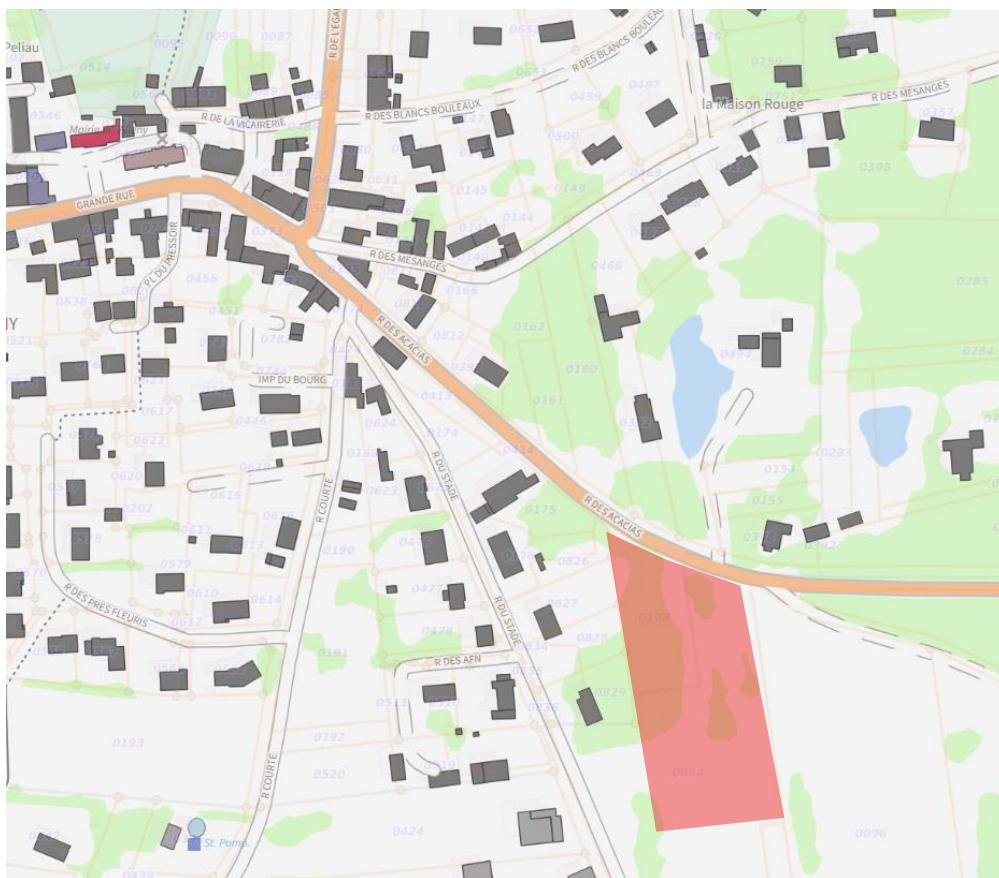
Il n'y a pas de constructions sur le site, qui est composé de fourrés et friches herbacées.



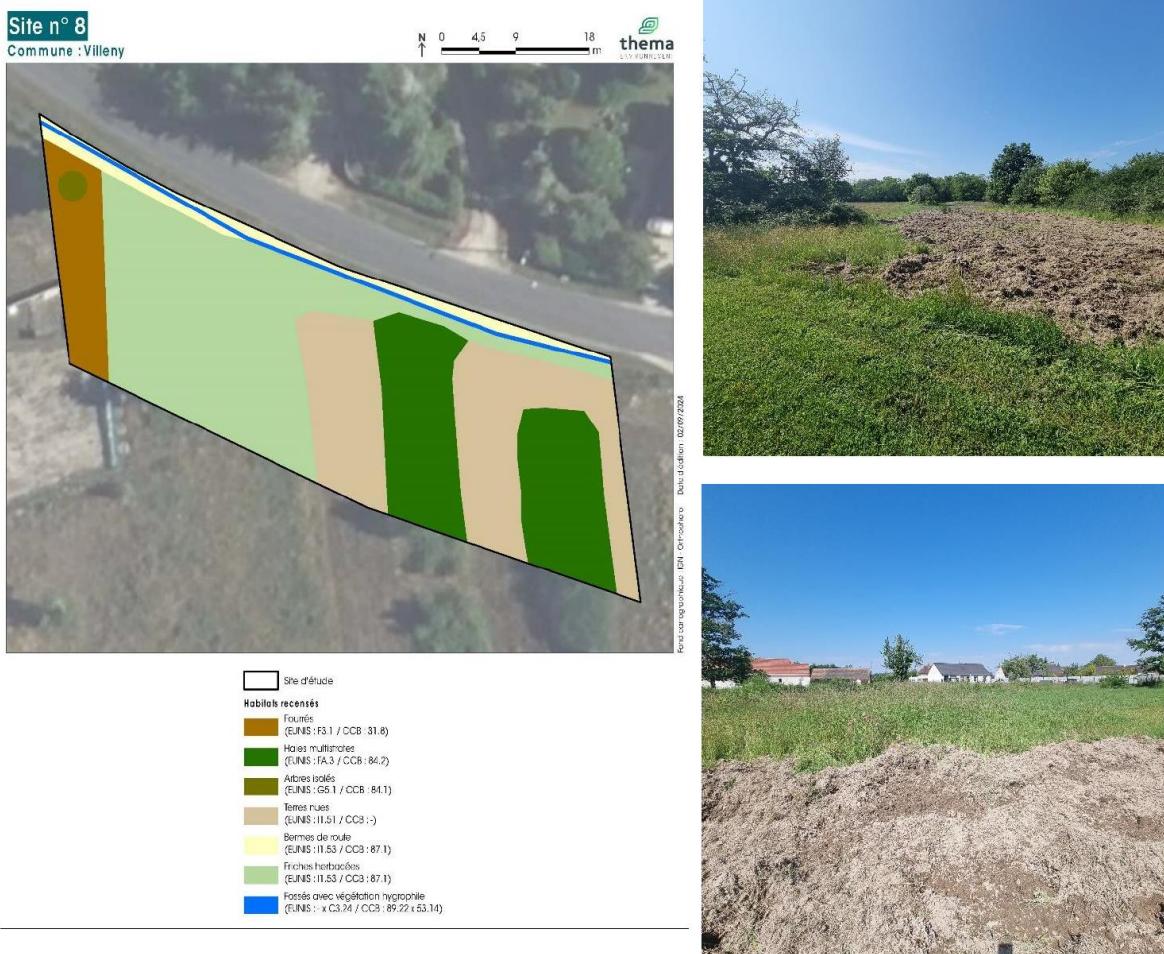
## L'environnement immédiat du site



Le secteur à l'est est accessible depuis la RD88.



## 2. Expertises environnementales de l'OAP



### Habitats / Flore

Ce site comprend plusieurs habitats :

- deux linéaires de haies multistriées 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 multistriées 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 multistriées et enjeu faible pour les friches.**



### **3. Intentions de l'OAP**

#### **Développement maîtrisé du secteur**

Un ensemble d'environ 8 logements individuels est autorisé sur l'emprise de l'OAP, soit une densité de l'ordre de 10 logements / hectare.

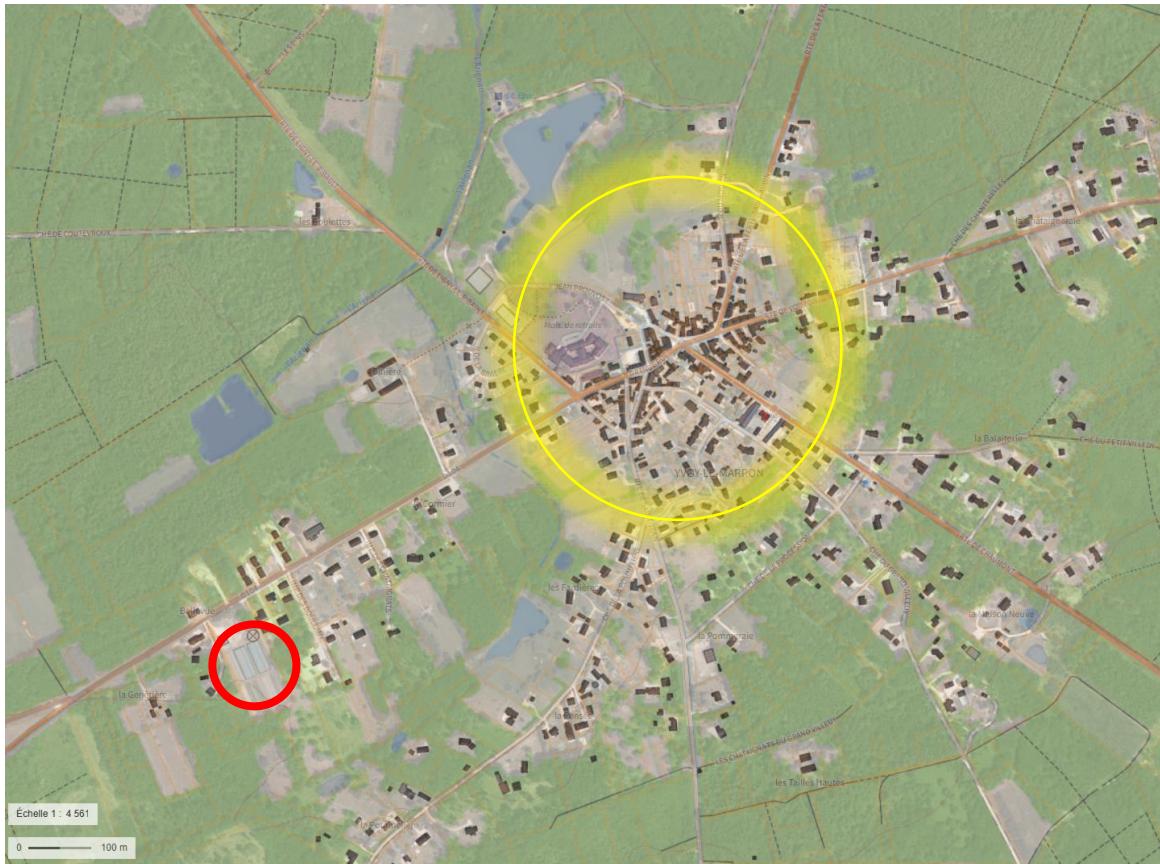
#### **Moyen terme – 0 à 5 ans**



## YVOY LE MARRON

### 1. Présentation du secteur à urbaniser

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

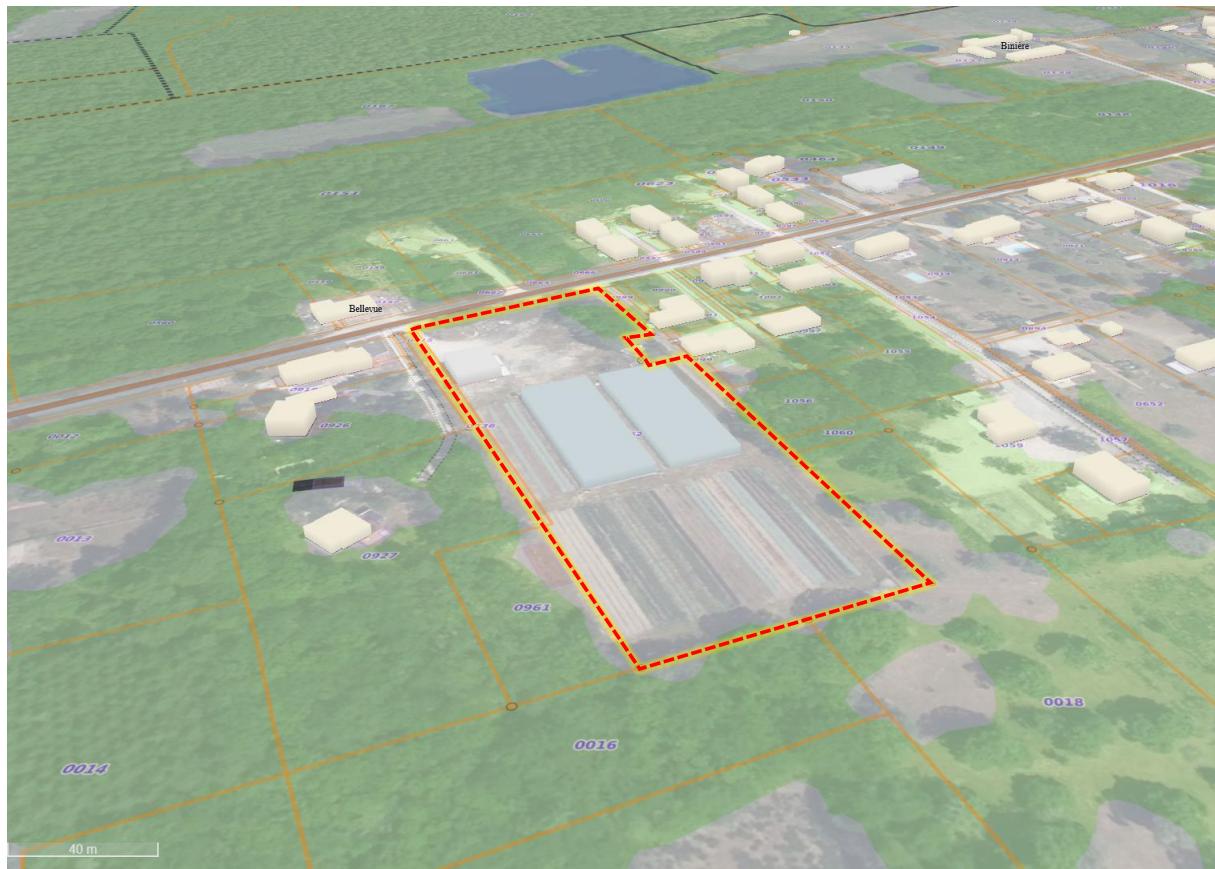


Le périmètre d'études se trouve sur la parcelle 962, qui appartient à la commune d'Yvoy-le-Marron. Il couvre une superficie d'environ 1,16 hectare.

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



### 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

N 0 12,5 25 50 m

  
thema  
plan maîtrisé à 1:1

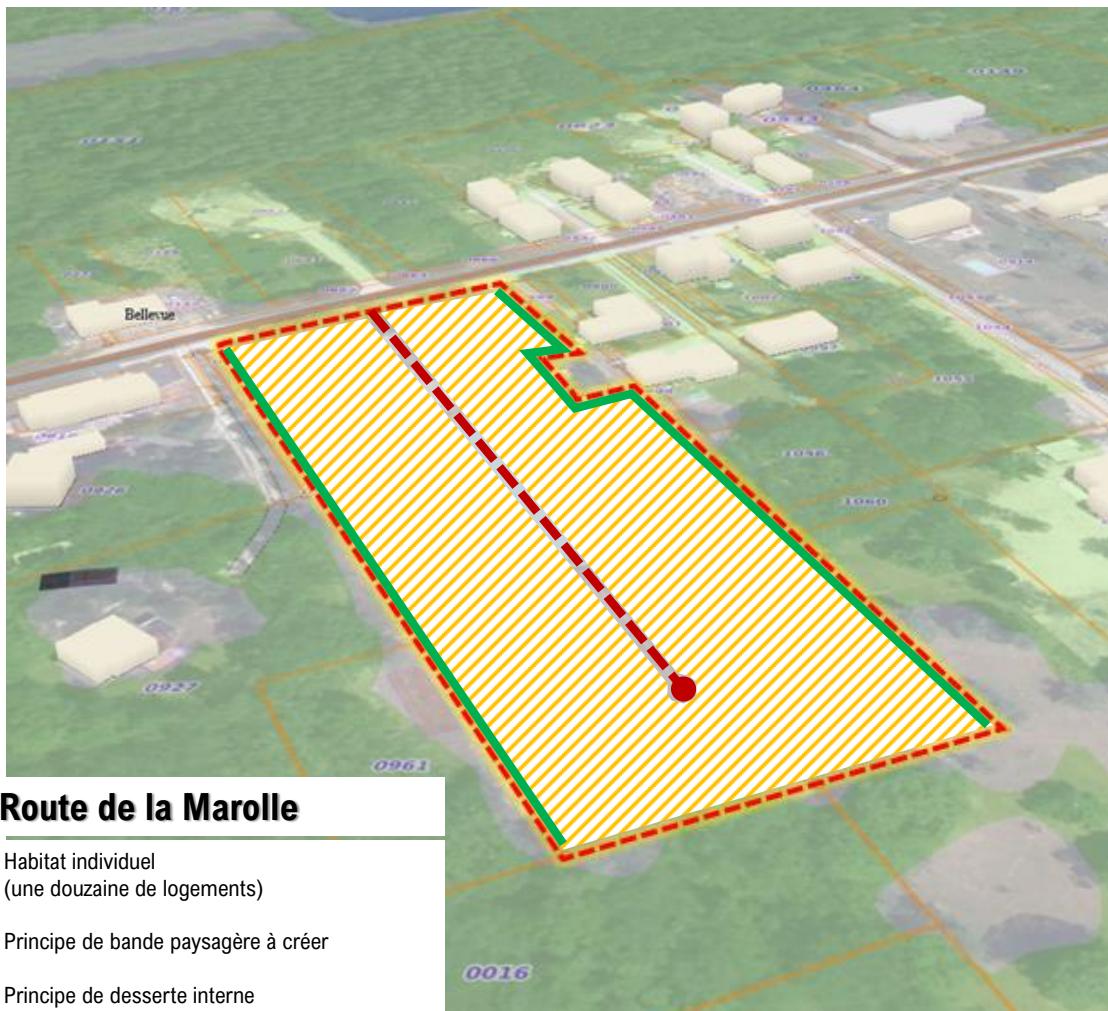


 Site d'étude

Sondages pédologiques

 Non humide

### 3. Intentions de l'OAP



#### Développement maîtrisé du secteur

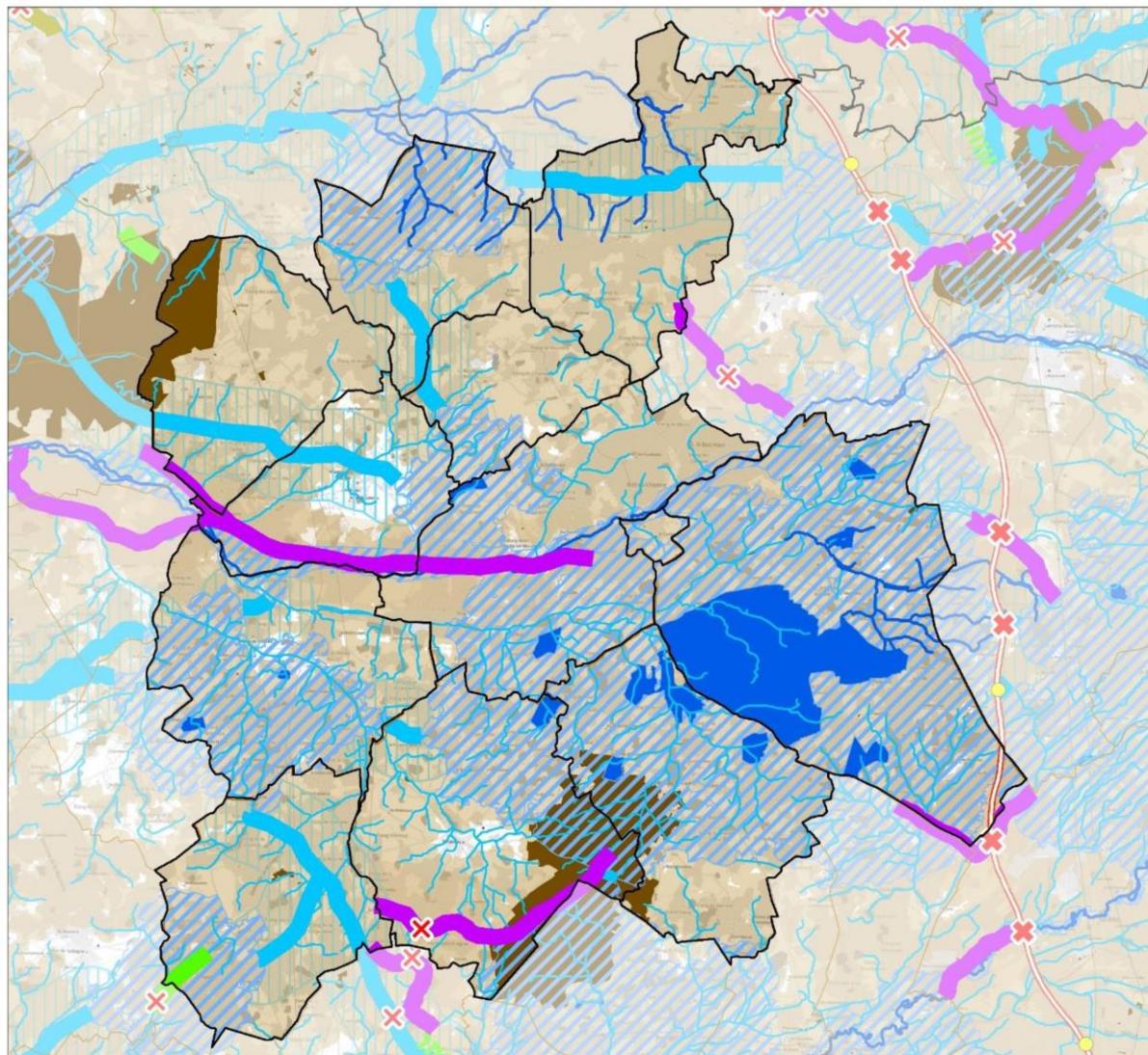
Un ensemble d'une douzaine de logements est autorisé sur l'emprise de l'OAP , soit une densité de l'ordre de 10 logements / hectare.

**Moyen terme – 6 à 10 ans**

## Partie 3

### Présentation de l'OAP thématique «Trame Verte et Bleue »

## Orientation d'Aménagement et de Programmation TVB



Limites communales de la  
Communauté de Communes  
de la Sologne des étangs

Limites communales  
Autres cours d'eau

### Réserveurs de biodiversité

Milieux humides  
Cours d'eau inscrits au SRCE  
Sous-frames terrestres  
Espaces cultivés

### Zone de corridors diffus à préciser localement

Milieux humides  
Sous-frames terrestres  
Corridors écologiques potentiels  
A préserver  
A remettre en bon état  
Milieux boisés  
Pelouses et lisières sèches à  
humides sur sols acides  
Pelouses et lisières sèches sur  
sols calcaires

Milieux prairiaux

Milieux humides

### Eléments reconnectants

Niveau 1  
Niveau 2

### Intersections avec les infrastructures terrestres

Difficilement franchissables  
Moyennement franchissables  
Eléments fragmentants majeurs

Sur le territoire de la Communauté de communes, le SRCE met en exergue deux points majeurs : **l'importance du maillage constitué par les milieux humides et la présence d'espaces boisés réservoirs de biodiversité.**

Le maillage constitué par les milieux humides s'articule autour :

- **des réservoirs de biodiversité** : le secteur des étangs de Saint-Viâtre (recouvrant le périmètre de l'arrêté de protection de biotope), mais également des étangs plus ponctuellement répartis sur le territoire intercommunal,
- **de corridors potentiels et diffus** qui maillent une très large partie du territoire, du fait de la forte densité de cours d'eau et étangs. De façon générale, le sud-est de la Communauté de communes est plus particulièrement concerné par ce maillage.

Une riche fonctionnalité du territoire concernant les **milieux humides** est ainsi nettement mise en évidence au sein de l'intercommunalité.

Concernant la **trame boisée**, le SRCE identifie **deux réservoirs** : l'un sur le territoire de Dhuizon, faisant partie du Domaine forestier de Boulogne, l'autre à Millançay, faisant partie de la Forêt de Bruadan.

Entre ces deux réservoirs, le territoire compose **une vaste sous-trame boisée** constituant des corridors diffus, assurant de fait des continuités écologiques à grand échelle.

De façon plus localisée, le SRCE révèle également dans l'axe du Beuvron **un corridor potentiel de pelouses et lisières sèches à humides sur sols acides**. Au sud de Millançay, un tel corridor est également identifié, avec une nuance à l'intersection avec la RD922 qui marque une infrastructure moyennement franchissable pour les espèces.

## **Les prescriptions par entités**

### **Les boisements**

Les actions à envisager pour tout projet d'aménagement sont les suivants :

- *Préserver les grandes entités boisées :*
  - la protection des espaces boisés passe par leur bonne gestion qui doit permettre une régénération des arbres, tout en maintenant la biodiversité qu'ils accueillent.
  - le maintien des usages de loisirs, dans le respect de leurs sensibilités écologiques et paysagères.
- *Gérer les espaces transition autour des boisements :*
  - préservation les lisières naturelles en maintenant notamment leur étagement : arboré, arbustive, herbacée, dans une zone « tampon ».
  - interdiction d'implanter des murs pleins en bordure de bois ;
  - encouragement à la plantation de haies vives d'essences locales sur les secteurs d'interface. Cette haie peut être doublée d'un grillage qui devra être à maille large pour permettre le déplacement de la faune sauvage.

### **Les cours d'eau et milieux connexes**

Plusieurs actions sont à mener pour valoriser ces espaces remarquables pour la biodiversité :

- Préserver et restaurer les cours d'eau:
  - L'effacement ou la réduction des obstacles identifiés (moulins, seuils,...) pour la continuité en long et le déplacement de la faune aquatique ;
  - L'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau et de leurs bras et de leur qualité physicochimique, et donc la résorption des sources de pollution pour tout projet d'aménagement.
- Gérer les berges afin de garantir les fonctionnalités et continuités écologiques :
  - les zones d'expansion de crues le long des cours d'eau devront être préservées. Sur les secteurs de dysfonctionnement éventuellement observés, ces zones devront être restaurées ou créées : suppression du drainage, désimperméabilisation des espaces publics,...;
  - le maintien de la ripisylve est primordiale, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses.
- Protéger et restaurer les zones humides :
  - l'imperméabilisation de ces espaces est interdite ou doit être compensée pour permettre la revalorisation écologiques de secteurs humides ;
  - une maîtrise écologique des pratiques culturales sera recherchée (pratiques agricoles sans intrants, pâturage extensif, fauchage tardif de prairies,...) pour permettre le développement de la biodiversité des milieux humides et le maintien de leur rôle tampon face aux inondations.
  - un accompagnement des projets de restauration de zones humides sera recherché.

### **Les espaces urbanisés**

Pour valoriser les continuités écologiques et la biodiversité des espaces urbains, plusieurs actions sont à considérer :

- Préserver le patrimoine arboré des villages :
  - Les espaces publics plantés participent à des continuités écologiques en « pas japonais » qu'il conviendra de préserver ;
  - Les arbres isolés et alignements d'arbres doivent être préservés. Dans le cas d'abattage lié à la sécurité publique ou à l'état phytosanitaire des arbres, la replantation d'un arbre d'essence locale est souhaitable, dans l'espace public comme privé.
- Développer la place de la nature au sein des villages, dans les espaces publics et privés :
  - Chaque projet doit prévoir la création d'espaces extérieurs qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue de la commune, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre. Ceux-ci devront être adaptés au contexte local et tenir compte des cultures voisines afin de ne pas nuire à l'activité agricole.
  - Les espaces de pleine terre devront être maintenus au maximum dans tous les espaces publics et privés, en limitant, ainsi, l'imperméabilisation des sols. Il s'agit de privilégier les revêtements perméables aux eaux de pluie notamment.

- La voie principale de desserte des nouvelles constructions est accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...).
- *Adopter une gestion efficace de la biodiversité dans les espaces bâtis :*
  - Adopter une gestion écologique des espaces publics pour améliorer la biodiversité en ville (rationalisation des arrosages, gestion différenciée notamment) ;
  - Renouveler les essences exotiques voire invasives existantes par des espèces locales et adaptées au climat local.

### **Les espaces agricoles**

Dédiés à la production agricole, ces espaces de grandes cultures représentent généralement des ruptures de continuités écologiques. Cependant, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. Les espaces agricoles seront valorisés comme espaces supports de continuités écologiques.

A cet effet, plusieurs actions sont à réaliser :

- les éléments de patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole seront protégés, et la plantation de nouveaux éléments sera envisagée (arbres isolés, bosquets, haies,...) ;
- l'implantation de nouveaux bâtiments sera pensée de manière à ne pas porter préjudice aux continuités écologiques et des aménagements visant à renforcer ces dernières pourront être envisagés.

### **La trame noire**

La Trame noire est une démarche qui permet de lutter contre le phénomène de pollution lumineuse à l'échelle d'un territoire (communal, intercommunal, parc naturel, régional). Elle vise à mettre en cohérence et spatialiser les enjeux et les solutions, en s'appuyant sur la notion de continuité écologique nocturne, afin de préserver et de restaurer des espaces naturels (corridors et réservoirs de biodiversité) avec un niveau d'obscurité suffisant la nuit pour garantir le fonctionnement de la biodiversité et les déplacements des espèces.

### **Une déclinaison temporelle de la Trame verte et bleue**

À l'instar de la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans le contexte d'augmentation de la pollution lumineuse lié à l'expansion du mode de vie urbain. L'Office français de la biodiversité décrit la Trame noire comme "un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité (nocturne)" (Sordello, Paquier et Daloz 2021). Sur le plan conceptuel, la Trame noire est un moyen de reconnaître la dimension temporelle des processus écologiques, en particulier le cycle jour/nuit. Ces méthodes permettent de mettre en place de démarches de sobriété lumineuse sur un territoire en prenant en compte les problématiques écologiques et les besoins humains.

### **Dans les zones urbaines :**

- Orienter les dispositifs d'éclairage vers le bas
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage

- Adapter la période d'éclairage aux usages des espaces concernés (intensité et durée).

Dans les zones naturelles :

- Eviter l'implantation de nouveaux dispositifs d'éclairage / Supprimer au maximum les points lumineux

**Lorsque l'éclairage est indispensable :**

- Avoir une temporalité réduite au minimum, strictement nécessaire à l'activité humaine concernée, grâce à une démarche d'extinction et/ou de détecteurs de présence, et tenant compte des rythmes de la biodiversité nocturne (quotidiens, saisonniers, pluriannuels) ;
- Ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale et réduire le « cône » de diffusion de la lumière pour limiter les flux proches de l'horizontale ;
- Eclairer strictement la surface utile au sol (par exemple le cheminement) ;
- Ne pas éclairer directement les surfaces aquatiques et milieux associés (ripisylves) comme le demande la réglementation mais aussi plus largement tout milieu naturel et habitat pour la biodiversité (végétation, arbres, cavités, etc.) ;
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage ;
- Émettre une quantité de lumière la plus faible possible ;
- Produire une lumière au spectre le plus restreint possible ;
- Ne créer aucun risque d'éblouissement pour la faune.

## Annexe

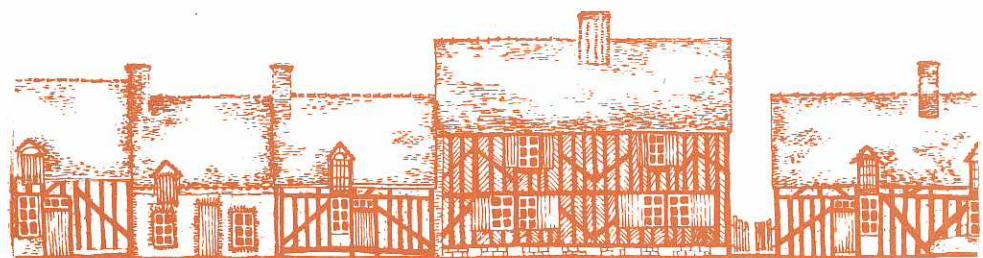
### Des patrimoines et architectures solognats à respecter et intégrer

## RÉGION CENTRE

CENTRE RÉGIONAL DE  
DOCUMENTATION PÉDAGOGIQUE  
DE L'ACADEMIE D'ORLÉANS-TOURS

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT  
DÉLÉGATION RÉGIONALE A L'ARCHITECTURE  
ET A L'ENVIRONNEMENT

SEPRA, 5 rue du Pont-de-Lodi 75006 PARIS



## HABITAT RURAL DE LA RÉGION CENTRE

CENTRE NATIONAL  
DE DOCUMENTATION PÉDAGOGIQUE

CENTRE RÉGIONAL  
DE DOCUMENTATION PÉDAGOGIQUE  
DE L'ACADEMIE D'ORLÉANS-TOURS

## LA SOLOGNE



C N D P  
C R D P de  
l'Académie d'Orléans-Tours

L'intégration des bourgs traditionnels à la forêt, c'est-à-dire, leur excellente insertion au cadre naturel, pourrait être facilement utilisée dans le cas des constructions actuelles et des lotissements. En effet, puisque les bois masquent tout ou partie des villages, les extensions urbaines pourraient s'effectuer dans les secteurs latéraux cachés par des écrans boisés. Ceci permettrait, au cas où les terrains situés dans les angles morts seraient constructibles, de préserver les entrées des villages des constructions nouvelles, qui risquent toujours de dénaturer l'harmonie de l'ensemble.

### 3° - L'habitat

#### 3.1 - La cellule de base de l'habitat solognot

Sur tout le territoire de la Sologne, un élément semble devoir être considéré comme cellule de base des diverses constructions à usage d'habitation. C'est une maison élémentaire que l'on rencontre soit isolée, soit juxtaposée à une maison identique ou à d'autres bâtiments.

Sous une forme plus importante, on la rencontre composée avec d'autres bâtiments autour d'une cour. Elle peut aussi être surmontée d'un étage mais ceci presque exclusivement dans les parties à caractère urbain des bourgs.

Cette cellule correspond à la maison. Elle comprend essentiellement une pièce s'ouvrant par une porte et une fenêtre sur la rue en ville, sur le chemin ou sur la cour dans les fermes. Cette pièce était à la fois chambre et séjour. Elle comportait la cheminée avec au fond le four, le lit et la table. Basse de plafond, elle est surmontée d'un grenier qui s'ouvre par une lucarne généralement superposée à la fenêtre du rez-de-chaussée. Cette pièce est généralement accompagnée d'une réserve.

Extérieurement, cette cellule se présente comme un élément assez petit. Le faîtage semble être couramment à 6 m environ du sol. La hauteur de la toiture est sensiblement égale à celle de la façade mais on rencontre aussi des toits plus hauts ou plus bas. Des façades ont ainsi à peine plus de deux mètres de haut (Ligny-le-Ribault). La façade de cette maison comporte plusieurs ouvertures : au rez-de-chaussée, une porte et une fenêtre et au-dessus, au niveau du grenier, une lucarne.

La toiture, est à deux pans et s'arrête au ras des pignons. Les murs gouttereaux étant surelevés, la lucarne dont le seuil est au-dessous du niveau de la sablière, coupe de pan de façade de la toiture. La toiture est dominée par une cheminée en brique, placée sur un des côtés du faîtage, au nu d'un des pignons. L'angle au sommet de cette toiture est d'environ 90°.

Cette maison sous sa forme élémentaire correspondait à la locature, à l'habitation des ouvriers agricoles.

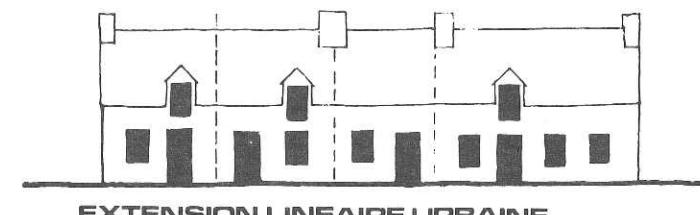
## LA MAISON LES EXTENSIONS



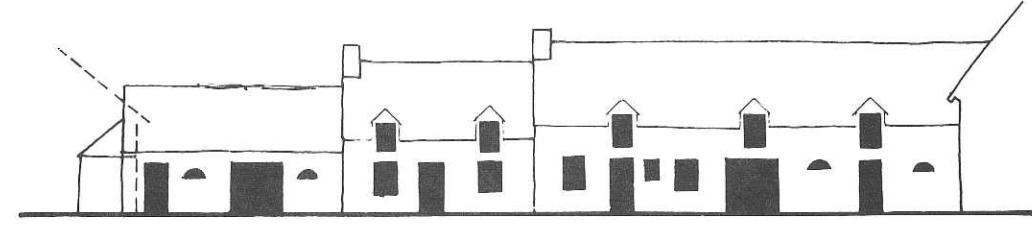
LA CELLULE DE BASE



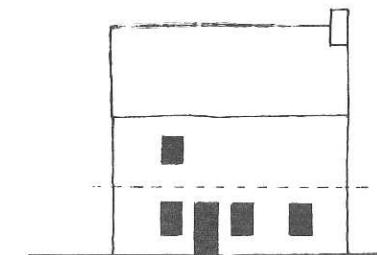
CELLULE AGRANDIE



EXTENSION LINEAIRE URBAINE



EXTENSION LINEAIRE RURALE + BATIMENTS PERPENDICULAIRE  
NON LIÉS



EXTENSION EN HAUTEUR MAISON URBAINE

### 3.2 - Les différentes extensions et compositions du type de base

#### 3.2.1 - Extension linéaire et composition

Le type de base peut être plus développé, il comporte alors en façade une deuxième fenêtre qui correspond, selon le cas, à une pièce de séjour plus grande que précédemment, ou à une deuxième pièce. Plus importante encore, la cellule de base peut comporter une petite entrée pour distribuer la pièce de séjour, la ou les chambres, une réserve.

Le type de base est souvent juxtaposé à un élément identique ou presque semblable, des différences apparaissant seulement dans le traitement des façades, des encadrements, ou par un décalage au niveau des toitures ou un retrait par rapport à l'alignement. On rencontre ainsi des groupements de deux ou trois maisons semblables, dans la plupart des bourgs (dans leur périphérie essentiellement). Ces alignements sont parfois très importants, par exemple à Aubigny sur-Nère (maisons d'ouvriers agricoles du XIXe). Ces maisons comportent toujours le jardin qui les accompagnait.

Il faut aussi noter un autre type d'extension linéaire assez semblable, que l'on rencontre dans les fermes plus importantes. La maison d'origine y était agrandie d'un élément, à peu près semblable, qui servait au logement des domestiques.

Aux extrémités de ces bâtiments, des annexes modifient la ligne générale. Ce sont essentiellement les buttes des fours (lorsqu'elles subsistent) et parfois les appentis. On rencontre aussi sur la façade de maisons anciennes une excroissance : la bassie. De faibles dimensions, couverte en appentis, elle abritait l'évier ainsi que des rayonnages pour ranger la vaisselle.

#### 3.2.2 - Extension en hauteur de la cellule

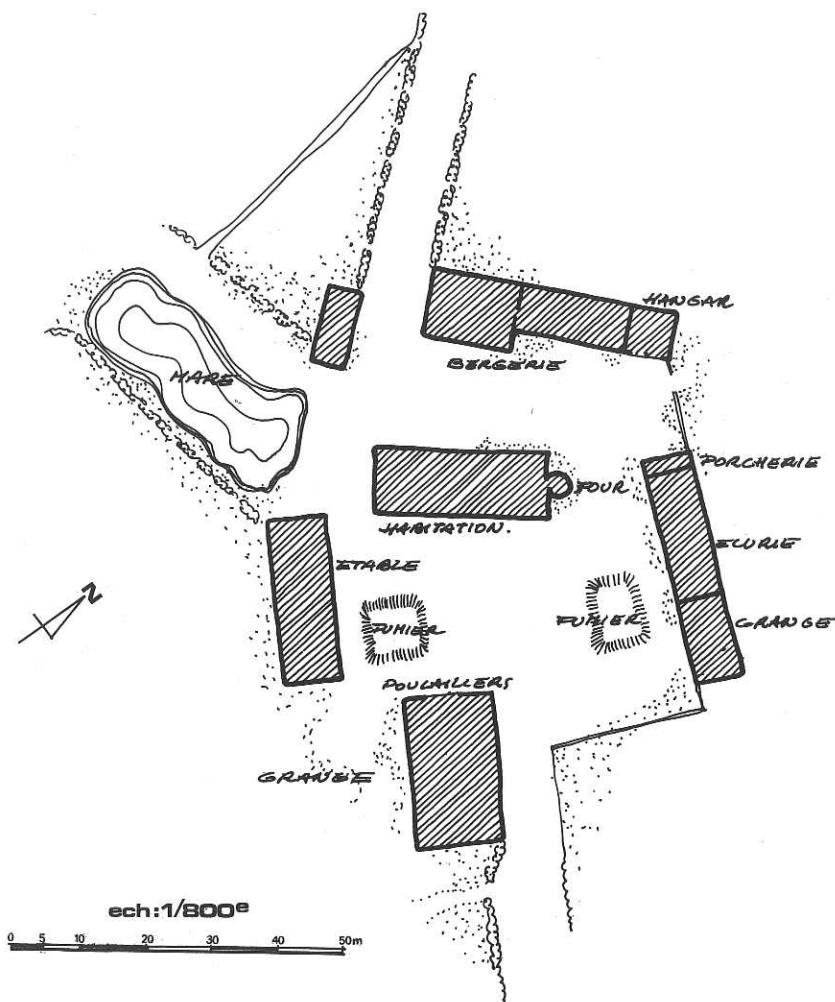
C'est presque uniquement dans les bourgs, que les maisons d'habitation du centre comportent un étage ; les chambres y sont alors reportées. La toiture est toujours à deux pans, avec ou sans lucarne. Cette maison à étage se retrouve aussi en tant que maison de maître, dans les fermes importantes.

#### 3.2.3 - Composition de la cellule avec d'autres bâtiments

La maison décrite ci-dessus se rencontre sous forme de locature et de maison d'ouvrier agricole, et aussi dans des fermes plus importantes dont les bâtiments s'ordonnent autour d'une cour. La particularité de cette disposition est de ne pas fermer (sauf exceptions) les angles des cours, à l'inverse de ce que l'on rencontre dans d'autres régions, telle que la Beauce, où les angles des cours sont systématiquement clos par des bâtiments ou des murs.

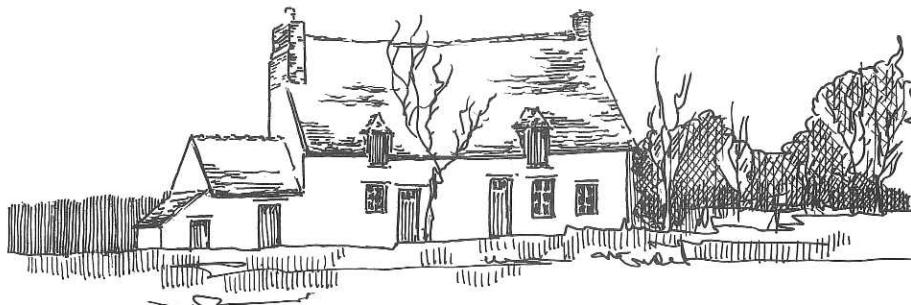
Autour de la maison simple, ou plus importante, s'articulent les bâtiments nécessaires à l'exploitation : grange, remises, écurie, ancienne bergerie, étable, abri pour le bois, porcherie et parfois fournil. On obtient ainsi des bâtiments dont le plan est en L, d'autres en U. Quelques uns sont disposés selon deux rangées parallèles.

### GRANDE FERME CERDON (FERME DE CIERGE)

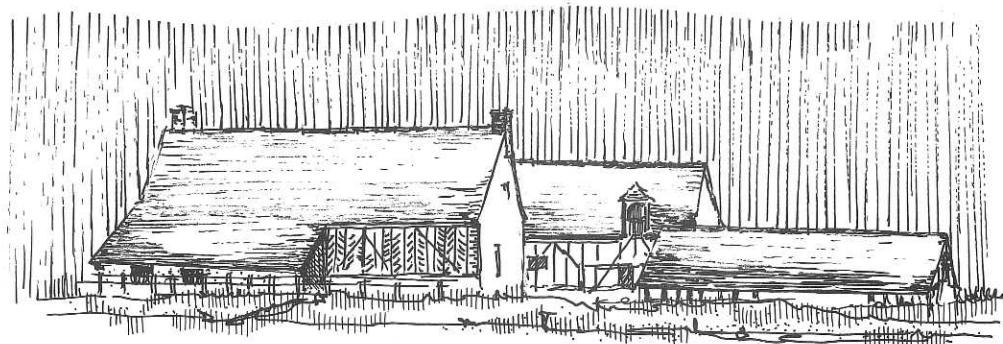


Source: Arts et Traditions populaires

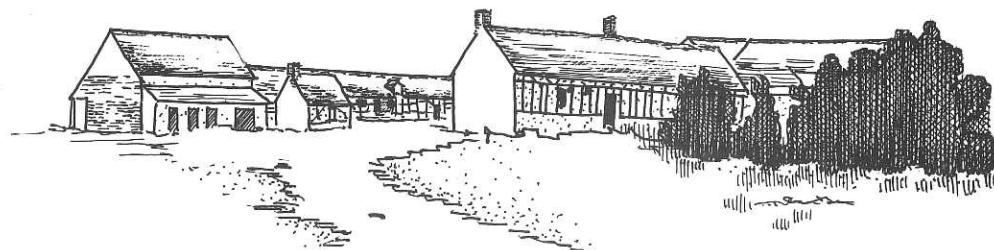
## les fermes



**VOLUME SIMPLE ( COMMUNE DE TIGY )**

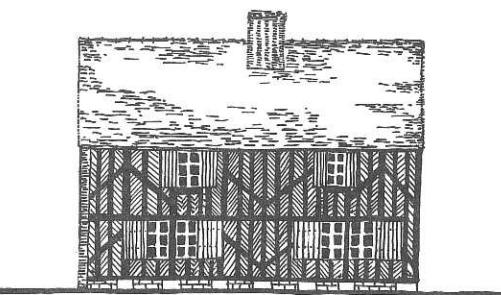


**BATIMENTS PARALLELES  
( COMMUNE DE VILLENY · BONNEVILLE )**

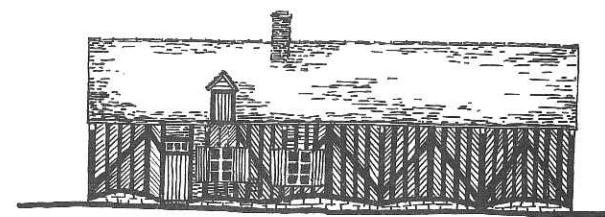


**GRANDE FERME  
( COMMUNE DE SENNELLY · LA SERDINIÈRE )**

## PAN DE BOIS

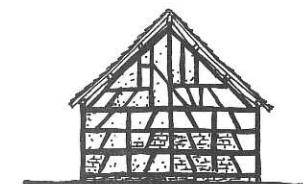
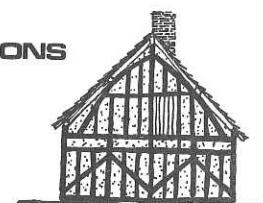


**VANNES SUR COSSON  
MAISON URBAINE A ETAGE  
REMPLEISSAGE EN BRIQUE**



**MARCILLY EN GAULT**

## PIGNONS



**VOUZON  
REMPLEISSAGE EN PISÉ**

Les bâtiments, selon leur fonction, ont des volumes différents qui se traduisent par des décrochements, aussi bien en plan qu'en toiture. Cependant, quel que soit le volume, les toits restent à deux pentes symétriques, ce qui est une des principales caractéristiques de l'habitat solognot. Des terminaisons en croupe ou en demi-croupe peuvent aussi être rencontrées.

Le volume de la grange est prédominant. Il est remarquable par l'importance de la toiture qui descend parfois assez bas. La grange s'ouvre sur la cour par une entrée charretière, fermée par une porte à deux vantaux, comportant une petite porte quotidienne. Selon l'organisation de cette grange, la ou les portes sont simplement percées dans le mur, le toit étant légèrement surélevé à cet endroit si la hauteur de façade est insuffisante, ou bien l'entrée est traitée en porche qui avance plus ou moins sur la façade (en particulier dans le cas où le toit descend nettement plus bas que le linteau de la porte). Ces porches sont couverts par une toiture à deux pentes, perpendiculaire à celle qui couvre l'ensemble de la grange.

Les autres bâtiments importants sont les étables ou les anciennes bergeries, lorsqu'elles subsistent encore... Parfois assez longs, ces bâtiments s'ouvrent par plusieurs portes sur la cour ; hangars, remises et bâtiments ayant perdu leur fonction initiale s'intercalent entre ces bâtiments.

D'autres constructions sont traitées en appentis : porcherie accolée à un bâtiment ou au pignon de la maison, cul-de-four généralement sur le pignon correspondant au foyer de la maison, souvent complété par une soue à cochons. On rencontre aussi quelques fournis isolés.

La présence de l'eau a permis le forage des nombreux **puits** que l'on rencontre auprès de chaque ferme, grosse ou petite. Certains ont une simple margelle, tandis que d'autres sont couverts par un petit édifice en pierre ou en brique selon sa date de construction. Beaucoup sont en mauvais état (crépis tombés en partie, pierres ou briques de la partie supérieure déchausées).

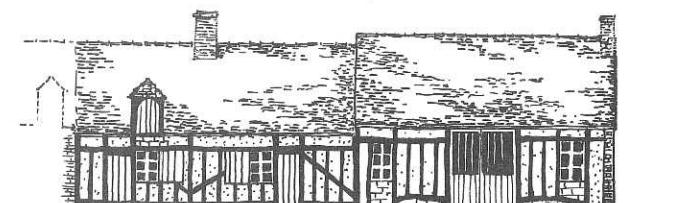
Ces puits subsistent aussi dans les tissus urbains, par exemple puits cylindrique à couverture en calotte hémisphérique au bord d'une place (Argent-sur-Sauldre), puits rond à couverture conique (Sennely), etc... A côté de ces puits construits, qu'ils soient ronds ou carrés, en pierre ou en brique, se rencontrent des puits beaucoup plus simples avec une simple margelle surmontée du treuil.

### 3.3 - Les éléments constitutifs de l'habitat solognot et leurs matériaux

#### 3.3.1 - Le mur

On peut distinguer deux sortes de mur : les uns sont en pans de bois et les autres en brique. Les premiers correspondent aux maisons les plus anciennes, ce principe constructif ayant été utilisé jusqu'au XIXe siècle, où il fut remplacé par le mur en brique.

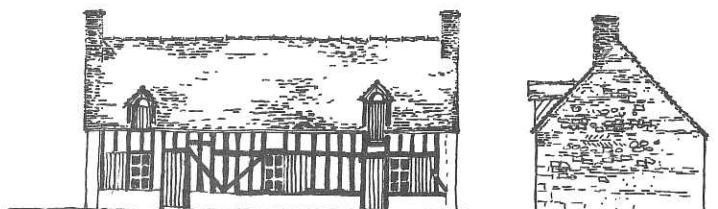
## PAN DE BOIS REMPIILLAGE EN PISE



CHAON



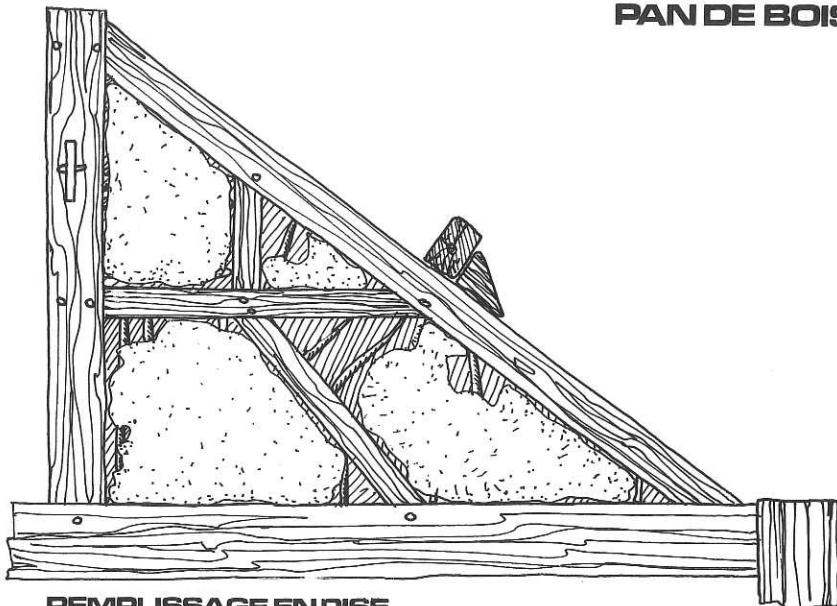
St VIATRE



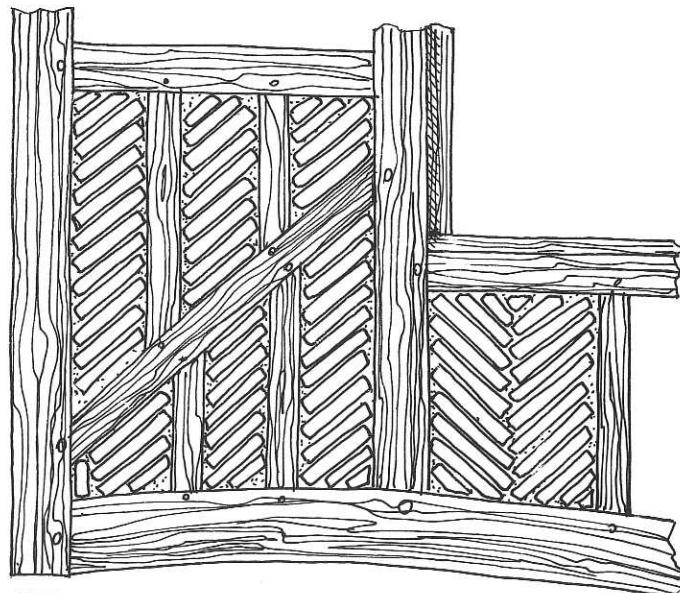
JOUY LE POTIER

PIGNON  
PIERRE+BRIQUE

PAN DE BOIS

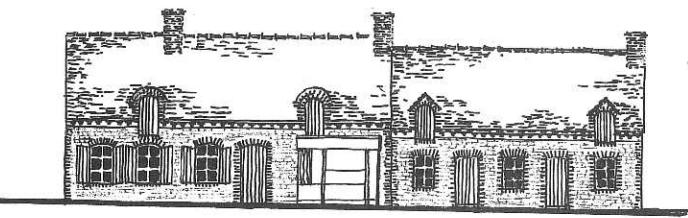


REMPILLAGE EN PISE

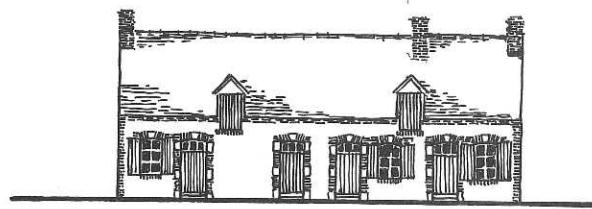


REMPILLAGE EN BRIQUE

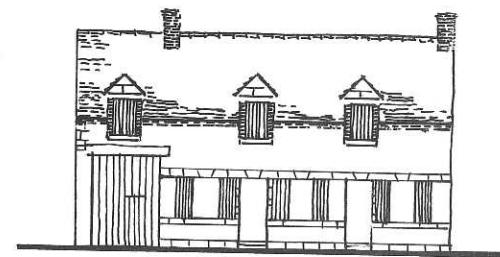
LA BRIQUE ET LA PIERRE



MUR ET ENCADREMENTS DES OUVERTURES EN BRIQUE



ENCADREMENT EN BRIQUE ET PIERRE



ENCADREMENT EN PIERRE

**Les murs en pans de bois** se présentent sous la forme d'une ossature en bois et d'un remplissage en pisé ou en brique.

On rencontre plusieurs types de pans de bois. Le plus simple et le plus fréquent est composé comme suit : l'ossature, c'est-à-dire le cadre, comprend deux systèmes : l'un horizontal, l'autre vertical.

Sur le sol ou sur une allège en pierre ou en brique, est posée une sablière basse composée de pièces de bois de forte section. Des bois courbes servent très souvent à cet usage (exemple typique à Marcilly-en-Gault). Aux extrémités de ces pièces sont assemblés à tenons et mortaises des poteaux qui reposent soit sur la sablière, soit directement sur l'allège. Aux sommets de ces poteaux sont fixées des sablières hautes. Les entrails des fermes sont assemblés en tête des poteaux et assurent le contreventement. Lorsque la maison a un étage, la sablière haute porte le plancher de l'étage.

A l'intérieur de ce cadre, le remplissage est assuré par des potelets de section moins forte et par des écharpes transversales, qui assurent le contreventement et sont assemblées sur les poteaux.

A Marcilly-en-Gault une maison montre trois types de poteaux : des poteaux de section moyenne s'intercalant entre les gros poteaux d'ossature et les potelets qui reçoivent les extrémités hautes des écharpes.

Il arrive qu'une sorte de sablière intermédiaire s'intercale au-dessus des baies (à 0,50 m environ de la sablière). Des petits potelets verticaux ou inclinés maintiennent alors l'écartement.

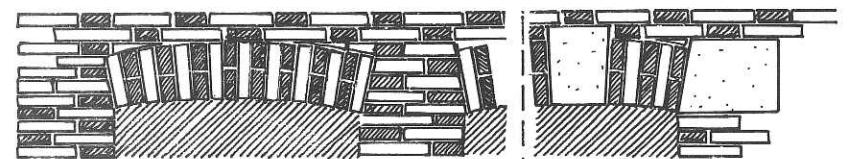
A l'intérieur de ce cadre sont insérés des barres en bois verticales (palisson). Le torchis, mélange d'argile et de paille de seigle haché, remplissait ensuite les vides. Un enduit, voire un simple badigeon à la chaux, terminait le tout.

Un deuxième type, plus simple ou plus modeste, apparaît formé de cadres entre les poteaux et les sablières hautes et basses ; l'espace est divisé par des pièces verticales et à l'intérieur de chaque cadre, une écharpe inclinée relie les pièces hautes et basses. Ces pièces inclinées sont de direction opposées d'une travée à l'autre ou d'une partie à l'autre du mur et assurent le contreventement des cadres.

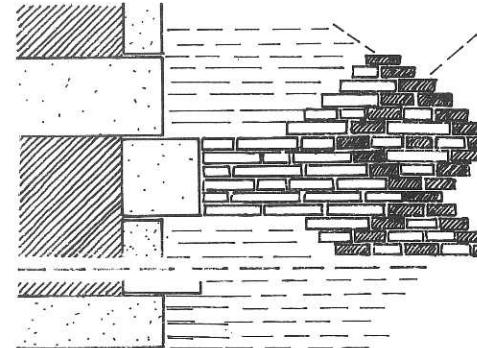
Dans les bourgs, on rencontre aussi un type de cadres réguliers comportant chacun une croix de St André.

**Les murs en brique** sont plus épais que les murs en pan de bois (22 à 25 cm). Ils sont constitués de briques placées en boutisses ou en panneresses. La variation de ces dispositions est très utilisée pour le décor, ainsi que le jeu des différences de couleurs (briques rouges et briques flammées) traitées essentiellement en damiers et en croisillons. Dans les bourgs, des jeux sont obtenus par l'introduction de briques vernissées.

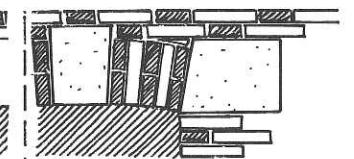
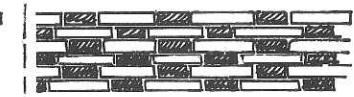
## LE MUR EN BRIQUE



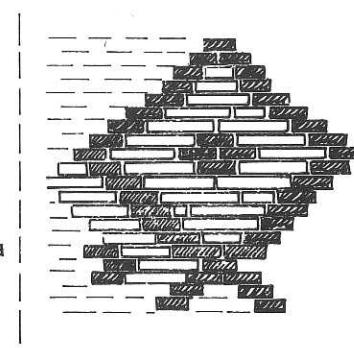
MUR, ENCADREMENT, CORNICHE EN BRIQUE



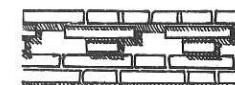
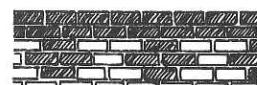
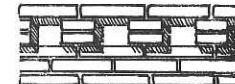
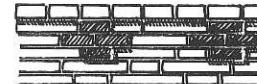
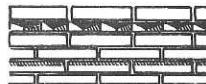
ENCADREMENT EN PIERRE MUR ET DECOR EN BRIQUE



APPAREILLAGE MIXTE PIERRE ET BRIQUE



AUTRE SYSTEME DECORATIF



DIFFERENTS TYPES DE CORNICHES

A côté du mur à simple alternance de rangs de boutisses et de rangs de panneresses se rencontrent des appareils plus élaborés :

- appareil croisé ;
- alternance d'assises de boutisses et de panneresses ;
- croisillons en bandes obtenues par décalages d'assises de boutisses et de panneresses alternées.

Les corniches participent aussi à la décoration des façades. On en rencontre une très grande variété : superposition de rangées en encorbellements avec ou sans alternance de couleurs, rangées droites encadrant des rangées en dents de scie dues à la disposition des briques en diagonales, petit ou grand côté étant visibles selon le cas, briques dont l'angle saillant a été arrondi pour former une corniche en quart de rond. D'autres jeux sont obtenus par les différences de couleur et aussi par l'alternance de demi-briques et de panneresses.

D'autres corniches sont animées par des sortes de modillons en forme de croix ou d'autres formes obtenues par la superposition de briques saillantes et selon diverses dispositions.

Ces décos (relief et couleur) sont aussi reprises dans le couronnement et la souche des cheminées.

**Les murs en pierre** sont disséminés sur tout le territoire de la Sologne. C'est essentiellement la pierre calcaire, utilisée en petits moellons enduits et, dans la partie Est seulement, le silex.

### 3.3.2 - Les encadrements des baies

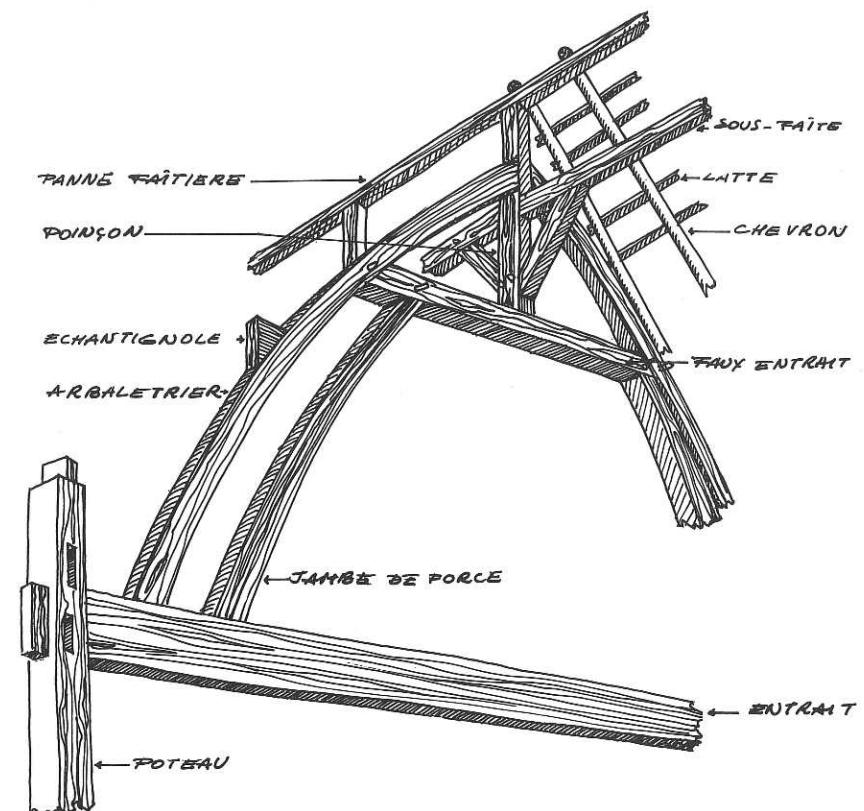
Les encadrements des baies sont exécutés en bois, en brique ou en pierre.

**- En bois** : ce sont ceux de l'habitat en pan de bois. Portes et fenêtres correspondent à des trous laissés dans l'ossature. Un potelet suffit à redécouper un cadre pour en faire une fenêtre. Une traverse, placée entre deux poteaux, forme le linteau de la porte. Ce principe souple fait que les dimensions de ces ouvertures sont assez variables.

**- En brique** : c'est un cas très fréquent, quelle que soit la nature de la maçonnerie du mur (brique ou pierre). Dans le système le plus simple, les piedroits continuent l'appareillage des murs. L'appui est constitué de briques posées de champs. Les baies sont alors couvertes en arcs tendus.

Dans le cas de maçonneries de pierres, les piedroits sont traités en harpes. Ces encadrements sont traités en saillie lorsqu'ils s'appliquent à une maçonnerie de nature différente.

## LA CHARPENTE



CHARPENTE A ENTRAIT RETROUSSE

Souvent des jeux décoratifs sont obtenus par l'alternance de pierres calcaires et de lits de briques aussi bien pour les piedroits que pour les arcs des fenêtres.

**- En pierre :** ces encadrements sont exécutés en calcaire, que ce soit dans des maçonneries en moellons de pierre ou en briques.

Les linteaux sont constitués d'une seule pierre ou de trois claveaux traités en arc plat. Les appuis sont monolithes, généralement placés au nu du mur (parfois légèrement saillants). Ils dépassent peu sous les appuis lorsque les piedroits sont en pierre, tandis qu'ils se prolongent au-dessous de piedroits en briques ou en alternance de pierres et de briques.

Ces encadrements en pierre se fondent avec les maçonneries de mêmes matériaux, alors que les encadrements en brique sont accusés et ont un côté décoratif marqué.

### 3.3.3 - La toiture

**Toiture et charpente :** d'une façon générale les toitures sont à deux pentes égales ce qui est une des caractéristiques de la maison solognote. Seules des maisons urbaines ont des croupes ainsi que des bâtiments agricoles telles que des granges (parfois des demi-croupes).

Bien que ces toitures aient souvent subi des modifications, il semble que dans le cas de maisons simples (locatures) leur hauteur soit à peu près égale à celle de la façade. Une hauteur nettement supérieure se rencontre aussi, la façade paraissant d'autant plus écrasée.

D'une façon générale, l'angle au sommet de ces toitures est proche de l'angle droit. Des pentes moins fortes se rencontrent aussi (sans doute plus récentes) ainsi que de plus accentuées, témoignant de toitures anciennement couvertes en chaume.

Généralement la charpente possède un faux entrait retroussé, afin de permettre un bon usage du volume du grenier. L'entrait porte des solives du plancher-plafond. Les arbalétriers sont assemblés sur la tête du poinçon, ou se croisent sur la panne faîtière dans le cas de fermes moins évoluées. Des jambes de forces assemblées dans le faux entrait et dans l'entrait doublent les arbalétriers dans leur partie basse.

La toiture est portée de façon classique. Des pannes reposent sur les arbalétriers et portent des chevrons assez rapprochés (une quarantaine de centimètres) sur lesquels sont clouées des lattes en chêne ou en châtaignier refendu. L'entrait, pièce de forte section (une quarantaine de centimètres), porte des solives du plancher-plafond traité de la même façon que les colombages. Tous les assemblages des pièces principales sont réalisés à tenons et mortaises.

**La couverture :** le plus souvent, la couverture est réalisée en tuile plate à crochet. Les arêtiers étant en tuiles canal sans recouvrement. Un bourrelet de mortier de chaux en assure l'étanchéité.

On rencontre aussi des couvertures en ardoise, surtout dans la périphérie et dans les bourgs. L'usage de ce matériau est plus récent et l'on voit souvent des parties de toitures qui en ont été recouvertes. De grandes fermes sont aussi couvertes de ce matériau. Il faut noter les modifications des couvertures. On rencontre fréquemment dans une même ferme des bâtiments ayant conservé leurs tuiles traditionnelles voire du chaume, d'autres recouverts en tuile mécanique, en ardoise ou en plaques de fibrociment.

**Les cheminées** sont placées généralement aux extrémités du bâtiment, au nu du pignon, mais on les rencontre aussi au milieu de toitures, leur conduit est dévoyé afin de sortir sur un des côtés du faîtage en évitant la panne faîtière.

Les cheminées sont réalisées soit en anciennes briques locales, plates et minces, soit en briques classiques.

Leur couronnement est réalisé au moyen de trois ou quatre rangs de briques en encorbellement. Souvent des cheminées montrent une réelle recherche de décoration : pilastres, corniches à jeux de briques, jeux de couleurs, etc... (ceci essentiellement dans les cheminées construites depuis le milieu du XIXe siècle).

## CONCLUSION

Schématiquement, la maison traditionnelle typique de Sologne peut être caractérisée par :

- un volume relativement bas ;
- une dominante de lignes horizontales dues à la toiture à deux pentes symétriques, à la disposition allongée des constructions (rapport longueur sur hauteur de la façade au moins égal à deux en général) ;
- la lucarne qui coupe toujours nettement le pan de façade de la toiture et qui est alignée sur une des ouvertures du rez-de-chaussée, plus souvent que dans d'autres secteurs ;
- sa cheminée placée au nu d'un des pignons.

Par ses caractères propres, par la disposition et la forme des différents éléments qui la composent, par son insertion dans le cadre naturel, la maison solognote constitue un type marqué de l'habitat de la région Centre.

Cet habitat, qu'il soit en pan de bois, en brique ou en pierre, présente encore des caractères anciens et authentiques, aussi doit-il être protégé. Sa sauvegarde et sa restauration sont particulièrement nécessaires ; sa modification, sa disparition du fait des mutations agricoles sont amorcées depuis très longtemps, son remplacement se fait actuellement trop souvent par des constructions banalisées.

L'habitat en maçonnerie de brique qui est apparemment le plus nombreux, et dont les lignes sont semblables à celles de l'ancien habitat en pan de bois, doit être sauvagardé du fait de la qualité de son architecture.

Ainsi, dans bien des cas, du fait de la prédominance actuelle de ce dernier type de construction, les habitations qui seront implantées en Sologne ne devront pas seulement tenir compte de l'habitat traditionnel en pan de bois, mais aussi de l'habitat en brique ou en pierre auprès duquel elles seront placées.

Les réalisations architecturales d'aujourd'hui pourront tenir compte des éléments caractéristiques de l'habitat solognot énoncés précédemment, et dont les principaux éléments pouvant être repris dans une architecture contemporaine sont : volume relativement bas où dominent les lignes horizontales, des plans à 45° dus aux toitures, la juxtaposition linéaire des différents bâtiments légèrement décalés en hauteur (ceci pouvant être retrouvé pour les garages et pour les constructions groupées). A ces caractéristiques des volumes, il faut ajouter la richesse décorative des murs qui peut être retrouvée par des éléments en bois ou des jeux de volume ou de couleur dans les revêtements en briques, les matériaux contemporains permettant de nombreuses traductions des traitements traditionnels.

# Carnet de territoire du Pays Grande Sologne

## ÉVOLUTION DES BOURGS AU XIX<sup>E</sup> SIÈCLE

(Évolution urbaine et typologies)



# **Composantes et caractéristiques du bâti**

# La brique

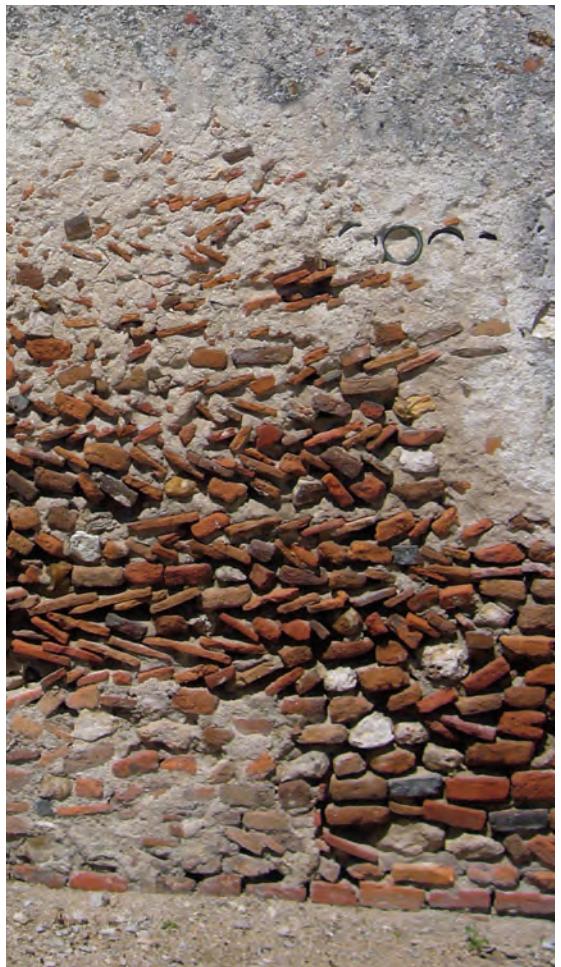
## Produit du sol local

L'architecture vernaculaire du xix<sup>e</sup> et du xx<sup>e</sup> siècle, en Sologne, se caractérise essentiellement par l'emploi de la brique dans tous les ouvrages maçonnés et par l'emploi de la petite tuile plate en toiture. La brique employée à l'époque était un matériau local puisque la terre argileuse qui la compose était extraite, moulée, séchée puis cuite dans un secteur très limité. Ainsi, pratiquement toutes les communes du Pays de Grande Sologne possédaient au moins une tuilerie-briqueterie. Selon la nature du sol, la texture et la couleur des briques variaient. De la même façon, les gabarits et les moules ont évolué en fonction de leur date de fabrication et des modèles de production des divers briquetiers. La plupart d'entre eux ne produisait pas que des briques mais aussi des petites tuiles, puis, divers éléments en terre cuite qui se sont développés au fur et à mesure du temps (chapeaux de cheminées, tuiles faîtières, tuiles mécaniques, tuiles de rives moulurées...).

Avant le xix<sup>e</sup> siècle, la brique était employée de façon très ponctuelle dans les ouvrages majeurs (châteaux, ponts ...). Vers 1850, sa production a pris de l'ampleur. Elle a alors été couramment employée comme matériau de remplissage pour remplacer les lattis et torchis dégradés des bâtiments en pans de bois. Puis, très vite, les constructions tout en brique sont apparues.

La même évolution a amené les couvertures de chaume à disparaître progressivement au profit des toitures à petites tuiles plates qui ont elles-mêmes été concurrencées au cours du xix<sup>e</sup> siècle par la tuile mécanique.

Le territoire de la Sologne porte encore les marques des multiples lieux d'extraction de l'argile utilisée à la fabrication de matériaux de construction en terre cuite. Creusées sur un sol imperméable, ces sources d'extraction ont généralement été transformées en pièces d'eau (marres, étangs...).





## Matériaux de construction

La brique est devenue un matériau de construction privilégié pour diverses raisons :

- Elle pouvait être produite en masse grâce à l'abondance d'argile et de sable dans l'ensemble des sols de Sologne. Il faut noter que la notion de production locale de masse avait alors une importance capitale car on pouvait couvrir un besoin important en logements dans un temps réduit et pour un coût moindre.
- Le mode de production des briques est simple. De très grandes quantités pouvaient être produites dans un laps de temps très restreint.
- La brique se pose très facilement. Pas besoin de taille ou d'ajustage minutieux. Légère et de petit format, elle se met en œuvre rapidement et avec des moyens très restreints. Qui plus est, elle peut se prêter à une grande variété de mise en œuvre.
- Plus résistante que le bois et le torchis, elle offrait la possibilité de construire des ouvrages plus solides et moins fragiles à l'érosion.
- Grâce à ses dimensions normalisées, elle permet de créer des percements de dimensions standards. Cette donnée participe à la rapidité et à l'économie de construction puisqu'on peut mettre en œuvre un système de préfabrication.
- La solidité d'un appareillage en brique permet de créer des percements de grande taille et, par conséquence, d'accroître la ventilation et l'éclairage des logements. Cette préoccupation est un point primordial à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, date à laquelle se diffusent les théories hygiénistes. Ces théories seront d'autant plus prisées par les principaux acteurs locaux que la Sologne sort de plusieurs siècles d'épidémies ravageuses.

Avec le temps, ce matériau de construction a évolué aussi bien dans ses gabarits (dimensions) que dans sa mise en œuvre. Les briques les plus anciennes sont relativement irrégulières et de petit gabarit.

Quelques modèles de briques plus larges ont également fait leur apparition ponctuellement. Petit à petit, la brique s'est standardisée pour adopter une taille « universelle » de 5,5 cm x 11 cm x 22 cm. Si la couleur des briques varie en fonction de leur lieux d'extraction, leur texture a également évolué avec le temps. Les briques artisanales étaient plus ou moins granuleuses ou craquelées en fonction de leur teneur en sable et en argile.

DUBOIS-CHAUVET  
A. DHUZON

J. FOUGEREAU  
COURMEVIN

## Propriétés esthétiques et techniques de la brique

La brique se suffit à elle-même et les façades des habitations solognotes non transformées possèdent un cachet indéniable par leur sobriété et la qualité de leurs détails.

Si les façades en brique constituent un élément majeur de l'identité solognote, le matériau brique n'a pas toujours été apprécié à sa juste valeur. L'avènement du ciment, dès la deuxième moitié du xx<sup>e</sup> siècle, a notamment lancé une grande mode du camouflage de la brique au profit des faux parements en pierre taillée, matériau considéré alors comme beaucoup plus noble. Ces interventions ont été particulièrement néfastes aux constructions en brique car la brique est un matériaux poreux. Un recouvrement en ciment, imperméable, empêche celle-ci de respirer et d'évacuer l'humidité qui peut s'infiltrer dans le mur de brique par capillarité et qui reste donc enfermée, attaquant les joints et rendant la brique friable. La brique craint l'eau, c'est son principal point faible, et donc le gel. La terre cuite est un matériau poreux, l'eau peut s'infiltrer progressivement sur sa hauteur et dans son épaisseur, provoquant ainsi des dégâts intérieurs. Il faut accorder une grande vigilance aux traitements des pieds de murs pour qu'ils ne soient pas en contact avec de l'eau stagnante et être très attentif à l'état des gouttières et des évacuations d'eaux pluviales. Il est donc préférable de réaliser, quand cela est nécessaire, des enduits respirants à base de chaux.

Enfin la brique a de bonnes qualités thermiques et acoustiques. C'est un matériau entièrement naturel, recyclable et sans aucune incidence sur la santé des occupants et sur l'environnement.



Pour plus de renseignements sur l'ornementation des habitations en brique, voir la fiche « modénature ».

À noter que la commune de Vouzon a mis en place un parcours de la brique en partenariat avec le musée de Sologne de Romorantin, le GRAHS et l'UCPS. Des plaquettes permettant de suivre et de comprendre ce parcours sont disponibles en mairie.



### Un matériau d'ornementation

Les habitations qui composent les bourgs et hameaux du Pays de Grande Sologne offrent un panel de mise en oeuvre remarquable. On y trouve une variété indénombrable de façades en brique. On peut ainsi remarquer que parmi cette variété chaque commune possède des éléments caractéristiques. Pour l'une, ce sera les corniches en doucine, pour l'autre, un modèle de lucarne et pour une dernière, un motif associant différents types de briques. Ces spécificités provenaient du savoir-faire des maçons locaux et des modèles produits par les différents tuiliers, sachant que très souvent, les tuiliers étaient également maçons. La brique étant un matériau beaucoup plus monotone que le pan de bois qui l'avait précédé, divers techniques et matériaux ont été inventés afin d'agrémenter les façades. C'est notamment le cas des losanges dessinés avec des briques noires (briques flammées) sur les façades en brique traditionnelle. Ces trames losangées auraient été destinées à rappeler les croix des pans de bois. Des briques blanches étaient également employées pour dessiner les mêmes motifs ou, comme c'était aussi le cas avec les briques flammées, pour inscrire une date ou des initiales sur des pignons. Les diverses variations chromatiques des briques vernissées (bleues, vertes, jaunes) ont également été des éléments de décors très prisés pour rompre la monotonie d'un appareillage en brique classique. Enfin, en prenant le soin de s'attarder un peu sur les détails de conception des constructions autres que les habitations, on peut être fortement étonné par la richesse des techniques de pose et par la présence de gabarits spécifiques, y compris pour des ouvrages très simples (c'est notamment le cas des briques triangulaires servant à coiffer les murets).

Toutes ces anecdotes qui constituent la griffe du bâti Solognot sont autant d'éléments à préserver et à mettre en valeur lors d'opérations de rénovation ou de réhabilitation. La majorité des habitations conçues en Sologne entre le milieu du xix<sup>e</sup> et le début du xx<sup>e</sup> siècle étant constituée de petit habitat ouvrier, il est indispensable de conserver les détails qui constituent sa seule richesse. Ainsi, il faut éviter de remplacer des ouvertures coiffées d'arcs cintrés par des linteaux droits, conserver les corniches travaillées et enduire les motifs particuliers des façades.

# La modénature

## Polychromie et jeux de matériaux

Les façades des habitations conçues à la fin du XIX<sup>e</sup> et au début XIX<sup>e</sup> siècle sont souvent agrémentées de jeux de matériaux et de couleurs. Les différents matériaux employés étaient généralement retenus en fonction de leur disponibilité sur place.

Le plus couramment, on associait des briques traditionnelles (ocres) et des briques vernissées (noires) ou des briques blanches, selon les secteurs. La brique traditionnelle pouvait également être associée à la pierre taillée, là encore, sur des secteurs géographiques limités. La sophistication de sa mise en œuvre témoignait de la richesse de la construction et, a fortiori, de celle du propriétaire. De nombreuses façades ont également été agrémentées de touches colorées beaucoup plus vives, apportées par des briques vernissées de différentes couleurs (jaunes, bleues, vertes ...). Enfin, les habitations les plus tardives offrent fréquemment des façades en moellons d'appareil, le plus couramment employés en soubassement pour marquer le socle de l'habitation.

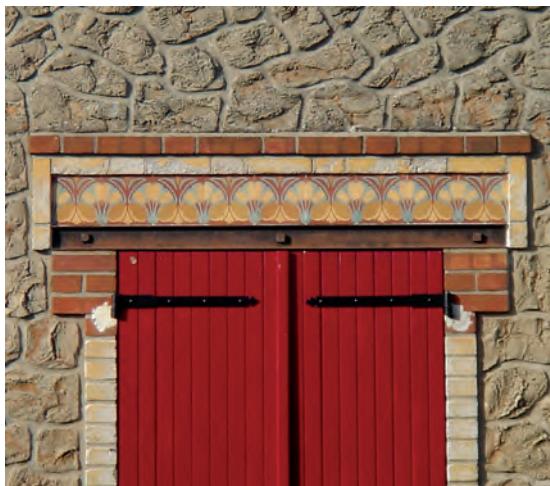


## Reliefs

Contrairement aux façades lisses et planes que l'on met en œuvre dans le logement traditionnel aujourd'hui, les façades de cette époque sont dotées de divers éléments en saillie par rapport au mur extérieur du mur de façade, apportant ainsi de la profondeur à celui-ci grâce aux ombres qui en résultent. La plupart de ces éléments étaient saillants pour des raisons techniques, mais à cette époque, on avait pour habitude d'exploiter les éléments structurants comme éléments de décoration. Les plus courants étaient les encadrements de baies, les chaînages d'angles ou les chaînages intermédiaires, les bandeaux et les corniches.

## Émaux et faïences

Au début du xx<sup>e</sup> siècle, les éléments de décors inspirés de la nature étaient très en vogue. C'est notamment l'époque des célèbres portes de métro de Paris d'Hector Guimard. Ces motifs ont été diffusés sur les façades et quelques fois même sur les murs de clôture par l'emploi d'émaux et de faïences de toutes sortes et de toutes couleurs.



Les garde-corps, lucarnes et les toitures étaient également des éléments privilégiés pour agrémenter les constructions de divers types de décoration en bois, en fonte ou en zinc.

## Le bois



## La fonte et le zinc



# Les baies et lucarnes

## Implantation, proportions et couleurs

Dans les divers modèles d'habitations mis en œuvre au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, la régularité dans l'implantation des percements est de mise. En y prêtant un peu attention, on découvre rapidement que tous les appuis de fenêtre et tous les linteaux font l'objet d'alignements stricts. De la même façon, les percements supérieurs des bâtiments à étage sont rigoureusement alignés avec les percements inférieurs.

Les baies des habitations de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ont également pour particularité d'être beaucoup plus hautes que larges (env. 1m80 de hauteur pour env. 1m20 de largeur). Les allèges des fenêtres sont plus basses que celles des maisons contemporaines (environ 60 cm au-dessus du plancher contre 0,9m-1 m aujourd'hui). La hauteur entre plancher et linteaux atteint généralement 2,40 m, ce qui aboutit à des percements généralement beaucoup plus effilés que les percements actuels.





Les menuiseries étaient en bois, traditionnellement peintes en gris ou avec des couleurs sombres telles que le marron ou le rouge sang de boeuf. Il s'agissait de peintures à base de pigments naturels. Le bleu dur, le turquoise ou les lazures brillantes très en vogue depuis quelques années ne sont donc pas du tout traditionnelles dans ce genre d'habitat.

## Menuiseries, ferronnerie et autres détails

Dans la plupart des logements ouvriers, les menuiseries sont très sobres. En revanche, dans les maisons un peu plus cossues, elles sont souvent devancées d'éléments de ferronneries travaillées. Ces décors inspirés de motifs végétaux - généralement en fonte - agrémentent souvent les parties vitrées des portes d'entrée, les garde-corps et les balcons.

Les marquises étaient également des éléments très fréquemment utilisés pour protéger les entrées. Elles se déclinent sous diverses formes et divers formats, là encore, au gré de la richesse et du style architectural des habitations.



## Les lucarnes

Tout comme les menuiseries, les lucarnes traditionnelles varient en fonction des types d'habitations. Elles se déclinent sous diverses formes et divers matériaux. Les lucarnes les plus répandues en Pays de Grande Sologne sont les lucarnes pendantes donnant accès aux greniers des maisons ouvrières. Ces lucarnes s'élèvent dans la continuité de la façade. Leurs dimensions étaient adaptées au passage des gerbes de foin que l'on montait grâce à une simple échelle. Si la plupart d'entre elles est coiffée de frontons triangulaires (1), on trouve encore quelques lucarnes coiffées d'une toiture à trois pans, constituant une saillie par rapport à la façade (4). Il s'agit de lucarnes dites « à croupe débordante ». La sous-face en porte-à-faux de ces lucarnes permettait d'accrocher une poulie par laquelle on soulevait les charges les plus lourdes du trottoir jusqu'au grenier. Les lucarnes « œil-de-boeuf » se trouvent, quant à elles, sur les toitures des maisons les plus riches (5).



# La symétrie et le rythme

## La symétrie

Au xix<sup>e</sup> et au début du xx<sup>e</sup> siècle, l'architecture conventionnelle était soumise à des règles découlant des canons de l'architecture classique, alors considérée comme la seule architecture « noble ».

Ces règles définissaient aussi bien des techniques constructives que les principes esthétiques dont un des fondamentaux était le principe de la symétrie. Une construction ne pouvait être considérée comme harmonieuse - on ne parlait pas alors de beau ou de laid - si elle n'était pas conçue sur un schéma ou un plan symétrique. Généralement, seules les demeures les plus riches s'organisaient selon un plan mettant en scène cette symétrie - la cage d'escalier marquant souvent l'axe central. La grande majorité des constructions, généralement assez modestes, se contentait de l'appliquer dans la composition de leurs façades. De la cellule ouvrière à la maison bloc à étage, toutes possèdent des façades organisées selon un schéma symétrique. Les seules habitations n'ayant pas appliqué ce principe de façon régulière sont les villas. Ceci s'explique notamment par leur apparition plus tardive qui correspond à une époque où l'architecture entame une véritable révolution suite au développement de l'industrialisation et à l'apparition de nouveaux matériaux de construction.



### Le rythme

Parmi les éléments forts, caractéristiques des bourgs de Sologne se trouvent les fameux ensembles constitués de 4, 5 ou 6 maisons ouvrières accolées, formant de longues façades rigoureusement tramées puisque composées d'un même module répété. La régularité du rythme ainsi créé apporte aux bourgs solognots une ambiance tout à fait particulière et constitue même ce qu'on pourrait appeler des ensembles remarquables par l'impact qu'ils peuvent avoir sur l'espace public.



# L'implantation sur la parcelle

## Le bâti de centre bourg

Les bâtiments de centre bourg (qu'ils soient à un ou plusieurs niveaux) sont implantés à l'alignement des rues. Les façades sur rue sont quasi-exclusivement des murs gouttereaux. Ces bâtiments sont accolés les uns aux autres par leurs pignons, créant ainsi un front continu de chaque côté des rues. Dans cette configuration, les espaces privatifs sont retirés en arrière-plan.



## Le bâti ouvrier ou agricole

Ces bâtiments sont généralement implantés aux portes des bourgs. Une courvette fermée par une clôture sépare les volumes principaux de la voirie. Cette courrette, plus ou moins profonde (env. 2 à 10 m), est généralement bordée d'annexes (appentis, rangement...) car, bien que de petite taille, il s'agit d'un espace à vocation agricole.





### Le bâti avec pignon sur rue

Il s'agit souvent d'anciens bâtiments en pans de bois entièrement ou partiellement reconstruits. Habitations isolées ou annexes de ferme, ces constructions implantées perpendiculairement aux voies sont rares. Elles se raccordent néanmoins parfaitement aux alignements structurant les centres bourgs.



### Les villas

Les villas sont, sauf de rares exceptions, toujours implantées en retrait de la voirie. Elles rattrapent l'alignement des rues par leurs murs de clôture. Entre celui-ci et l'habitation, une courette d'environ 5 à 10 m de profondeur tient lieu d'espace d'agrément. La partie privative (jardin ou verger) se trouve à l'arrière, tout comme les vergers et les pâtures se trouvent à l'arrière des bâtiments à usage agricole. Contrairement aux catégories de bâti citées précédemment, la villa n'est pas accolée aux limites séparatives de la parcelle. Cette distinction s'explique notamment par le fait que ces constructions sont apparues assez tardivement par rapport aux catégories précédentes et qu'entre temps, la progression de la notion de propriété privée ainsi que l'arrivée de la voiture dans les foyers français les plus aisés ont amené à penser la parcelle autrement.



# Les annexes

## Les appentis

Ce sont des annexes de petite taille, couvertes d'une toiture à un seul pan et accolées à une construction principale sur un pignon ou le long d'une façade.

Les appentis accolés en pignon étaient jadis destinés à loger le matériel divers, de petits animaux ou leur nourriture (grains...) tandis que les appentis implantés le long de l'habitation sont généralement plus grands que les premiers et avaient un rôle plus varié. Ils pouvaient tout à la fois servir de rangement accessible depuis l'extérieur, mais aussi tenir lieu de pièce supplémentaire à usage spécifique (laiterie, garde-manger...).

Quel que soit leur emplacement (en pignon ou en façade), ces appentis se fondent complètement dans les bâtiments d'habitation puisqu'ils sont conçus avec un même vocabulaire. Les matériaux employés sont identiques en maçonnerie et en toiture, les percements ont des encadrements similaires et une seule et même couleur est appliquée sur les menuiseries. Cette forte homogénéité entre le volume majeur et ses « ajouts » estompe le côté « verre » de ces derniers et renforce la qualité de l'ensemble, même dans les cas où les volumes sont quelque peu compliqués.





### Les ailes latérales

Les annexes latérales sont généralement couvertes avec des toits à deux pans, l'inclinaison de leur toiture étant, la plupart du temps, parallèle à la toiture de la construction principale (habitation, étable ou grange). Comme les appentis, ces annexes sont traitées avec le même vocabulaire et les mêmes matériaux que les constructions principales. Elles peuvent être totalement fermées ou posséder une partie préau (stockage du bois ou protection d'une porte d'entrée).



### Autres annexes

Elles se déclinent selon trois configurations :

- Les ailes perpendiculaires reliées au bâtiment principal (habitation).
- Les bâtiments indépendants, longeant une limite séparative.
- Les annexes arrières, parallèles au bâtiment principal. Ces dernières sont récurrentes sur les parcelles occupées par du bâti ouvrier.

Leur taille varie en fonction des usages qui leur étaient attribués. Là encore, leur toiture et leur traitement reprennent les caractéristiques de la partie habitation (maçonnerie, toiture en petites tuiles avec pente entre 40 et 45°...).

Lorsqu'elles n'étaient pas destinées à abriter des animaux ou des denrées fragiles (aliments....), ces annexes pouvaient être très sommaires, dotées d'une ossature d'un bardage en bois assez rudimentaires.



# Les extensions et agrandissements

Au XIX<sup>e</sup> siècle, de nombreuses habitations ont été agrandies par des volumes annexes situés en arrière ou en pignon. Parfois, le style architectural d'accompagnement prédomine avec la reprise, la plus fidèle possible, des pentes de toit, des matériaux et des ouvertures d'origine. Mais de nombreuses extensions sont en rupture de style avec l'architecture des bâtiments d'origine soit pour répondre à des contraintes techniques soit, par souhait de marquer une certaine modernité (tendance). Cette démarquation se faisait essentiellement par une rupture au niveau des volumes et notamment par l'emploi de toitures-terrasses. Il était également assez fréquent que ces extensions se distinguent de la construction d'origine par les proportions des baies (souvent plus larges). En revanche, on assurait une continuité par la reprise des matériaux d'origine et par la continuité des éléments de modénature (bandeaux, corniches, chaînages en pierre, soubassements ...).



Des extensions conçues sous forme d'annexes



## Les extensions « fondues » dans les bâtiments d'origine

Dans tous les cas, la construction d'une extension la plus respectueuse possible du bâtiment d'origine, qu'il s'agisse d'une construction simple et modeste ou d'une construction plus complexe et fastueuse, nécessite de prendre le temps de comprendre l'architecture du bâtiment sur lequel on intervient.

Il s'agit dès lors de comprendre les grandes caractéristiques de ce bâti (ses matériaux, la composition de ses façades, la simplicité ou la complexité de ses volumes...) et d'identifier les détails qui constituent la particularité et la richesse de ce bâtiment.

La qualité des extensions tient en grande partie à l'association des matériaux et au respect de l'identité du bâti sur lequel on intervient.

Si les matériaux et la modénature d'une construction sont impossibles à reproduire en raison de la complexité de l'ouvrage ou faute de matériaux identiques, il est préférable d'opter pour des matériaux et un vocabulaire tout autre, en marquant bien le fait qu'il s'agit d'une extension, notamment en créant des décrochés et en envisageant des volumes très différents de ceux du bâtiment d'origine.



Des extensions dans le prolongement du volume d'origine



## Aujourd'hui

La question de l'extension se pose dans les mêmes termes ; soit en cherchant à fondre l'extension dans le bâtiment existant en reprenant les pentes, les matériaux et les ouvertures d'origine, soit en créant des volumes en rupture avec l'habitation principale. Cette seconde solution offre plus de possibilités tant au niveau des matériaux qu'au niveau des volumes. On peut ainsi exploiter les avantages des techniques constructives contemporaines (exemple : isolation par l'extérieur) et mettre en oeuvre des volumes et des baies aux proportions variées, en adéquation avec les besoins et les contraintes du site (tout ceci, sous réserve de respecter les prescriptions des documents d'urbanisme propres à chaque commune).



Les extensions qui se « démarquent »



Les extensions du xxie siècle



# Les clôtures et portails

Les clôtures et les portails sont des éléments d'architecture à part entière. Ils constituent la vitrine sur rue d'une habitation. Aussi, si on prend le temps d'observer les clôtures et portails mis en œuvre au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, on s'aperçoit d'une part, de la richesse apportée par leur variété et, d'autre part, de leur adéquation avec les constructions qu'ils soulignent.

Chaque style de construction et chaque typologie possède une clôture et un portail en harmonie avec son architecture. C'est cette adéquation qui renforce le caractère des habitations solognotes aussi modestes soient-elles.

## Portails spécifiques

Les bâtiments implantés en limite de voie publique et accolés les uns aux autres constituent une barrière continue entre la rue et les terrains privatifs. Dans cette typologie d'habitat de centre bourg, surtout pour les logements les plus modestes, il n'est pas envisageable de libérer des bandes de terrain simplement pour desservir l'arrière de chaque logement. La solution envisagée est donc d'intégrer au sein des façades (au même titre qu'une porte d'entrée ou une fenêtre), un passage de largeur suffisante pour que les charrettes et autres gros véhicules puissent atteindre les annexes, cours, jardins, vergers ou pâtures situés à l'arrière de ces fronts bâties. Ces passages sont régulièrement fermés par des portes cochères de même facture que les menuiseries des habitations qui les encadrent.



## Les portails

Les différentes typologies d'habitations développées aux cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, sont devancées par des clôtures et portails qui reprennent et soulignent les proportions, les formes et les matériaux mis en œuvre dans les constructions principales. Cette cohésion entre le bâti et ses clôtures et portails s'est toujours faite de façon évidente : on appliquait pour l'un comme pour l'autre le savoir-faire acquis. Ainsi, les maisons « blocs » à étage sont généralement devancées de portails relativement hauts (env. 2m), faisant l'objet d'un travail de ferronnerie ou de menuiserie assez sobre. Les maisons ouvrières, les locatrices et petites fermes sont dotées, quant à elles, de portails généralement plus bas (env. 1m) et encore plus sobres, souvent composés de simples barreaudages droits, en bois ou en métal. Les portails les plus travaillés sont sans nul doute ceux qui marquent l'accès des villas et des demeures bourgeoises conçues entre les années 1900 et 1930. Dotés de courbes élégantes et de motifs végétaux, ces portails, tout comme les habitations qu'ils devancent, sont marqués des influences de l'art nouveau, mouvement artistique fort, répandu sur l'ensemble du territoire français (et même au-delà), au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Totalement étranger à l'architecture vernaculaire de Sologne, ce vocabulaire ne peut donc être utilisé que dans un contexte particulier.



**Le bois est un matériau privilégié dans les portails des maisons les plus anciennes. Il a commencé à être remplacé par le métal à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, ce dernier offrant l'avantage de pouvoir être travaillé plus souplement et d'aboutir à des ouvrages plus sophistiqués.**

Les portails en bois varient en fonction de la richesse de la propriété à laquelle ils donnent accès. Ainsi, les maisons rurales et modestes ont des portails en bois à claire voie très rudimentaires et de faible hauteur. En revanche, les habitations de bourg plus fastueuses ont des portails assez hauts, souvent pleins et agrémentés de quelques moulures ou courbes sobres. Entre ces deux exemples extrêmes, on peut trouver toute une gamme de variantes.

## Les murs pleins

Les murs pleins peuvent être en moellons ou en briques. Initialement ces murets étaient enduits sur toute leur hauteur. Seuls les chaperons en briques étaient laissés apparents. La hauteur de ces murs varie en fonction de la taille et de la richesse des propriétés qu'ils clôturent.

Ainsi, les grandes demeures bourgeoises et les petits châteaux situés aux portes des bourgs ou isolés en campagne, sont ceinturés par des murs très hauts et particulièrement longs puisqu'ils englobent aussi bien le bâti que le parc attenant. Cette continuité permettait à la fois de marquer les limites de la propriété privée et de protéger du regard et des intrusions tant les abords de l'habitations (terrasses, dépendances...) que les espaces de promenade des occupants.

Ce type de mur a également été fréquemment utilisé pour clore les cours de ferme. Dans ce dernier cas, la hauteur et le traitement de ces murs sont variables. Ainsi, les fermes les plus importantes ont des murs relativement hauts et travaillés (présence de piliers encadrant le portail...) tandis que les murs fermant les cours avant des petites fermes sont bas et dénués de toute décoration (en adéquation avec le caractère du bâti).

Les murs pleins se retrouvent aussi dans les centres bourgs. Là encore, sous une forme très modeste ou sous une forme plus élaborée, en fonction de la propriété qu'ils étaient destinés à clore.





### Les murs bahuts

Les murs bahut sont des murs relativement bas, surmontés d'une grille, de lattes de bois ou d'un grillage. La partie basse peut être en maçonnerie de moellons ou de briques, selon le vocabulaire et les matériaux employés dans la construction qu'ils devancent. La brique est toutefois récurrente dans les poteaux et les chaperons de murs.

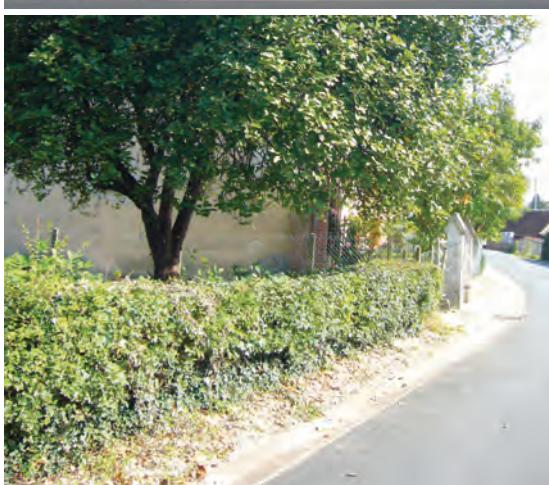


### Les clôtures végétales

Les clôtures entièrement végétales ne sont présentes que dans les périphéries de bourgs et dans les zones plus retirées.

Leurs compositions variaient en fonction des localités mais aussi en fonction de l'implantation du bâti. Ainsi, la limite avec la voie publique pouvait prendre la forme de simples haies basses (charmillés ou autres essences à petit feuillage se prêtant bien à la taille) ou de haies basses doublées de quelques arbres (souvent arbres fruitiers) assurant une barrière visuelle plus haute.

De par leur composition et leur évolution physique au gré des saisons, ces clôtures avaient pour avantage de se fondre parfaitement dans le paysage naturel et de créer une transition douce entre les territoires agricoles (bocages) qui s'ouvriraient aux portes des bourgs et les centres de bourgs où le minéral dominait. Le caractère champêtre de ces haies était accentué par les accotements herbeux qui les séparaient de la route.



## **Annexes**

# En savoir plus

## **Nous adressons nos sincères remerciements**

**Aux membres des associations suivantes qui ont accepté de partager avec nous leurs précieuses connaissances sur l'histoire du territoire de la Sologne. Ces structures constituent des sources de données incontournables pour toute personne soucieuse d'approfondir ses connaissances sur l'histoire de la Sologne.**

### **Le CDPA Comité Départemental du Patrimoine et de l'Archéologie en Loir-et-Cher**

**“ Les Jacobins ”- Rue Anne de Bretagne- 41000 Blois - 02 54 56 02 69 - cdpa.41@wanadoo.fr**

**Contacts : M<sup>r</sup> Claude Leymarios (président) et M<sup>me</sup> Alexandra Mignot (animatrice).**

### **Le GRAHS Groupe de Recherches Archéologiques et Historiques de Sologne**

**14 rue de Beauce - 41600 Lamotte Beuvron - 02 54 88 25 70 - grashologne@wanadoo.fr - www.grahs.1901.org**

**Contacts : M<sup>r</sup> Henri Deletang (président) et M<sup>r</sup> Frédéric Auger**

### **Le Musée de Sologne**

**Quai île Marin - 41200 Romorantin-Lanthenay - 02 54 95 33 66 - museedesologne@romorantin.fr - www.museedesologne.com**

**Contact : M<sup>me</sup> Martine Vallon**

### **Le SAHAS Société d'Art, d'Histoire et d'Archéologie de Sologne**

**14 rue de la Résistance - 41200 Romorantin-Lanthenay - 02 54 76 22 06**

**Contact : M<sup>me</sup> Hélène Leclert (présidente)**

### **La Maison des Étangs**

**Rue de la Poste - 41210 Saint Viâtre - 02 54 88 23 00 - info@maison-des-etangs.com - www.maison-des-etangs.com**

**Contact : M<sup>r</sup> Pierre Vaslin (président)**

**Les archives départementales pour leur mise à disposition de documents graphiques, notamment cadastres napoléoniens et cartes postales anciennes illustrant ce document.**

**et**

**Toutes les mairies qui nous ont participé à la concrétisation de ce travail en nous fournissant des renseignements et /ou des documents sur l'histoire et le développement de leurs communes.**

**Pierre Aucante pour ses données historiques riches et variées ainsi que pour ses photos.**

**Ouvrage réalisé avec le soutien du programme LEADER +**

**Conception et textes CAUE du Loir-et-Cher**

**Crédits photographiques ©CAUE41 & ©Pilote41**

**Conception et réalisation graphique Cendrine Bonami-Redler**

**Éditions CAUE du Loir-et-Cher**

**Imprimeur Rollin**

**Photographies Aériennes Pilote41.IGN - BD ORTHO, 2002 Paris**

**ISBN : 978-2-9528343-2-2**