



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Groupe de travail n°1

Paysage – Environnement - Patrimoine

29 novembre 2022





SOMMAIRE

1. Etat initial de l'environnement

2. Paysage

3. Patrimoine

1

**L'ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**



PREAMBULE : rappel du contexte réglementaire

Article L.104-1 et suivants et L.151-3 du Code de l'urbanisme

Pièce maîtresse du rapport de présentation, le diagnostic territorial permet **l'identification des enjeux environnementaux** identifiés sur le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Val de Sully.

Première étape de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, l'état initial de l'environnement permet ainsi de **mettre en exergue les enjeux environnementaux à prendre en compte dans les choix de planification et d'aménagement.**

Pour un développement territorial intégrant l'environnement et ses sensibilités



Préambule : le contenu de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement du PLU mobilise de nombreuses thématiques :

Le cadre physique

Hydrologie, Hydrogéologie, Topographie, Géologie

Le cadre naturel

Zonages réglementaires et d'inventaires des milieux naturels d'intérêt écologique, grands types d'occupation du sol (les milieux naturels et semi-naturels du territoire), Trame verte et bleue du territoire, Zones humides

Le cadre de vie

Risques naturels (inondation, mouvements de terrain) et technologiques (industriel, TMD, nucléaire), sources de nuisances et de pollutions (air, bruit des infrastructures routières, pollution des sols, pollution lumineuse)

Consommation et potentialités énergétiques

Consommation d'énergie / Potentialités en énergies renouvelables

La gestion de l'eau et des déchets

Alimentation en eau potable, gestion des eaux usées et des eaux pluviales, collecte et traitement des déchets

Identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux et définir les atouts/contraintes du territoire

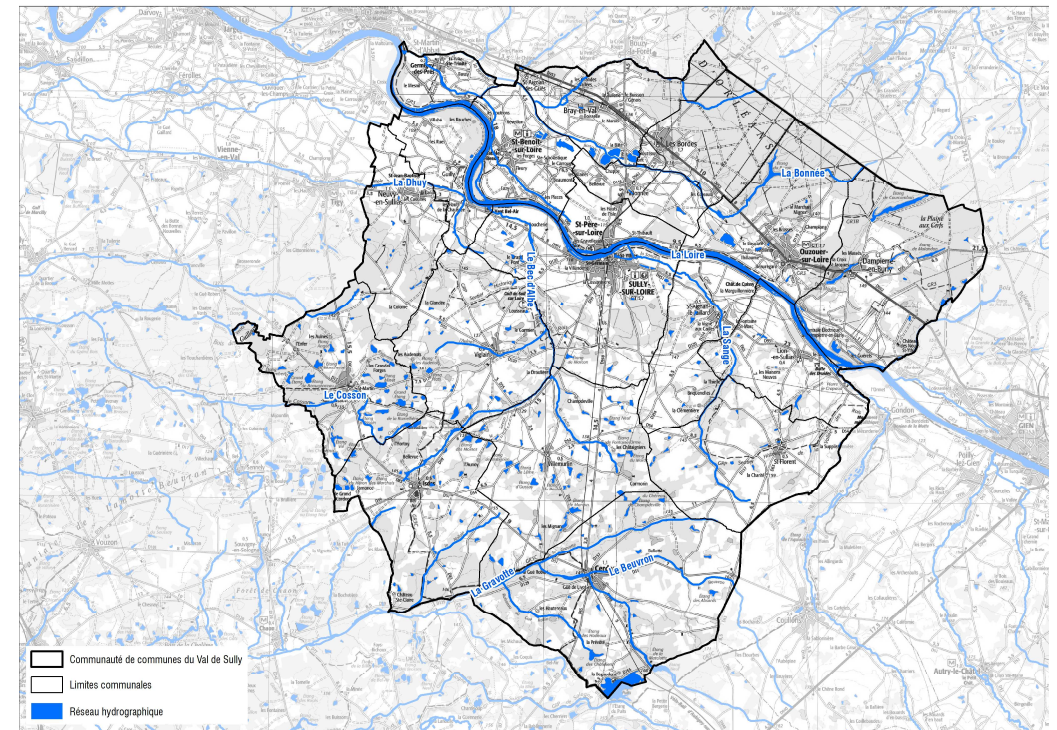
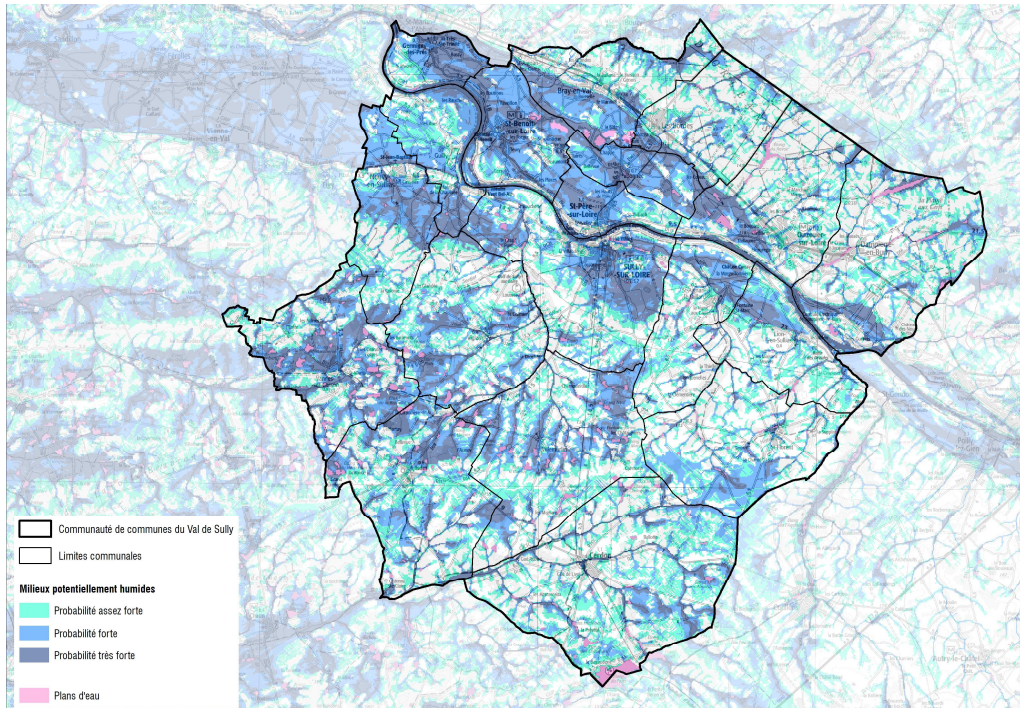


Sommaire de l'état initial

1. Le cadre physique
2. Le cadre naturel
3. Le cadre de vie
4. La consommation et les potentialités énergétiques
5. La gestion de l'eau et des déchets

1. Cadre physique

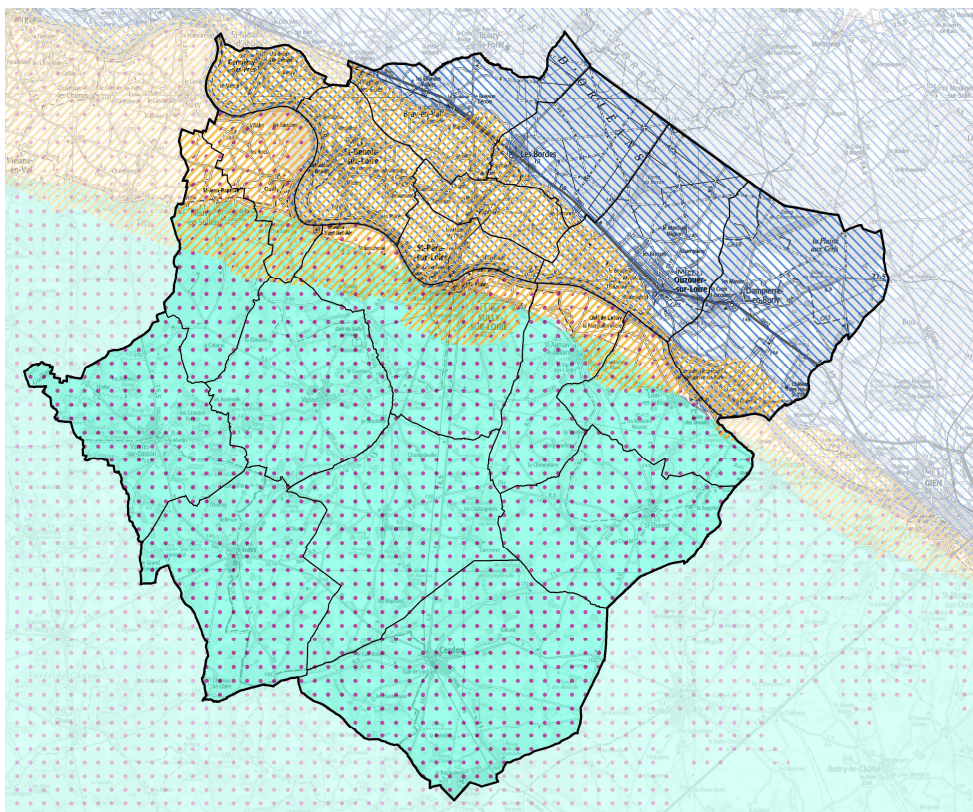
- Un **maillage hydrographique important orienté principalement vers la Loire** et jouant un rôle majeur dans la configuration topographique du territoire intercommunal
 - 8 cours d'eau principaux**
 - De nombreux étangs et plans d'eau**
- 17 masses d'eau superficielles** identifiées dont **l'objectif de bon état global est porté à l'horizon 2027** pour une majorité d'entre elles par le SDAGE Loire-Bretagne



- Un territoire marqué par la **présence de milieux potentiellement humides** révélateurs d'espaces à préserver
- Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027**, arrêté le 18 mars 2022 (Art L.131-1 et suivants du Code de l'urbanisme), telles que :
 - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux (1.A) ;*
 - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme (3.D) ;*
 - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités (8.B).*

1. Cadre physique

- Le territoire intercommunal se situe au droit de **4 aquifères** : la **qualité de ces eaux souterraines est bonne**. Des objectifs de maintien en bon état de la qualité de ces eaux sont reportés au SDAGE Loire Bretagne 2022-2027



Un aquifère représente un sous-sol/roche réservoir originellement poreuse ou fissurée contenant une nappe d'eau souterraine et suffisamment perméable pour que l'eau puisse y circuler

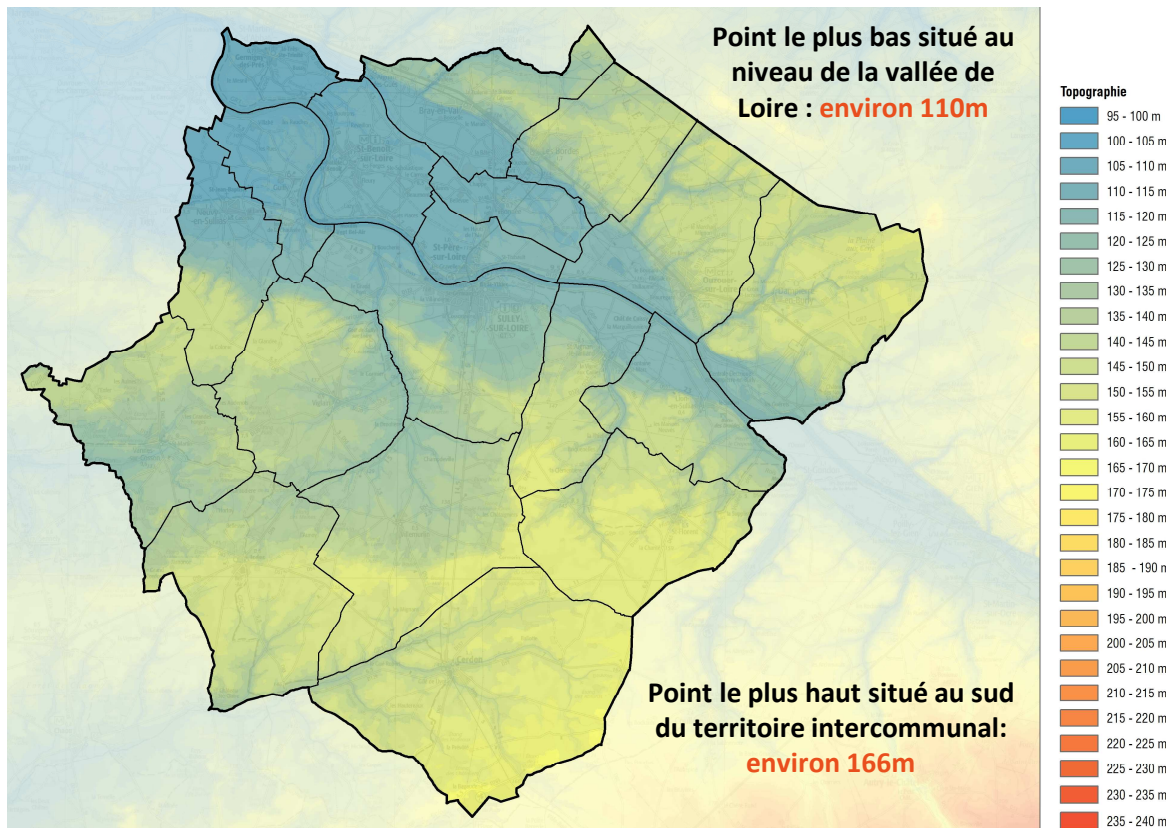
- La Communauté de Communes est située en :

- **Zone de répartition des eaux (ZRE)** au titre de la nappe de Beauce et de l'Albien au nord et de la nappe du Cénomaniens au sud de la Loire : **déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés**
- **Zone sensible à l'eutrophisation** : secteurs où les masses d'eau sont particulièrement **sensibles aux pollutions et sujets à l'eutrophisation**. Les rejets de phosphores et d'azote doivent donc être réduits
- **Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole** : zones où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole

→ Ces classements révèlent une sensibilité qualitative et quantitative de la ressource souterraine en eau.

1. Cadre physique

- Une **topographie influencée par le réseau hydrographique** :
 - **Présence de la vallée de la Loire** au nord traversant le territoire intercommunal d'est en ouest
 - Une **homogénéité sur le reste du territoire** marquée par quelques légères ondulations du relief, révélateurs du maillage hydrographique



- Des **sols et sous-sols marqués par la présence du lit de la Loire et des autres cours d'eau** :
 - **Présence d'alluvions** comme formation géologique principale (dépôts sédimentaires transportés par les eaux d'un cours d'eau (sables, argiles, graviers, galets))
 - **Présence de sols hydromorphes** induisant une perméabilité limitée, un engorgement temporaire en eau, susceptibles d'engendrer des problématiques de gestion des eaux pluviales



Focus sur le cadre réglementaire applicable à l'eau et milieux associés

L'eau et ses milieux sont des composantes environnementales protégées au titre du Code de l'environnement. Issue de la transposition de la Directive Cadre sur l'Eau, **la Loi sur l'eau (1992) définit un régime réglementaire de protection de la ressource en eau.**

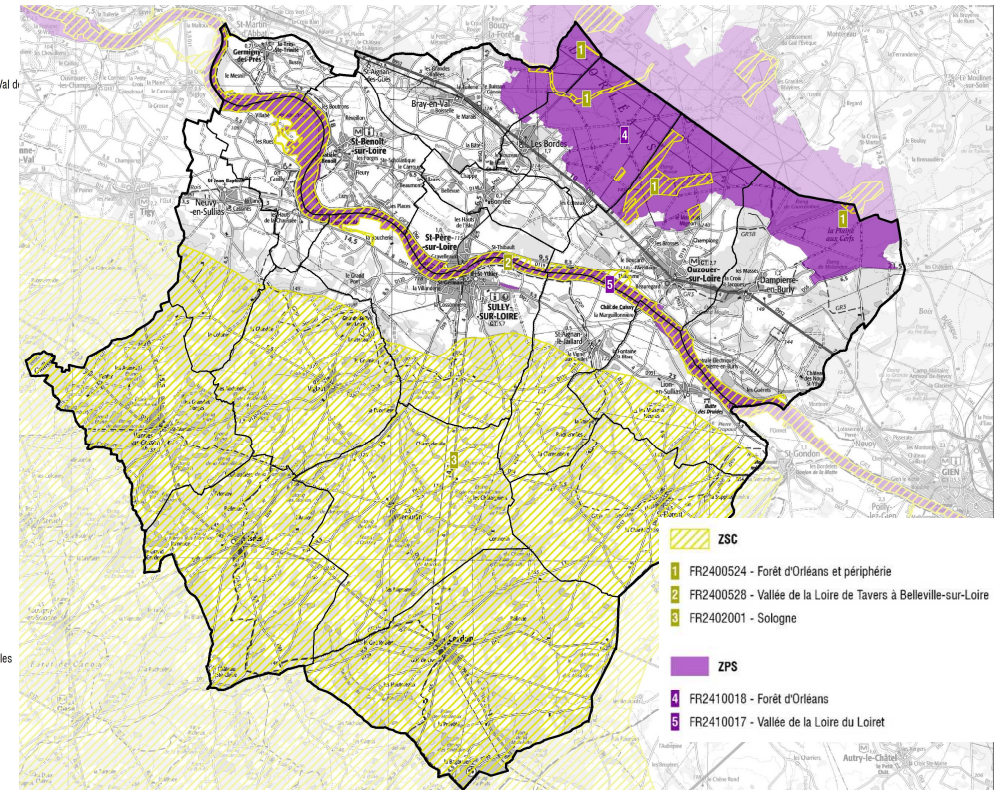
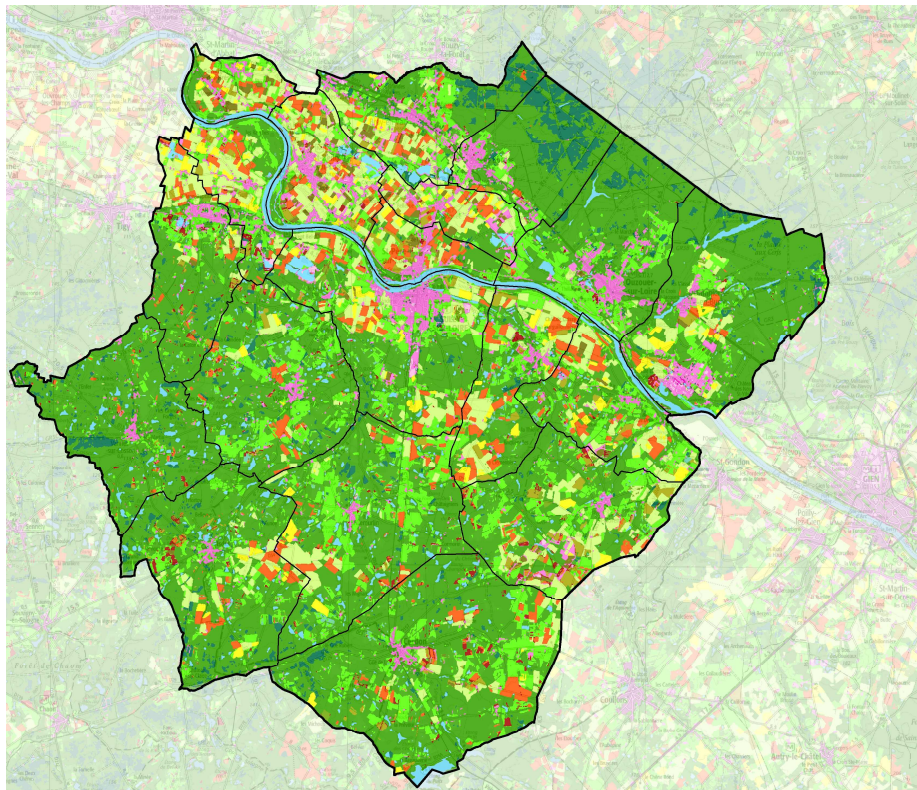
Aussi, **en fonction de leurs ampleurs, dimensionnements et des impacts qu'ils sont susceptibles d'engendrer sur les milieux**, les projets d'aménagement du territoire peuvent être soumis à la Loi sur l'eau (Art L.214-1 et suivants du Code de l'environnement) au titre de la Nomenclature IOTA :

- **Régime de l'Autorisation environnementale**
- **Déclaration Loi sur l'eau**



2. Cadre naturel – caractérisation des milieux & zonages d'inventaires et de protection

- Un **paysage naturel marqué par la traversée de la Loire et la prédominance des espaces forestiers et agricoles**. Les inventaires écologiques réalisés mi-novembre à l'échelle intercommunale permettront d'affiner les grands types de milieux naturels
- Un **territoire riche de nombreux sites d'intérêt écologique reconnus au titre des inventaires du patrimoine ou par la réglementation environnementale**. On relève notamment :
 - 5 Sites Natura 2000
 - 26 ZNIEFF

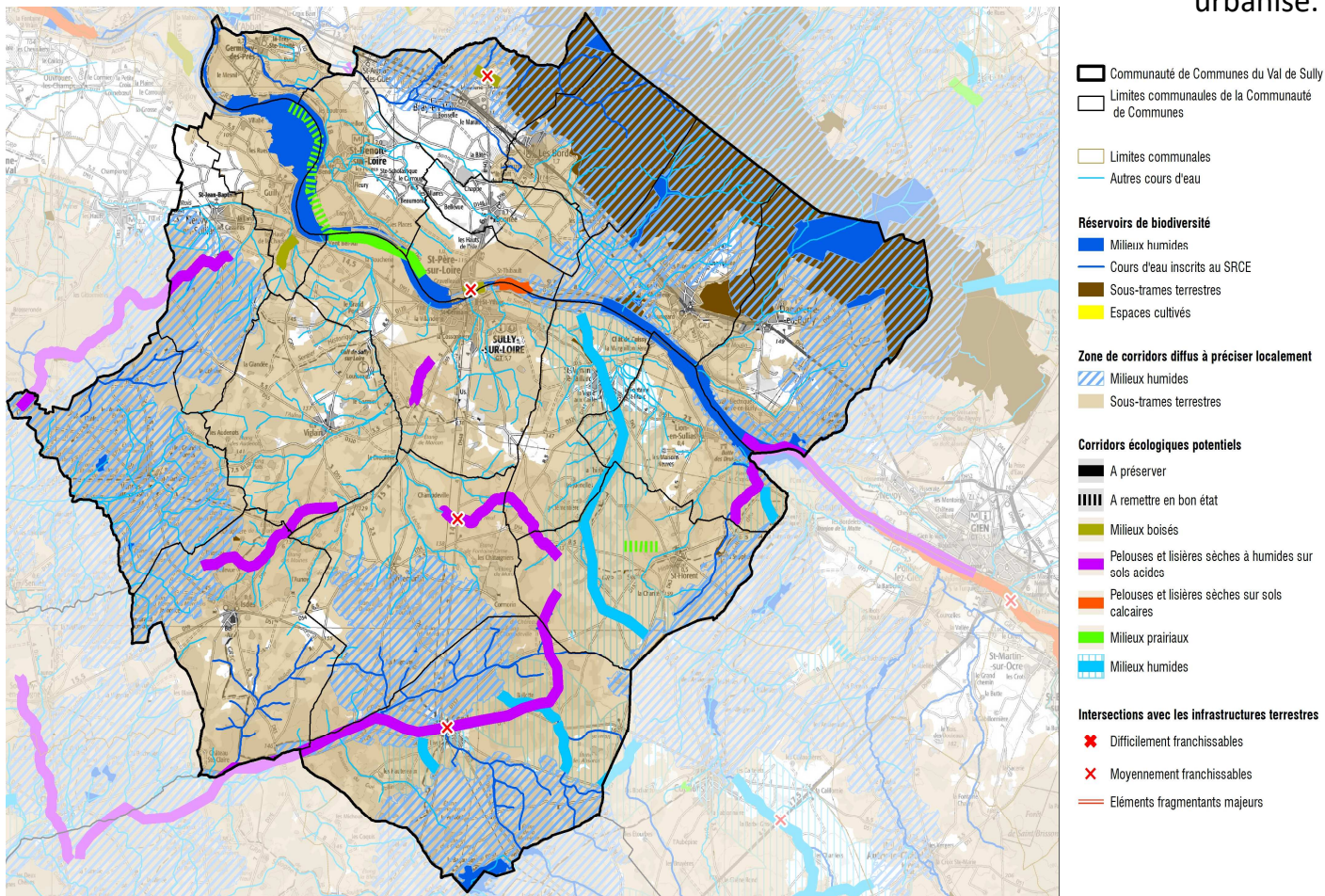


2. Cadre naturel – continuités écologiques

Des **continuités écologiques cartographiées par le SRCE Centre-Val-de-Loire** : présence de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de zones de corridors diffus à préciser localement. En identifiant la trame verte et bleue à l'échelle régionale, le SRCE permet une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme.

La **TVB déclinée par le SCOT du PETR Forêt Orléans Loire Sologne** apporte un degré de précision supplémentaire et prévoit les objectifs suivant :

- Veiller à la déclinaison de la TVB au niveau local
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité
- Lutter contre l'engrillagement
- Favoriser la restauration et la valorisation des continuités écologiques dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.
- Intégrer le principe de Nature en ville sur l'espace urbanisé.



La compatibilité du PLUi avec le SRCE (via le SCOT intégrateur du PETR Forêt Orléans Loire Sologne) implique la prise en compte de la TVB à l'échelle intercommunale : **préserver et intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets de territoire**



Focus sur le cadre réglementaire applicable aux zonages et espèces protégés au titre du Code de l'environnement

La richesse écologique d'un secteur est protégée au titre du Code de l'environnement. Aussi, en fonction des zonages, espèces et habitats d'espèces interceptés, les projets d'aménagement du territoire pourront le cas échéant être soumis à :

- **Evaluation d'incidences au titre des sites Natura 2000**

L'ensemble des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 nécessite la réalisation d'évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000.

Au titre de l'article R.414-19 du Code de l'environnement, sont notamment concernés :

- **Les projets soumis à évaluation environnementale**
- **Les IOTA**
- ...

- **Dérogation Espèces Protégées**

En cas de présence d'habitats, d'espèces animales ou végétales protégés avérés sur l'emprise des futurs projets aménagements, l'obtention d'une dérogation au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement pourrait s'avérer nécessaire avant la réalisation de tous travaux.

Cette hypothèse ne pourra être confirmée qu'à l'issue d'inventaires écologiques commandés en amont de la réalisation d'un projet et réalisés sur un cycle biologique suffisant.

3. Cadre de vie - Risques naturels

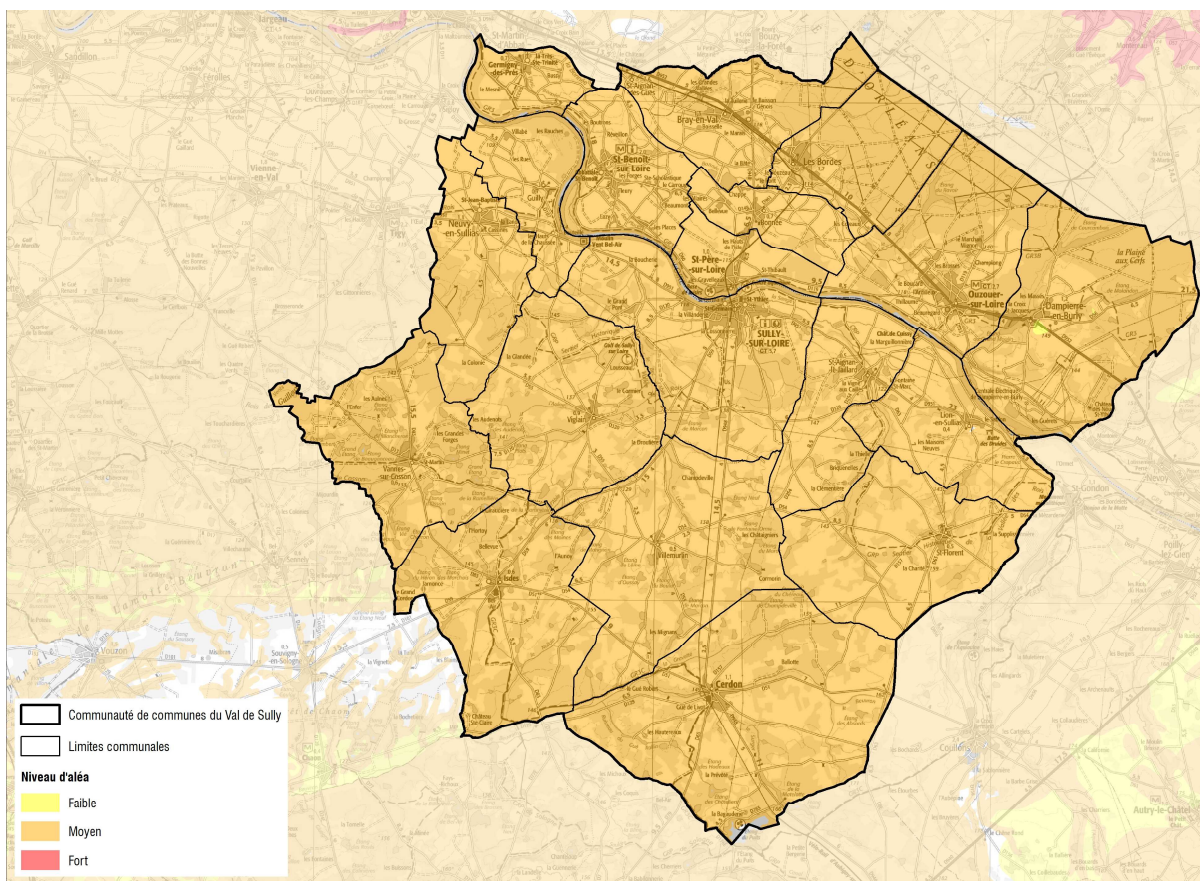
Mouvements de terrain



- **Risque sismique** : sensibilité très faible sur le territoire intercommunal n'emportant *de facto* aucune prescription parasismique particulière pour les projets d'aménagement



- **Risque retrait-gonflement** : sensibilité moyenne sur l'ensemble du territoire intercommunal pouvant nécessiter des précisions ponctuelles sur la qualité des sols et la mise en oeuvre de modalités de construction adaptées



- **Le phénomène** : Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche), qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti.

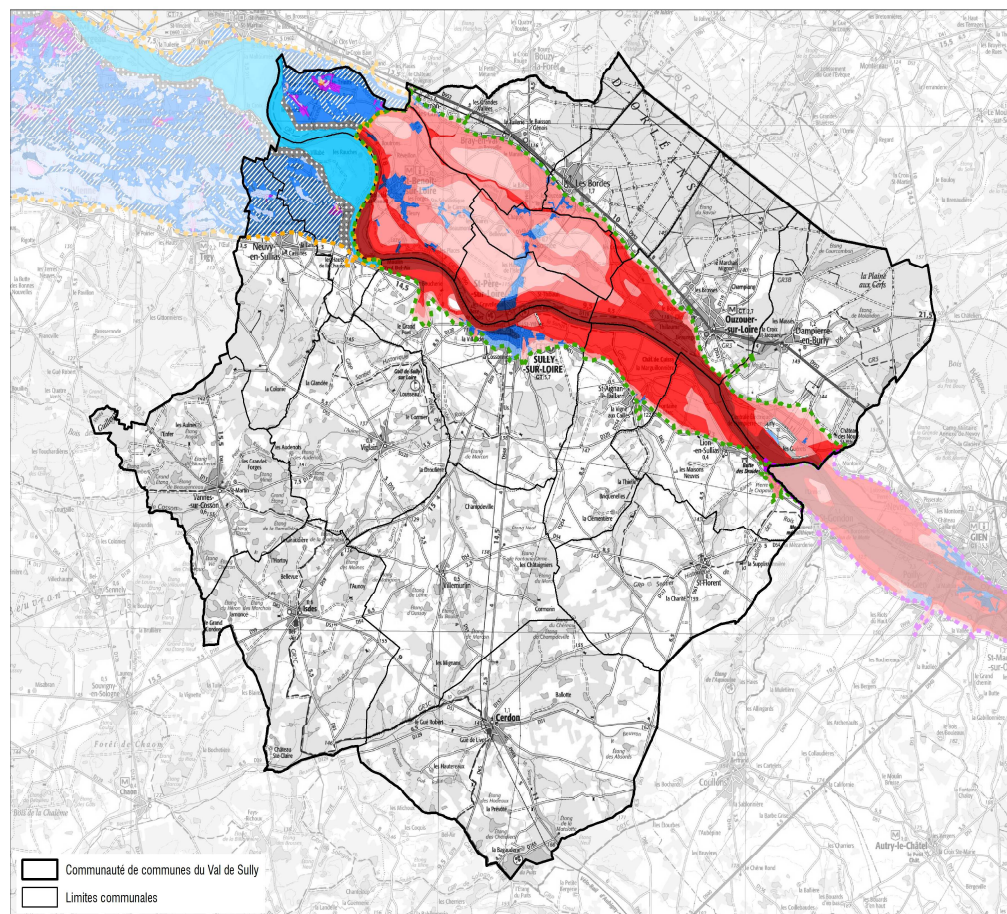
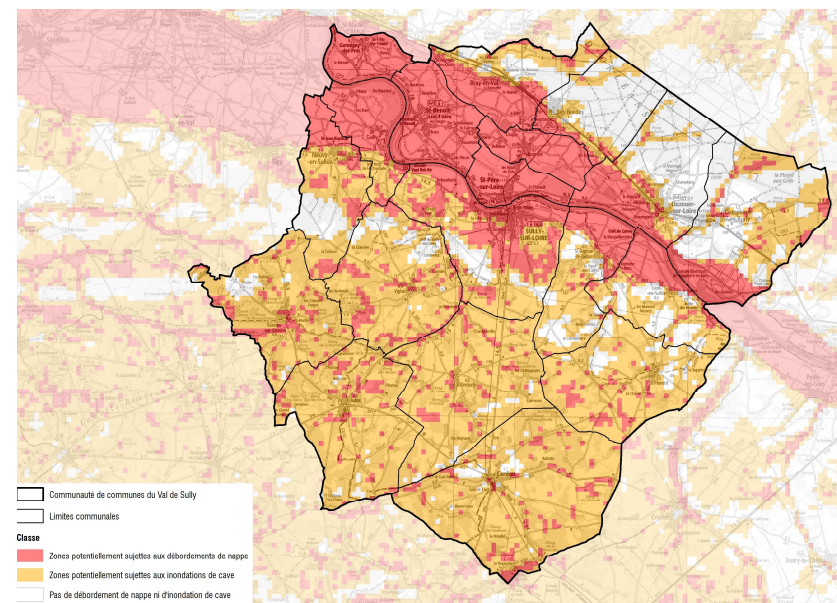
- **Les dégâts potentiels sur les bâtiments** : Fissuration des structures, rupture de canalisations, décollement des éléments composites, désordres dans les aménagements extérieurs, etc.

3. Cadre de vie - Risques naturels

L'inondation

Un maillage hydrographique induisant une **vulnérabilité des biens et personnes** :

□ Un **risque de remontées de nappes** bien présent sur le territoire, susceptible de générer des phénomènes d'inondation localisés. La **sensibilité est naturellement marquée au sein du lit majeur de la Loire.**



Périmètre des PPRI

- Vallée de la Loire - Val de Gien
- Vallée de la Loire - Val de Sully
- Val d'Orléans - Val Amont

Zonage PPRI Vallée de la Loire - Val de Sully

- A1 : Zone à préserver de toute urbanisation nouvelle
- A2 : Zone à préserver de toute urbanisation nouvelle
- A3 : Zone à préserver de toute urbanisation nouvelle
- A4 : Zone à préserver de toute urbanisation nouvelle
- B1 : Zone de construction autorisée conditionnelle
- B2 : Zone de construction autorisée conditionnelle
- B3 : Zone de construction autorisée conditionnelle

Zonage PPRI Val d'Orléans - Val Amont

Zone urbaine dense

- Zone d'aléas moyen et faible (Zmf)
- Zone d'aléa fort hauteur (Fh)
- Zone d'aléa fort vitesse (Fv)
- Zone d'aléa très fort hauteur (TFh)
- Zone d'aléa très fort vitesse (TFv)

Autre zone urbaine

- Zone d'aléas moyen et faible (Zmf)
- Zone d'aléa fort hauteur (Fh)
- Zone d'aléa fort vitesse (Fv)
- Zone d'aléa très fort hauteur (TFh)
- Zone d'aléa très fort vitesse (TFv)

Zone d'expansion de crue

- Zone d'aléas moyen et faible (Zmf)
- Zone d'aléa fort hauteur (Fh)
- Zone d'aléa fort vitesse (Fv)
- Zone d'aléa très fort hauteur (TFh)
- Zone d'aléa très fort vitesse (TFv)
- Lit endigué (LE)
- Zone de dissipation d'énergie (ZDE)

□ Un **risque de débordement de cours d'eau** sur la partie nord du territoire intercommunal (lié à la présence de la Loire) et réglementé par **2 PPRI**

Ces plans **réglementent l'utilisation et l'occupation des sols** sur le territoire des communes concernées et **interdisent, sauf exceptions, toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, remblais, installations et activités**

Ces zonages constituent des **servitudes d'utilité publique à annexer au PLUi** (articles R.151-51 et R.161-8 du Code de l'urbanisme)

3.Cadre de vie - Risques technologiques



□ Un **risque de transport de matières dangereuses** diffus sur l'ensemble du territoire intercommunal via notamment :

- **Canalisation de gaz**
- **Routes (RD958, RD952, RD948, RD951)**

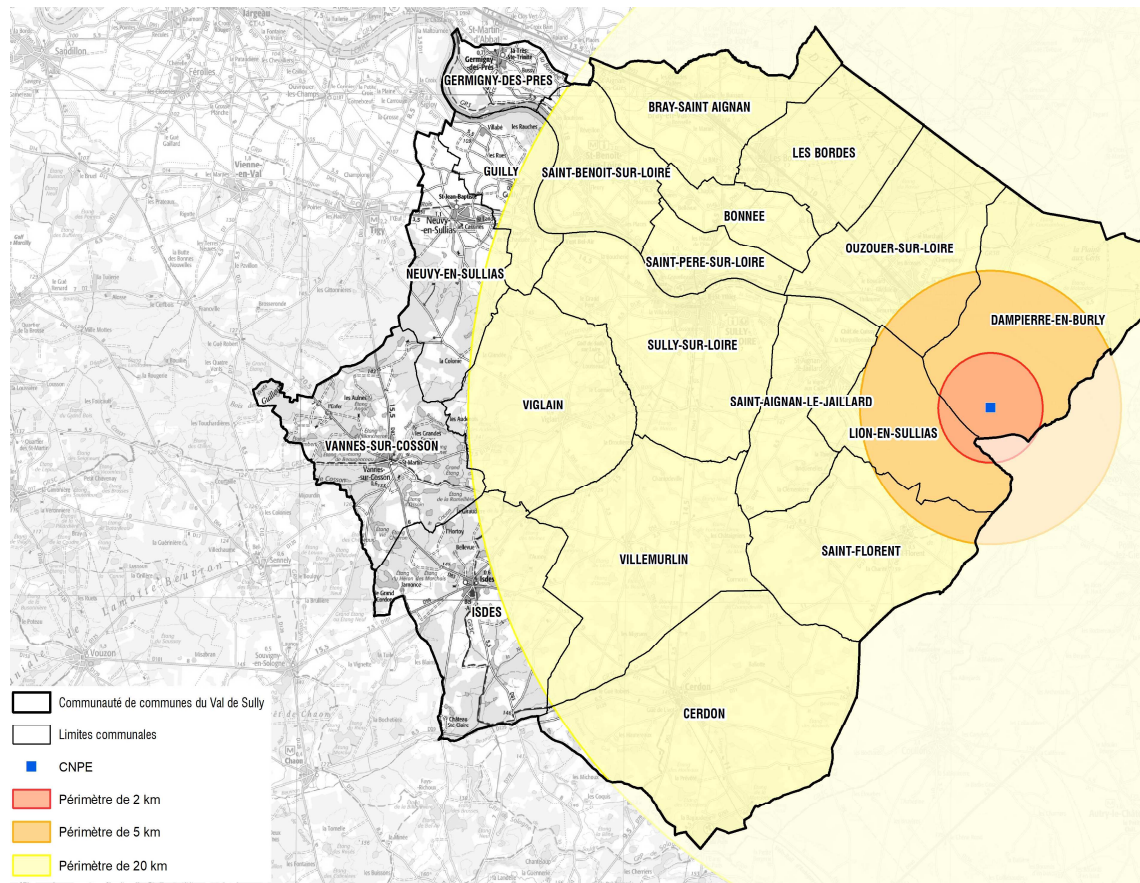
□ Un **risque industriel** lié à la multiplication des sites industriels recensés (une quarantaine d'ICPE sur la Communauté de communes). Toutefois, aucun établissement dangereux (SEVESO Seuil haut) n'est identifié.

= Aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques applicable

□ Un **risque nucléaire** lié à la présence de la **centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly**. Son **Plan Particulier d'Intervention** englobe une large partie du territoire de la Communauté de Communes.

Ce risque implique :

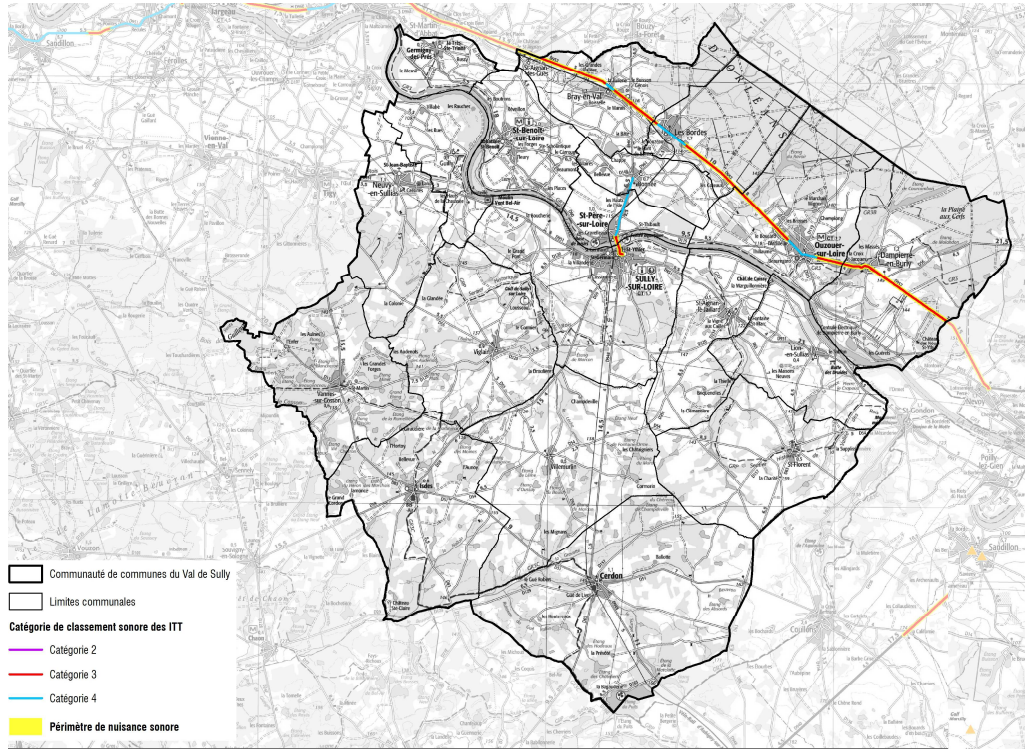
- Une **bonne information des habitants de l'intercommunalité**
- **L'évitement de la densification de la population et de la construction d'établissements recevant du public à proximité de la centrale**



Le risque nucléaire est un événement accidentel avec des risques d'irradiation ou de contamination pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et l'environnement

Le PPI définit les zonages au droit desquels sont mis en œuvre des moyens de secours destiné à protéger les populations, les biens et environnement en cas d'accident nucléaire

3. Cadre de vie – Nuisances et pollutions



□ Une **qualité de l'air globalement bonne** dans la région Orléanaise à **maintenir**.

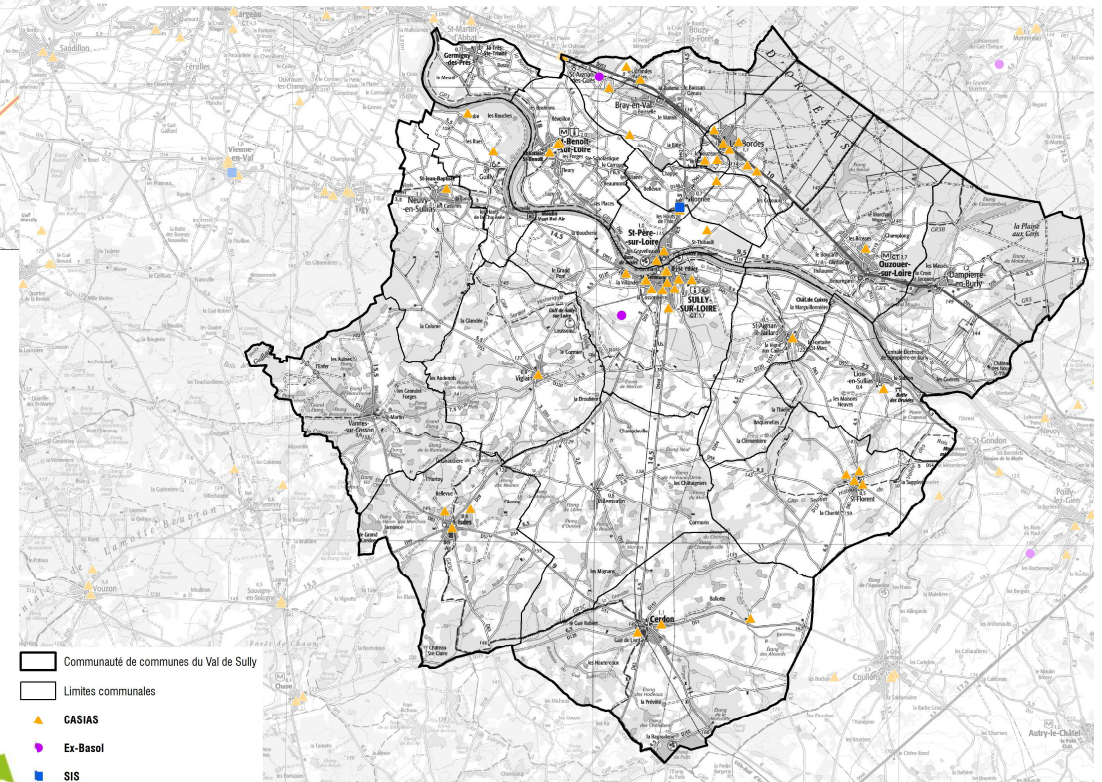
Nota : Absence de station de mesure sur l'intercommunalité (stations du Loiret situées à Orléans et Montargis)

- Un **ambiance lumineuse en demi-teinte** :
 - Pollution lumineuse dans les secteurs urbanisés et en périphérie de l'agglomération orléanaise
 - Au sud de l'intercommunalité, des espaces naturels et ruraux encore préservés

□ Une **ambiance sonore altérée principalement par la circulation** sur les voies départementales traversant l'intercommunalité au Nord (RD948 et RD952)

□ Une **pollution des sols probable ou avérée sur certains secteurs du territoire** et identifiée par la présence de :

- 2 sites BASOL
- 1 SIS
- Environ 50 sites BASIAS

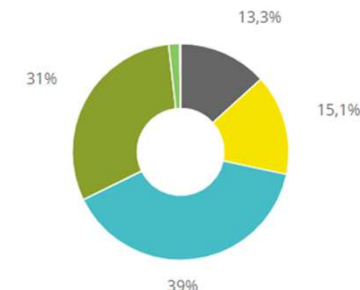
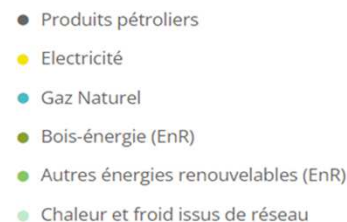


4. Consommation et potentialités énergétiques



Consommation énergétique de l'intercommunalité :

- Représente **8,6%** de la consommation énergétique du Département
- 71%** de la consommation d'énergie est attribuée au secteur industriel
- Le gaz naturel est l'énergie la plus consommée (36%) sur le territoire intercommunal suivi par le bois de chauffage (31%)

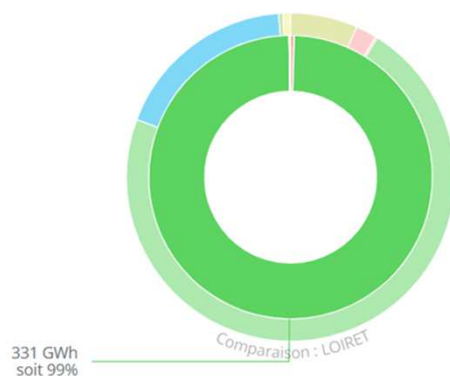


Des émissions de CO2 supérieures à la séquestration carbone invitant à développer et varier davantage les potentialités énergétiques du territoire intercommunal.



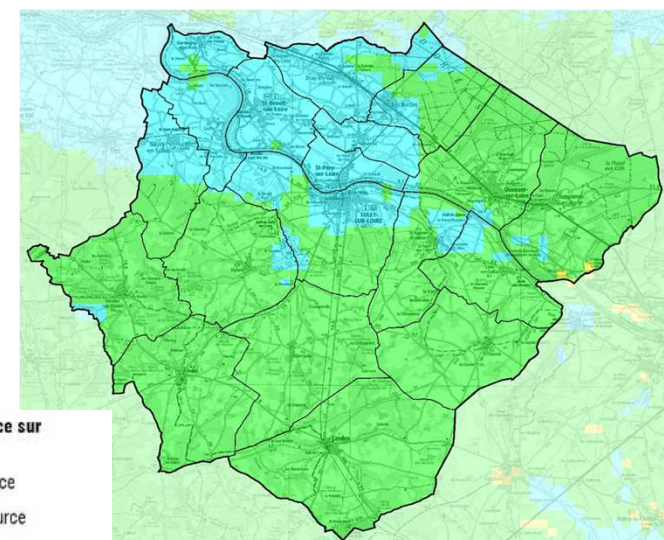
Des potentialités énergétiques à développer :

- En 2016, la production d'énergies renouvelables est évaluée à 331 GWh sur l'intercommunalité, relevant à 99% de la bioénergie
- Potentiel éolien faible sur l'intercommunalité** : absence de zones favorables au développement de l'énergie éolienne sur son territoire
- Potentiel d'énergie solaire faible**
- Potentiel de ressources géothermales qualifié de fort à moyen par le BRGM**
- Potentiel important de bois de chauffage**



Le PLUi devra être compatible les objectifs définis par le SRADET Centre-Val-de-Loire :

- Objectif de maîtrise des consommations énergétiques
- Objectif de réduction des gaz à effet de serre
- Objectif de développement des énergies renouvelables
- Objectif de constructions à faible consommation énergétique



5. Synthèse des enjeux environnementaux



Cadre physique

- ❑ Un maillage hydrographique marqué par la présence de nombreux cours d'eau (dont la Loire et ses affluents) et de nombreux étangs et plans d'eau
- ❑ De nombreuses zones humides « potentielles » identifiées sur le territoire intercommunal qui devront être intégrées et préservées par le projet de territoire
- ❑ Une sensibilité quantitative et qualitative de la ressource souterraine à prendre en compte dans le projet de territoire afin d'assurer la préservation des milieux récepteurs et de la ressource en eau
- ❑ Des objectifs de qualité de la ressource en eau et orientations du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 à prendre en compte dans l'élaboration du PLUi
- ❑ Des sols hydromorphes induisant une perméabilité limitée susceptible d'engendrer des problématiques de gestion des eaux pluviales
- ❑ Une topographie influencée par le réseau hydrographique (notamment la vallée de la Loire)

Cadre naturel

- ❑ Présence de 5 sites Natura 2000 et 26 ZNIEFF : zonages révélateurs d'une richesse écologique à intégrer dans le projet de territoire
- ❑ Des réservoirs et des continuités écologiques identifiés sur le territoire régional (espaces boisés, prairies, milieux humides) à préserver et décliner à l'échelle intercommunale

Cadre de vie, Potentialité énergétiques

- ❑ Des risques naturels (inondation, mouvements de terrain) et technologiques (TMD, industriel et nucléaire) à intégrer dans la définition des zones d'ouverture à urbanisation et dans la conception des projets de territoire
- ❑ Une population à sensibiliser aux risques via le développement de la connaissance et de la culture du risque
- ❑ Un territoire relativement épargné et qu'il faut préserver de la pollution de l'air et des nuisances sonores et lumineuses
- ❑ Une élaboration du PLUi en compatibilité avec les objectifs du SRADDET, induisant un développement des énergies renouvelables et des économies d'énergie

2

LE PAYSAGE NATUREL

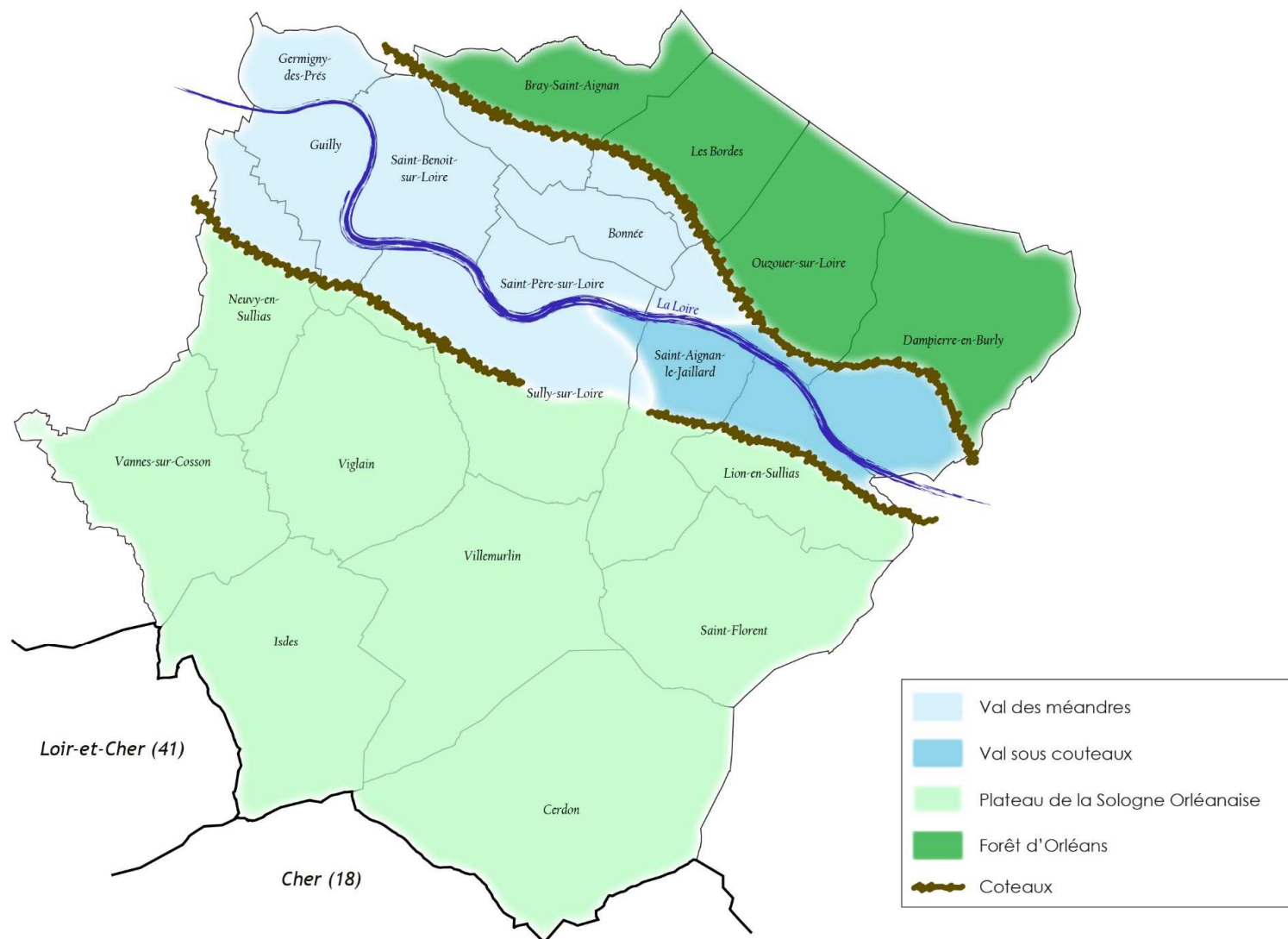


LES GRANDS PAYSAGES

Le territoire est implanté au cœur du département du Loiret. Il s'étend de part et d'autre de la Loire.

Selon l'atlas des paysages du Loiret, la communauté de communes est située sur **trois entités distinctes** :

- le Val de Loire sur la zone centrale,
- la forêt d'Orléans sur la zone Nord,
- le plateau de la Sologne orléanaise sur la zone Sud.





LES GRANDS PAYSAGES

LE VAL DE LOIRE

Ce paysage comprend deux unités.

1) LE VAL DES MEANDRES

- Partie Ouest, jusqu'au bourg de Sully-sur-Loire
- Vaste plaine de 4 km de large traversée par la Loire marquée par d'importants méandres aux courbures prononcées comme au niveau de Guilly
- Paysage plat qui accueille des cultures céréalières et maraîchères
- Partie du Val qui est répertoriée comme Patrimoine Mondial de l'Unesco pour la qualité de ses paysages.



Méandre de la Loire visible à Guilly.



Région naturelle du Val des méandres – source – Atlas des paysages du Loiret.



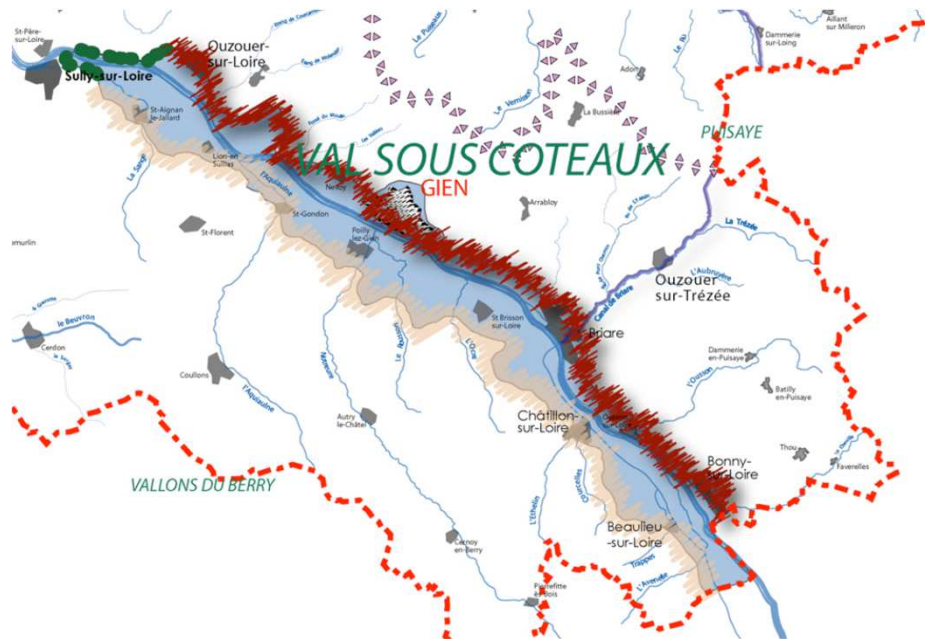
Coteau qui délimite le val de Loire au Sud du bourg de Bray-Saint-Aignan.

LES GRANDS PAYSAGES

LE VAL DE LOIRE

2) LE VAL SOUS COTEAUX

- Sur la partie Est, au-delà du bourg de Sully-sur-Loire
- Le fleuve est souvent peu perceptible car la ripisylve forme souvent un écran qui le masque.
- La centrale nucléaire marque ce paysage → perceptible depuis les deux rives



Région naturelle du Val sous coteaux – source – Atlas des paysages du Loiret.



La centrale de Dampierre-en-Burly avec des serres en premier plan.



A Saint-Aignan-le-Jaillard la ripisylve masque la Loire depuis la digue.

LES GRANDS PAYSAGES

LE PLATEAU DE LA SOLOGNE ORLEANAISE

- Occupe la moitié Sud de la communauté de communes
- Composé de **60 % de boisement** et n'est **pas toujours accessible** du fait de vastes propriétés privées
- Le plateau est composé de sols pauvres qui engendrent divers paysages avec **la forêt, les landes, les prairies, les cultures, les étangs et les zones humides** → une faune et une flore d'une grande richesse.
- Les sols pauvres sont abandonnés pour former des friches, le paysage se referme et favorise l'activité de la chasse.
- Paysage qui a fortement évolué car valorisé par les hommes
→ *Au XIXème siècle, la Sologne était très peuplée avec de nombreuses activités liées à la forêt et aux exploitations agricoles. Les conditions de vie pas toujours aisées ont favorisé l'exode vers d'autres régions.*



La forêt solognote à Vannes-sur-Cosson.



Région naturelle du plateau de la Sologne orléanaise –
Source – Atlas des paysages du Loiret.



La forêt solognote ponctuée de clairières à Villemurlin.

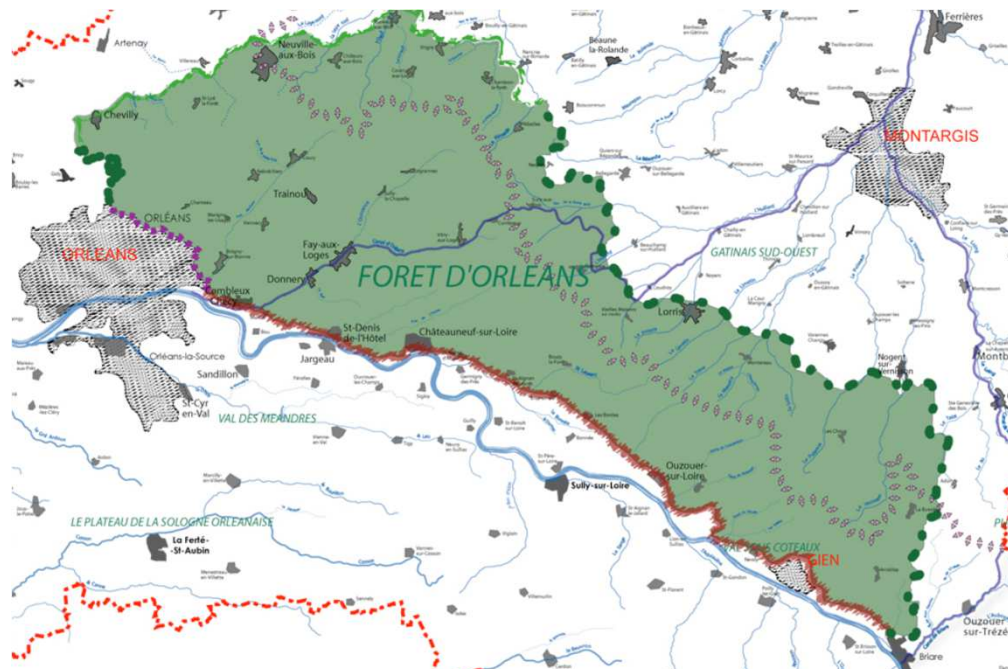


Zone de friche favorisant l'activité de la chasse.

LES GRANDS PAYSAGES

LA FORET D'ORLEANS

- **Ensemble boisé compact** qui comprend trois massifs de la forêt domaniale : le massif d'Orléans à l'ouest, le massif de Lorris au centre et le massif des Choux à l'Est. Les communes de Bray-Saint-Aignan, Les Bordes, Ouzouer-sur-Loire sont localisées en partie dans le massif de Lorris.
- Essences variées de feuillus mais également de résineux
- **Reconnue par la qualité de sa flore et de la faune** (ex : le retour du Balbuzard pêcheur).



Région naturelle de la forêt d'Orléans – source – Atlas des paysages du Loiret.



Etang du Ravoir.



Forêt domaniale d'Orléans.



LES UNITES DE PAYSAGE

LE PAYSAGE FERME DE BOISEMENT

- Occupe la majeure partie du territoire de la communauté de communes → au Nord avec la forêt d'Orléans et au Sud avec la Sologne.
- Découverte de ce paysage par les longues lignes droites des routes et des chemins qui le traversent, et quelques clairières ou nombreux étangs présents principalement sur la partie Sologne.

Au Nord, la forêt domaniale d'Orléans :

- Facilement accessible avec ses allées forestières qui forment un important réseau propice à la randonnée. Les étangs y sont moins nombreux qu'en Sologne mais de plus grandes dimensions. Les clairières y sont très rares et principalement situées en périphérie afin de réaliser une transition avec les paysages limitrophes.



Forêt domaniale d'Orléans sur la commune de Les Bordes.



Etang de Corcambon à Dampierre-en-Burly.



LES UNITES DE PAYSAGE

LE PAYSAGE FERME DE BOISEMENT

Au Sud, la Sologne :

- Paysage moins facilement accessible car les nombreuses propriétés privées présentes dans ce paysage sont souvent closes et forment des enclaves qui peuvent contrarier les corridors écologiques.
- Les clairières de plus ou moins grandes dimensions ponctuent l'ensemble de la Sologne et forment des enclaves agricoles avec des cultures céréalières mais aussi des prairies avec un réseau de haies bocagères qui renforce cette image de paysage fermé. Ce paysage fermé s'accroît au fil des années avec l'apparition de nombreuses friches aux dépens de terres agricoles. Ces espaces sont souvent dédiés à la chasse qui forment une importante activité. Les étangs sont très nombreux mais souvent dissimulés derrière une haie ou au milieu d'un massif boisé. Ces étangs sont souvent reliés les uns aux autres par des rus qui rejoignent les différentes rivières qui traversent la Sologne.



Propriété privée en grillagée en Sologne.



Étang dissimulé dans la forêt solognote.



LES UNITES DE PAYSAGE

LA VALLEE DE LA LOIRE

- Paysage façonné par une interaction entre le fleuve et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'Histoire → axe de communication et de commerce de la période gallo-romaine jusqu'au 19^{ème} siècle, plusieurs ouvrages (levées), ports (Saint-Benoît-sur-Loire, Sully-sur-Loire)
- Architectures remarquables : l'Oratoire carolingien de Germigny-des-Prés, l'abbatiale de Saint-Benoît-sur-Loire ou le château de Sully-sur-Loire
- La Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Val de Loire a permis son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO jusqu'à Sully-sur-Loire → des prescriptions ont été mises en place dans un plan de gestion du Val de Loire UNESCO.



Vue depuis la commune de Guilly sur du Port de Saint-Benoit-sur-Loire avec le clocher de l'abbatiale qui dépasse de la végétation.



Ouvrage de la levée à Ouzouer-sur-Loire.



LES UNITES DE PAYSAGE

LA VALLEE DE LA LOIRE

- **Forme le paysage ouvert de la CCVDS.**
- Sol et climats favorables pour les cultures de plein champ et le maraichage + serres et bosquets qui ponctuent le paysage
- La ripisylve de la Loire qui forme la plupart du temps un écran qui ne permet pas de vue sur le cours d'eau et sur la rive opposée.
- Un seul pont qui relie Sully-sur-Loire à Saint-Père + l'ancien pont de la voie de chemin de fer qui a été reconverti en liaison douce pour piétons et cycles.



Vue sur le paysage de la vallée de la Loire à Sully-sur-Loire depuis le point haut de la commune.



La Loire au niveau de Sully-sur-Loire avec l'ancien pont de la voie de chemin de fer aménagé en liaison douce.



Plaine agricole avec des serres au niveau de Bonnée.

LES UNITES DE PAYSAGE

LA VALLEE DE LA LOIRE

- Vues directes sur la Loire possibles ponctuellement sur les communes présentes en aval de Sully.
- **Paysage vivant** qui évolue au fil des saisons, selon le niveau du fleuve, avec l'apparition et disparition des bancs de sables.
- Paysage qui s'étend jusqu'au coteau présent au Sud du bourg de Bray-Saint-Aignan et celui, moins perceptible, présent au Sud du bourg de Sully-sur-Loire → correspond approximativement à la zone inondable et aux espaces agricoles.
- Autre élément marquant : la centrale nucléaire sur la commune de Dampierre-en-Burly → visible depuis la rive Sud malgré la présence de la ripisylve de la Loire.



Vue de Sully-sur-Loire depuis la RD 119 en arrivant d'Ouzouer-sur-Loire et vue sur le pont qui est le seul lien entre les deux rives du fleuve sur la CCVDS



La Loire, réserve faunistique et floristique.



LE PATRIMOINE VEGETAL

LES ELEMENTS REMARQUABLES

- Patrimoine végétal intéressant :
 - Espaces protégés pour la qualité de leurs flores
 - Arbres isolés, alignements d'arbres qui marquent le paysage
- Participent à l'ambiance des lieux



Platanes à Isdes.



Platane à Saint-Agnan des Gués.

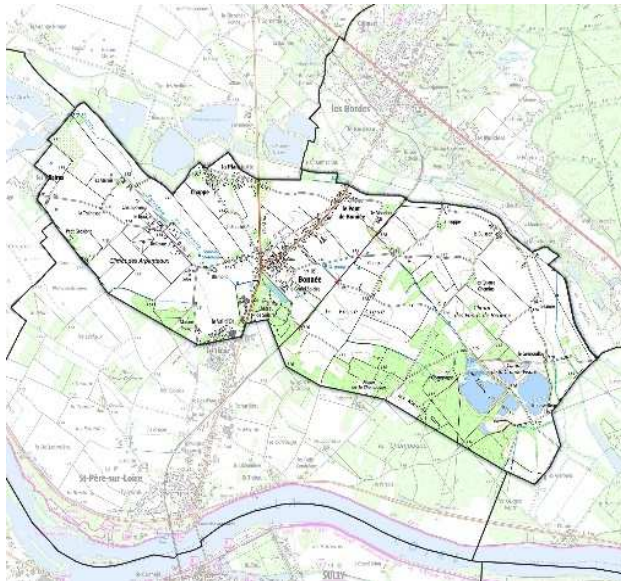


Platane à Saint-Benoît-sur-Loire.



Alignement de platanes à Cerdon.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



BONNEE

- Implantée entièrement dans la vallée de la Loire
- Paysage ouvert avec la présence d'installations maraîchères sur la partie Ouest et de cultures céréalières sur la partie Est.
- La zone urbaine du bourg forme la partie centrale du territoire.
- 2 axes principaux (la RD 948 et la RD961) qui traversent l'ensemble du territoire en Nord/Sud et le divise en deux zones distinctes.
- Présence de quelques boisements sur la limite Sud-Est et de carrières. La Bonnée forme en grande partie la limite Nord avec Les Bordes.



Paysage ouvert avec serres à l'Ouest du bourg.



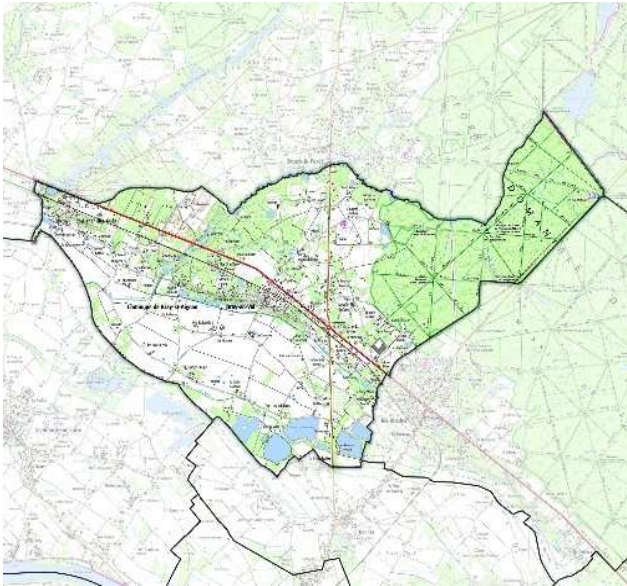
Plaine agricole avec boisement en fond de perspective à l'Est du bourg.



Ancienne carrières présente en limite Est.

LES COMMUNES DE LA CCVDS

BRAY-SAINT-AIGNAN



- A l'articulation de deux ensembles paysagers avec la vallée de la Loire appartenant au « Val des Méandres » pour la partie Sud et la forêt d'Orléans pour la partie la plus importante située au Nord.
- Au Sud : plaine agricole, avec un paysage ouvert de cultures céréalières et de maraîchages ponctué d'écarts bâtis.
- Au Nord : forêt d'Orléans offre deux images → un paysage semi-ouvert de cultures ponctuées de bosquets avec boisements en fond de perspective, puis espace fermé de la forêt domaniale d'Orléans
- Présence d'une importante zone d'activités sensibles (dont deux installations classées) avec le centre de stockage de déchets ultimes, le centre de compostage, le centre de transfert de déchets et une déchetterie.



Plaine agricole au Sud du territoire avec le bourg de Bray en fond de perspective.



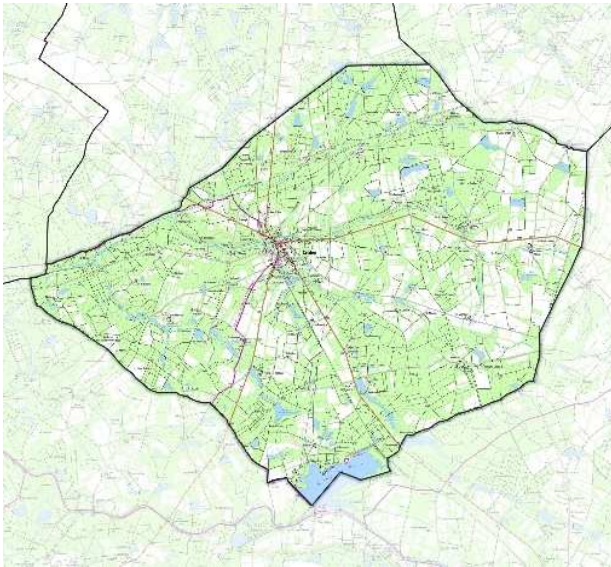
Paysage semi-ouvert avec boisement en fond de perspective.



Forêt d'Orléans

LES COMMUNES DE LA CCVDS

CERDON



- Couverte par la forêt solognote émaillée de clairières agricoles plus ou moins étendues
- Nombreux étangs qui ponctuent également ce paysage mais souvent masqués par du boisement ou des haies
- Etang du Puits = le principal plan d'eau de Sologne, situé en limite de commune et qui se prolonge sur le département du Cher.
- Friches qui témoignent de la réduction des espaces agricoles et qui servent de zones de chasse avec des miradors et les percées pour le tir.



La forêt solognote.



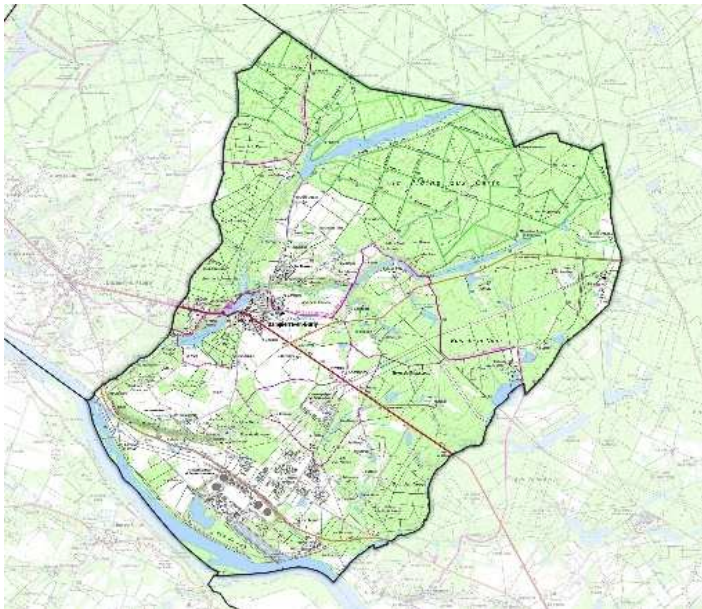
Clairières agricoles aux abords des Hodeaux.



L'étang du Puits.

LES COMMUNES DE LA CCVDS

DAMPIERRE-EN-BURLY



- Localisée pour sa partie Sud dans le Val de Loire et plus précisément le « Val sous coteaux ».
- Caractéristiques du paysage : la centrale nucléaire et ses lignes haute tension.
- Présence importante de serres et cultures horticoles.
- Reste du territoire communal qui appartient à la forêt d'Orléans avec un espace de transition composé de parcelles agricoles et bocagères



La zone Sud avec la centrale nucléaire et les serres.



La zone agricole de transition.

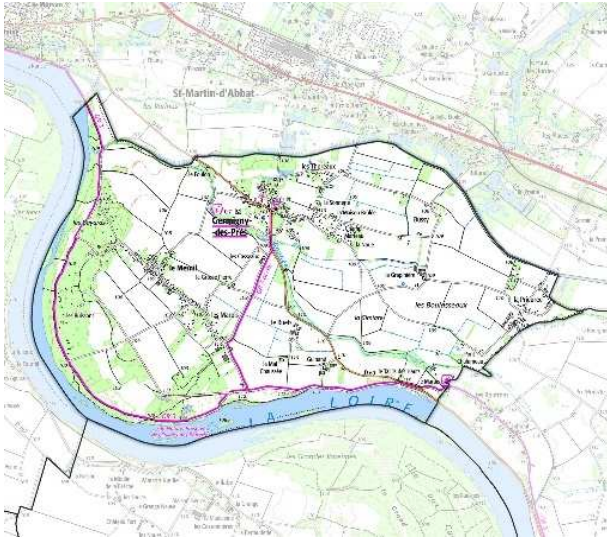


Au Nord, le paysage fermé de boisements.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



GERMIGNY-DES-PRES



- Plus petite commune de la CCVDS
- Implantée dans un des méandres du « Val des méandres » de la vallée de la Loire.
- Paysage ouvert de la plaine agricole qui occupe une part importante du territoire.
- La rive de la Loire caractérisée par la forêt alluviale qui forme une importante barrière végétale masquant le fleuve. La Loire est perceptible uniquement en limite Sud-Est de la commune.



Plaine agricole avec la ripisylve de la Bonnée en fond de perspective.

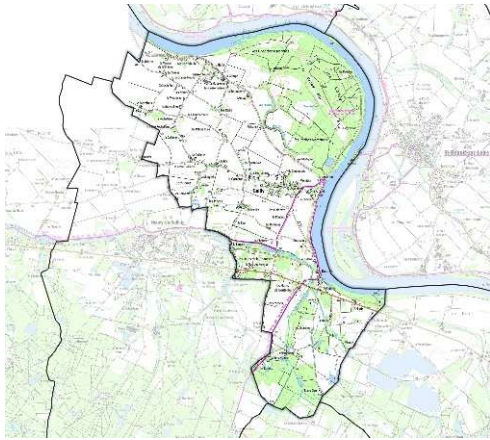


Forêt alluviale du bord de Loire.



La Loire perceptible en limite communale.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



GUILLY

- Majoritairement implantée dans le « Val des méandres » de la vallée de la Loire.
- Bonne qualité agronomique des terres a permis un bon développement agricole pour aboutir à un paysage ouvert ponctué de fermes et anciennes fermes.
- Végétation naturelle entre la levée et les rives de la Loire → zone qui appartient aux site Natura 2000 de la vallée de la Loire.
- Extrémité Sud de la commune située dans la Sologne orléanaise
- Présence d'une carrière qui impacte le paysage



La Loire avec l'abbatiale de Saint-Benoît en fond de perspective.



Plaine agricole ponctuée d'écarts bâtis.



Espace naturel localisé dans le méandre de la Loire.

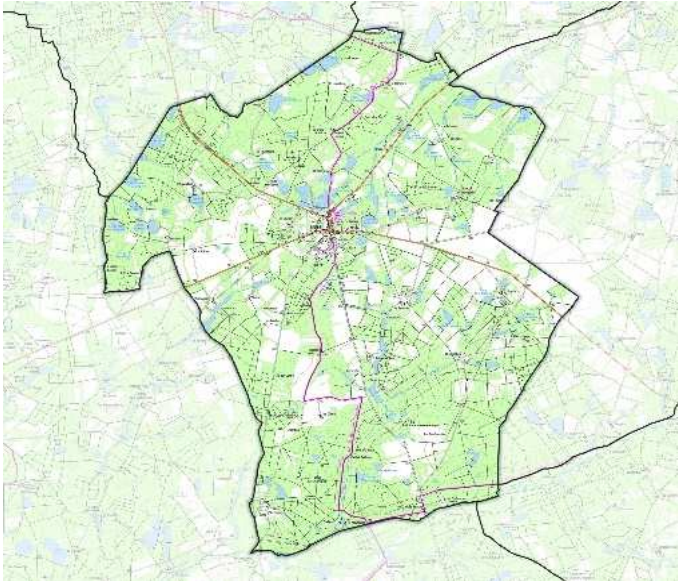


Carrière en exploitation au Sud du territoire.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



ISDES



- Implantée dans la forêt solognote avec une dominante de paysages fermés de boisements.
- Dans la partie centrale des clairières plus importantes accueillent des espaces agricoles.
- Les boisements de Sologne sont souvent divisés en d'importantes propriétés privées closes et à l'accès interdit.
- Comme dans le reste de la Sologne de nombreux étangs ponctuent ce paysage.



Boisement de Sologne.

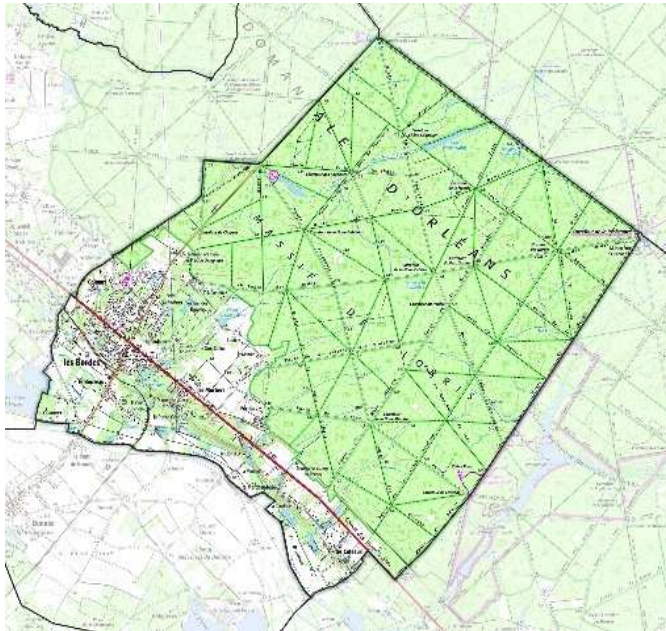


Clairière agricole au centre de la commune.



Propriété privée qui clôt l'espace.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



LES BORDES

- Territoire principalement occupé par le massif de Lorris de la forêt domaniale d'Orléans → allées forestières nombreuses (chemins de randonnées), plusieurs étangs, plusieurs arbres remarquables (Chêne Paris) + vestige de l'histoire (combats en août 1944)
- Au Sud : quelques zones agricoles relativement modestes sont implantées
- L'urbanisation est également très présente aux abords de ces espaces agricoles avec le bourg et les différents hameaux qui ponctuent le paysage.



Allée forestière de la forêt d'Orléans.



Vue depuis la limite du coteau sur l'espace agricole situé en zone inondable.

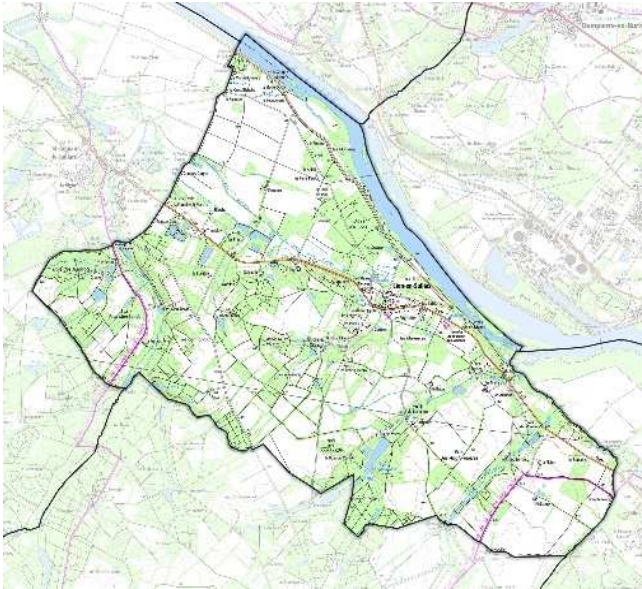


Espace agricole du plateau avec le bourg et du boisement en fond de perspective.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



LION-EN-SULLIAS



- A la transition des deux grands paysages que sont le Val de Loire au Nord et la Sologne orléanaise au Sud → limite qui correspond approximativement à la RD 951
- Le Val de Loire offre un paysage plus ou moins ouvert, selon la présence de boisements et la ripisylve qui renforce la fermeture du paysage → ne permet pas de vue directe sur le fleuve
- Forêt de Sologne présente sur le reste du territoire avec de nombreuses clairières (agriculture)
- Centrale nucléaire qui forme un élément marquant du territoire, sur la rive opposée



Zone agricole en Sologne avec vue sur la centrale nucléaire.



Le Val de Loire avec une présence importante du végétal et de la centrale nucléaire.

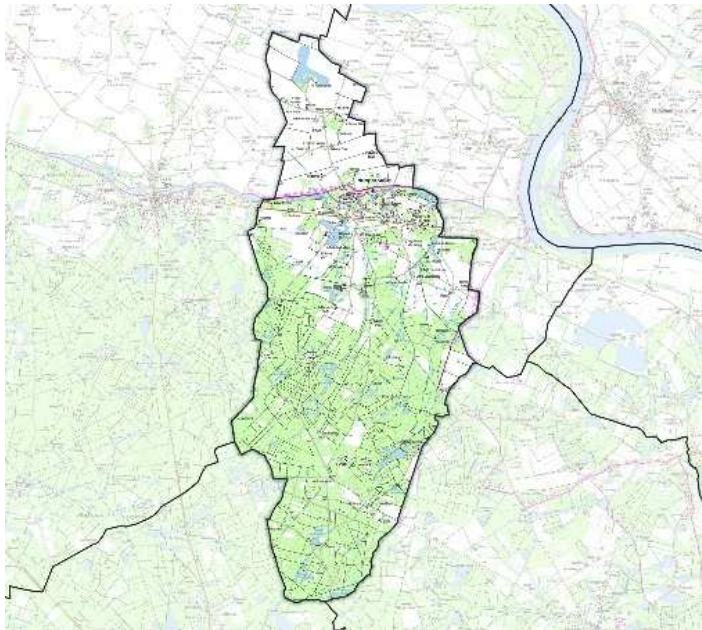


La végétation présente de part et d'autre de la levée ferme le paysage.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



NEUVY-EN-SULLIAS



- Implantée sur le plateau de la Sologne orléanaise.
- L'extrémité Nord appartient au Val de Loire → plaine agricole délimitée par le coteau qui longe le Leu et qui délimite la zone urbaine du bourg.
- Au-delà du Leu : la zone urbaine du bourg, suivie d'un espace agricole semi-ouvert qui forme une transition avec la forêt solognote. Dans cet espace de transition on peut observer plusieurs carrières en exploitation.
- La zone boisée solognote se referme progressivement avec une présence de plus en plus importante de friches utilisées pour l'activité de la chasse.
- L'ensemble de la commune est localisé en zone tampon UNESCO.



Plaine agricole du Val de Loire ponctuée de bâti.



Carrière présente sur la commune.

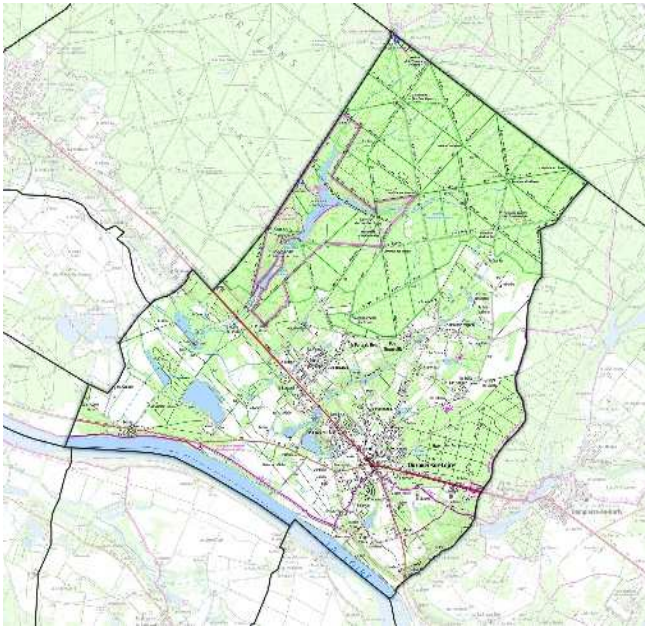


Alignement de miradors prouvant que l'activité de la chasse est très présente en Sologne.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



OUZOUER-SUR-LOIRE



- Située sur la rive droite de la Loire.
- Paysage du Val de Loire qui s'étend des bords du fleuve jusqu'aux limites Sud du bourg, mais relativement fermé car de faible largeur
- Présence de carrières dans ce paysage
- Au-delà du bourg : entrée dans la forêt d'Orléans avec un espace de transition composé de clairières agricoles → accueille l'observatoire ornithologique de l'étang de Ravoir qui permet d'observer des balbuzards pêcheurs + traces de l'histoire (comme aux Bordes, au Carrefour de la Résistance, et ancien site du Maquis de Lorris)



Plaine alluviale avec la forêt d'Orléans en fond de perspective.



Clairière agricole entre le bourg et la forêt.

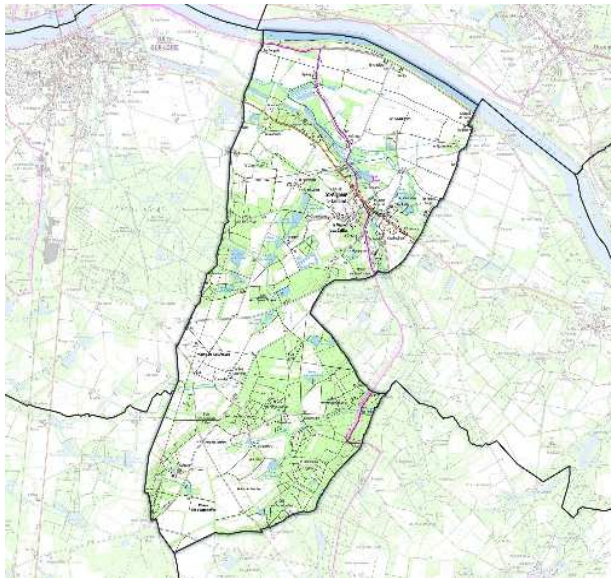


Observatoire de l'étang de Ravoir.

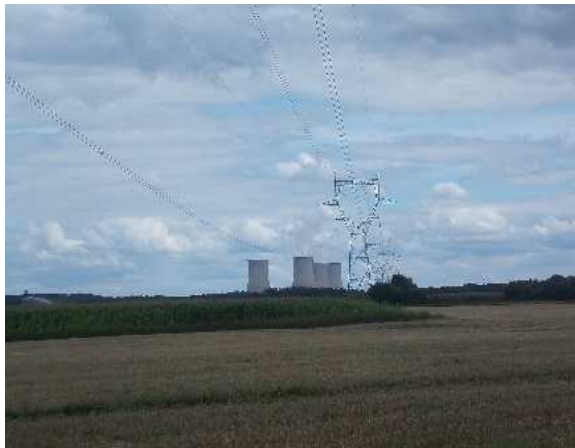
LES COMMUNES DE LA CCVDS



SAINT-AIGNAN-LE-JAILLARD



- Partie Nord de la commune implantée dans le Val de Loire (Val sous coteaux).
- Coteau qui délimite la plaine agricole inondable → paysage ouvert qui est marqué par les vues sur la centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly et par la présence de lignes hautes tensions.
- Forêt solognote présente sur les deux tiers Sud du territoire avec d'importantes clairières agricoles. Certaines de ces clairières offrent de perceptions sur la centrale nucléaire même depuis le Sud du territoire.



Plaine alluviale avec vue sur la centrale nucléaire.

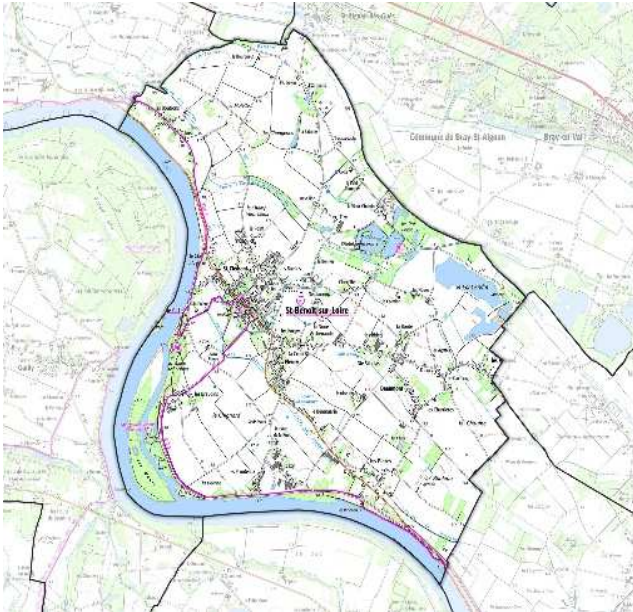


Clairière aux abords de Coladan au Sud de la commune.



Boisement de conifères dans une propriété close.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



SAINT-BENOÎT-SUR-LOIRE

- Située dans le Val des Méandres → bénéficie de la plus grande ouverture sur le fleuve
- La pointe Sud-Ouest du territoire est occupée par l'île des Mahis qui est un site naturel préservé. Séparée des berges par un rio (bras du fleuve), elle est inaccessible, protégeant ainsi la faune et la flore
- La plaine alluviale occupe le reste du territoire (cultures céréalières et maraichères) → paysage ouvert avec des perceptions sur la basilique
- Carrière présente au Nord-Est du territoire



Vue sur la Loire depuis la levée.



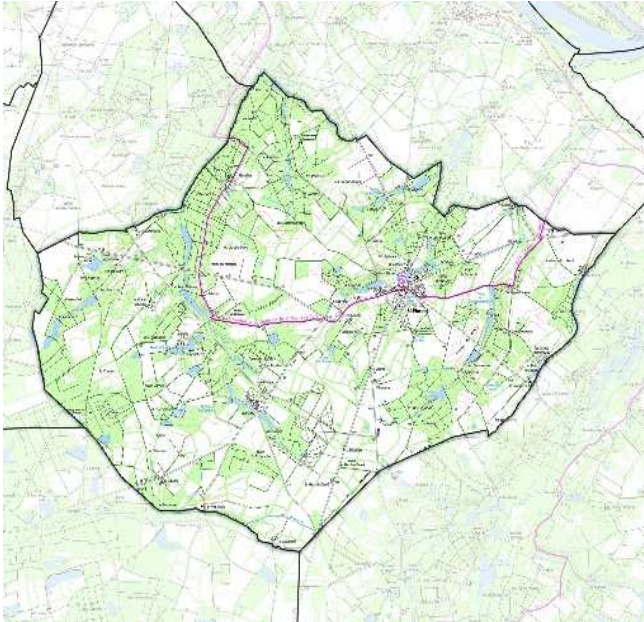
Vue sur la basilique depuis les abords du Port. Les peupliers masquent le bâtiment en été.



Paysage ouvert avec le bourg et sa basilique en arrière-plan.

LES COMMUNES DE LA CCVDS

SAINT-FLORENT



- Entièrement localisée sur le plateau de la Sologne orléanaise. → offre deux images avec la Sologne agricole et la Sologne boisée.
- La Sologne agricole présente d'importantes clairières délimitées par des haies bocagères + présence de cultures maraichères et de serres qui restent cependant discrètes car masquées par les haies.
- Les bois de Sologne avec des étangs ne pas représentent la majorité des surfaces contrairement aux autres communes présentes plus au Sud ou à l'Ouest.



Cultures maraichères de Sologne.

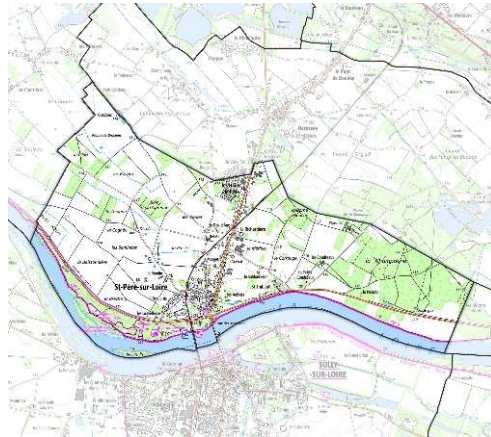


Boisement de Sologne.



Etang de Sologne.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



SAINT-PÈRE-SUR-LOIRE

- Implantée principalement dans la partie « Val des méandres » du Val de Loire. Entièrement située en zone inondable
- Point stratégique avec le pont qui permet de relier les deux rives de la Loire → explique l'important développement urbain qui traverse l'ensemble de la commune en Nord-Sud et divise ainsi le paysage en deux zones distinctes.
- A l'ouest : une plaine alluviale occupée par des cultures céréalières et maraichères offrant d'importantes ouvertures visuelles / A l'Est : des cultures céréalières mais dans un paysage plus fermé avec la présence d'un bois en limite communale.
- Vues remarquables depuis la levée sur la Loire avec le château et le bourg de Sully en fond de perspective.



Plaine agricole à l'Ouest du bourg.



Plaine agricole à l'Est du bourg.

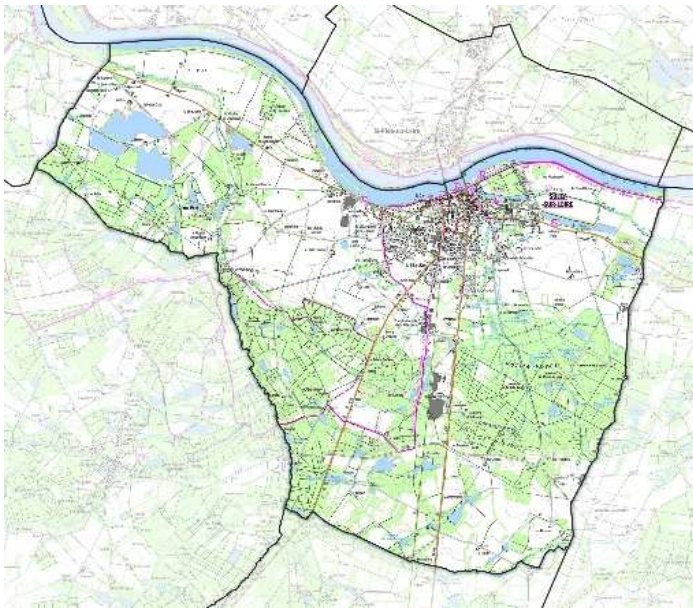


Vue depuis la levée de Loire en arrivant d'Ouzouer-sur-Loire.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



SULLY-SUR-LOIRE



- Partagée entre le Val de Loire sur la moitié Nord et le plateau de la Sologne Orléanaise au Sud.
- Partie Nord qui appartient essentiellement au « Val des Méandres », seule l'extrémité Est correspond au « Val sous coteaux » → paysage ligérien est perceptible principalement aux abords du bourg
- Au-delà des rives du fleuve : la plaine agricole située en zone inondable offre un paysage ouvert.
- Au Sud : paysage fermé de la Sologne avec du boisement ponctué de nombreux étangs



La Loire depuis la levée à l'est du bourg.

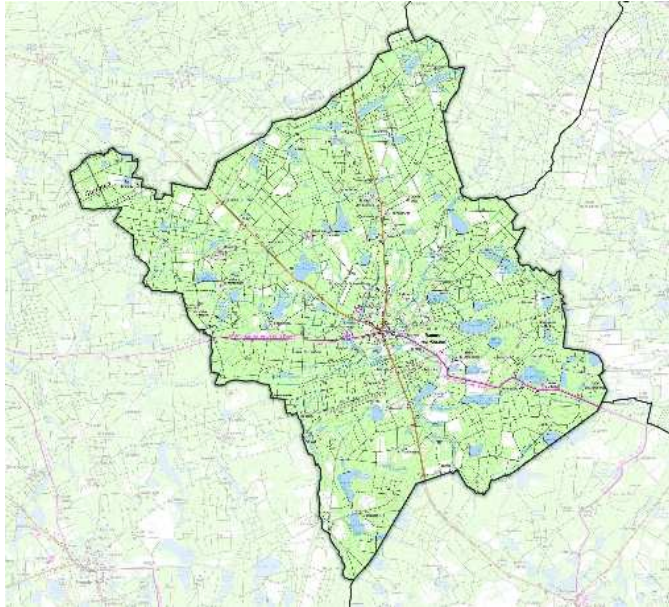


La plaine agricole sur la moitié Nord de la commune.



La "Petite Forêt" au centre du territoire.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



VANNES-SUR-COSSON

- Commune de la CCVDS avec le paysage le plus fermé → boisement de Sologne est largement majoritaire.
- Quelques clairières présentes mais restent de taille modeste.
- Les étangs sont également nombreux mais souvent masqués par la végétation. Ces nombreux espaces naturels sont propices à la randonnée avec notamment le GR de pays de Sologne qui traverse la commune.



Forêt de Sologne.

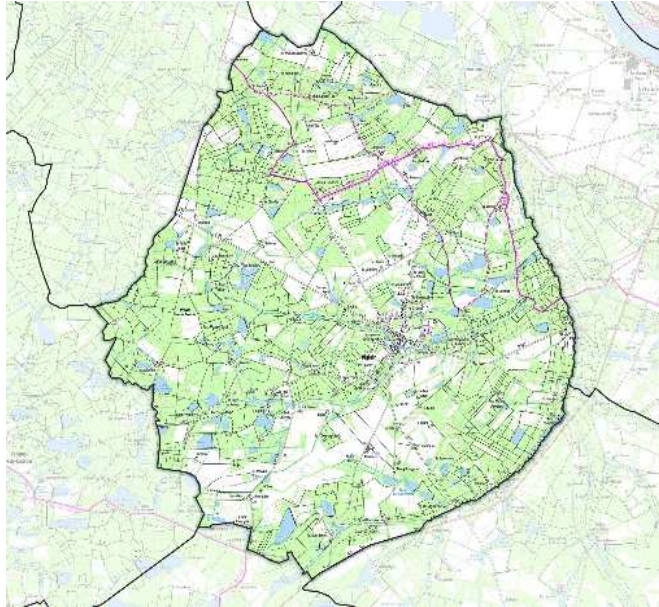


Grand Etang à l'Ouest de la commune.



Chêne à la Caillat, arbre remarquable (malheureusement presque mort) en bordure du GR de pays de Sologne.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



VIGLAIN

- Fait partie de la Sologne → paysage majoritairement fermé.
- De nombreux étangs parsèment le territoire et restent discrets au sein des propriétés privées.
- Les clairières agricoles sont encore bien présentes.
- La partie Nord du territoire est marquée par l'implantation du golf de Sully.



Le golf de Sully implanté au Nord de la commune.



Le paysage fermé de Sologne.

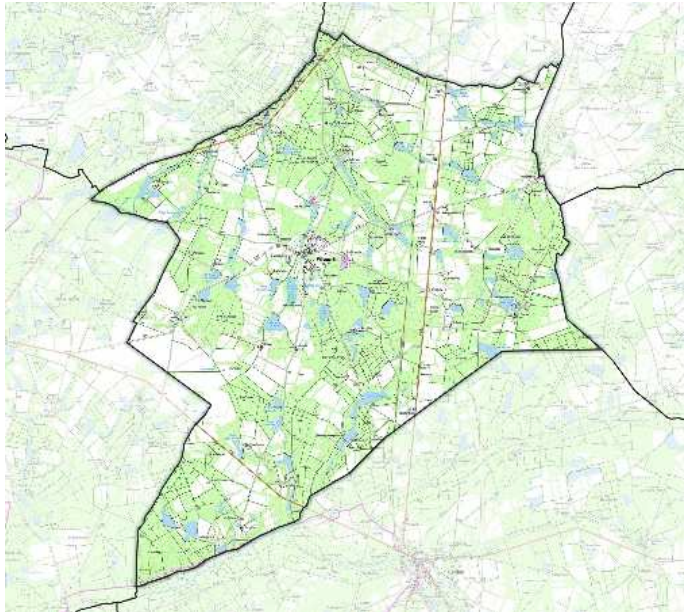


Clairière agricole au Nord du Bourg, avec boisement en fond de perspective.

LES COMMUNES DE LA CCVDS



VILLEMURLIN



- Au cœur du paysage solognot avec ses boisements, ses étangs et ses clairières. L'agriculture et notamment l'élevage est encore présent sur le territoire.
- Les zones en friche s'étendent et referment le paysage.
- Présence de la RD 948 qui forme une importante ligne droite qui traverse la commune en Nord-Sud, offrant ainsi une trouée dans le paysage.
- L'ancienne voie de chemin de fer forme une parallèle à cette route, mais à l'abandon, elle n'est pratiquement plus perceptible.



Clairière avec élevage bovins.



Développement des zones en friches



L'ancienne voie de chemin de fer disparaît dans le paysage.

SYNTHESE DES ENJEUX LIES AU PAYSAGE NATUREL



Les grands paysages	<ul style="list-style-type: none">❑ Territoire à l'articulation de plusieurs régions naturelles❑ Une diversité de paysages qui est un atout pour l'attractivité touristique et la qualité cadre de vie. <p>→ Préserver la diversité des paysages pour éviter leur banalisation .</p>
La Loire	<ul style="list-style-type: none">❑ Élément central du territoire, qui sépare la zone Nord et la zone Sud de la CCVDS❑ Paysage qui évolue au fil des saisons❑ Peu visible, en dehors des abords de Sully-sur-Loire, avec une importante ripisylve qui permet le maintien de son caractère sauvage❑ Au-delà du fleuve : ouverture sur une plaine agricole située en zone inondable, qui contraste avec les boisements présents au-delà du Val de Loire <p>→ Veiller à préserver les perceptions remarquables sur le fleuve et les éléments d'architectures qui sont les symboles et les pôles d'attractivité du territoire.</p> <p>→ Prendre en compte les orientations du plan de gestion du Val de Loire UNESCO.</p>
Les espaces boisés	<ul style="list-style-type: none">❑ Un paysage solonot au Sud avec un boisement qui s'étend et referme d'avantage le paysage.❑ Des accès à la forêt souvent interdits par l'engrillagement dû aux grandes propriétés.❑ Un paysage fermé de boisement également au Nord avec la forêt domaniale qui est plus facilement accessible. <p>→ Maintenir les accès aux espaces boisés et ne plus étendre les espaces engrillagés.</p>
Les espaces sensibles	<ul style="list-style-type: none">❑ Des espaces sensibles sur l'ensemble du territoire avec le fleuve, les forêts présentes au Sud et au Nord avec les étangs et les zones humides situés au cœur des bois. <p>→ Préserver les espaces sensibles pour maintenir une diversité des paysages, une qualité de vie et une attractivité touristique.</p>

3

MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE



ORGANISATION GENERALE DU TERRITOIRE

Rôle important de la Loire dans le développement et l'organisation du territoire :

- Autrefois utilisée pour les échanges commerciaux
- Aujourd'hui les principaux axes routiers (RD 952 et RD 951) longent le fleuve

SUR LA RIVE DROITE :

- Urbanisation autour des centres religieux (Saint-Benoît-sur-Loire, Germigny-des-Prés)
- Développement qui se poursuit en rive des côteaux qui délimitent la zone inondable
- Développement urbain qui se prolonge peu au-delà de la RD 952, avec la Forêt d'Orléans

SUR LA RIVE GAUCHE :

- Développement de Sully, comme principal pôle urbain
- Implantation des bourgs de plusieurs communes en zone inondable
- Au-delà : développement des communes solognotes, avec des bourgs et des écarts bâtis implantés dans des paysages fermés de boisements

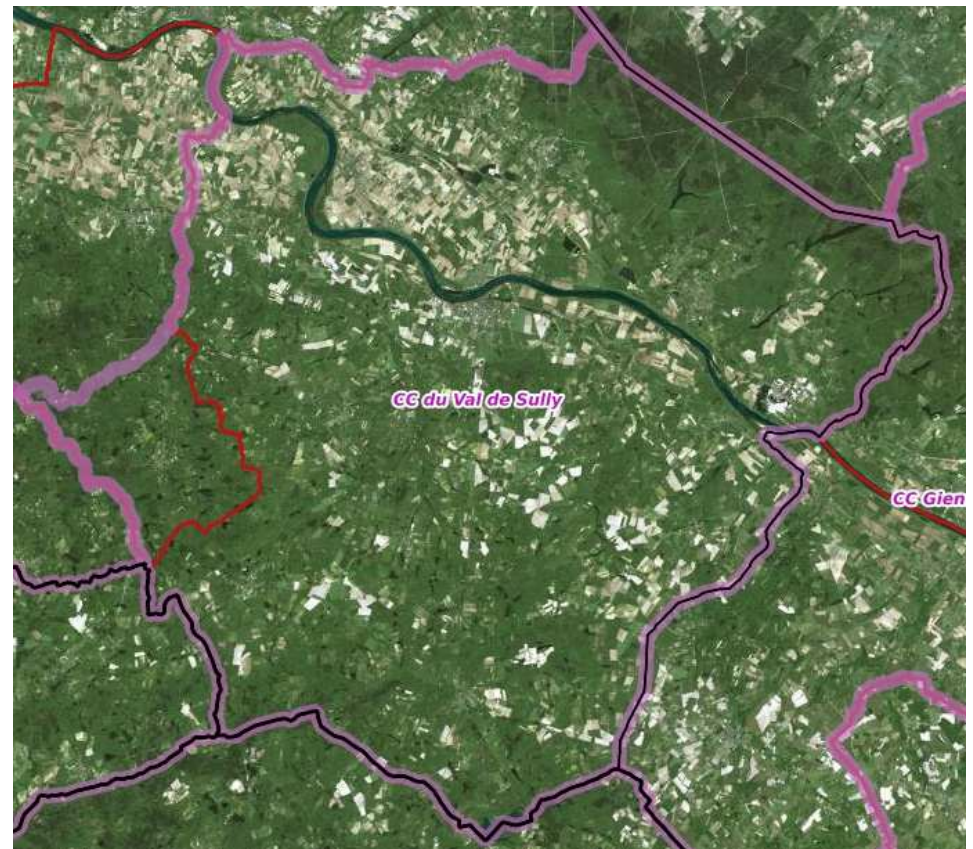


Photo aérienne de la CCVDS



LES DIFFERENTES TYPO-MORPHOLOGIES

Plusieurs formes urbaines sur le territoire de la CCVDS → Liées au positionnement sur le territoire, à l'histoire du bourg et à l'époque de son développement.

UNE URBANISATION CONCENTRIQUE

- Le cœur de Sully-sur-Loire a conservé les traces de l'organisation du passé. Le cœur du bourg est resté dans l'emprise des anciens remparts.
- Le bourg s'est ensuite développé de façon plus traditionnelle.



Urbanisation du cœur du bourg de Sully-sur-Loire selon la carte de l'état-major (milieu du 19^{ème} siècle).



Urbanisation du cœur du bourg de Sully-sur-Loire aujourd'hui.

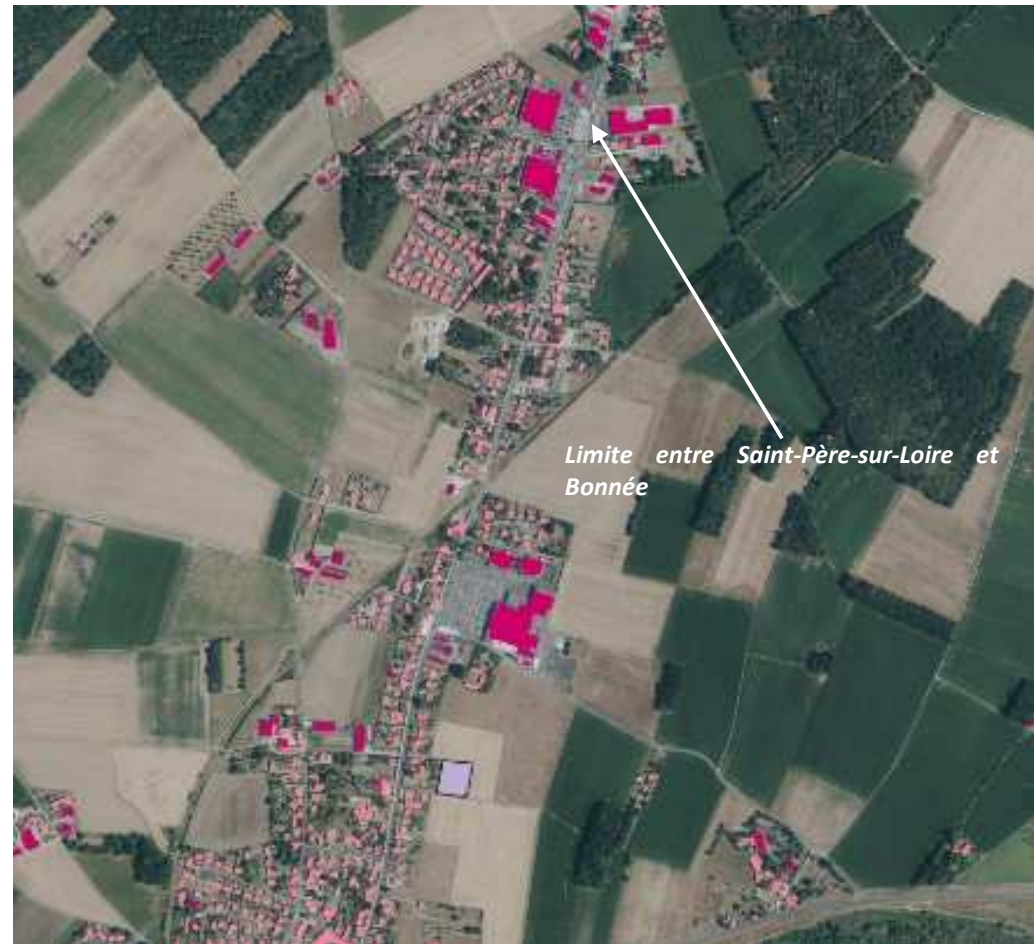


LES DIFFERENTES TYPO-MORPHOLOGIES

UNE URBANISATION LINEAIRE

- Bourg avec souvent une urbanisation linéaire le long des voies de communications qui traversent les centres urbains.
- La partie la plus ancienne forme un front bâti en rive des voies et les extensions se prolongent le long de ces axes en s'implantant en retrait de la voie.

Communes concernées : *Bonnée, Les Bordes, Saint-Père-sur-Loire*



Urbanisation de Saint-Père-sur-Loire.



LES DIFFERENTES TYPO-MORPHOLOGIES

UNE URBANISATION EN ETOILE

- Type d'urbanisation qui caractérise les communes solognotes.
- Le bourg est souvent implanté au centre du territoire
- Ensemble des routes qui desservent la commune qui partent du cœur du village pour former un réseau en étoile
- Permet ainsi de rejoindre les communes limitrophes. L'urbanisation vient se greffer sur ces voies.

Communes concernées : Cerdon, Isdes, Saint-Florent, Vannes-sur-Cosson, Viglain et Villemurlin



Urbanisation en étoile à Isdes.



LES DIFFERENTES TYPO-MORPHOLOGIES

UNE URBANISATION DIFFUSE

- Parfois des bourgs avec un petit noyau ancien prolongé par un bâti diffus, avec des ruptures urbaines

Communes concernées : Bray-Saint-Aignan, Dampierre-en-Burly, Germigny-des-Près, Guilly, Lions-en-Sullias, Neuvy-en-Sullias, Ouzouer-sur-Loire, Saint-Aignan-le-Jaillard et Saint-Benoît-sur-Loire.



Urbanisation de Dampierre-en-Burly.



LA HIERARCHIE URBAINE

LE CENTRE HISTORIQUE DE SULLY-SUR-LOIRE

- Peu de traces du centre historique → détruit en grande partie pendant la Seconde Guerre mondiale
- Reconstituit dans l'emprise des anciens remparts en s'inspirant de l'architecture que l'on retrouve à Gien. Les bâtiments forment des îlots avec une cour centrale
- Morphologie du bâti identique à celle qui existait avant la guerre (densité et front bâti).
- La nouvelle architecture utilisant les techniques de l'époque offre une diversité d'aspect tout en conservant une unité dans le rappel de matériaux comme la brique et les hauteurs souvent R + 1 + combles.
- Le château toujours présent sur les rives du fleuve forme le symbole de la ville



Nouvel alignement bâti offrant une certaine diversité tout en conservant une unité.



Bâtiment épargné par la destruction de la seconde guerre mondiale.



Le château avec le bourg en arrière-plan.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES CENTRES BOURG « TRADITIONNELS »

- Les centres bourgs traditionnels présentent généralement un **bâti** R + 1 + combles ou R + combles à l'**alignement**.
- Place principale souvent implantée aux abords de l'église ou de la mairie.
- Composés généralement de constructions à l'architecture traditionnelle à la région.



Centre bourg de Villemurlin.



Centre bourg de Saint-Aignan-le-Jaillard.



Dampierre-en-Burly.



Alignement du centre bourg de Germigny-des-Prés.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES FAUBOURGS

- Principalement présents dans les bourgs relativement importants → représentent la zone urbaine implantée au-delà du centre ancien et restent souvent de taille modeste
- Le **parcellaire** est **d'une largeur plus importante** qu'en centre bourg et le **bâti** est implanté en **retrait de l'alignement**.
- Le bourg de Saint-Benoît-sur-Loire a la particularité d'accueillir dans le prolongement du centre ancien, un quartier « bourgeois » avec des hôtels particuliers du 19^{ème} siècle.
- Les faubourgs forment une transition entre le cœur du bourg et les extensions récentes.



Rue Jules Ferry de Sully-sur-Loire.



Route d'Argent-sur-Sauldre à Cerdon.



Hôtel particulier de Saint-Benoît-sur-Loire.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES EXTENSIONS RECENTES

- S'organisent dans un premier temps le long des voies existantes → entraîne parfois l'apparition de « dents creuses ».
- **A partir des années 70** : arrivée des lotissements, avec implantation du bâti au milieu des parcelles



Lotissement d'Ouzouer-sur-Loire.



Lotissement rue des Chênes à Saint-Père-sur-Loire.

- Faible densité de l'urbanisation qui engendre une consommation de foncier importante.
 - Ces extensions se caractérisent par peu de vie sociale de quartier aboutissant à des lotissements dortoirs.
-
- Dans certaines communes comme Bonnée et Saint-Père-sur-Loire, l'étalement des extensions récentes le long des voies aboutit à une urbanisation quasiment continue sur toute la traversé de la commune.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES EXTENSIONS RECENTES

- Dans le bourg de Sully : quartiers composés d'habitats collectifs.
- Quelques collectifs sont également présents à Ouzouer-sur-Loire et à Les Bordes, dans des lotissements situés en dehors des limites du bourg → opérations souvent réalisées par des bailleurs sociaux.



Collectifs situés à Sully-sur-Loire.



Collectifs d'Ouzouer-sur-Loire.



Collectifs situés en dehors du bourg de Les Bordes.

- La transition entre les nouvelles zones urbaines et l'espace naturel ou agricole n'est pas toujours prise en considération. On peut parfois aboutir à des aménagements qui impactent le paysage.



Vue des immeubles des Bordes depuis Les Poreux.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES ZONES D'ACTIVITES

- Les zones d'activités présentent différents aspects :
 - Soit implantées en entrée de bourg
 - Soit ponctuellement le long des principaux axes de circulation comme la RD 952 à Bray-Saint-Aignan
 - Soit parfois isolées dans l'espace naturel comme le centre de traitement des déchets toujours à Bray-Saint-Aignan ou l'espace agricole à Guilly et la centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly qui est l'activité la plus marquante du territoire.
 - Soit dispersée sur l'ensemble de la commune, comme à Saint-Benoit-sur-Loire



Centre de traitement des déchets de Bray-Saint-Aignan.



Activités qui marquent le paysage en rive de la RD 952 à Bray-Saint-Aignan.



Zone d'activités en entrée du bourg d'Ouzouer-sur-Loire.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES ZONES D'ACTIVITES

- Principales zones d'activités présentes sur le territoire de Sully-sur-Loire → réparties sur plusieurs secteurs : au centre des extensions récentes, en entrées de bourg et également en retrait de la zone urbaine pour celles situées au Sud du Bourg.
- Dans les villages de Sologne les zones d'activités sont souvent très restreintes.



Zone d'activités présente dans le bourg de Sully-sur-Loire.



Importante activité présente dans la zone boisée, en dehors du bourg de Sully-sur-Loire.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES HAMEAUX

- Principalement présents sur la rive droite de la Loire. Le paysage solognot n'étant pas ponctué de hameaux.
- Se composent à l'origine de fermes et anciennes fermes mais de nombreuses extensions récentes viennent en étendre la superficie
- D'autres hameaux ont su garder leur aspect traditionnel comme le Port de Saint-Benoît-sur-Loire



Hameau Les Coteau sur la commune de Les Bordes qui regroupe bâti ancien et extensions récentes.



Le quartier des Brosses à Ouzouer-sur-Loire à parfois plus l'aspect d'un lotissement que d'un hameau.



Le hameau du Port à Saint-Benoît-sur-Loire.



LA HIERARCHIE URBAINE

LES ECARTS BATIS

- Se composent de fermes et anciennes fermes et parfois de pavillons isolés dans le paysage.
- En Sologne : également de nombreux châteaux ou grosses propriétés, mais souvent dissimulés dans la végétation, ils marquent peu le paysage.



Ferme de Bel-air à Villemurlin.



Le paysage de Guilly est ponctué de nombreux écarts bâtis.



Propriété des Grands Malacots à Saint-Florent.



Pavillon isolé à Saint-Benoît-sur-Loire (au Nord-Ouest de la commune).

On notera également la présence importante d'habitats légers de loisirs dans la forêt alluviale située dans le méandre de la Loire à Germigny-des-Prés.



Bâti léger de loisirs dissimulé dans la végétation.



ORGANISATION DES ESPACES

LES ENTREES DE BOURGS

- Offrent différentes images selon l'importance des bourgs et le paysage dans lequel elles sont situées.
- Les petits bourgs ruraux offrent souvent des entrées intimistes de qualité.
- En Sologne elles sont généralement noyées dans la végétation et les perceptions du bourg restent très limitées. Elles peuvent parfois être marquées par des extensions récentes.



Sur la RD 13, entrée de qualité à Vannes-sur-Cosson avec l'église en fond de perspective.



Entrée de Viglain en arrivant de Guilly, la rive droite est marquée par les extensions récentes et la haie bocagère existante à gauche permet de masquer le lotissement existant situé à l'arrière-plan.



ORGANISATION DES ESPACES

LES ENTREES DE BOURGS

- Entrées des bourgs de plus grande importance souvent localisées au niveau des extensions récentes ou des zones d'activités



L'entrée de Les Bordes en arrivant de Lorris est marquée par les extensions récentes.



L'entrée Ouest de Sully-sur-Loire est marquée par une zone d'activités.

- Entre Bonnée et Saint-Père-sur-Loire : entrées de bourg noyées dans l'urbanisation ininterrompue entre les deux communes
- Entrée la plus remarquable à Sully-sur-Loire, en arrivant de Saint-Père-sur-Loire, avec vue sur le Château



La limite entre Bonnée et Saint-Père-sur-Loire est noyée dans l'urbanisation de la zone d'activités.



Entrée de Sully-sur-Loire en arrivant de la rive droite du fleuve.

ORGANISATION DES ESPACES

LES ESPACES PUBLICS

- Désignent les places, les voiries, les espaces verts ou les parcs → offrent des images différentes selon la structure urbaine dans laquelle ils sont situés.
- L'aspect de ces lieux contribue à la qualité de vie des habitants



Abords de la mairie de Bray-Saint-Aignan.



Centre bourg de Saint-Florent.

- Permettent une mise en valeur du patrimoine qui renforce ainsi l'attractivité des centres historiques et des bourgs



Aménagement de qualité dans le centre de Saint-Benoît-sur-Loire.



Aménagement de qualité dans le centre ancien de Sully-sur-Loire.

ORGANISATION DES ESPACES



LES ESPACES PUBLICS

- S'articulent généralement autour de la mairie et de l'église + se composent de stationnement et d'espaces verts
- Parfois une dominante d'espaces verts avec les étangs communaux que l'on retrouve souvent en Sologne → à Saint-Florent, Cerdon ou Isdes, et aussi à Bray-Saint-Aignan
- Certaines communes comme Saint-Benoît-sur-Loire ont mis en valeur des liaisons douces et pistes cyclables.
- A Dampierre-en-Burly : nombreux espaces publics de qualité, y compris en dehors du centre bourg



Les espaces publics aux abords de la salle des fêtes comprennent l'étang communal, des aires de jeux et d'importants espaces verts.



Etang communal de Isdes à l'arrière de la mairie.



Espace de jeux aux abords de l'étang communal de Dampierre-en-Burly.



Coulée verte aménagée dans les extensions récentes.



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

LES MAISONS DE BOURGS

- Implantées à l'**alignement** et **souvent mitoyennes** → forment un front de rue qui peut parfois être complété par des murs de clôture.
- Souvent en R + 1 + combles et R + combles.
- Toitures principalement à deux pans en tuiles plates de pays et parfois en ardoises sur les bords de Loire
- Auparavant, enduits avec des matériaux locaux = tons ocres / désormais : banalisation des enduits, avec des teintes plus claires



Alignement bâti R + combles de Bray-Saint-Aignan.



Front bâti de Ouzouer-sur-Loire.

VOCABULAIRE ARCHITECTURAL



LES MAISONS DE BOURGS

- Dans les bourgs de Sologne : conservation de constructions typiques à pans de bois ou en briques comme à Vannes-sur-Cosson ou encore à Cerdon → renforce l'attrait touristique de ces bourgs.



Maison à pans de bois de Vannes-sur-Cosson.



Alignement de maisons en briques à Cerdon.

- Cœur historique de Sully-sur-Loire qui se distingue par son architecture datant de la reconstruction d'après-guerre → reprise de techniques modernes, avec utilisation des matériaux régionaux comme la brique.



Constructions avec briques et toitures en ardoises.



Les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces.



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

LES MAISONS DE FAUBOURGS

- Correspondent aux premières extensions de la fin du 19^{ème} siècle et début du 20^{ème} siècle.
- Maisons en meulières ou en pierres calcaires pour les constructions bourgeoises.
- Brique très présente au niveau des ouvertures et chaînages d'angle.
- Les nouvelles techniques comme les linteaux métalliques font leur apparition.
- Les toitures sont en tuiles mécaniques ou en ardoises.



Les Bordes, construction en meulières de la première moitié du 20^{ème} siècle.



Cerdon construction avec linteau métallique.



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

LES MAISONS DES ANNEES 50 A 70

- Les pavillons des années 50 à 70 se caractérisent par des bâtiments avec sous-sol et toitures à quatre pans.
- L'aménagement des combles est souvent éclairé par une lucarne rampante ou trapèze.



Pavillon à Neuvy-en-Sullias



Pavillon à Villemurlin.



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

L'ARCHITECTURE DES ANNEES 80 A 2000 AVEC PAVILLON CLASSIQUE

- Les pavillons n'ont plus de sous-sol et les toitures sont à deux pans.
- Les lucarnes prennent modèle sur l'architecture traditionnelle avec lucarnes pendantes, à croupe ou jacobines.



Les Bordes, pavillons utilisant des éléments de l'architecture traditionnelle.



Lotissement de Neuvy-en-Sullias.



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

- Les constructions contemporaines s'affranchissent des formes et volumes de l'architecture traditionnelle.
- Les matériaux naturels comme le bois côtoient les dernières recherches en matière d'isolation, climatisation, ...



Lions-en-Sullias, modification récente d'un bâtiment existant.



Construction récente à Bray-Saint-Aignan.



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

L'HABITAT COLLECTIF

- L'habitat collectif restreint sur le territoire
- Se concentre principalement à Sully-sur-Loire
- Bâtiments de taille raisonnables (R + 4 maximum et généralement R + 3).
- La plupart de ces bâtiments datent des années 60 et 70 et présentent une architecture vieillissante.



Sully-sur-Loire, collectif à l'architecture vieillissante.



Ouzouer-sur-Loire, collectif R + 3.



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

L'HABITAT GROUPE

- L'habitat groupé peu présent dans le paysage urbain
- Se situe uniquement dans les gros bourgs comme Sully-sur-Loire
- Plusieurs opérations d'aménagement qui ont utilisé ce type d'architecture. Les premières datent des années soixante.

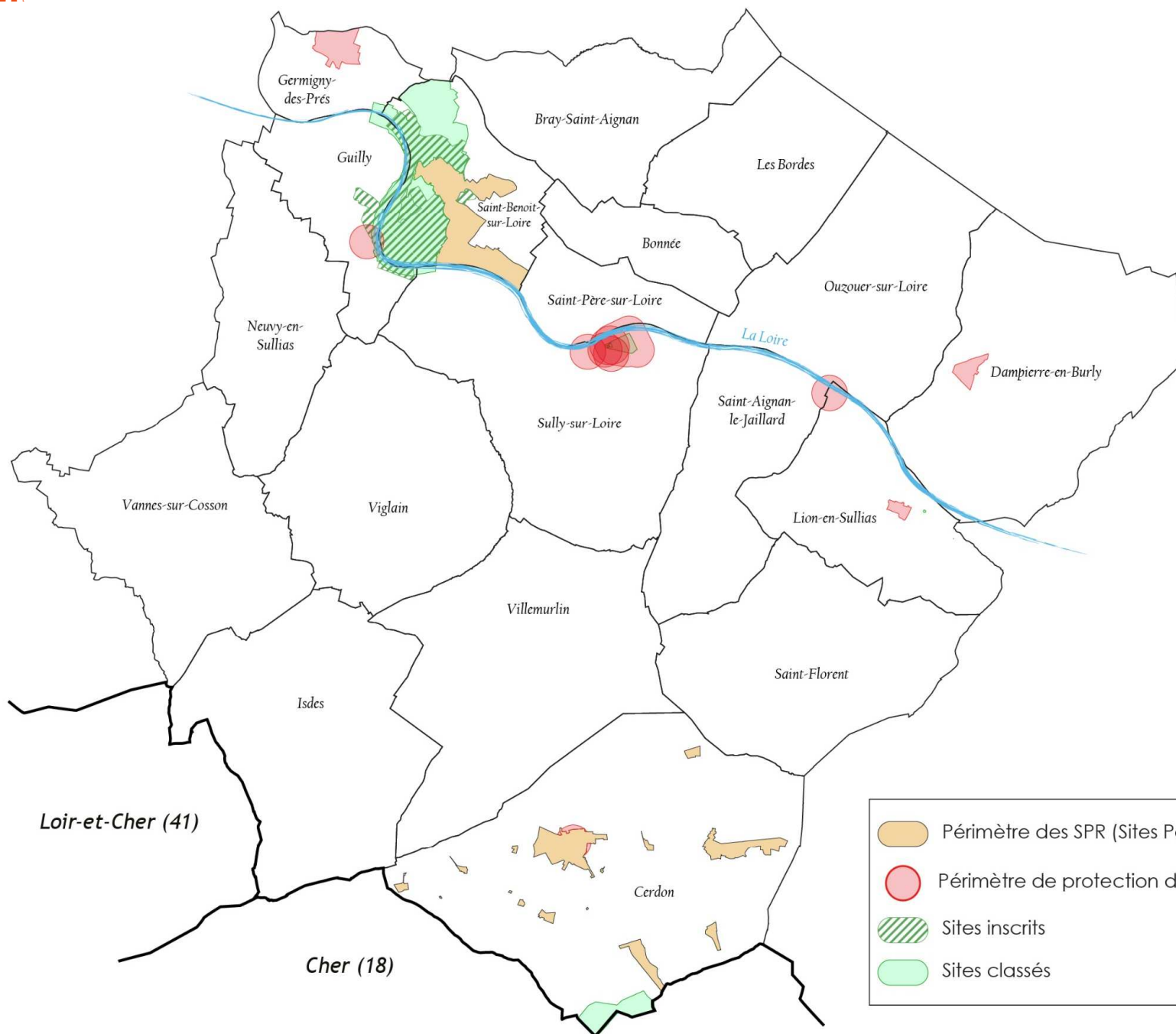


Opération d'aménagement à Sully-sur-Loire regroupant de l'habitat groupé.



Habitat groupé au Sud du bourg d'Ouzouer-sur-Loire.

LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL



Le territoire de la communauté de communes est riche d'un important patrimoine de qualité.
Quatre sites classés
Trois sites inscrits
13 monuments historiques
(répartis du 7 communes)

LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

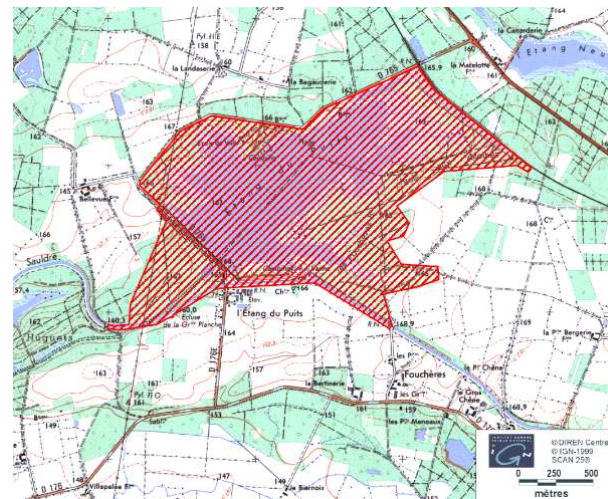


LES SITES CLASSES

Quatre sites classés sont présents sur le Val de Sully :

Cerdon

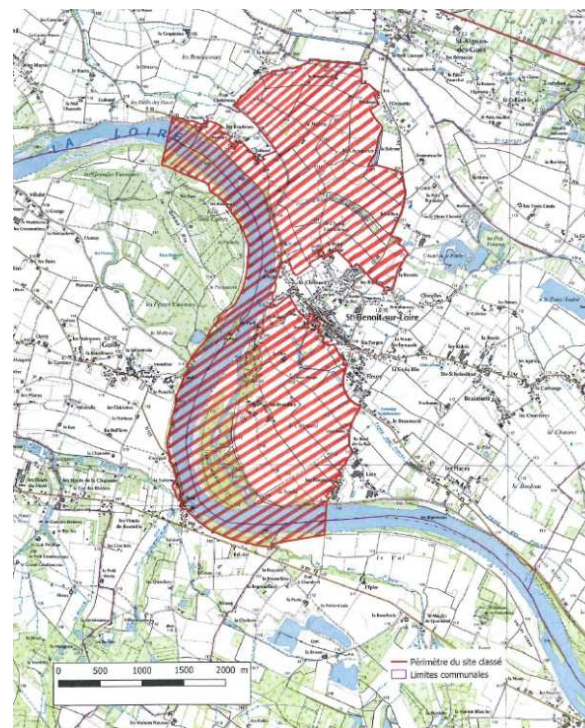
- L'étang du puits et ses berges, classé par arrêté du 12/07/1965 pour préserver un paysage pittoresque qui témoigne de l'intérêt paysager des étangs de Sologne et de son lien historique avec le tracé du canal de la Sauldre.



Site classé de l'Etang du Puits à Cerdon

Saint-Benoît-sur-Loire

- « Les paysages de la Loire et de l'abbaye de Saint-Benoît » ont été classés par décret du 2 août 2018 pour maintenir les paysages ouverts, les vues sur la Loire et la basilique qui constitue un signal depuis l'aval sur la rive droite, depuis les zones agricoles au Nord et au Sud et depuis la levée de la rive gauche.



Site classé des paysages de la Loire et de l'abbaye de Saint-Benoît

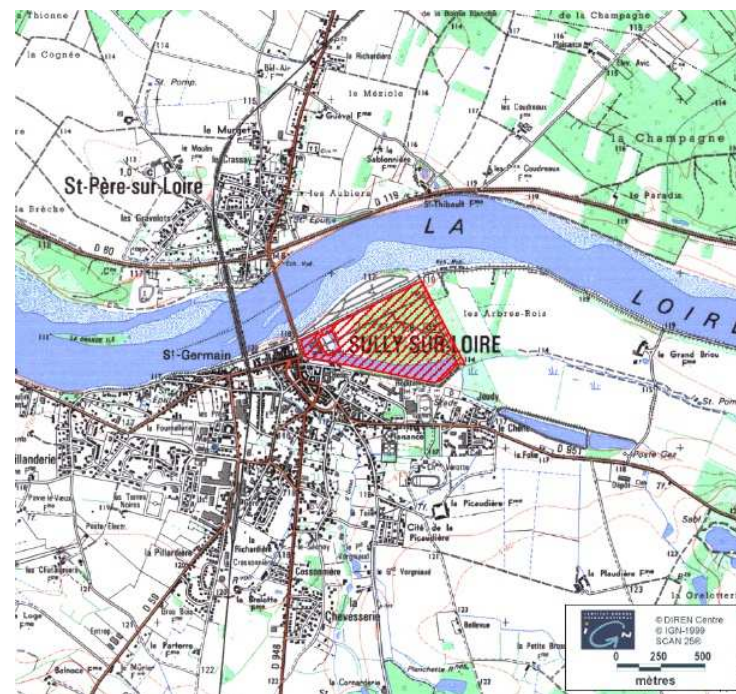
LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL



LES SITES CLASSES

Sully-sur-Loire

- Les Douves et le parc du château de Sully-sur-Loire ont été classé par arrêté du 7 février 1957. Ce site classé de 29 ha est composé de deux unités avec un vaste ensemble aquatique comprenant les douves du château et une longue pièce d'eau bordant le parc d'une part et d'autre part du parc formé d'une grande prairie traitée en pelouse et d'un boisement.



Site classé des douves et parc du Château de Sully

Lion-en-Sullias

- La Butte des Druides a été classée par arrêté du 13 novembre 1942. C'est un tumulus présentant un intérêt légendaire et archéologique.



La butte des Druides à Lion-en-Sullias



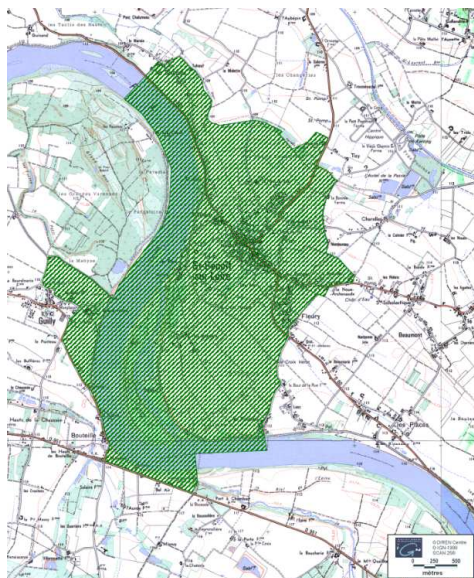
LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

LES SITES INSCRITS

Trois sites inscrits sont présents sur le Val de Sully :

Saint-Benoît-sur-Loire

- Le site de la Basilique de Saint-Benoît-sur-Loire inscrit par arrêté du 10 mai 1976. Il est caractérisé par, la Loire et ses rives, les digues, les grèves et les boisements ponctuels ainsi que l'espace cultivé de la plaine alluviale et l'agglomération de Saint-Benoît dominée par l'église abbatiale.
- Le hameau du port de Saint-Benoît-sur-Loire inscrit par arrêté du 27 mars 1947. Ce site de 7 ha correspond à l'ancien port implanté sur les rives du fleuve.



Périmètre du site inscrit de la basilique



Périmètre du site inscrit du hameau du Port

Lion-en-Sullias

- La pierre dite « le Crapaud » a été inscrite par arrêté du 22 mars 1937. Ce rocher naturel évoque la forme d'un crapaud.



Le « Crapaud » à Lion-en-Sullias



LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

LES MONUMENTS HISTORIQUES

Plusieurs communes possèdent un ou plusieurs monuments historiques :

Cerdon

L'église Sainte-Marguerite du 13^{ème}, 14^{ème} et 17^{ème} siècle
(inscrite par arrêté du 07/10/1931).

Dampierre-en-Burly

Le pavillon principal et les quatre pavillons annexes servant d'entrée au château (inscrits par arrêté du 6/03/1928).

Germigny-des-Prés

Eglise de la Très-Sainte-Trinité du 9^{ème} et 19^{ème} siècle
(classée par la liste de 1840).



Eglise Sainte-Marguerite



Château de Dampierre-en-Burly



Eglise de la Très-Sainte-Trinité



LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

LES MONUMENTS HISTORIQUES

Plusieurs communes possèdent un ou plusieurs monuments historiques :

Guilly

Le moulin à vent de Bel-Air de la première moitié du 17^{ème} siècle et du 19^{ème} siècle (*inscrit par arrêté du 17/02/1987 et modifié par arrêté du 04/11/1996*).

Lion-en-Sullias

L'église Saint-Etienne du 12^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècle (*façades, toiture et caquetoire inscrits par arrêté du 6/11/1992*).

Le château de Cuissy du 17^{ème}, 18^{ème} et 2^{ème} quart du 19^{ème} siècle (*salle à manger avec son décor (y compris la galerie de portraits) classée par arrêté du 29/12/1978 et façades et toitures inscrits par arrêté du 29/12/1978*).



Moulin à vent de Bel-Air



Eglise Saint-Etienne



Château de Cuissy



LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

LES MONUMENTS HISTORIQUES

Saint-Benoît-sur-Loire

- L'église abbatiale Saint-Benoît de la première moitié du 11^{ème}, 2^{ème} moitié du 12^{ème} et 1^{er} quart du 13^{ème} siècle (*classement par la liste de 1840*).
- La parcelle de terrain cadastrée N285, aux abords de l'église (*classée par arrêté du 21/03/1941*).
- La façade de la maison du 13^{ème} siècle située place de l'université dans le centre historique (*classement par arrêté du 13/08/1906*).



Eglise abbatiale



Façade de la maison du XIII^{ème} siècle



LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

LES MONUMENTS HISTORIQUES



Sully-sur-Loire

- Le château du 4^{ème} quart du 14^{ème}, 1^{er} quart du 15^{ème}, 1^{er} quart du 17^{ème} et du 18^{ème} siècle (*château classé par arrêté du 25/09/1928 et parcs et dépendances inscrit par arrêté du 08/04/1944*).
- L'église Saint-Germain du 4^{ème} quart du 15^{ème} et 1^{er} quart du 16^{ème} siècle (*inscrite par arrêté du 20/11/1939*).
- L'église Saint-Ythier du 1^{er} quart du 17^{ème} et du 3^{ème} quart du 19^{ème} siècle (*inscrite par arrêté du 31/10/1940*).
- La maison du 16^{ème} siècle (*classement de la façade par arrêté du 27/12/1924*).



Château de Sully



LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

LES MONUMENTS HISTORIQUES

- Ces reconnaissances engagent une protection des abords de ces éléments par la mise en place de la servitude de 500 m et le recours à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'urbanisme susceptible de modifier l'aspect extérieur des abords (sauf les communes possédant un périmètre modifié suite à un échange entre l'ABF et la commune comme pour les bourgs de Dampierre-en-Burly, Germigny-des-Prés et Lion-en-Sullias).
- Le territoire possède des **sites patrimoniaux remarquables** (ex AVAP) qui sont l'aboutissement d'études détaillées qui ont permis une approche approfondie de l'architecture, du Patrimoine et de l'environnement de la commune. Ces sites se substituent au périmètre des 500 m autour d'un monument historique. Les communes de Saint-Benoît-sur-Loire et Cerdon sont concerné par des sites patrimoniaux remarquables.



LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

LE PETIT PATRIMOINE TEMOIN DU PASSE

En dehors des monuments historiques, des sites classés et des inscrits, les communes possèdent des bâtiments liés à leur histoire et un petit patrimoine qui témoigne des traditions régionales. Ces éléments apportent une qualité au paysage qu'il est important de préserver.



Fontaine et statue Sainte Radegonde de Bray-Saint-Aignan.



Lavoir de Cerdon.



Moulin de Les Bordes.



Château de Beulin à Saint-Florent.



Chapelle Sainte-Scholastique de Saint-Benoît-sur-Loire.



Maison à pans de bois de Vannes-sur-Cosson.



Grange à auvent à Saint-Aignan-le-Jaillard.



Croix de chemin de Villemurlin.



Source à Neuvy-en-Sullias.



Monument aux morts de Isdes.



SYNTHESE DES ENJEUX LIES A LA MORPHOLOGIE URBAINE ET AU PATRIMOINE

<p>Le développement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none">❑ Territoire avec une diversité urbaine importante❑ Majorité des zones urbaines implantées dans la Vallée de la Loire et aux abords, avec des bourgs situés en zone inondable❑ Etalement de l'urbanisation le long des principaux axes de circulation❑ Développement urbain essentiellement sous forme de lotissements consommateurs d'espaces, et pas toujours dans les emprises du bourg❑ En Sologne : morphologie urbaine typique qui se retrouve dans la plupart des villages implantés sur cette partie du territoire➔ Essayer de maîtriser les extensions en dehors des bourgs afin de limiter l'étalement urbain et la banalisation des paysages, notamment en rive des principaux axes de circulation➔ Maîtriser les franges urbaines pour permettre une meilleure transition avec l'espace naturel
<p>Les dents creuses</p>	<ul style="list-style-type: none">❑ Une urbanisation par toujours maîtrisée, avec la présence de « dents creuses » et ruptures urbaines au niveau des extensions➔ Veiller à renforcer la densité au niveau des « dents creuses » et des ruptures urbaines, avant de poursuivre les extensions urbaines
<p>Les zones d'activités</p>	<ul style="list-style-type: none">❑ Des zones d'activités réparties sur plusieurs secteurs de différentes communes, offrant ainsi un éparpillement de ces espaces et l'apparition de quelques friches industrielles➔ Maîtriser l'étalement et la multiplication de ces espaces
<p>Le patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none">❑ Un patrimoine bâti de qualité propice au développement touristique➔ Poursuive la mise en valeur du patrimoine local à caractère historique et l'architecture régionale pour en améliorer l'image et renforcer l'attractivité touristique

4

**SUITE DE LA
PROCEDURE**



SUITE DE LA PROCEDURE

Prochain groupe de travail :

« ECONOMIE, AGRICULTURE, TOURISME »

Le mardi 6 décembre 2022

Merci !



Siège social

1, rue Niepce
45700 VILLEMANDEUR
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87 79
montargis@terr-am.fr

25, rue des Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
blois@terr-am.fr

3t all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
auxerre@terr-am.fr

27, rue des Hauteurs du Loing
CS 40174 – 77797 NEMOURS cedex
01 64 28 02 63
nemours@terr-am.fr