PLUI

DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA

SOLOGNE-DES-RIVIÈRES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Sologne des Rivières

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de PLUI prescrit le 16 décembre 2015

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêtée le 4 novembre 2024

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée le 30 jun 2025

Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
communautaire du
30 juin 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme intercommunal de la
communauté
de communes de
la Sologne des rivières

Le président
Alexandre AVRIL

Reçu à la Préfecture
de Loir-et-Cher, le :

08 JUIL. 2025

Date : 19 mai 2025
Phase : Approbation

N°de pièce : **3**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

Table des matières

Table des matières 3

Préserver voire renforcer la biodiversité 4

Intégrer les trames verte, bleu et noire dans l'aménagement du territoire 5

Préserver, favoriser, valoriser la biodiversité dans les aménagements objets d'orientations d'aménagement et de programmation 6

Intégrer les projets photovoltaïques dans leur paysage 10

Renforcer le caractère Solognot dans l'aménagement 12

Développer les liaisons douces 20

PROGRAMMATION DES OAP 24

sectorielles 24

Programmation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles 25

Programmation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles dédiées à l'habitat 28

LA FERTÉ-IMBAULT 31

1- La Ferté-Imbault, Château de la Sauldre 32

ORÇAY 34

2- Orçay, cône de vue vers l'église 35

3- Orçay, zone Les Varennes 37

PIERREFITTE-SUR-SAULDRE 40

4- Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée ouest 41

5- Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée sud 43

6- Pierrefitte-sur-Sauldre, Le cimetière 45

SALBRIS 49

7- Salbris, entrée nord 50

8- Salbris, rue Alphonse-Barthélémy 52

9- Salbris, école Louis-Boichot 54

10- Salbris, quartier gare 58

11- Salbris, école Yves-Gautier 60

12- Salbris, friche Painsol 63

13- Salbris, rue du Berry 65

14- Salbris, entrée Est et La Chesnaie 67

15- Salbris, Entrée sud 70

16- Salbris, entrée ouest 72

17- Salbris, Centre-ville 74

18- Salbris, Les Cousseaux 76

SELLES-SAINT-DENIS 79

19- Selles-Saint-Denis, Entrée Ouest 80

20- Selles-Saint-Denis, Les Gravettes 82

SOUESMES 84

21- Souesmes, Les Champs-du-Bourg 85

22- Souesmes, le bourg 88

23- Souesmes, entrée Ouest 91

THEILLAY 93

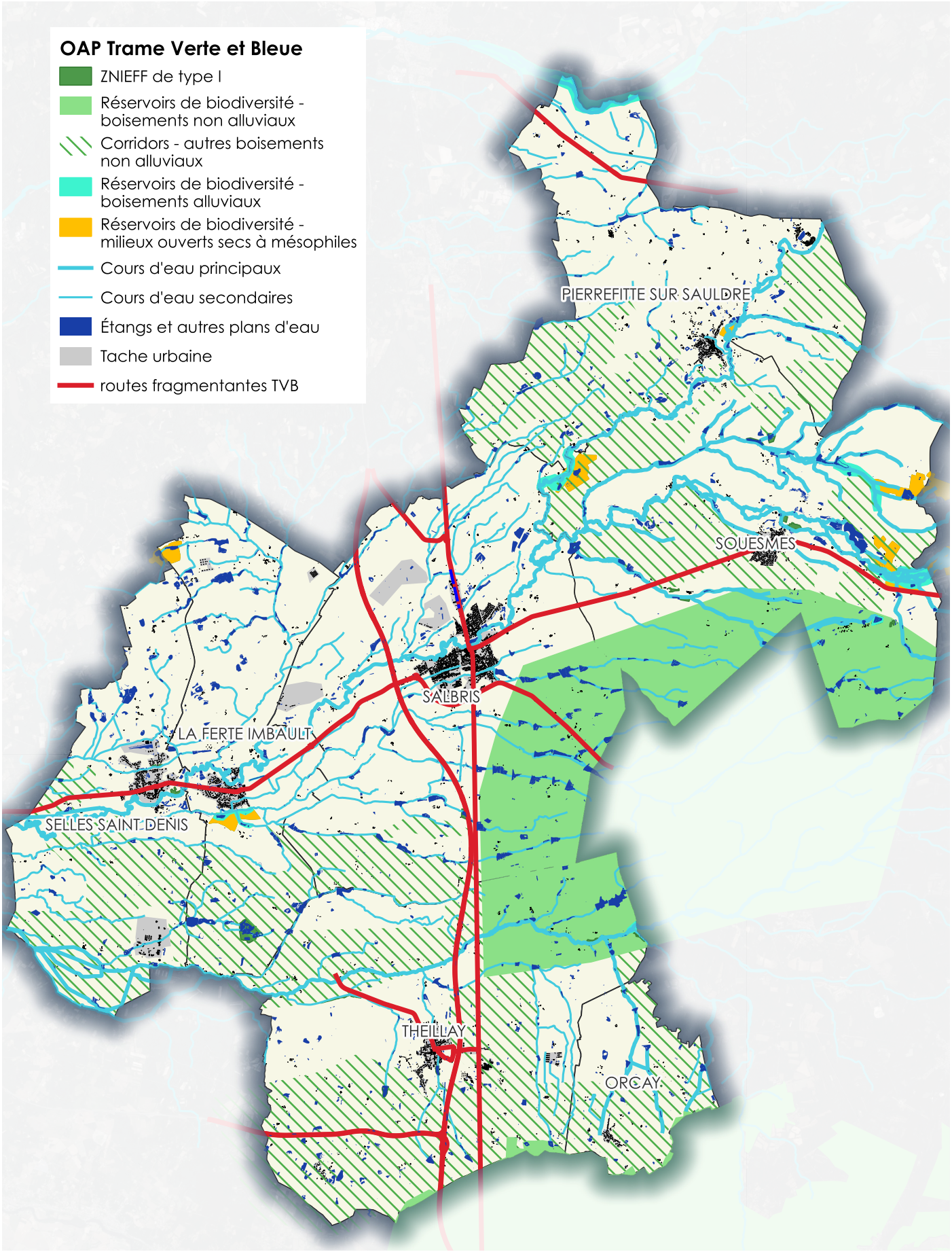
24- Theillay, Entrée Est 94

25- Theillay, La Pinsonnière 96

26- Theillay, Les Robins 98

PRÉSERVER VOIRE RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

Intégrer les trames verte, bleu et noire dans l'aménagement du territoire



Préserver, favoriser, valoriser la biodiversité dans les aménagements objets d'orientations d'aménagement et de programmation

Valoriser la trame verte et bleue au travers des cheminements doux





Source : observatoire du CAUE, https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/amenagement-du-centre-bourg-9/

Une liaison douce structurante mettant en valeur les zones humides au cœur de la vie d'un quartier, des idées pour l'aménagement du futur quartier de la Chesnaie à Salbris, Les Robins à Theillay..., .

Aménager des interfaces favorables à la biodiversité

Les espaces publics bordant ou traversant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques comme des couloirs de déplacement des espèces entre une zone de nourrissage et une zone de repos, des cours d'eau, des boisements, des haies, zones agricoles... les dispositifs d'éclairage et de balisage ne devront pas porter atteinte à la biodiversité.

Ces zones d'interfaces et de corridors méritent un traitement particulier en termes d'éclairage :
• éviter tout éclairage direct dans ou vers ces zones ;
• limiter l'éclairage indirect en réduisant la puissance des éclairages en place, en limitant la diffusion lumineuse, [...] en favorisant un positionnement horizontal, avec des masques/caches, en concentrant le flux lumineux vers la surface utile à éclairer...
• programmer l'extinction ou la réduction de puissance (ou du nombre de points lumineux) en cours de nuit (le plus tôt possible), voire utiliser des dispositifs à détection de présence pendant tout ou partie de la nuit, en fonction de l'usage de la zone [...] ;
• privilégier les technologies les moins impactantes : LED ambrées sous réserve de démonstration d'impact limité, Sodium Haute Pression, à adapter néanmoins en fonction des systèmes envisagés (programmation, détection de présence, etc.) ;
• tenir compte du fait que les sols clairs réfléchissent fortement la lumière, et réduire fortement les flux lumineux en conséquence.

Il faut par ailleurs noter que, sauf exceptions, depuis le 27/12/2018, l'éclairage direct des surfaces en eau (cours d'eau, étangs, lacs, [...] est proscrit pour toutes les installations neuves. Cette interdiction s'applique également et rétroactivement aux anciennes installations depuis le 01/01/2020.

Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics

Parce que l'espace est compté, il est conseillé de faire des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales de vrais espaces publics participant à la qualité et l'ambiance des aménagements.

Les ouvrages hydrauliques ne doivent donc pas être considérés comme des bassins de rétention ou d'infiltration mais comme des modelés de terrain et des espaces naturels favorables à la biodiversité et participant à la structure de l'aménagement et à son ambiance. Compte tenu de la faible fréquence des évènements pluvieux majeurs, ces espaces seront accessibles au publics pendant la très grande majorité du temps et serviront d'espaces de stockage lors de leur mise en charge. Ainsi, ils permettront d'infiltrer ou au minimum de tamponner les volumes d'eau à évacuer permettant ainsi de respecter des débits de fuite particulièrement faibles.

Les espaces permettant de gérer les eaux pluviales devront :
- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination d'espaces verts de détente, de jeux…).







Un réseau de mares, un très bon allié pour conjuguer gestion des eaux pluviales, espace paysager de qualité, réservoir et corridor de biodiversité, espace de pêche...





La noue, un incontournable de la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales. Elle s'adapte à toutes les ambiances, tantôt urbaine, tantôt rurale.

Prendre en compte la trame noire dans l'éclairage des espaces publics et privatifs

Définition : «La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de **protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse**.» *(geoconfluences.ens-lyon.fr)*
L'éclairage artificiel n'est par essence pas «naturel» et induit de fait une modification de l'environnement nocturne, un certain nombre de règles basiques peuvent être appliquées pour réduire ses effets négatifs quelle que soit la technologie considérée. Cela doit permettre une cohabitation nocturne plus harmonieuse entre l'Homme et les autres êtres vivants, dans une période où la biodiversité est menacée.

Principes généraux :
Pour limiter l'impact de l'éclairage public, il faudra :
- *limiter les émissions à la source,*
- *éclairer uniquement là où c'est nécessaire,*
- *choisir les types d'éclairage les moins défavorables à la biodiversité.*
-

Orienter la lumière du haut vers le bas
Il n'est pas opportun d'éclairer le ciel ni les milieux naturels, haies, rivières, ruisseaux, lisières, vergers).

Canaliser le faisceau lumineux pour n'éclairer que la surface voulue
- *Avoir un angle de diffusion réduit, cône de 70° par rapport à la verticale,*
- *Masquer l'ampoule par un abat-jour total pour éviter la diffusion de la lumière, vers le ciel ou vers les façades des immeubles,*
- *utiliser des boîtiers munis de réflecteurs aluminium qui permettent de canaliser la lumière et d'économiser plus de 50% d'énergie,*
- *proscrire les lampadaires de type « boules».*

Préférer les lampes
- *avec ampoules à vapeur de sodium (lumière jaune-orange) à basse pression, beaucoup moins attractives pour les insectes et très économes en énergie,*
- *avec isolation en verre protecteur plat non éblouissant (plus stable que le plastique qui s'opacifie) pour empêcher la pénétration d'insectes, avec spectre et intensité lumineuse réglables,*
- *éviter les éclairages bleus ayant une température élevée et se rapprochant des ultra-violets.*



https://guiry-en-vexin.fr/la-nuit-de-la-chouette-au-chateau/



Source : https://marcel-pagnol-betz.ac-amiens.fr/des-chauves-souris-au-college/

Tableau des incidences des ampoules sur la biodiversité

Ampoule	Température de la couleur (K)	Émission d'UV	IRC lumière	Durée de vie	Impact sur l'environnement	Recommandé pour la biodiversité
sodium basse pression	1800°	non	0 monochromatique orange	12 000 à 18 000 h	faible, sans mercure	oui
sodium haute pression	2050°	non	25 Jaune clair	15 000 à 55 000 h	relativement faible, certaines sans mercure	oui
LEDs	2700° à 3000°	oui pour certaines	65 à 90 ambrée à blanche	15 000 à 35 000 h	forte dispersion dans l'eau et l'atmosphère, augmente la taille des halos des villes	non
iodures métalliques	3000° à 4200°	non	65 à 90 blanc neutre	10 000 à 15 000 h	durée courte, contient du mercure	non
fluocompacte	2700° à 4000°	oui	60 à 90 blancs variables	10 000 à 20 000 h	présence de mercure, forte dispersion dans l'atmosphère	non
halogène	2700° à 3000°	oui	100 blanc éclatant	1 500 à 2 500 h	forte dispersion dans l'atmosphère, faible efficacité énergétique	non
mercure	3500° à 4000°	oui	45 à 60 blanche	16 000 h	contient du mercure	À remplacer retrait du marché européen en 2015

Durée de l'éclairage

- *Utiliser des variateurs et des détecteurs de présence, sans les orienter vers une haie, une mare, la lisière d'un bois ou un verger,*
- *utiliser un système de commande par horloge astronomique,*
- *éteindre les éclairages publics en fin de soirée. 80 % des cambriolages ont lieu de jour,*
- *installer des réducteurs de flux sur les rues à faible trafic (pendant les ¾ de la nuit le flux émis peut être réduit à 50 %, soit 20 % d'économie sur la consommation avec un retour sur investissement entre 5 et 10 ans).*

Éclairage des monuments historiques

- *Émission de lumière toujours du haut vers le bas,*
- *réfléchir sur l'opportunité de les éclairer de façon permanente. L'éclairage des châteaux et des églises impacte l'habitat des chauves-souris.*

Éclairage d'intérieur de bâtiments

- *Éteindre les bâtiments la nuit en dehors des heures d'activité,*
- *favoriser l'éclairage individuel par rapport à l'éclairage collectif et mettre des stores occultants ou des rideaux.*

La lumière réfléchie par le sol et les murs augmente la clarté

- *Si le sol doit être fortement éclairé, éviter que son revêtement soit de couleur claire, voire réfléchissante,*
- *les façades, si elles doivent être illuminées, ne seront pas peintes en blanc, ni revêtues de matériaux réfléchissants tels verre et métal.*

Source : Préfecture de l'Eure, Direction départementale des territoires et de la mer, fiche technique pollution lumineuse et biodiversité



Exemple d'éclairage nocturne permanent perturbant les chauves-souris
Source : https://lumieresdelaville.net/paroles_urbs/biodiversite-preservee-eclairage-adapte/



Ce type d'éclairage part souvent d'un bon sentiment pour mettre en valeur l'arbre, malheureusement il est néfaste à la biodiversité pouvant habiter cet arbre.

INTÉGRER LES PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES DANS LEUR PAYSAGE

Contexte

Des secteurs Npv ont été retenus dans le but de pouvoir y aménager des projets photovoltaïques d'ampleur. Compte tenu de leur superficie, leur impact dans le paysage peut-être majeur. Heureusement les secteurs concernés sont en général à dominante forestière ou entourés de haies qui permettront de les intégrer dans le paysage.
Certains de ces espaces ne disposent pas d'éléments de paysage permettant d'assurer l'intégration paysagère, dans ce cas, les opérateurs des projets devront mettre en oeuvre des dispositions permettant d'assurer l'intégration paysagère, c'est l'objet de cette orientation d'aménagement.

- Des secteurs Npv, déjà entourés de boisements ou de haies permettant d'assurer leur intégration paysagère. Ces éléments sont protégés de fait par la zone Natura 2000, le régime forestier, le zonage du PLU, le repérage de l'ensemble des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- D'autres secteurs Npv, ne disposant pas d'un environnement paysager permettant d'assurer leur intégration paysagère.
- Des projets photovoltaïques pouvant potentiellement avoir un impact sur le paysage compte tenu de leur ampleur.

Enjeux

- l'intégration paysagère des parcs photovoltaïques
- la préservation des ambiances paysagères sologNotes
- Le renforcement des trames verte et bleue.



© Henglein and Steets/GettyImage

Orientations d'aménagement

Sur l'ensemble du périmètre de projets photvoltaïques (notamment les secteurs Npv), il faudra :
- Préserver les boisements existants le long des franges du projet.
- Préserver les haies existantes le long des franges du projet.
- Reconstituer des franges boisées le long des franges du projet pour compléter les haies et boisements existants. Leur largeur sera au minimum de 10m. La reconstitution de ces boisements se fera idéalement par préverdissement, c'est-à-dire que les boisements devraient être déjà développés avant l'installation des équipements photovoltaïques. Il pourra également s'agir de laisser se développer naturellement des friches qui deviendront des taillis puis des boisements. La hauteur de ces boisements devra être à l'échelle des installations à intégrer dans le paysage.
- La composition du projet (sens des tables photovoltaïques) doit respecter les lignes de force du paysage (routes, chemins, trame parcellaire, etc.)
- Le traitement architectural des projets doit respecter le caractère naturel des lieux par le positionnement le plus discret possible des locaux techniques (postes de transformation, de livraison, lieux de stockage) et des installations diverses (système de lutte contre l'incendie, etc.), notamment grâce à leur adossement à des éléments de paysage (haies, etc.).
- Par le traitement des façades en bardage vertical en bois, laissé à son vieillissement naturel, y compris les portes, pour les constructions visibles depuis les espaces publics, par le traitement des façades en peinture dans des tons gris colorés en rapport avec la tonalité des lieux, tels que RAL 7003 «gris mousse», RAL 7006 « gris beige», ou RAL 7034 « gris jaune», par exemple, pour les constructions non visibles depuis les espaces publics.
- Par la mise en œuvre de clôtures d'aspect sobre et discret, sous forme de grillages souples galvanisés, de type grillages à cervidés ou à moutons, soutenus par des piquets en bois. Comme le grillage, les portails doivent être galvanisés ou en bois prégrisé.

RENFORCER LE CARACTÈRE SOLOGNOT DANS L'AMÉNAGEMENT

Les recommandations ci-dessous sont issues du document «*Construire entre Loire et Sologne aux abords de Chambord, carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères*»

IMPLANTATIONS URBAINES

▶ ***Recommandations :***

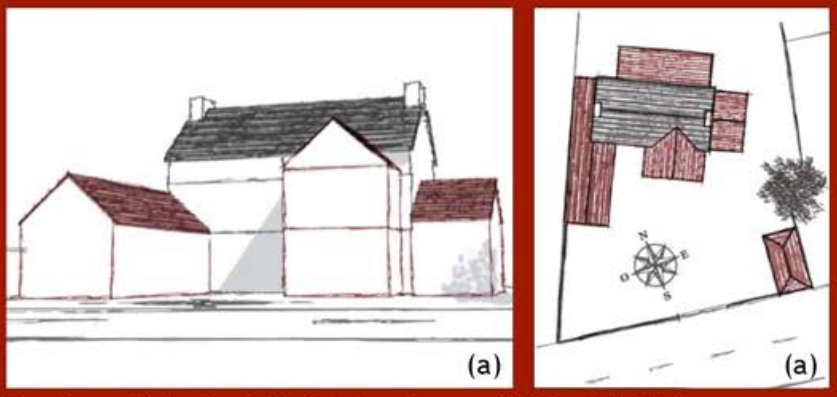
Il s'agit ici d'économiser l'espace. L'objectif est de concilier respect du paysage et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux tout en s'ouvrant sur des formes architecturales actuelles.

Les choix d'implantation sont aussi à distinguer en fonction de l'orientation des parcelles, qu'elles soient exposées au nord ou au sud.

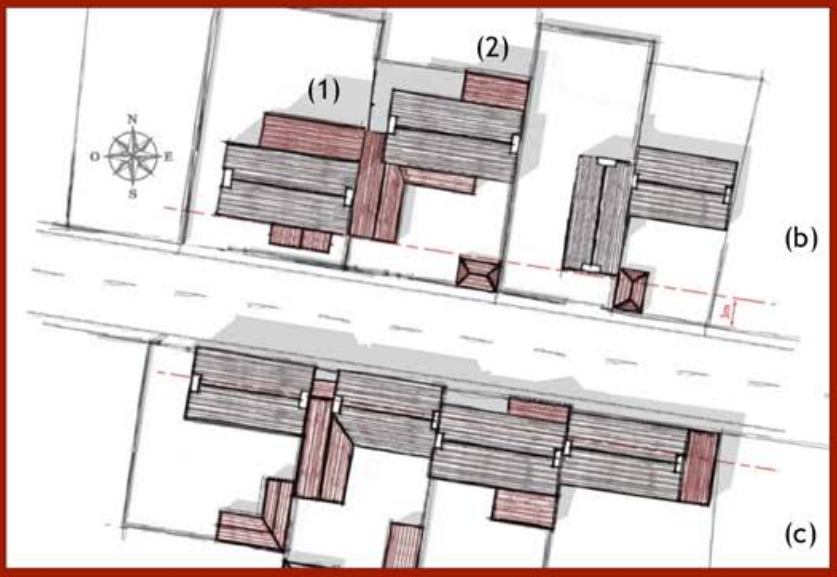
- *Rechercher l'implantation en limite séparative (a). À terme, il s'agit de façonner la rue par un front bâti de constructions mitoyennes sur un parcellaire en lanières, ou parfois perpendiculaires pour la création de cours intérieures.*
- *Si la rue est au sud de la parcelle, l'implantation à l'alignement pourra être assurée par un mur de clôture maçonné, une haie ou par un bâtiment secondaire, qu'il soit accolé ou non au volume principal (b)*
- *Sur les limites nord, implanter tout ou partie de la construction (mur pignon ou gouttereau) à l'alignement des voies publiques, avec une tolérance de 0 à 3 mètres (c).*

De manière générale :

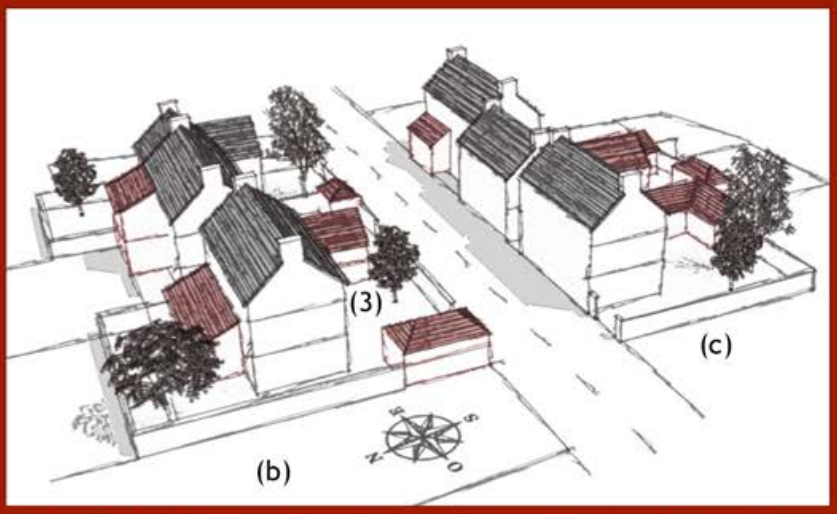
- *Préférer l'implantation des extensions et bâtiments au Nord afin de se protéger des vents (1).*
- *Sur une même parcelle, articuler les constructions entre elles, en les prolongeant par des éléments tels que : mur, auvent, appentis, toit-terrasse, etc. (2).*
- *Envisager des solutions différentes, par exemple : pour la création ou le maintien des cours privées situées en interface de l'espace public (3).*



Les volumes d'extension s'articulent autour du corps de bâtiment principal



Implantations différentes sur les parcelles de la rive sud et de la rive nord d'une rue



Création d'un front de rue par des constructions mitoyennes et marquant l'alignement

Groupement : K.urbain, E. Baizeau, L. Coüasnon, B.E. I.D.E.A.L., SAFEGE

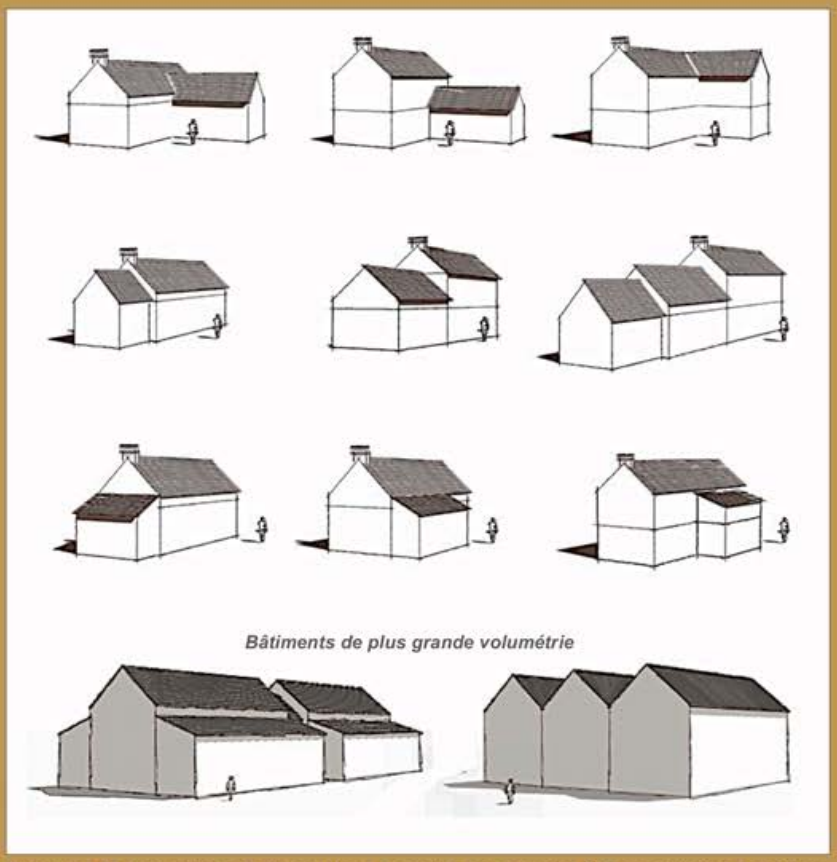
VOLUMETRIES

▶ Recommandations :

- *Hiérarchiser les volumes en distinguant les hauteurs et les gabarits des bâtiments principaux, de ceux des bâtiments secondaires et des dépendances et appentis.*
- *Pour le volume principal, suivant le contexte immédiat, déployer de 1 à 2 niveaux, plus combles avec dératellement autorisé jusqu'à 0,80 m, pour une hauteur maximale du faîtage de 8 à 10 mètres.*
- *Le plan carré étant délicat à intégrer, préférer une proportion de la longueur de la façade équivalente à au moins 1,5 fois le pignon.*
- *Limiter la largeur des pignons de 6 à 8 mètres environ. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume secondaire perpendiculaire ou d'un appentis.*
- *Limiter la longueur de la façade à 12 mètres environ, avec des travées approchant 4 m. Prévoir des décrochements de murs ou de faîtages, pour les bâtiments nécessitant plus de surface.*
- *Les pentes des couvertures en tuile avoisinent ordinairement 40 à 45°.*
- *Dans un projet d'extension, préserver la lecture des volumes originels ou principaux.*
- *Le cas échéant, enchâsser les toitures-terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente.*



Gabarit à 1 niveau (R) *Gabarit à 2 niveaux (R+C)* *Gabarit à 3 niveaux (R+1+C)*



Exemples de volumétries et d'extensions accolées ou engagées à la construction principale



Toitures-terrasses enchâssées dans des volumes couverts à une ou deux pentes

Groupement : K.urbain, E. Baizeau, L. Coüasnon, B.E. I.D.E.A.L., SAFEGE

FAÇADES

▶ *Recommandations :*

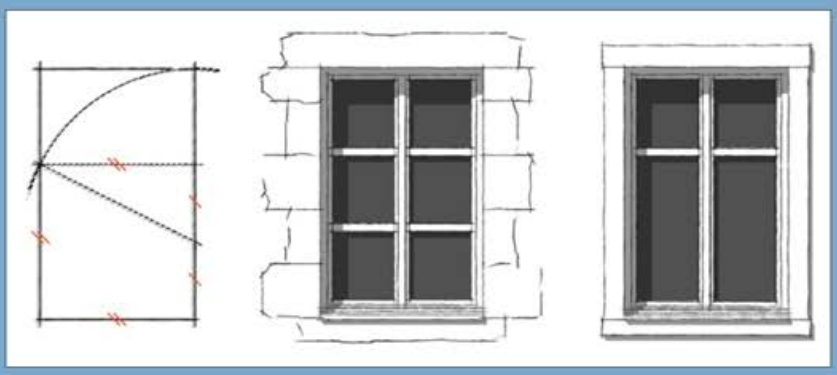
- *Distinguer le rythme des ouvertures selon qu'il s'agisse d'un mur gouttereau ou d'un pignon.*
- *Limiter les ouvertures au Nord.*
- *Veiller à la verticalité des façades par l'alignement des ouvertures créant travées et par des percements généralement plus hauts que larges.*
- *La verticalité peut être renforcée par la mise en œuvre des matériaux (Cf. Fiche 5).*
- *Pour les murs gouttereaux, le dessin des ouvertures peut correspondre à une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionné entre dimensions des ouvertures et dimensions des façades.*
- *À l'inverse, occulter les pignons et ne percer que si nécessaire, de manière asymétrique, sans perturber les répartitions de charges.*
- *Pour le bâtiment principal, limiter la quantité des vides à environ 1/3 pour 2/3 de plein, même si des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires, moins volumineux que le principal (Cf. Fiches 3 et 5).*
- *Dessiner des baies verticales, qu'elles soient droites ou cintrées, et se rapprocher des proportions du rectangle d'or (P.ex. pour une baie de 1 m de large prévoir environ 1,45 m de haut).*
- *Pour l'éclairement des combles - si nécessaire - concevoir des lucarnes proportionnées au reste des ouvertures.*



Ordonnancements des ouvertures sur des constructions principales à couronnements variés



Quelques exemples de compositions des façades à partir d'une trame proportionnée



Rectangle et fenêtres proportionnés d'après le nombre d'or

DETAILS DE FAÇADES ANCIENNES

► *Recommandations :*

- *De manière générale, protéger et conserver les éléments de modénature.*
- *Dans la mesure du possible et en cas de fortes dégradations, ces éléments seront restitués. Les éléments ponctuels à remplacer devront être de même nature (teinte et finition) que les éléments préexistants.*
- *Les jointoiements seront effectués au mortier de chaux et sable de Loire, pour obtenir une teinte naturelle et lumineuse, en harmonie avec les paysages traditionnels locaux.*
- *En cas de création de nouvelles ouvertures ou de réalisation de bâtiments neufs, les exemples de traitement du bâti traditionnel servent avantageusement de références. A minima, respecter les registres environnants afin d'offrir une harmonie générale.*
- *Pour insérer une nouvelle construction en dent creuse, faire figurer les amorces des maisons mitoyennes : volumes, baies, modénatures.*
- *En cas d'obligation d'interruption d'une corniche pour la création d'une lucarne passante, veiller à l'esthétique en intégrant les descentes d'eaux pluviales.*



Encadrement en gros appareil, linteau à accolade



Encadrement en pierre, jambages harpés



Bandeau et appui de baie à console sculptée



Briques et pierre calcaire



Corniche en pierres moulurées





Corniches en briques moulurées



Chaînage d'angle, bandeaux, encadrements de baies et corniche - alternance de briques et pierre calcaire

Groupement : K.urbain, E. Baizeau, L. Coüasnon, B.E. I.D.E.A.L., SAFEGE

MURS DE CLÔTURE

▶ ***Recommandations :***

- *Les murs prégnants dans le paysage doivent être en moellons enduits « à pierre devinée » avec des chaux naturelles de type « NHL » et des sables locaux.*
- *Pour les murs exclusivement enduits, il sera préféré une hauteur plus faible, ou un faible linéaire, et une teinte d'enduit discrète.*
- *Recréer des murs de clôture à l'alignement et reformer ainsi un front bâti sur rue.*
- *Les murs bahuts réalisés en parpaings enduits s'intègrent aisément.*
- *Les palissades en bois, comportant si possible un effet de claire-voie, sont possibles. Pour leur durabilité prévoir des couvertines.*
- *Les haies vives sont aussi des éléments de clôture adaptés : éviter dans ce cas, les haies monospécifiques au feuillage trop sombre.*
- *Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux spécialement conçus avec le jeu de piliers (ou porche). Ils sont à réaliser en bois ou en métal. Les barreaudages ou les lames de bois sont posés verticalement. Les grilles anciennes doivent être conservées et restaurées.*
- *Créer un chaperon en tête de murs par la pose de moellon de pierres taillées ou tuiles, inclinées, pour permettre l'écoulement des eaux de pluie en débord du parement, et pour protéger le mur des intempéries.*
- *Les barbacanes présentes sur les murs de clôture permettent l'évacuation des eaux drainées par la terre ; il est donc nécessaire de ne pas les boucher.*



Exemples de types de chaperons



Typologie des murs de clôture et piliers



Construction annexe en appui d'un mur de clôture *(Montlivault).*



Portail monumental et jeu de piliers *(Montlivault).*



Barbacanes en pied de mur permettant l'évacuation des eaux de pluie *(Huisseau-sur-Cosson).*



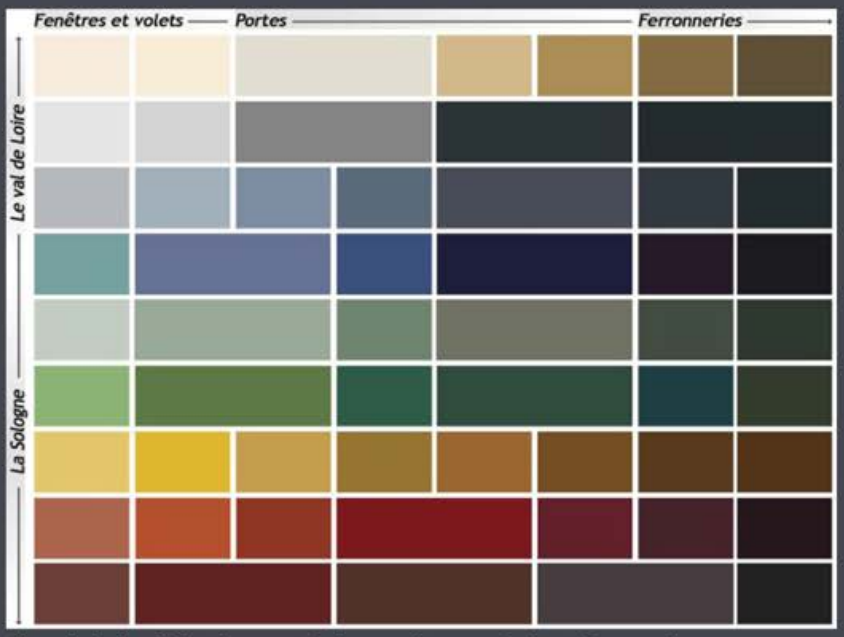
Muret bas surmonté d'une grille ouvragée - type fin XIX^{ème}, début XX^{ème} *(St-Claude-de-Diray).*

Groupement : K.urbain, E. Baizeau, L. Coüasnon, B.E. I.D.E.A.L., SAFEGE

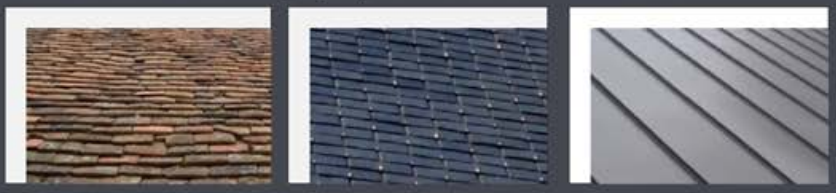
TEINTES ET MATERIAUX

▶ Recommandations :

- *Privilégier l'usage de matériaux naturels et de provenance locale (sables, briques, bois, tuffeaux, moellons de pierres, etc.).*
- *Pour les enduits du volume principal, sélectionner des tons se rapprochant des matériaux de sous-sol, comme les sables de Loire.*
- *Faire contraster les teintes employées entre les menuiseries et les éléments de décor ou de structure comme les linteaux.*
- *Pour les menuiseries, contraster les valeurs avec celles des maçonneries. Privilégier l'application de couleurs selon le secteur et l'époque des constructions et l'usage (fenêtres et volets, portes et ferronneries).*
- *Composer les façades des constructions nouvelles de chaux hydraulique naturelle (NHL) ou aérienne (CL) avec des sables de Loire et de finition grattée, brossée ou à la taloche éponge.*
- *Les enduits doivent être de teinte une à deux valeurs plus sombres que celles des pierres de taille observées aux alentours.*
- *Pour les bâtiments secondaires implantés en extension (Cf. fiche 2), opter pour des enduits de teintes neutres.*



Nuancier indicatif de teintes employées pour les menuiseries et ferronneries



Quelques exemples pour les matériaux de couverture



Textures d'enduits.

Groupement : K.urbain, E. Baizeau, L. Coüasnon, B.E. I.D.E.A.L., SAFEGE

CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

▶ ***Recommandations :***

- *Considérer les environs et les vues à privilégier ou à atténuer.*
- *Observer l'environnement bâti et les éléments le structurant.*
- *Implanter la construction projetée en rapport avec les implantations voisines, vérifiées sur un plan au 1/1000.*
- *Emprunter la proportion des volumétries avoisinantes et n'en déroger qu'à l'appui d'une insertion justifiée par le volet paysager.*
- *Concevoir des toitures formant couronnement.*
- *Respecter la palette de couleur proposée dans le nuancier « entre Loire et Sologne » (Cf. Fiche 6).*
- *S'adapter au relief par une implantation nécessitant un minimum de transformation du terrain naturel et en évitant l'exhaussement artificiel des sols.*
- *Prévoir les extensions qui pourraient être nécessaires dans le futur et veiller à la capacité du projet à s'adapter à la parcelle pour répondre aux besoins de demain. Le cas échéant, s'inscrire dans un espace interstitiel (dent creuse) ou en lien avec l'urbanité de fait.*
- *Assurer la salubrité du logement par une isolation optimale associée à une ventilation performante. Si elle est naturelle, la ventilation limite les coûts de consommation et l'empreinte énergétique sur l'environnement.*



Optimiser l'usage du foncier *(Chartres)*



Jouer avec les pentes de toiture *(« Model Home 2020 » – maison active Air et Lumière de Velux)*



Jouer avec les volumes et les pentes de toiture (Pornic : GREENLEAF LODGE – *David Juet)*





S'inscrire dans la continuité du front bâti (à g. *Nantes : Mélaine Ferré Architecture, à d. Seclin : Emmanuelle Weiss Architecte)*



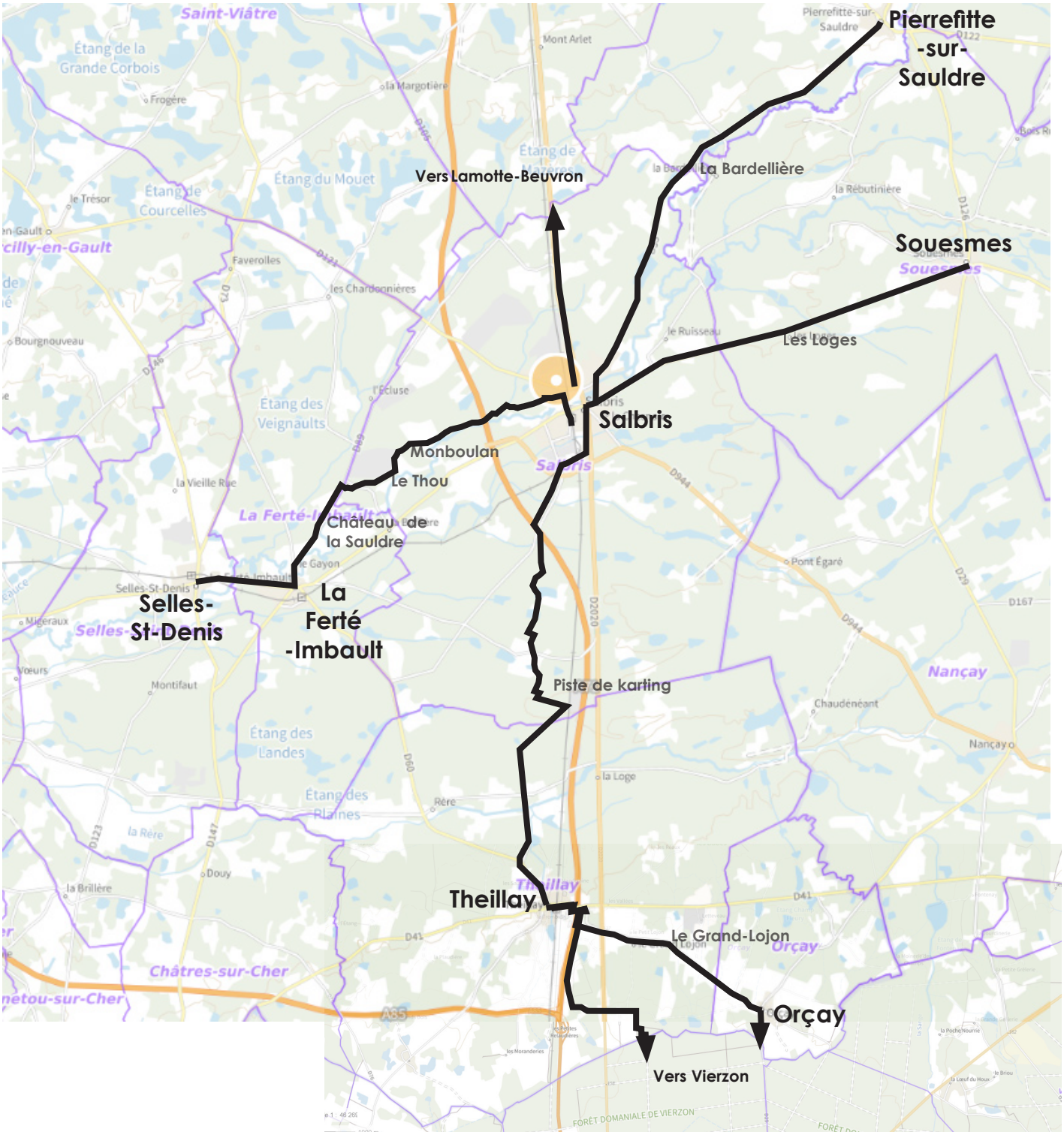
Implanter en cohérence avec le contexte immédiat *(Architecte : F. Dardel)*

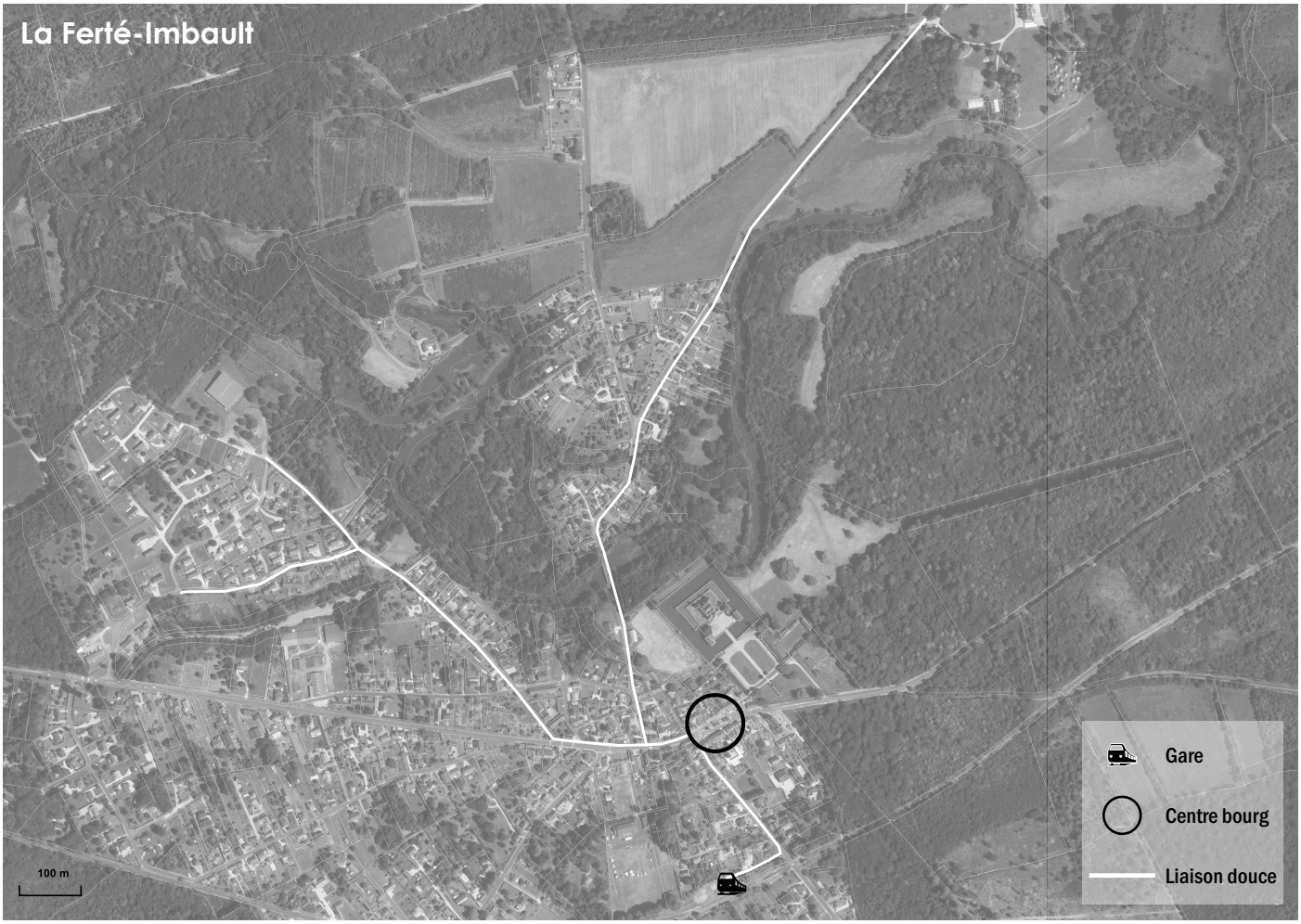
Groupement : K.urbain, E. Baizeau, L. Coüasnon, B.E. I.D.E.A.L., SAFEGE

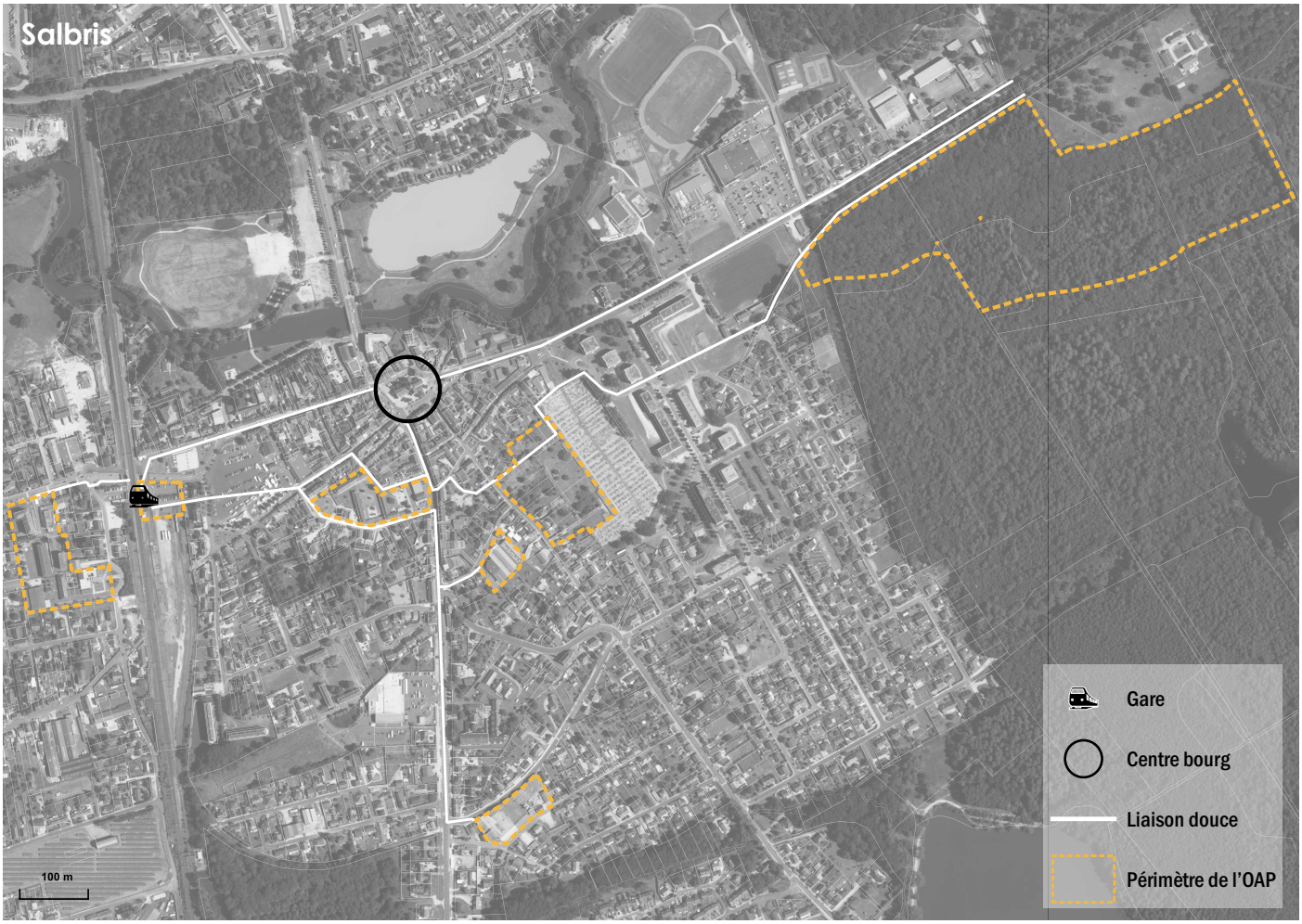
DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

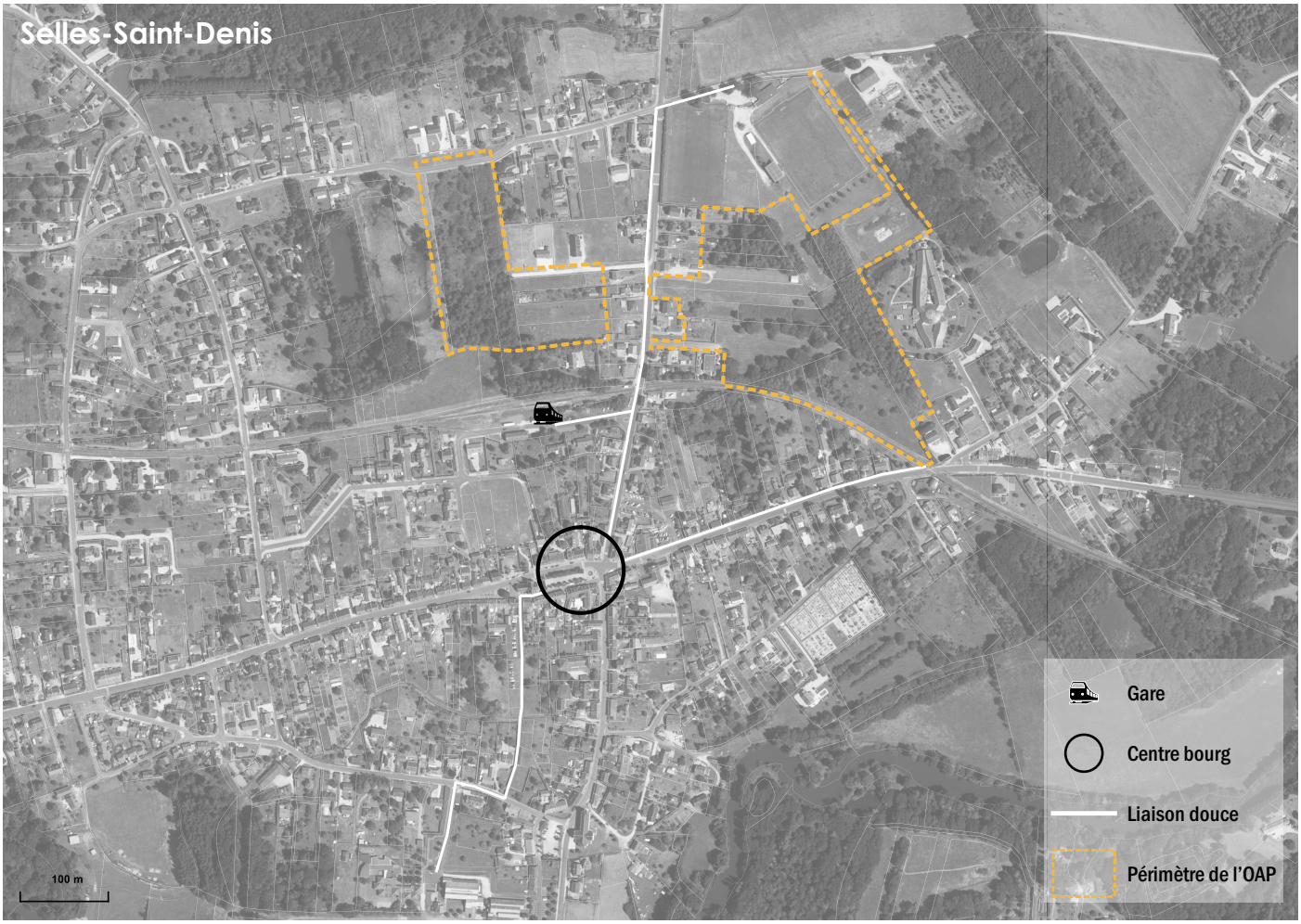
Orientations d'aménagement

Le plan ci-dessous illustre les principes de liaisons douces qui permettront de constituer la colonne vertébrale des cheminements pietons et/ou cycles.




La Ferté-Imbault
Gare
Centre bourg
Liaison douce
100 m


Salbris
Gare
Centre bourg
Liaison douce
Périmètre de l'OAP
100 m


Selles-Saint-Denis
Gare
Centre bourg
Liaison douce
Périmètre de l'OAP
100 m


Theillay
Gare
Centre bourg
Liaison douce
Périmètre de l'OAP
100 m

PROGRAMMATION DES OAP SECTORIELLES

Programmation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

	Secteur	Programmation principale	Nbre approx. de logements	Densification / Extension	Quand ?
La Ferté -Imbault	Château de la Sauldre	Activité économque (hébergement touris-tique)			**2032-2040**
Orçay	Cône de vue vers l'église	Aménagement espace public		Densification	**2025-2031**
	Les Varennes	Habitat	10	Extension	**Après 2040** Zone 2AU : ouverture condition-née à une évolution du PLUI justifiée par le bilan du PLUI
Pierrefitte-sur-Sauldre	Entrée ouest	Activité économique			**2025-2031**
	Le Cimetière	Habitat	10	Extension	**2025-2031**
	Entrée sud	Habitat	10	Extension	**2025-2031**

	Secteur	Programmation principale	Nbre approx. de logements	Densification / Extension	Quand ?
Salbris	Entrée nord	Activité économique Aménagement espace public			2025-2031
	Rue Alphonse Barthélémy	Habitat	10	Densification	2025-2031
	Ecole Louis-Boichot	Habitat	45	Densification	Après 2040
	Quartier gare	Habitat et services	10	Densification	2025-2031
	Ecole Yves-Gautier	Habitat	25	Densification	Après 2040
	Friche Painsol	Habitat	15	Densification	Après 2040
	Rue du Berry	Habitat et services	5	Densification	2025-2031
		Habitat	35	Densification	Après 2040
	Entrée est La Chesnaie	Aménagement espace public Equipements collectifs Habitat	190	Extension	2025-2031
		Aménagement espace public Equipements collectifs Habitat	65	Extension	Après 2040
	Entrée sud	Activité économique			Après 2040
	Entrée ouest	Aménagement espace public			En cours
	Centre-ville	Aménagement espace public			2025-2040
	Les Cousseaux	Activité économique			2025-2031
Selles -Saint-Denis	Entrée ouest	Aménagement espace public			Court à moyen terme
	Les Gravettes	Habitat	90	Extension	2025-2040 Court à Moyen à long terme
Souesmes	Les Champs-du-Bourg	Habitat Mise en valeur écologique	25	Extension	2025-2031 Court terme
	Le bourg	Aménagement espace public Habitat	10	Densification	En cours
	Entrée ouest	Activité économique Aménagement espace public			2025-2031 Court terme

	Secteur	Programmation principale	Nbre approx. de logements	Densification / Extension	Quand ?
Theillay	Entrée est	Activité économique Aménagement espace public			**2025-2040** Court à Moyen à long terme
	La Pinsonnière	Habitat	15		**2032-2040** Moyen à long terme
	Les Robins	Habitat Mise en valeur écologique	30		**2025-2031** Court terme

Programmation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles dédiées à l'habitat

Par ordre alphabétique

	Secteur	Programmation principale	Nbre approx. de logements	Densification / Extension	Quand ?
Orçay	Les Varennes	Habitat	10	Extension	**Après 2040** Zone 2AU : ouverture conditionnée à une évolution du PLUI justifiée par le bilan du PLUI
Pierrefitte -sur- Sauldre	Le Cimetière	Habitat	10	Extension	**2025-2031**
	Entrée sud	Habitat	10	Extension	**2025-2031**
Salbris	Rue Alphonse Barthélémy	Habitat	10	Densification	**2025-2031**
	Ecole Louis-Boichot	Habitat	45	Densification	**Après 2040**
	Quartier gare	Habitat et services	10	Densification	**2025-2031**
	Ecole Yves-Gautier	Habitat	25	Densification	**Après 2040**
	Friche Painsol	Habitat	15	Densification	**Après 2040**
	Rue du Berry	Habitat et services	5	Densification	**2025-2031**
		Habitat	35	Densification	**Après 2040**
	Entrée est La Chesnaie	Aménagement espace public Equipements collectifs Habitat	190	Extension	**2025-2031**
		Aménagement espace public Equipements collectifs Habitat	65	Extension	**Après 2040**
Selles -Saint- Denis	Les Gravettes	Habitat	90	Extension	**2025-2040** Court à Moyen à long terme
Souesmes	Les Champs-du-Bourg	Habitat Mise en valeur écologique	25	Extension	**2025-2031** Court terme
	Le bourg	Aménagement espace public Habitat	10	Densification	En cours

	Secteur	Programmation principale	Nbre approx. de loge-ments	Densification / Extension	Quand ?
Theillay	La Pinsonnière	Habitat	15		**2032-2040** Moyen à long terme
	Les Robins	Habitat Mise en valeur écolo-gique	30		**2025-2031** Court terme

Par ordre chronologique

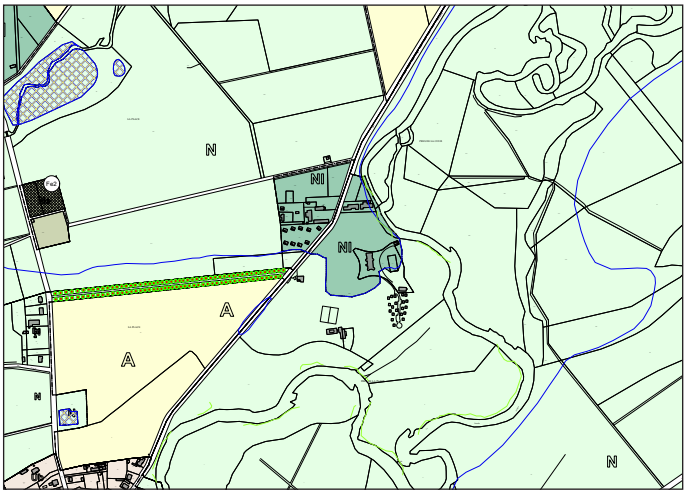
	Secteur	Programmation principale	Nbre approx. de logements	Densification / Extension	Quand ?
	Le bourg	Aménagement espace public Habitat	10	Densification	En cours
Pierrefitte-sur-Sauldre	Le Cimetière	Habitat	10	Extension	**2025-2031**
	Entrée sud	Habitat	10	Extension	**2025-2031**
Salbris	Rue Alphonse Barthélémy	Habitat	10	Densification	**2025-2031**
	Quartier gare	Habitat et services	10	Densification	**2025-2031**
	Rue du Berry	Habitat et services	5	Densification	**2025-2031**
	Entrée est La Chesnaie	Aménagement espace public Equipements collectifs Habitat	190	Extension	**2025-2031**
Souesmes	Les Champs-du-Bourg	Habitat Mise en valeur écologique	25	Extension	**2025-2031** Court terme
Theillay	Les Robins	Habitat Mise en valeur écologique	30	Extension	**2025-2031** Court terme
Selles-Saint-Denis	Les Gravettes	Habitat	90	Extension	**2025-2040** Court à Moyen à long terme
Theillay	La Pinsonnière	Habitat	15	Densification	**2032-2040** Moyen à long terme
Salbris	Ecole Louis-Boichot	Habitat	45	Densification	**Après 2040**
	Ecole Yves-Gautier	Habitat	25	Densification	
	Friche Painsol	Habitat	15	Densification	
	Rue du Berry	Habitat	35	Densification	
Salbris	Entrée est La Chesnaie	Aménagement espace public Equipements collectifs Habitat	65	Extension	**Après 2040** Zone 2AU : ouverture conditionnée à une évolution du PLUI si les bilans du PLUI le jusitifient
Orçay	Les Varennes	Habitat	10	Extension	

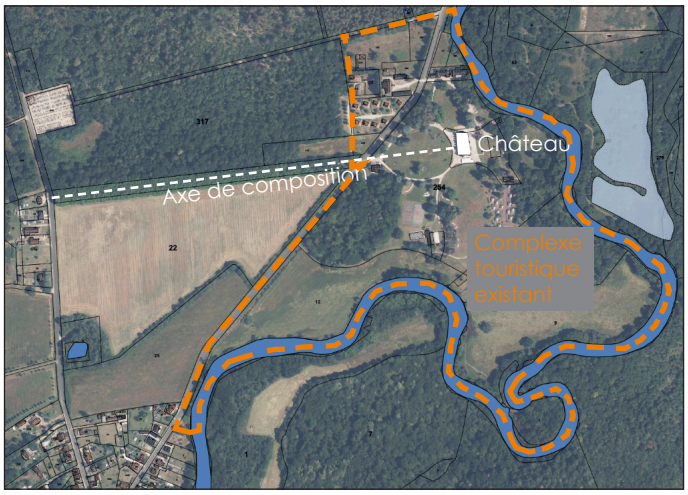
LA FERTÉ-IMBAULT

1 - La Ferté-Imbault, Château de la Sauldre

TOURISME

Contexte







En arrivant du bourg



L'entrée du site



En arrivant du nord

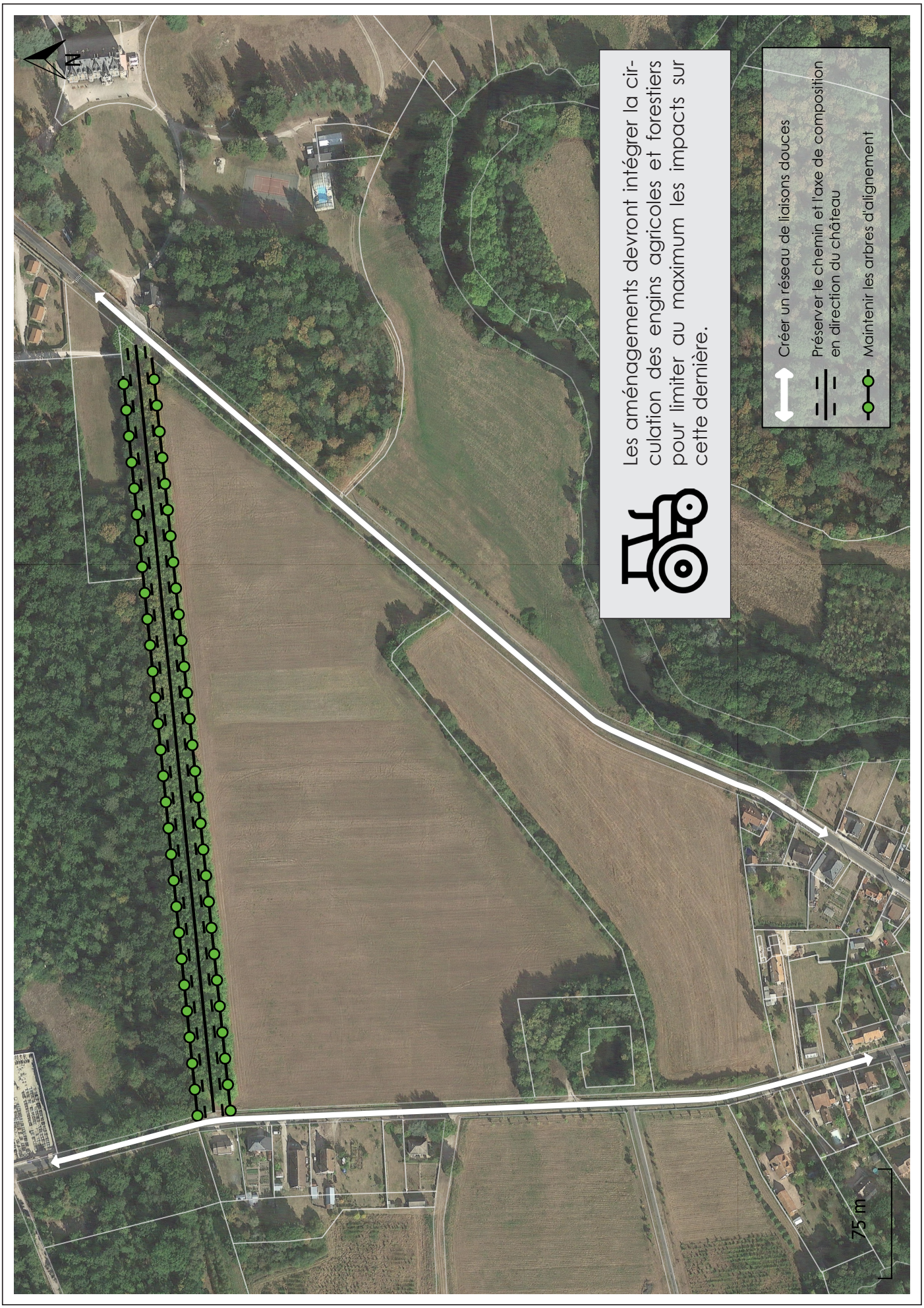
En arrivant du bourg, du nord, ou au droit du site, le complexe est particulièrement bien intégré au paysage.

- Activité touristique structurante pour le territoire et la commune
- Patrimoine bâti identitaire dont l'exploitation économique permet la valorisation et la protection
- Site parfaitement intégré dans le paysage
- Zone inondable à prendre en compte

Enjeux

- Permette l'essor de l'activité touristique locale
- Prendre en compte la composition du château et de ses abords
- Pérenniser la parfaite intégration paysagère
- Prendre en compte la zone inondable

Orientations d'aménagement

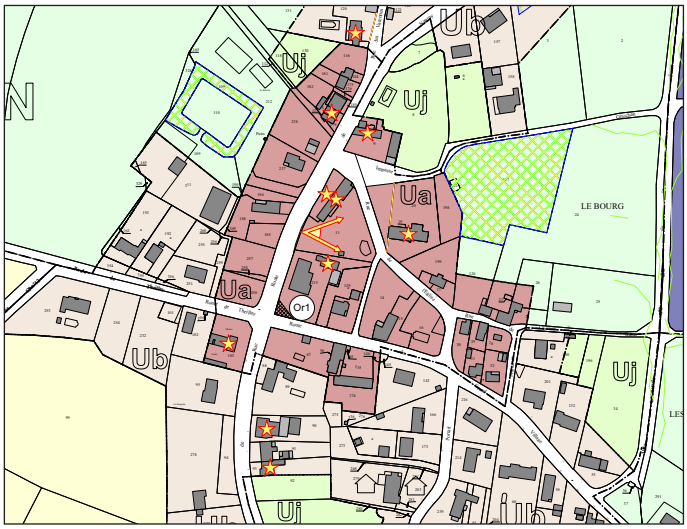


ORÇAY

2- Orçay, cône de vue vers l'église

Densification

Contexte



Le bourg d'Orçay tire son charme de son gabarit réduit, du traitement simple de ses espaces publics, de la simplicité de son organisation et du caractère solognot induit par la situation en «clairière».



Dans ce petit écrin, une petite surprise existe entre les rues de Nançay et de l'Eglise, une jolie vue sur la petite église Saint-Ursain



Historiquement ce cône a toujours été dégagé. Avec les vues de la rue de l'Eglise, il participe à la mise en valeur du monument et à la qualité et l'intimité du bourg.



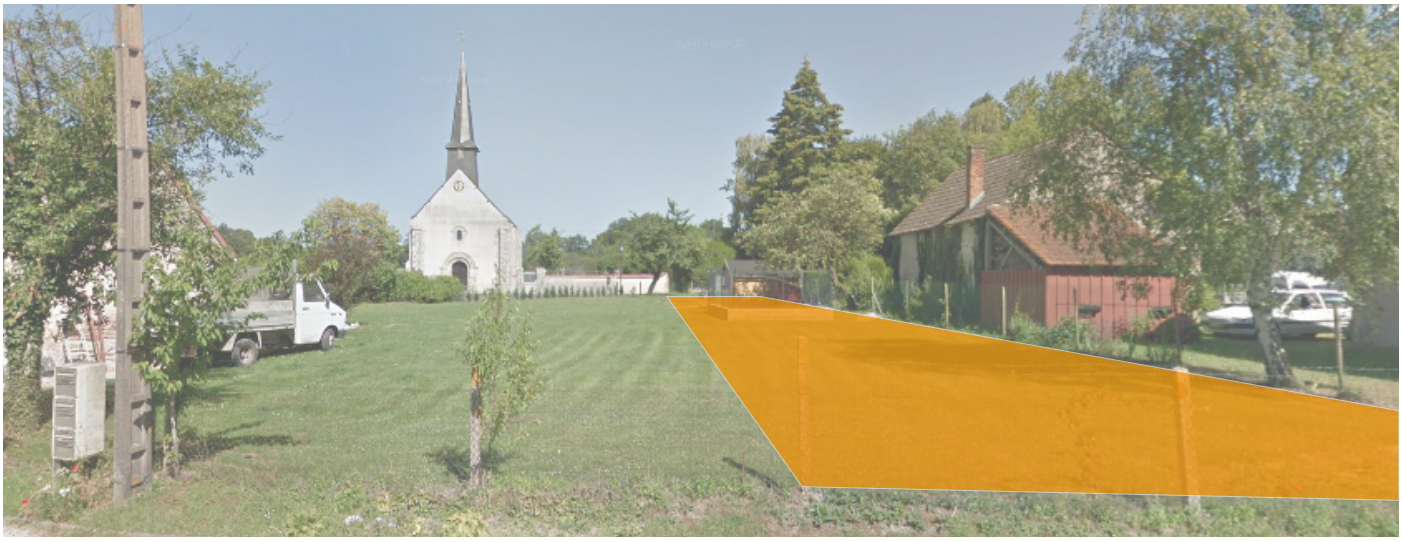


Enjeux

- La mise en scène de l'église
- l'ambiance du centre bourg

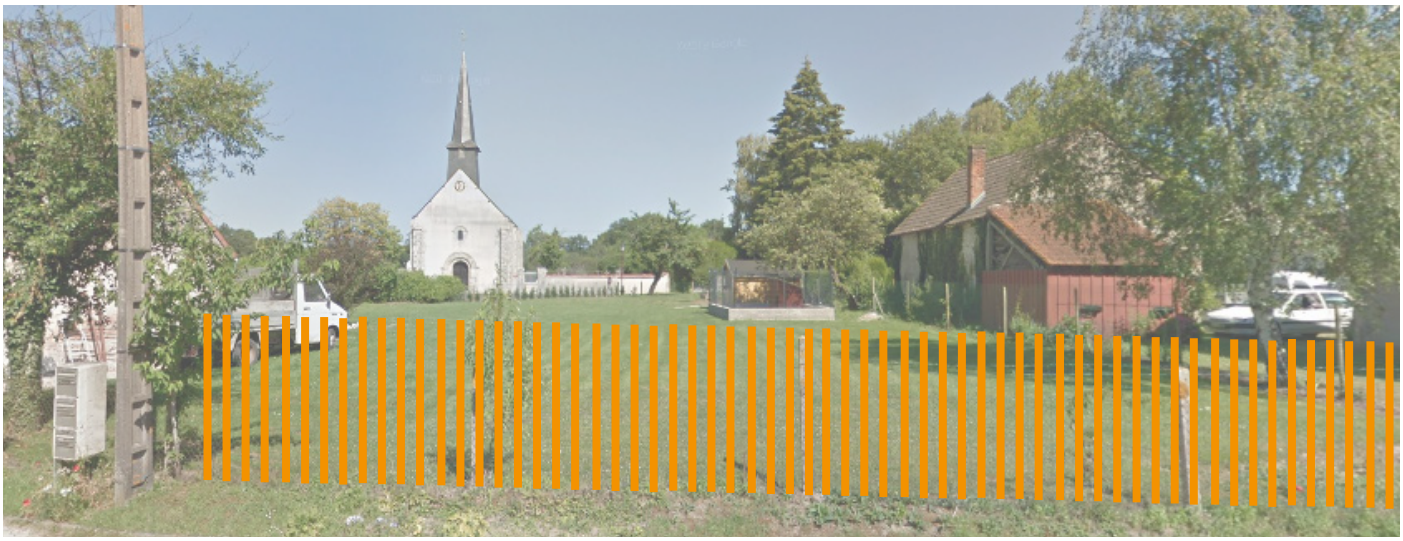
Orientations d'aménagement

Orientation et emprise des constructions



Les constructions ne pourront être implantées que dans la zone figurant en orange.

Transparence de la clôture

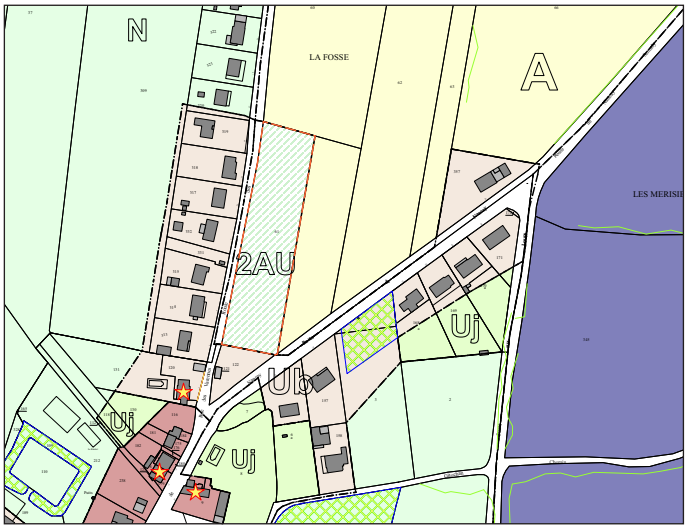


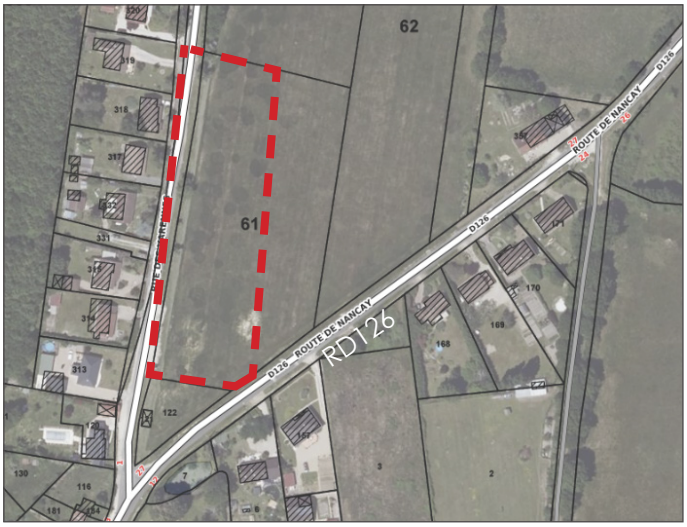
La hauteur des clôtures et leur transparence permettront de préserver l'ambiance et les vues dégagées vers l'église.

3- **Orçay**, zone Les Varennes

EXTENSION

Contexte





- Secteur en entrée de village
- Préservation des terres agricoles alentours
- Proximité de chemins de randonnée

- Environnement pavillonnaire peu dense (7 à 8 logements par hectare)



Chemin historiquement bordé d'un alignement d'arbres disparu au fil du temps



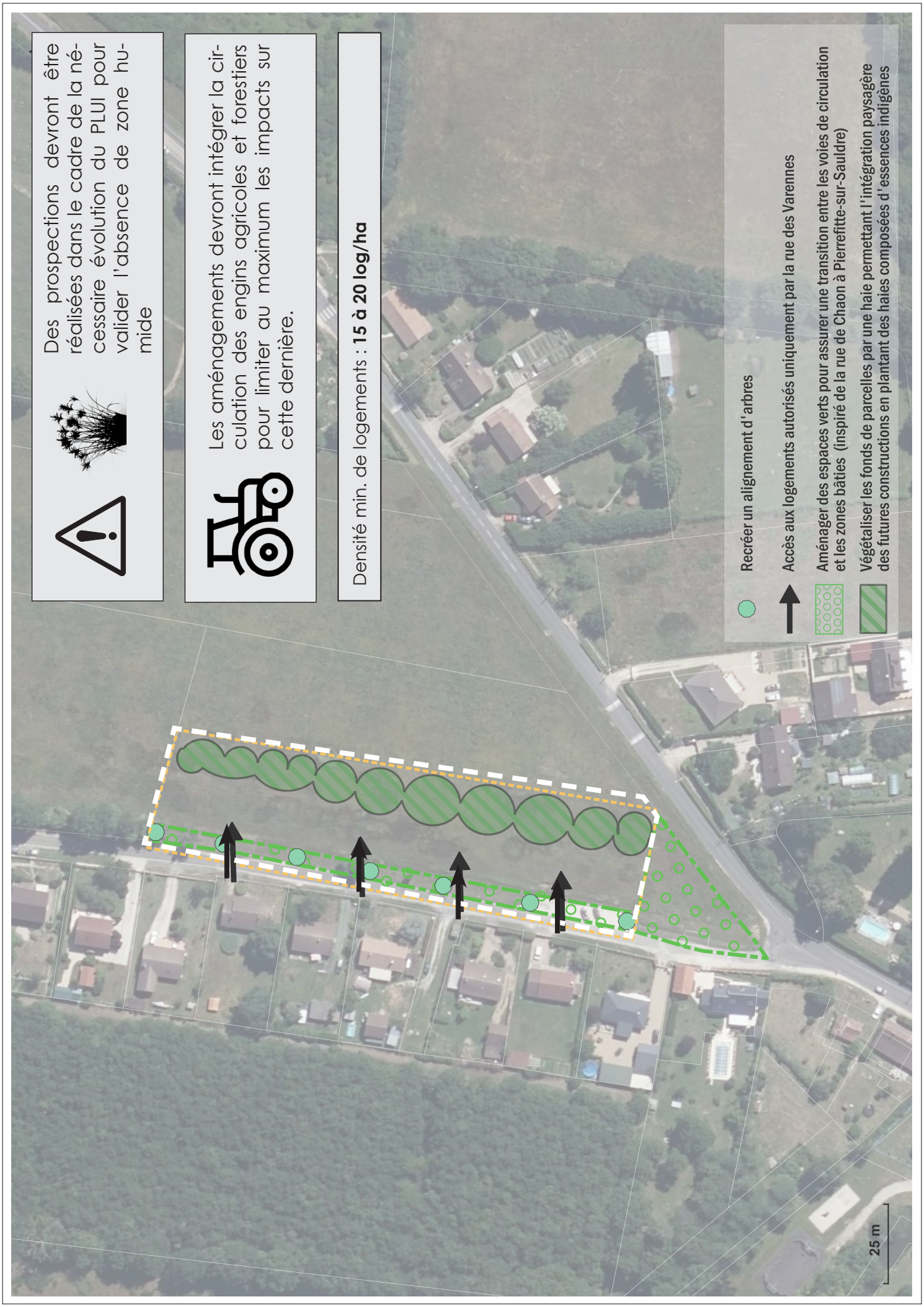




Enjeux

- Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de bourg
- Préserver des espaces naturels en cœur d'îlot et aux abords de la voirie

Orientations d'aménagement



L'aménagement de ce secteur répond à l'objectif de renforcer le poids du cœur de village, et d'atténuer l'extension linéaire de l'urbanisation le long des voies en épaississant le tissu bâti.

Ambiance recherchée :
Pour participer à la qualité de l'entrée de bourg en donnant un aspect très végétal à la zone située entre la voie et le front bâti, l'ambiance recherchée pourrait être identique à celle de la rue Chaon à Pierrefitte-sur-Sauldre, voir ci-contre.

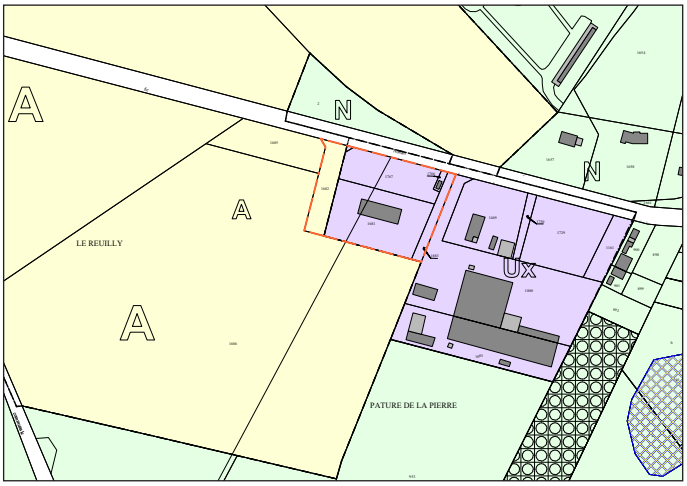


PIERREFITTE-SUR-SAULDRE

4- Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée ouest

PAYSAGER

Contexte





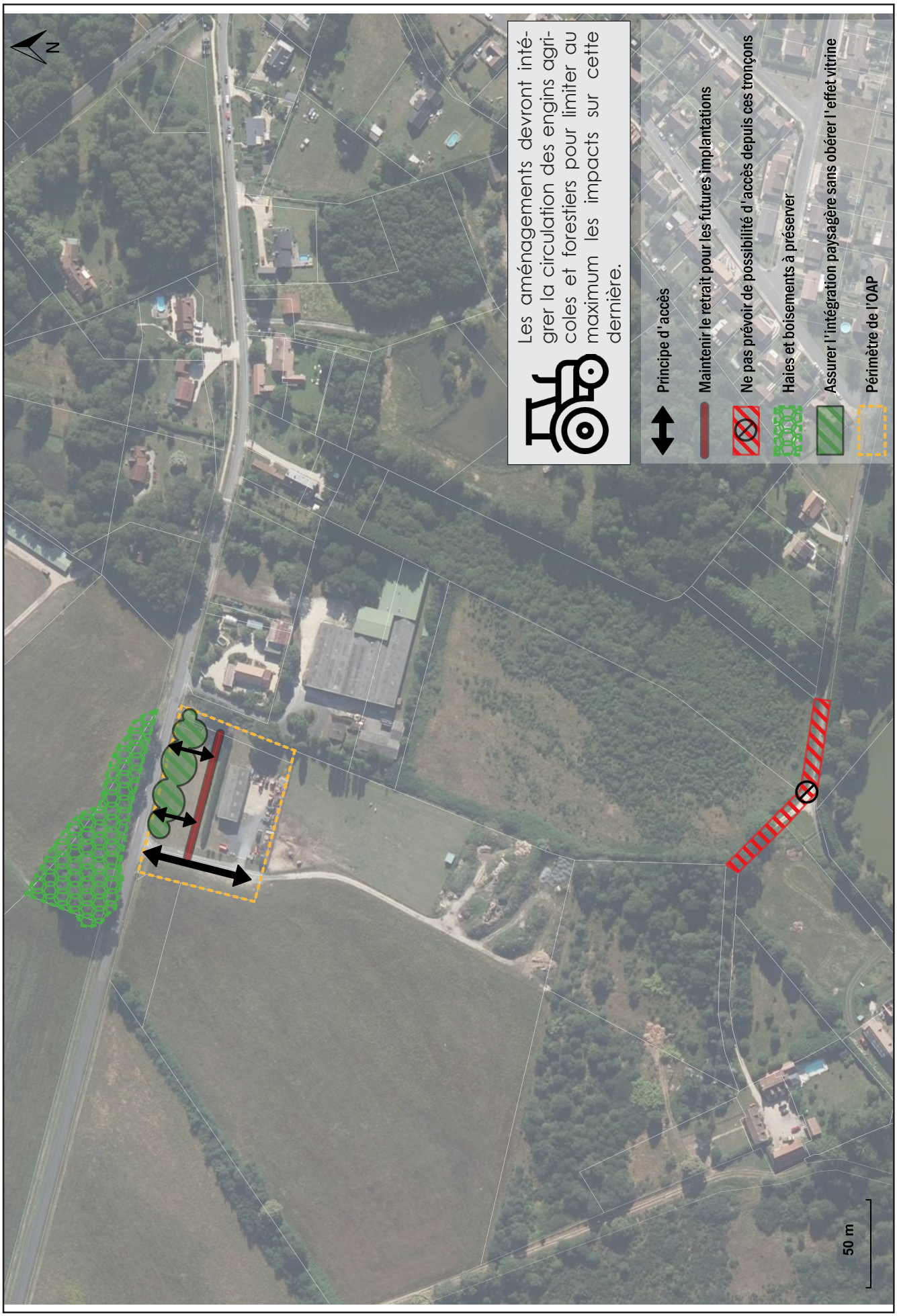
Une entrée de bourg marquée par des haies et des boisements qui font la transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.



Enjeux

- Préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg

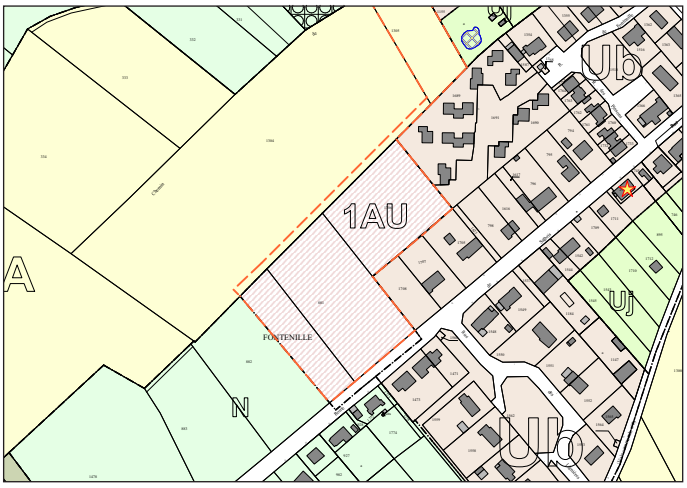
Orientations d'aménagement



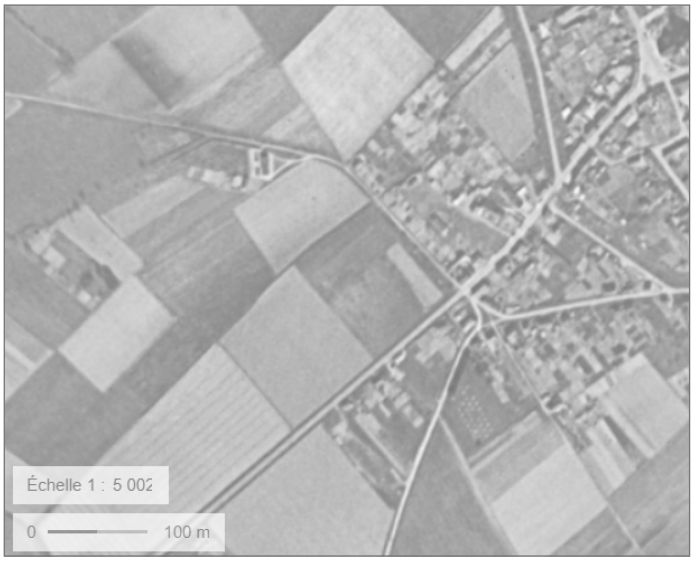
5- Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée sud

EXTENSION

Contexte







Une entrée de bourg marquée par l'absence de transition entre l'espace agricole et le bâti récent. Le point positif, les boisements de l'arrière-plan offrent une opportunité d'améliorer l'intégration de cette entrée de bourg dans le paysage.



Enjeux

- La qualité paysagère de l'entrée de bourg
- L'accroche à la rue de la Fontenille et à la rue de Salbris

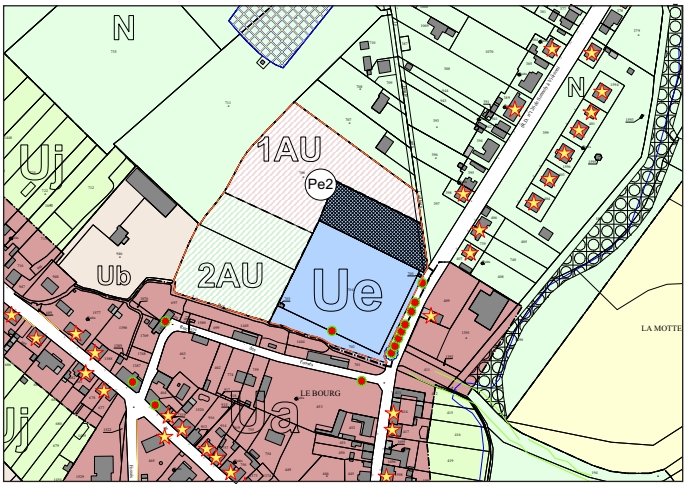
Orientations d'aménagement



6- **Pierrefitte-sur-Sauldre**, Le cimetière

EXTENSION

Contexte







L'entrée de la rue des Fossés depuis la rue de Chaons composée par un mur de clôture traditionnel, un espace vert simple et le mur d'enceinte du cimetière, l'ensemble est très avenant.





Plus loin dans la rue, le bâti traditionnel renforce cette ambiance typique.

Le petit espace public entre la rue des Fossés et le cimetière ne fait pas l'objet d'aménagement ou de traitement particulier. L'emplacement et l'intégration des containers à poubelle pourrait être amélioré. Les boisements en arrière plan renforcent le caractère de clairière sologne.



Un très bon exemple juste de l'autre côté de la rue de Chaons, une opération réalisée à la fin du XIXe début du XXe. Pourquoi ne pas s'inspirer de cet exemple d'aménagement ?

- L'espace vert assurant une transition avec la rue de Chaons
- Pour les caractéristiques typiquement sologne du bâti :
  - la volumétrie
  - les matériaux
  - le rythme des ouvertures en façades
  - l'homogénéité de l'ensemble




Enjeux
• La qualité des aménagements aux abords du cimétière et à proximité du centre bourg
• le caractère solognot du futur quartier
• La préservation des patrimoines bâti et végétal local
Fossé
Mur de clotûre traditionnel
Alignement de tilleuls
Tissu dense traditionnel du centre bourg
Bâti solognot traditionnel
Emplacement réservé pour extension du cimetière
75 m

Orientations d'aménagement







Quelques exemples d'ambiances recherchées aux abords d'un fossé pour le mettre en valeur.

Pour les abords du quartier, ces exemples illustrent comment aménager des espaces verts de transition entre des voies circulées et le front bâti. Ces espaces devront également être l'occasion d'offrir des espaces de détente collectifs et ainsi permettre de réduire la part des espaces privatifs.





Les voies de desserte internes ne devront pas faire la distinction entre circulations automobile et piétonne. L'utilisation de bordures devra être limitée au maximum. les accès aux parcelles seront traités avec des matériaux perméables (gravillons, pavés avec joints engazonnés, mélange terre-pierre...).



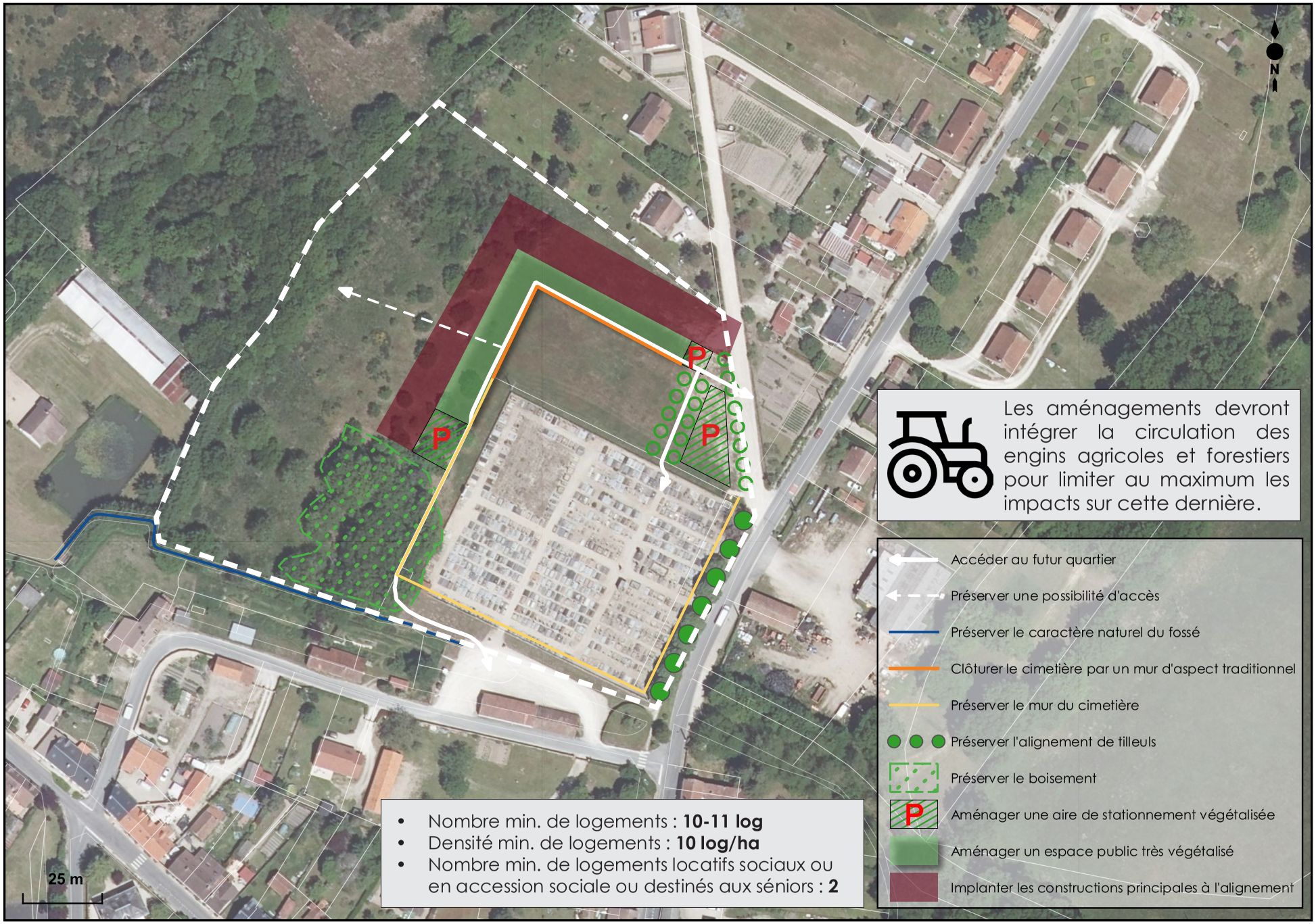


Où se cachent les voitures en stationnement ? Vous ne les voyez pas ou très peu. Grâce à des traitements paysagers simples et peu onéreux, les aires de stationnement sont invisibles, voire même, elles participent à renforcer l'ambiance végétale.







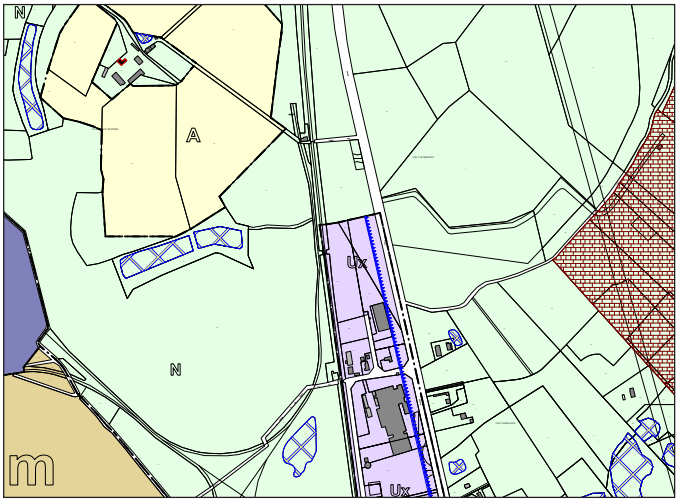

N
P
P
P
25 m
Les aménagements devront intégrer la circulation des engins agricoles et forestiers pour limiter au maximum les impacts sur cette dernière.
Accéder au futur quartier
Préserver une possibilité d'accès
Préserver le caractère naturel du fossé
Clôturer le cimetière par un mur d'aspect traditionnel
Préserver le mur du cimetière
Préserver l'alignement de tilleuls
Préserver le boisement
Aménager une aire de stationnement végétalisée
Aménager un espace public très végétalisé
Implanter les constructions principales à l'alignement
• Nombre min. de logements : **10-11 log**
• Densité min. de logements : **10 log/ha**
• Nombre min. de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ou destinés aux séniors : **2**

SALBRIS

7- **Salbris**, entrée nord

PAYSAGER + EXTENSION

Contexte





- Entrée de bourg en arrivant du nord par la très fréquentée RD 2020 classée à grande circulation
- Zone d'activités à l'ouest de la route, et quelques maisons d'habitation à l'est
- Environnement forestier le long de l'axe de la RD2020
- Projet d'extension d'une entreprise industrielle structurante.



Entrée nord en arivant de Nouan-le-Fuzelier, grâce à l'ambiance forestière le site est parfaitement intégré dans son environnement.



Toujours en arivant de Nouan-le-Fuzelier, le bâtiment est plus visible mais ses formes allongée, sa hauteur contenue permettent d'assurer une bonne intégration paysagère

Enjeux

- Préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg (environnement forestier)
- Permettre l'extension de l'activité industrielle structurante

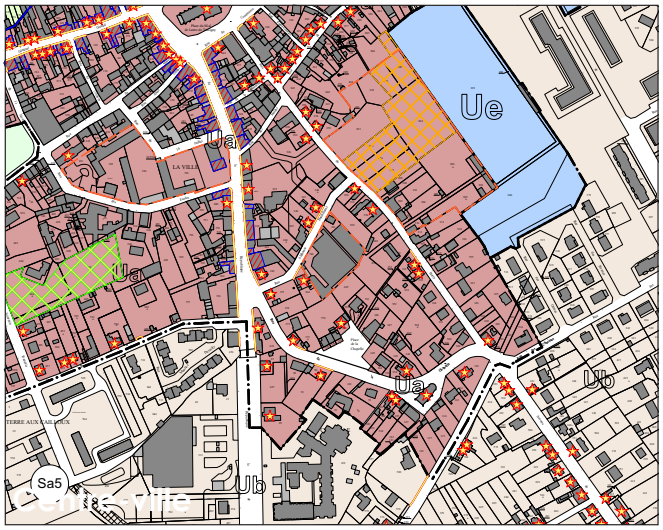
Orientations d'aménagement



8- Salbris, rue Alphonse-Barthélémy

DENSIFICATION

Contexte





- Ancien site d'activité économique
- Actuellement occupé par des associations (danse, tir, billard) nécessitant de prévoir leur relocalisation avant d'envisager toute opération de renouvellement urbain
- Toute proximité du centre ville, accessible à pied en toute sécurité
- Lacalisée dans un quartier résidentiel
- Desserte par l'unique rue Alphonse-Barthélémy
- **Foncier non maîtrisé par la collectivité**
- Coût de dépollution rendant pour l'instant une telle opération difficile voire impossible à équilibrer financièrement

Enjeux

- Privilégier l'accueil de logements et de services
- Tenir compte de l'environnement résidentiel
- Assurer la qualité du frant bâti le long de la rue Alphonse-Barthlémy
- Tenir compte de la paisibilité des fonds voisins
- Constituer un coeur d'îlot au caractère végétal affirmé
- Ne pas obérer le potentiel d'aménagement de ce quartier par des projets mal maîtrisés

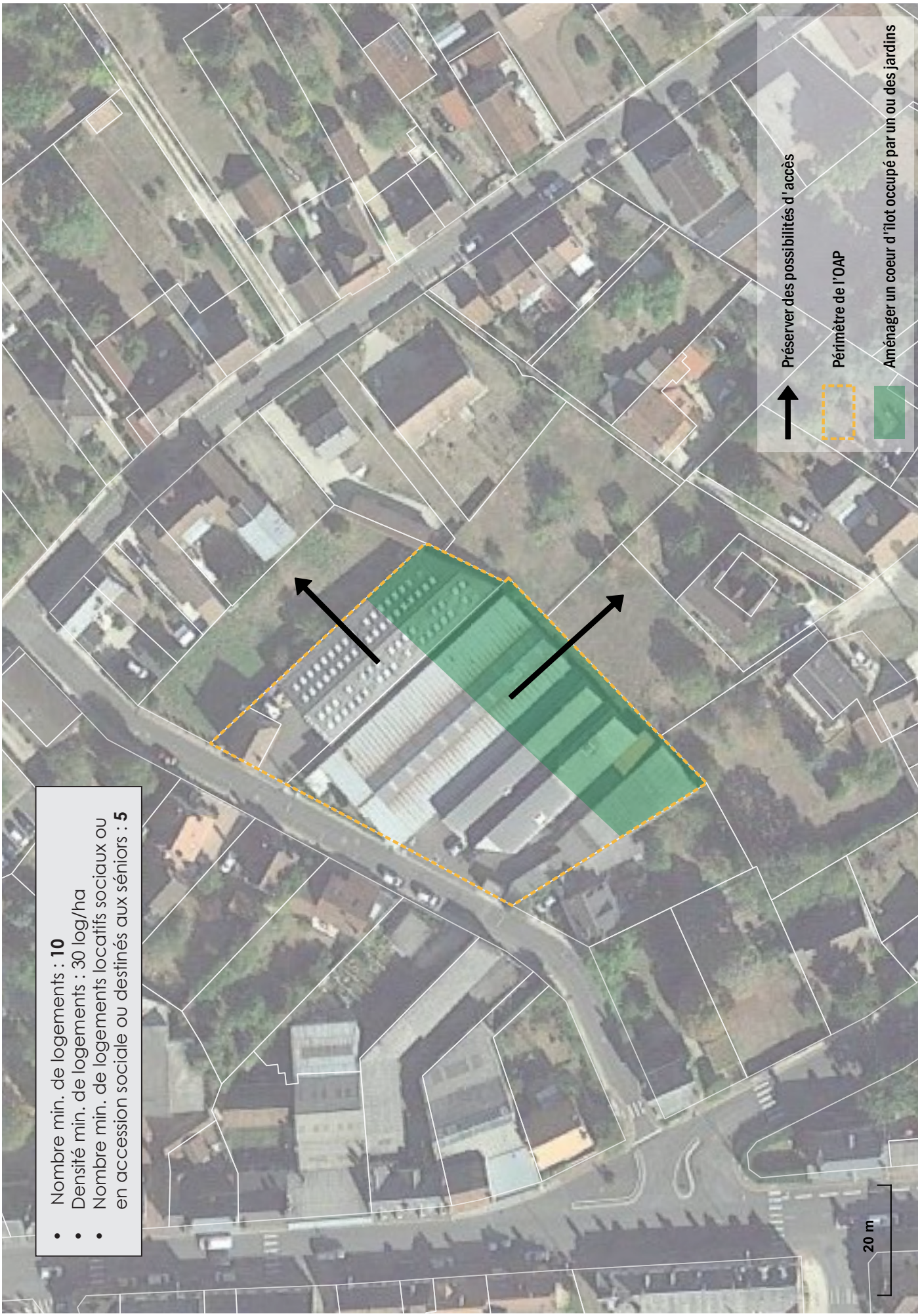


Des bâtiments peu adaptés dont l'architecture constitue une rupture de l'ambiance solognote



Du bâti traditionnel proche renforçant le caractère solognot grâce à la qualité des clôtures à l'alignement, à la volumétrie des constructions et à leur modénature.

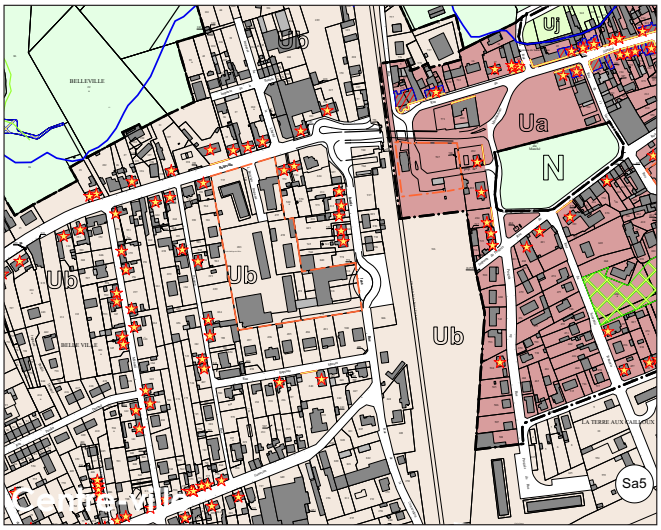
Orientations d'aménagement



9- **Salbris**, école Louis-Boichot

DENSIFICATION

Contexte





- Actuellement occupé par l'école Louis-Boichot et des logements collectifs sociaux
- Accès au centre ville par l'avenue de Belleville
- Secteur entouré par des quartiers pavillonnaires
- Des accroches existantes à l'Avenue de Belleville, la rue Louis-Boichot et la rue Jean-Jaurès permettant une desserte cohérente
- **Une partie du Foncier non maîtrisée par la collectivité**
- Nécessité d'avoir aménagé le pôle d'équipements collectifs à l'Est de la ville, pour pouvoir relocaliser les équipements scolaires avant d'envisager toute opération de renouvellement urbain.

Enjeux

- Privilégier l'accueil de logements et de services
- Tenir compte de l'environnement résidentiel
- Assurer la qualité du frant bâti le long des voies publiques
- Tenir compte de la paisibilité des fonds voisins
- Au centre de l'îlot, permettre des hauteurs plus généreuses pour valoriser au mieux le potentiel sans compromettre la tranquilité des fonds voisins



Entrée du quartier vue depuis l'Avenue de Belleville.
Les volumes bâtis, et notamment les hauteurs sont en décalage avec l'environnement habité.
L'absence totale de végétation confère aux espaces publics une ambiance trop austère et vraisemblement peu agréable à vivre en période de forte chaleur

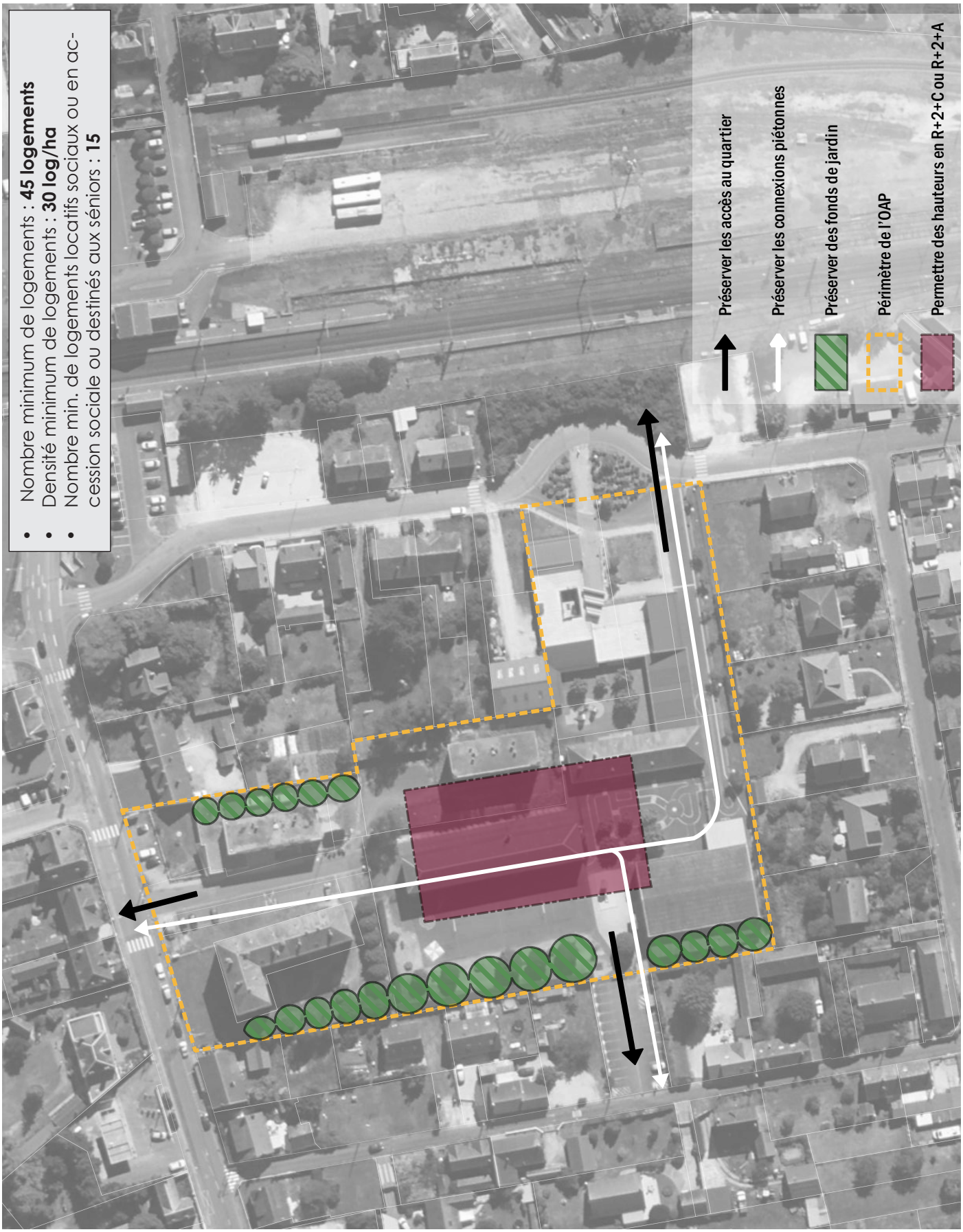


Entrée du quartier vue depuis le rue Danton



Entrée du quartier vue depuis la rue Jean-Jaurès

Orientations d'aménagement



Donner envie de marcher plutôt que de conduire, des exemples



Dans les traitements de surface, indiquer inconsciemment que le piéton est le favori





Irriguer l'ensemble du quartier par des venelles plantées.

Intégrer la voiture sans renforcer l'ambiance routière









Exemple d'intégration paysagère des voies de circulation et des aires de stationnement, les voitures sont présentes mais invisibles.

Où se cachent les voitures en stationnement ? Vous ne les voyez pas ou très peu. Grâce à des traitements paysagers simples et peu onéreux, les aires de stationnement sont invisibles, voire même, elles participent à renforcer l'ambiance végétale.







Adoucir les ambiances

Ces exemples illustrent comment aménager des espaces verts de transition entre les espaces collectifs et le front bâti. Ces espaces devront également être l'occasion d'offrir des espaces de détente collectifs et ainsi permettre de réduire la part des espaces privatifs.



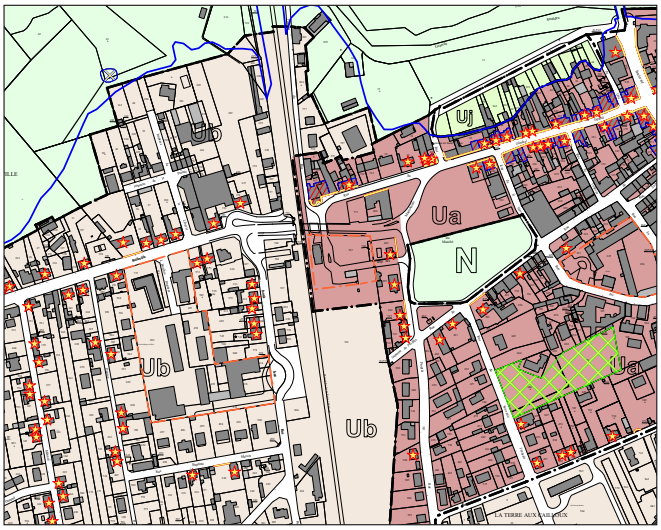
Les voies de desserte internes ne devront pas faire la distinction entre circulations automobile et piétonne. L'utilisation de bordures devra être limitée au maximum. les accès aux parcelles seront traités avec des matériaux perméables (gravillons, pavés avec joints engazonnés, mélange terre-pierre...).

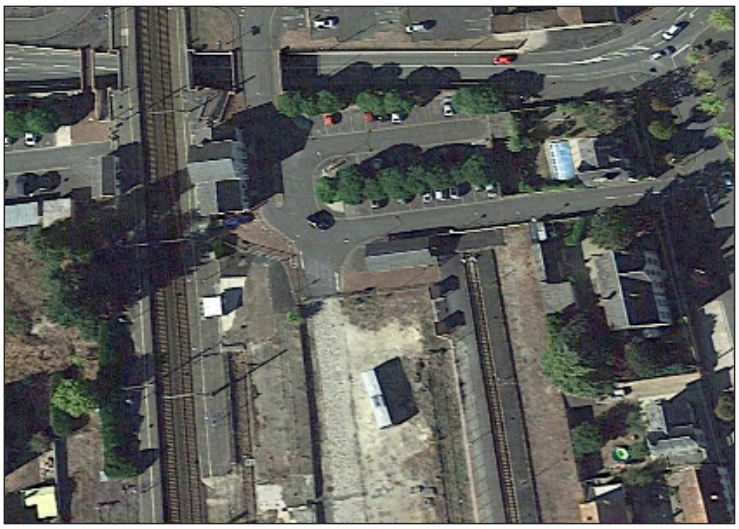


10- **Salbris**, quartier gare

DENSIFICATION

Contexte





- Site à enjeu compte tenu du nombre de voyageurs utilisant quotidiennement le train au départ et à l'arrivée à Salbris.
- Secteur mitoyen de la place du Marché et de sa halle dont le réaménagement sera très prochainement terminé et qui constitue un espace public majeur de la ville.
- Une importante surface foncière sous exploitée mais n'appartenant pas à la ville.
- Des contraintes induites par la voie ferrée à prendre en compte
- L'intégration de ce quartier dans la colonne vertébrale envisagée pour connecter l'Est et l'Ouest de la ville : gare-centre ville-pôle d'équipements ouest
- **Foncier non maîtrisé par la collectivité**
- Coût de dépollution rendant pour l'instant une telle opération difficile voire impossible à équilibrer financièrement

Enjeux

- Anticiper la valorisation des emprises foncières sous exploitées
- Renforcer l'offre de logements et pourquoi pas de services à proximité de la gare et donc du centre ville
- S'accrocher harmonieusement aux quartiers voisins pour accéder facilement au centre ville
- Profiter du caractère urbain pour renforcer la densité de logements



Emprise foncière sous exploitée aux abords de la gare



La gare et son parking, un joli bâtiment, typique des gares de la fin XIXe



La place du marché, un espace clé dans la ville, son aménagement est presque terminé

- Nombre min. de logements : **10**
- Nombre min. de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ou destinés aux séniors : **5**

Prescriptions architecturales

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

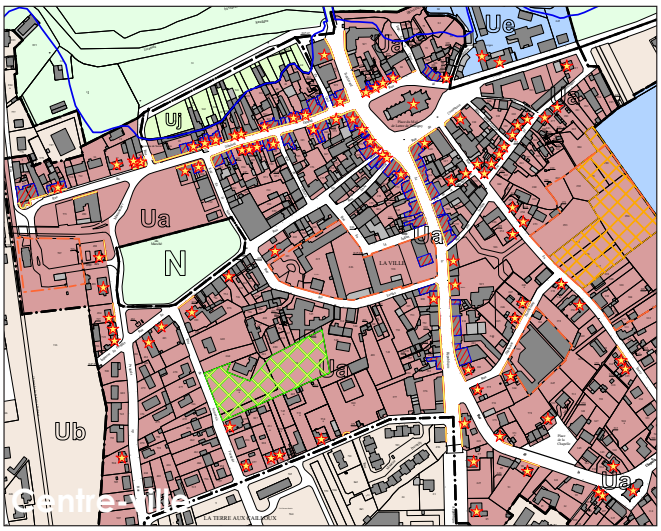
- R+2+C (rez de chaussée + 2 niveaux + combles)
- R+2+A (rez de chaussée + 2 niveaux + attique)
- 9m à l'égout du toit
- 13m hors tout



11- **Salbris**, école Yves-Gautier

DENSIFICATION

Contexte





- Actuellement occupé par l'école Yves-Gautier, les services de la communauté de communes, un parking
- Situé au coeur du centre ville
- Secteur entouré par des quartiers de fauboug et le centre ville
- Secteur voisin de la place du Marché dont le réaménagement est en cours de finition
- Des accroches existantes au boulevard de la République, la rue des Ecoles et la rue du Marché permettant une desserte cohérente
- Nécessité d'avoir aménagé le pôle d'équipements collectifs à l'Est de la ville, pour pouvoir relocaliser les équipements scolaires avant d'envisager toute opération de renouvellement urbain
- Des espaces publics récemment réaménagés

Enjeux

- Privilégier l'accueil de logements et de services
- Tenir compte des formes urbaines de faubourg et de centre ville
- Assurer la qualité des fronts bâtis le long des voies publiques
- Profiter du caractère urbain pour renforcer la densité de logements



Vue depuis le Boulevard de la République.
Le hauteur des bâtiments et leur implantation marquent un caractère urbain plus affirmé.





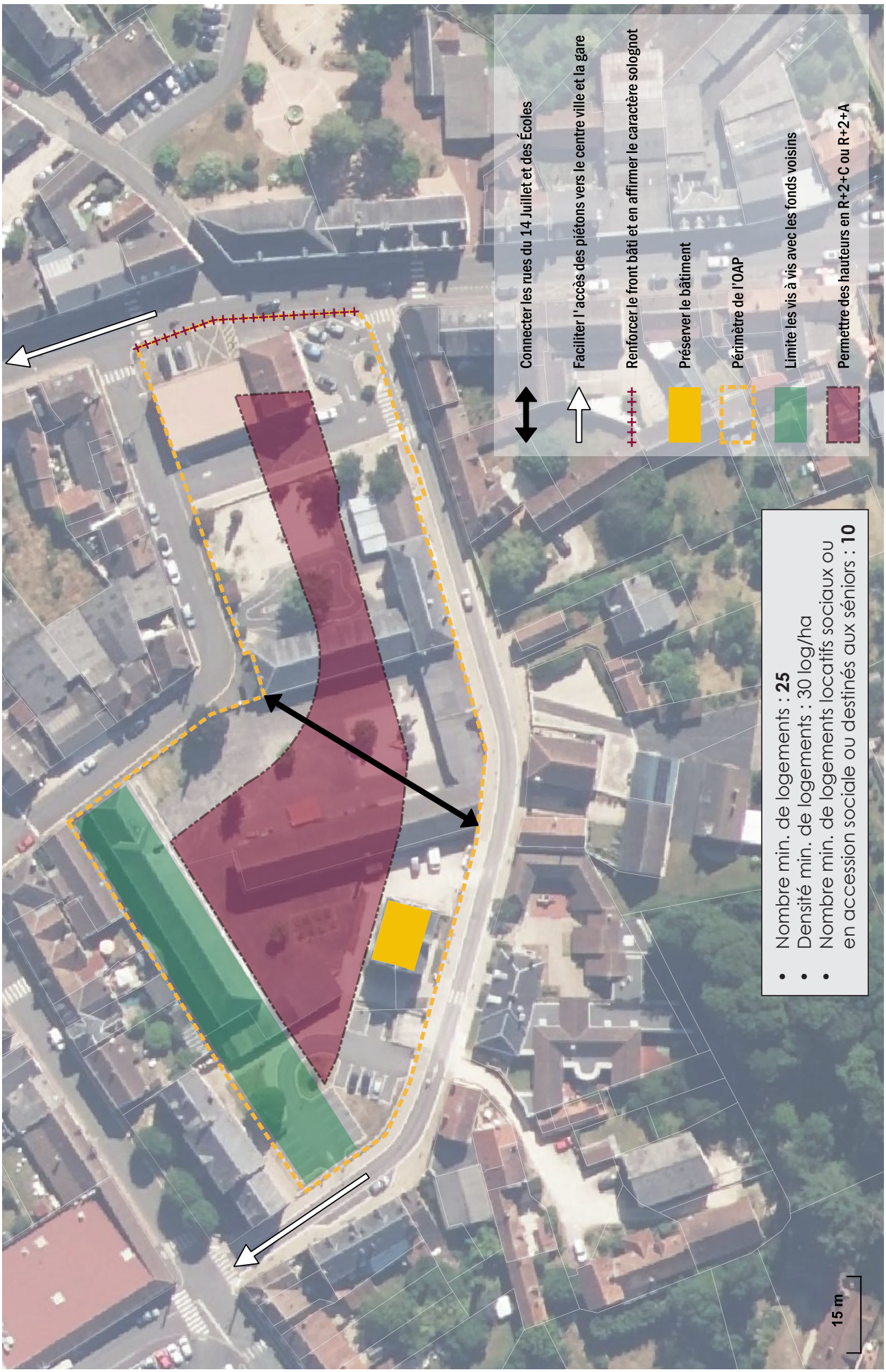
Vue depuis les rues des Ecoles et du 14 Juillet.
L'implantation à l'alignement marque le caractère solognot.





Vues depuis la rue des Ecoles récemment réaménagée pour donner plus de places aux piétons et cycles

Orientations d'aménagement



Donner envie de marcher plutôt que de conduire, des exemples



Dans les traitements de surface, indiquer inconsciemment que le piéton est le favori





Irriguer l'ensemble du quartier par des venelles plantées.

Adoucir les ambiances

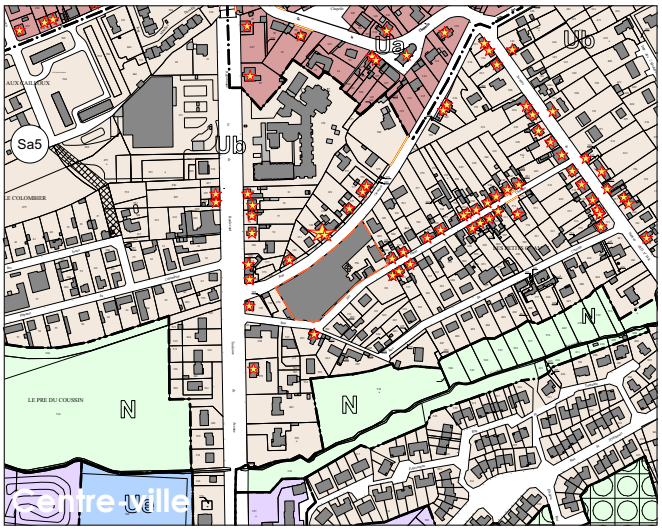
Cet exemple illustre comment aménager des espaces verts de transition entre les espaces collectifs et le front bâti. Ces espaces devront également être l'occasion d'offrir des espaces de détente collectifs et ainsi permettre de réduire la part des espaces privatifs.



12- **Salbris**, friche Painsol

DENSIFICATION

Contexte





- Ancien site industriel désaffecté
- Inoccupé
- Proximité du centre ville, et du supermarché, accessible à pied en sécurité
- Localisé dans un quartier résidentiel
- Desserte de part et d'autre par les rues des Petits-Champs et G. Boiton
- **Foncier non maîtrisé par la collectivité**
- Potentiels coûts de dépollution rendant pour l'instant une telle opération difficile voire impossible à équilibrer financièrement

Enjeux

- Privilégier l'accueil de logements
- Tenir compte de l'environnement résidentiel
- Constituer un coeur d'îlot au caractère végétal affirmé
- Ne pas obérer le potentiel d'aménagement de ce quartier par des projets mal maîtrisés



Vue depuis la rue de Toulouse, de jolies demeures typiques du développement des faubourgs solognots au XIX et XXe siècle et qui se démarquent des demeures solognotes isolées par leurs volumes, leurs décors, leurs modénatures.



Vue depuis la rue Georges-Boiton

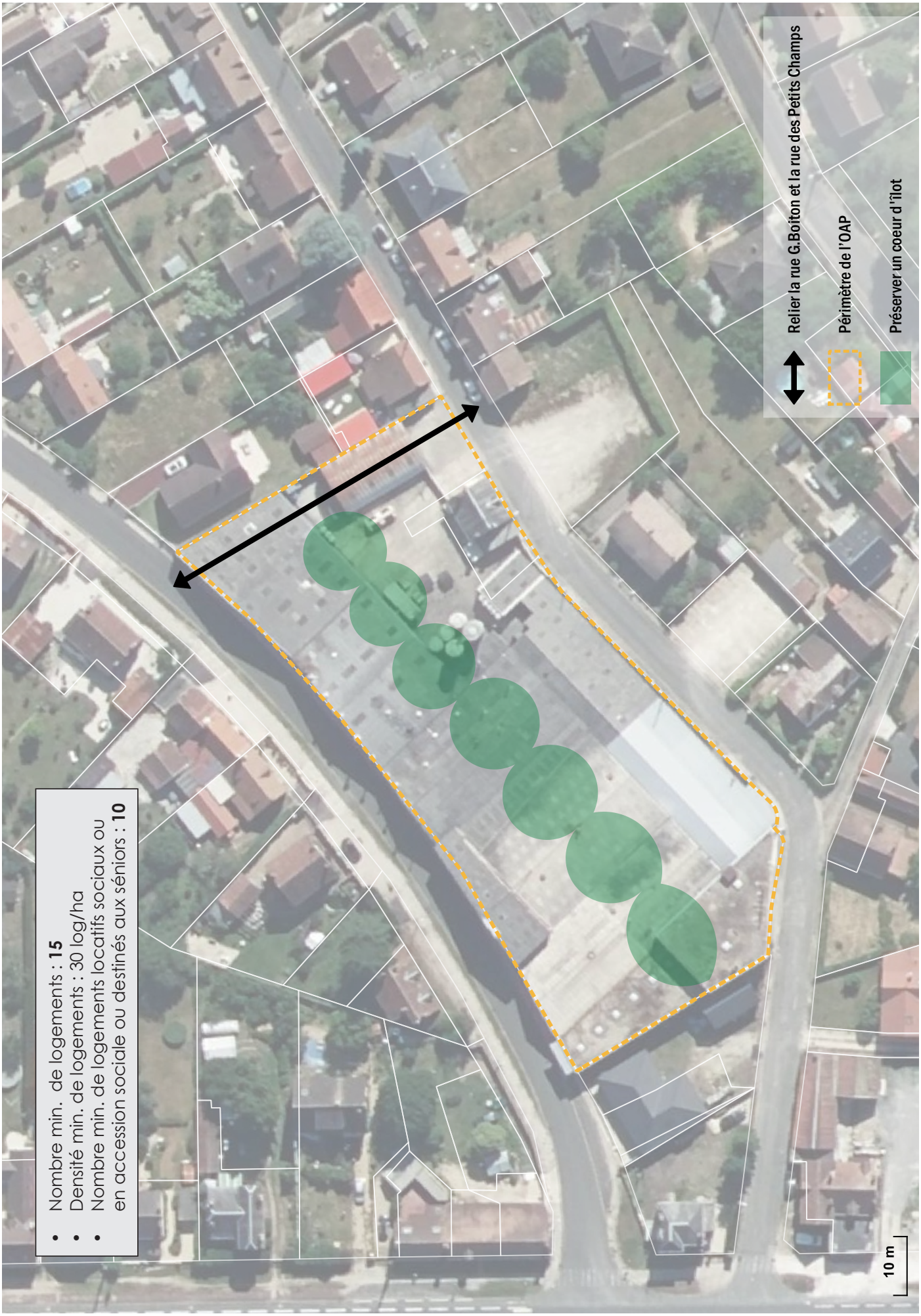


Vue depuis la rue Georges-Boiton



Vue depuis la rue Georges-Boiton, les caractéristiques solognotes de l'implantation bâtie perturbées par les implantations industrielles

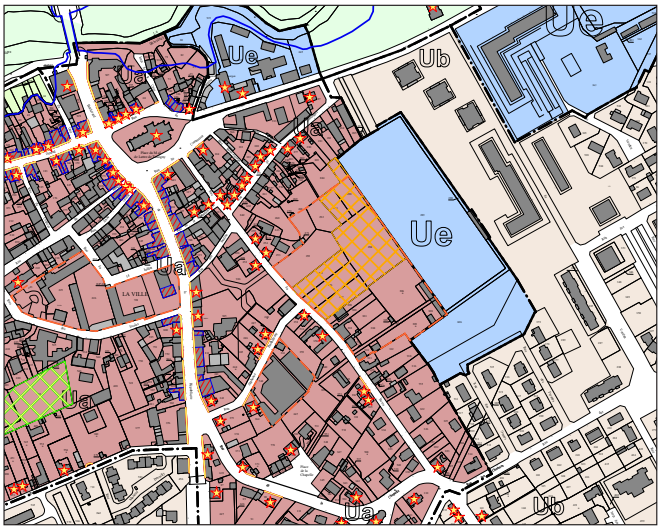
Orientations d'aménagement



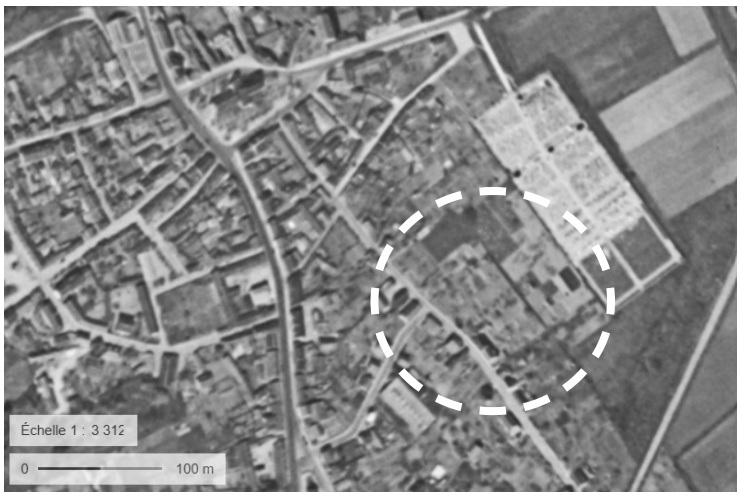
13- **Salbris**, rue du Berry

DENSIFICATION

Contexte







- Site à enjeu compte tenu de sa centralité et de son rôle charnière pour relier les projets prévus à l'Est et le centre ville
- Secteur situé entre le cimetière et la mairie et son parking
- Secteur situé en plein centre ville
- Secteur occupé par des jardins et vergers
- **Foncier non maîtrisé par la collectivité**
- Un projet de maison médicale présenté dans le cadre de l'enquête publique



Vue depuis la rue du Berry, le site concerné se trouve sur la gauche



Vue du site depuis le parking de la mairie

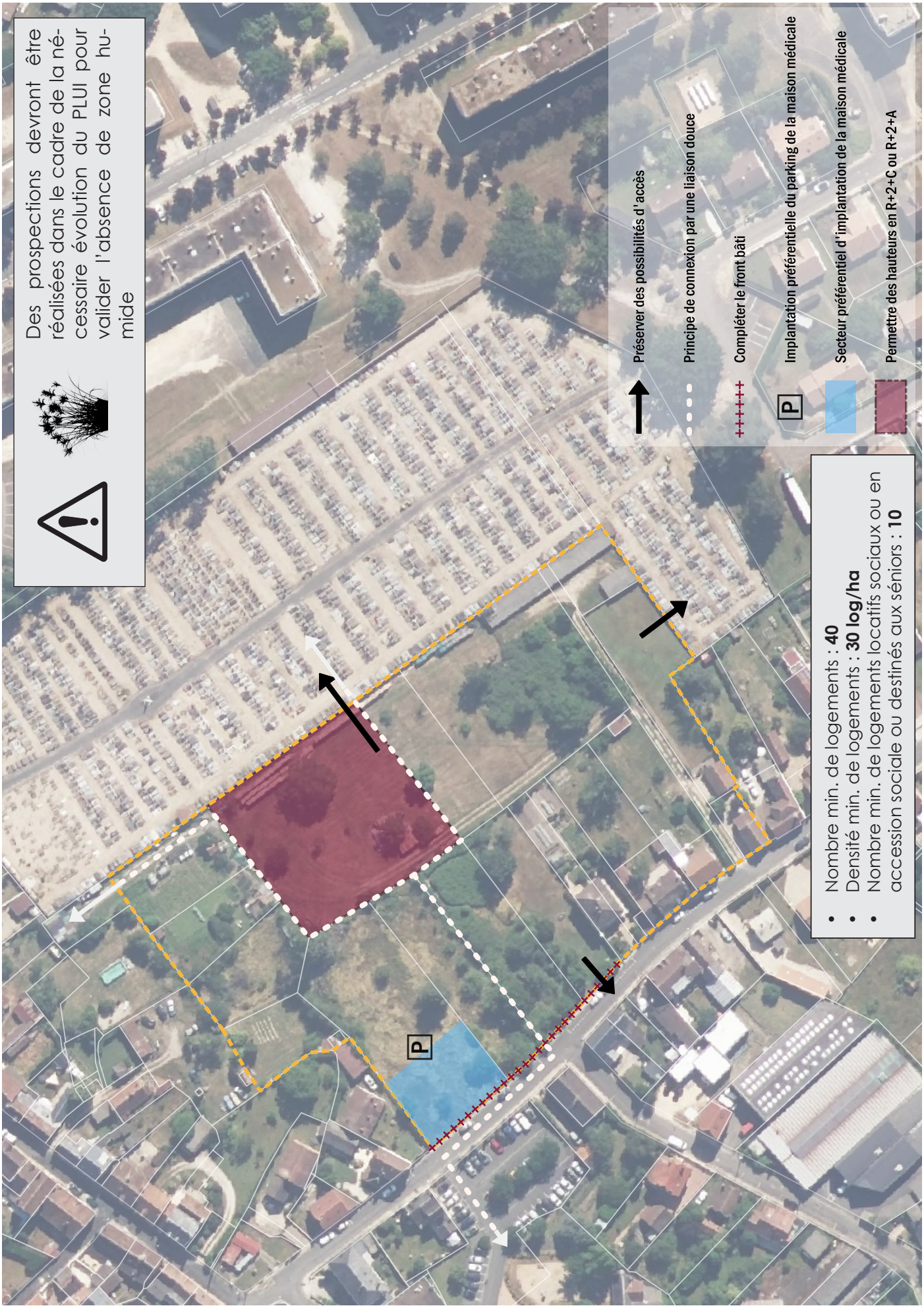


Vue du site depuis la rue du Berry

Enjeux

- Valoriser au mieux cet espace dans le projet global de centre ville
- Permettre l'implantation de la maison médicale
- Tenir compte de l'implantation du bâti à l'alignement, caractéristique du bâti solognot
- Participer au renforcement de l'offre de logements en centre ville

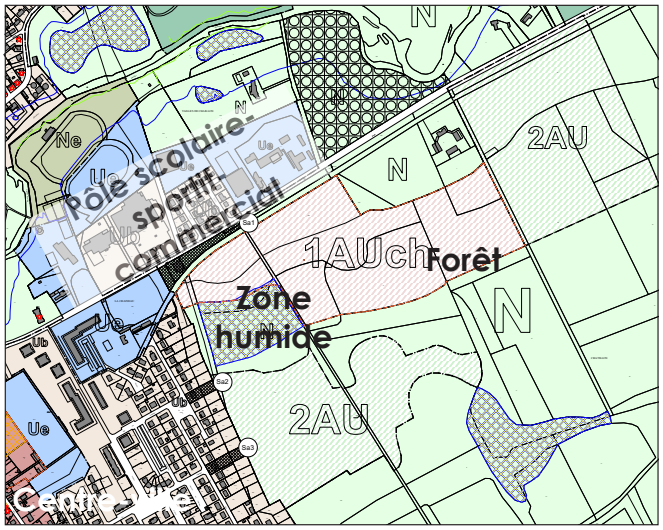
Orientations d'aménagement



14- **Salbris**, entrée Est et La Chesnaie

EXTENSION

Contexte







Vue en arrivant de l'Est, le site se situe au fond à gauche. Les boisements qui le bordent participent à l'ambiance forestière de l'entrée de ville, ambiance forestière participant notablement au caractère solognot.



Toujours en arrivant de l'Est, au droit du futur quartier de La Chesnaie, les boisements qui bordent le futut quartier poussent l'ambiance forestière jusqu'à l'actuelle frange urbaine, poussant d'autant l'ambiance solognote typique vers l'entrée dans le centre ville.



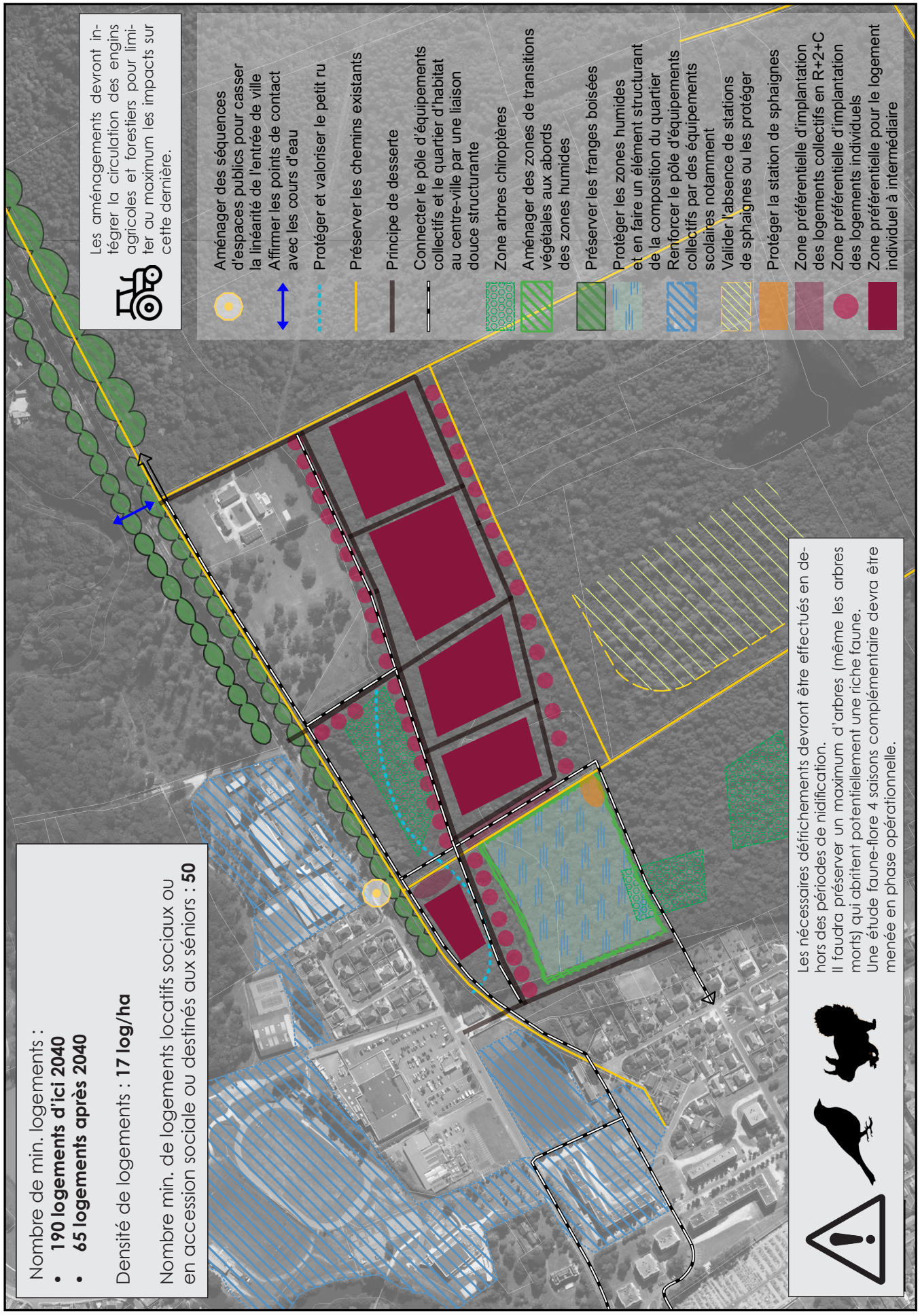
En arrivant du centre ville, se distinguent à gauche, les équipements collectifs et le centre commercial et à droite le stade de football.
Le futur quartier viendrait s'implanter dans les boisements situés au fond à droite. Ainsi, la préservation de cette ambiance forestière permettra de maintenir l'identité solognote et renforcera l'effet de clairière.

- Environnement forestier et zones humides présentes
- Situation en entrée de ville, au bord la RD 724 classée à grande circulation
- Proximité du pôle scolaire, sportif et commercial
- Des besoins en logements exprimés dans le cadre de projets de megafactories , besoins auxquels la commune souhaite répondre pour l'intérêt du territoire
- Un projet de quartier d'habitat principalement destiné aux futurs cadres et employés des projets de megafactories
- Une volonté municipale d'affirmer une identité forte, respectueuse des atouts environnementaux

Enjeux

- Préserver la qualité de l'entrée de ville et son intégration dans l'environnement boisé
- Prendre en compte et valoriser les zones humides et boisements à chiroptères présents sur le site
- Prendre en compte le réseau hydrographique et sa gestion
- Assurer la connexion du quartier et sa desserte
- Anticiper le long terme

Orientations d'aménagement



Donner envie de marcher plutôt que de conduire, des exemples



Dans les traitements de surface, indiquer inconsciemment que le piéton est le favori







Christophe Rousselle, Sologne



Plazma Architekturos, Vilnius

Irriguer l'ensemble du quartier par des venelles plantées.

Intégrer la voiture sans renforcer l'ambiance routière







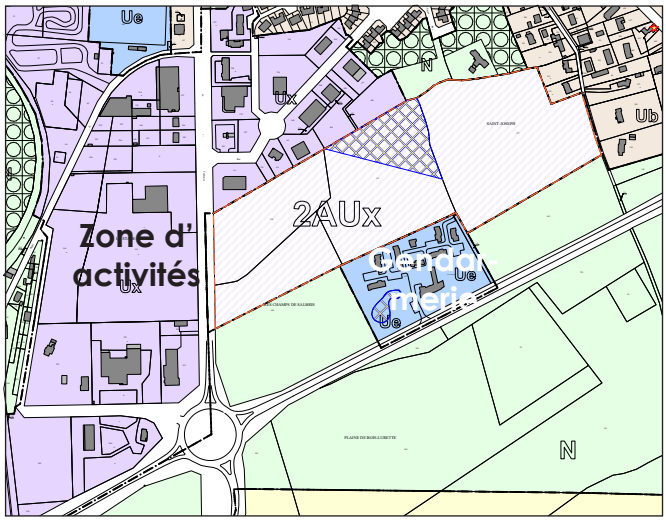


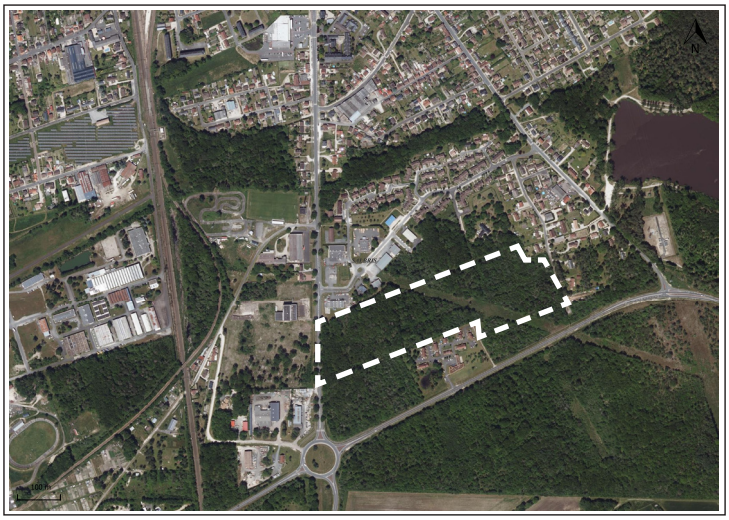
Exemple d'intégration paysagère des voies de circulation et des aires de stationnement, les voitures sont présentes mais invisibles.

15- **Salbris**, Entrée sud

EXTENSION

Contexte







Vue en arrivant du sud, le site se situe au fond à droite. Les boisements qui le bordent participent à l'ambiance forestière de l'entrée de ville, ambiance forestière participant notablement au caractère solognot.



Au droit de l'opération sur l'Avenue de Toulouse, les boisements qui bordent le futut quartier poussent l'ambiance forestière jusqu'à l'actuelle frange urbaine, poussant d'autant l'ambiance solognote typique vers l'entrée dans le centre ville.



L'Atelier du Loup, récemment aménagé sur l'ancienne friche industrielle Painsol.
Source : https://atelierduloup.com/



En arrivant du centre ville, se distingue, à gauche, le garage automobile adossé aux boisements implantés sur le site objet de l'orientation d'aménagement.
L'activité économique viendrait s'implanter dans les boisements situés au fond à gauche. Ainsi, la préservation de cette ambiance forestière le long des franges du projet permettra de maintenir l'identité solognote et renforcera l'effet de clairière.

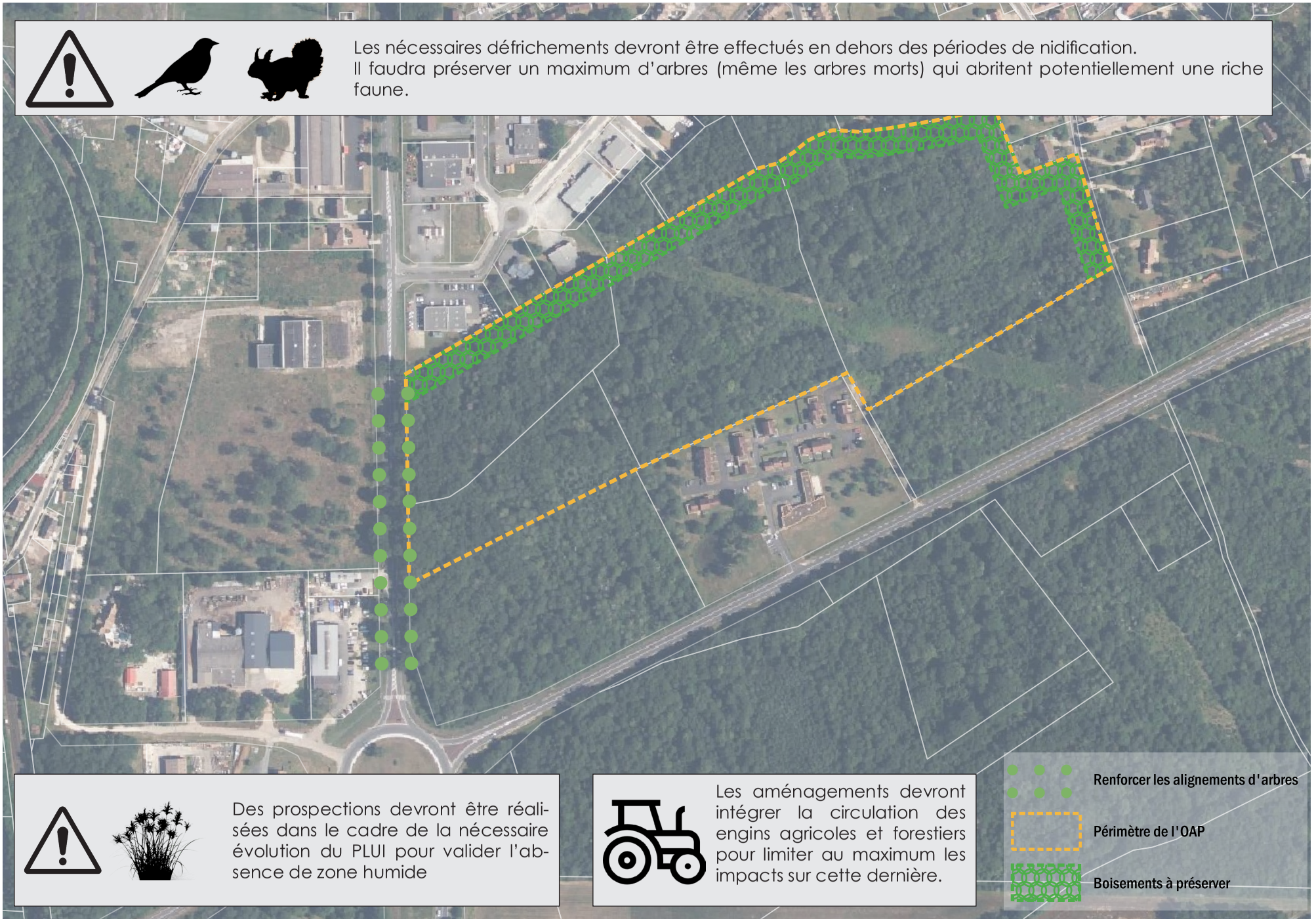


La rue Saint-Joseph supporte un trafic de véhicule très mesuré se résumant aux seuls accès à l'entreprise artisanale implantée au fond de cette voie et des quelques pavillons situés plus en amont. Toutefois la préservation de l'ambiance forestière en frange de l'opération permettra de conserver le caractère solognot et intègrera le projet dans le paysage et l'environnement.

- Situation en entrée de ville, secteur encadré par les routes RD 2020 et RD 724, classées à grande circulation, et supportant un important trafic
- A proximité de la gendarmerie et d'une zone d'activités
- Environnement boisé renforçant l'identité solognote dès l'entrée de ville.

Enjeux

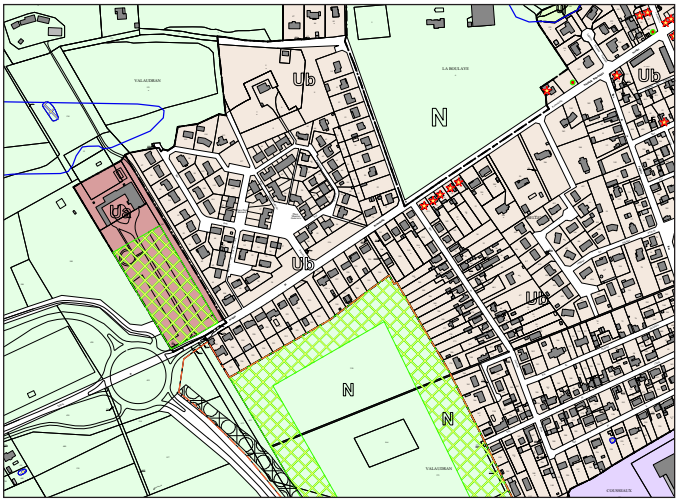
Prendre en compte la situation en entrée de ville
Prendre en compte l'environnement forestier, notamment le long des franges du projet


Les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification.
Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.
Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide
Les aménagements devront intégrer la circulation des engins agricoles et forestiers pour limiter au maximum les impacts sur cette dernière.
Renforcer les alignements d'arbres
Périmètre de l'OAP
Boisements à préserver

16- **Salbris**, entrée ouest

PAYSAGER

Contexte







Cette entrée de ville est la principale. En effet, pour aller en ville en sortant de l'autoroute il faut emprunter l'avenue de Romorantin-Lanthenay. Ainsi cette entrée de ville doit affirmer l'identité solognote, notamment basée sur l'ambiance forestière.



Tout au long de l'avenue de Romorantin-Lanthenay, cette ambiance forestière se combine à l'ambiance résidentielle.



Certaines portions affirment moins cette ambiance forestière.

- Une entrée de bourg avec un accès à l'échangeur autoroutier
- Une ambiance forestière marquée, affirmant l'identité solognote dès l'entrée de ville.
- Quartier pavillonnaire (densité inférieure à 10 log/ha)
- Des espaces boisés diffus entre les espaces bâtis
- Des alignements d'arbres

Enjeux

- Préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg et le caractère solognot boisé notamment.

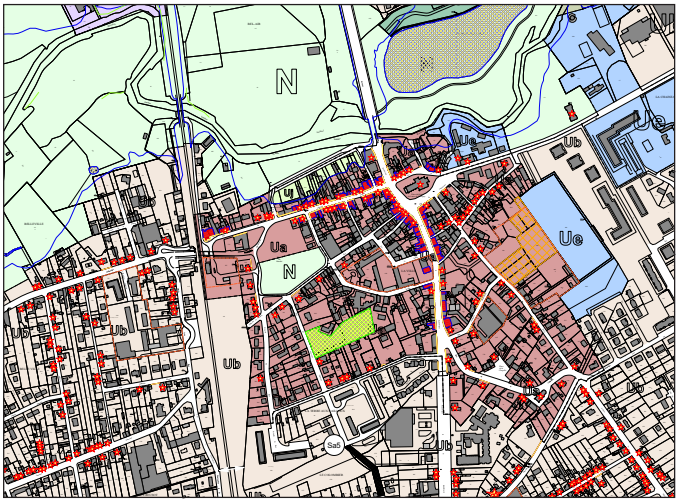
Orientations d'aménagement



17- **Salbris**, Centre-ville

MOBILITÉS

Contexte


N
Ue
Ub
Us
Ub
Ue
N
Ub
Ub
Ub

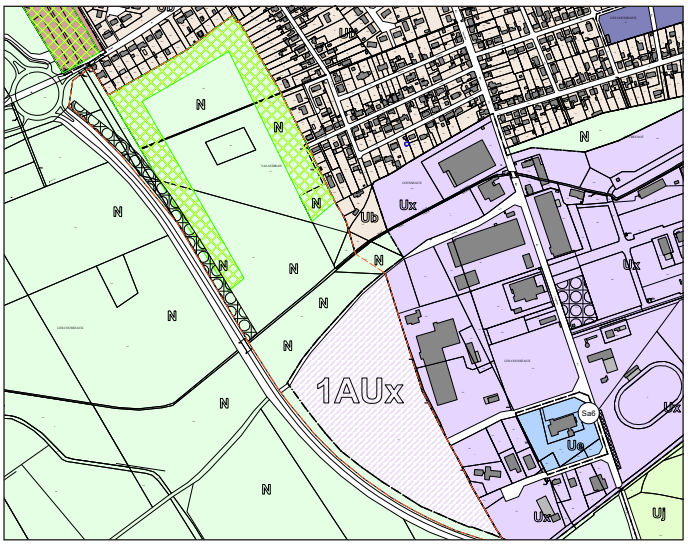
Orientations d'aménagement



18- **Salbris**, Les Cousseaux

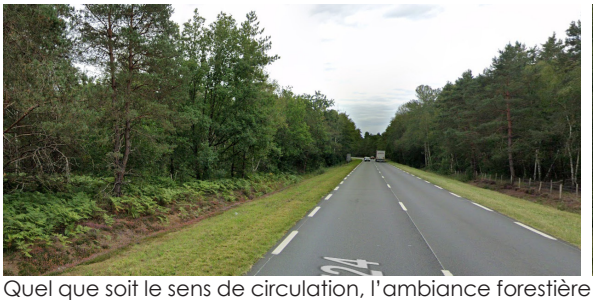
EXTENSION + PAYSAGER

Contexte



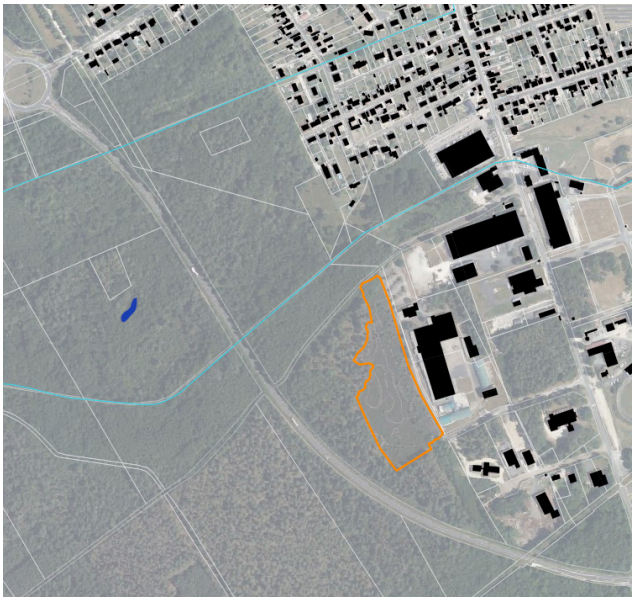


- Situation le long d'une des franges urbaines la plus exposée
- La Rd 724 est classée à grande circulation, elle est très fréquentée
- Implantation dans la continuité du Technoparc
- Aménagement et desserte du foncier engagés
- Environnement boisé
- Foncier traversé d'ouest en est par un petit rû
- Présence de lande ligneuse





Quel que soit le sens de circulation, l'ambiance forestière de ces secteurs affirme l'identité solognote le long de la RD 724 qui contourne Salbris.

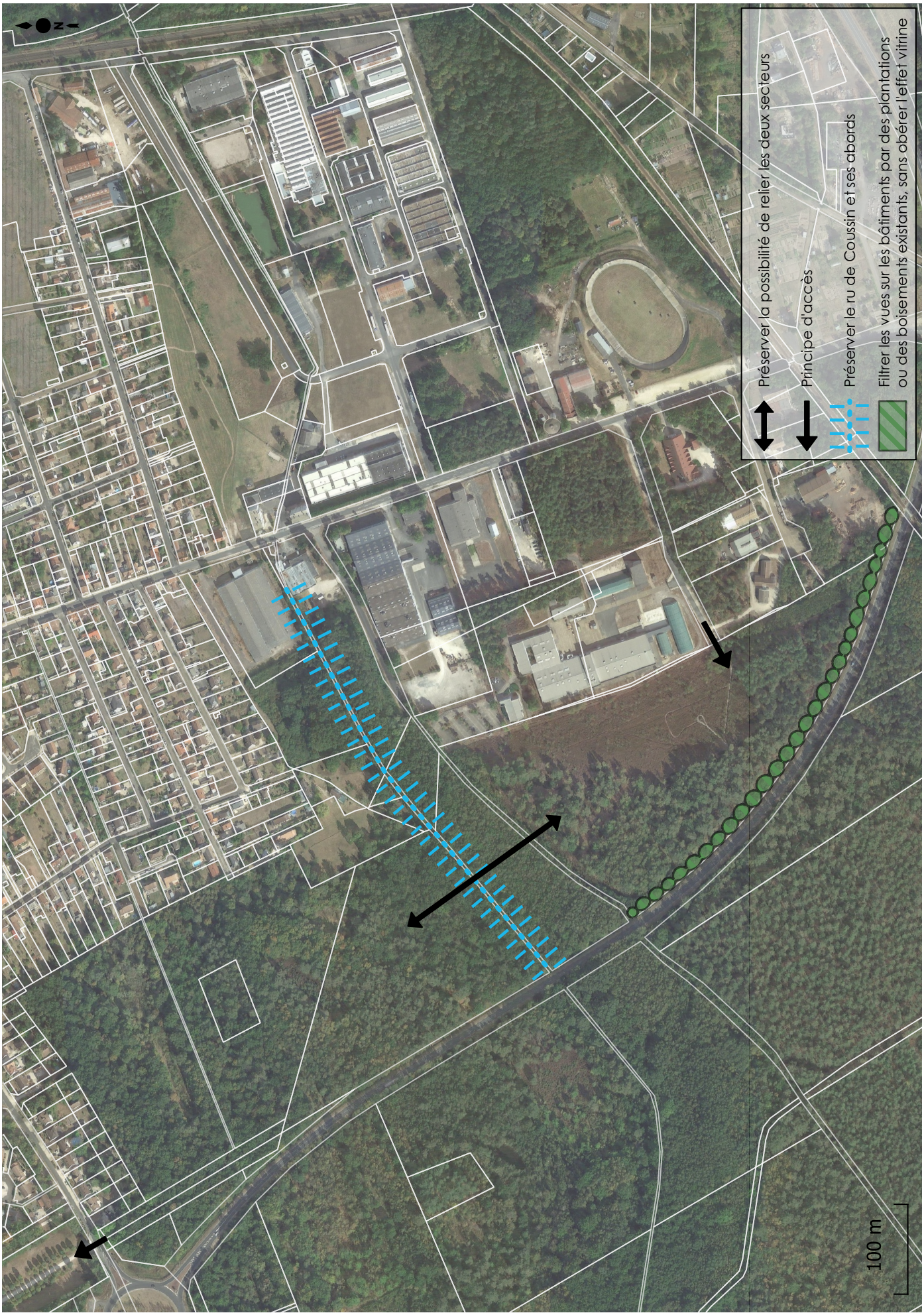


Une partie de lande ligneuse existe sur le foncier concerné (en orange sur la photo aérienne ci-contre).

Enjeux

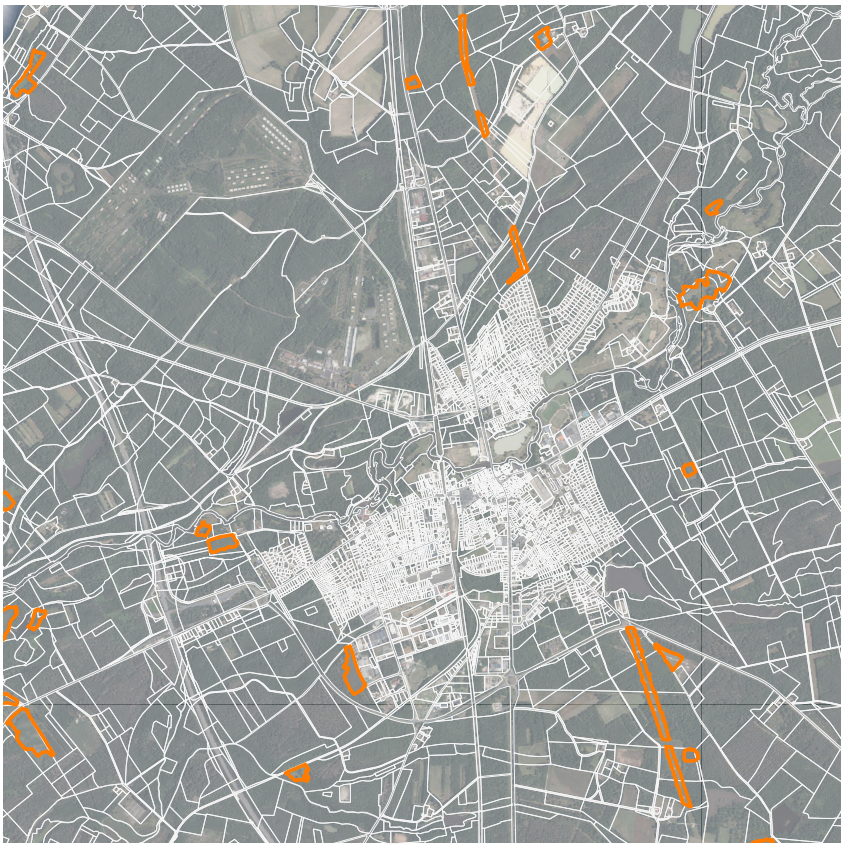
- La situation en entrée de ville
- La valorisation de la desserte
- La nécessité d'assurer l'intégration paysagère et l'affirmation de l'identité forestière solognote le long des franges urbaines actuelles et futures.
- La prise en compte du réseau hydrographique

Orientations d'aménagements



Les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification. Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.

Les landes ligneuses sont nombreuses autour du site, en orange sur la carte ci-dessous. Elles ont tendance à s'enfricher pour devenir des boisements. Si la collectivité dispose de foncier dans les secteurs de lande (en orange sur la carte ci-dessous), il faudrait reconquérir des espaces de landes. Cela pourrait également s'opérer dans des boisements qui se sont développés dans des secteurs de friches militaires comme celle de l'ex EPMU..

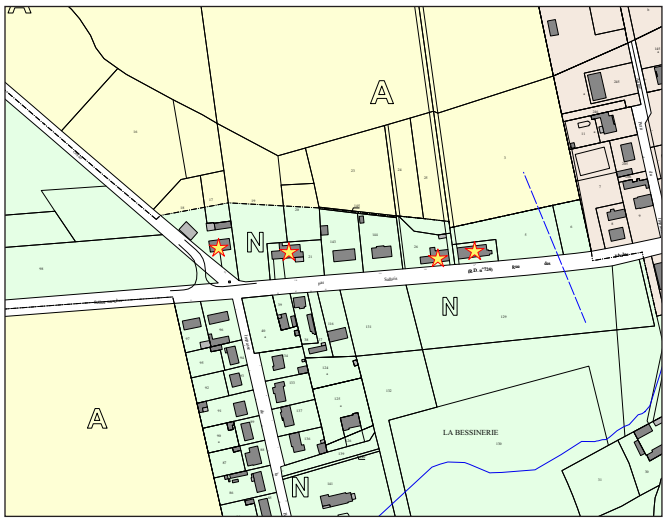


SELLES-SAINT-DENIS

19- **Selles-Saint-Denis**, Entrée Ouest

PAYSAGER

Contexte







- Une entrée de bourg à l'écart du centre-ville
- Des espaces boisés de part et d'autre de la route
- Des parcelles agricoles au sud
- Des façades visibles depuis la route

Enjeux

- Créer une frange boisée entre l'espace urbanisé et l'espace agricole
- Préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg.

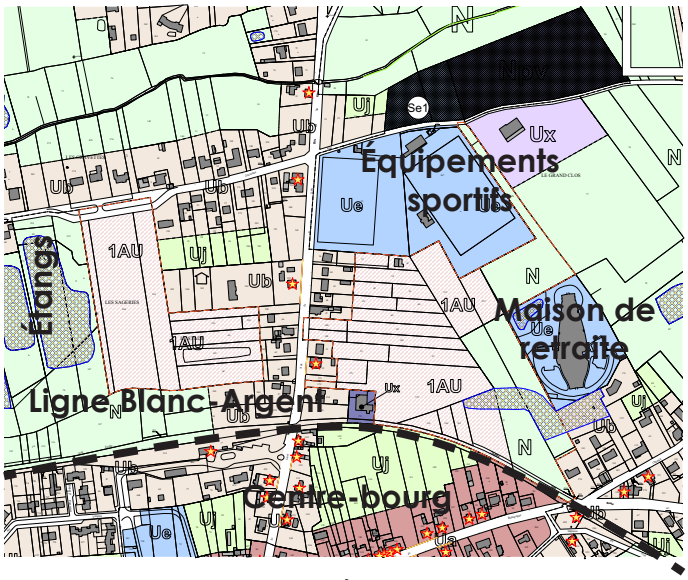
Orientations d'aménagement

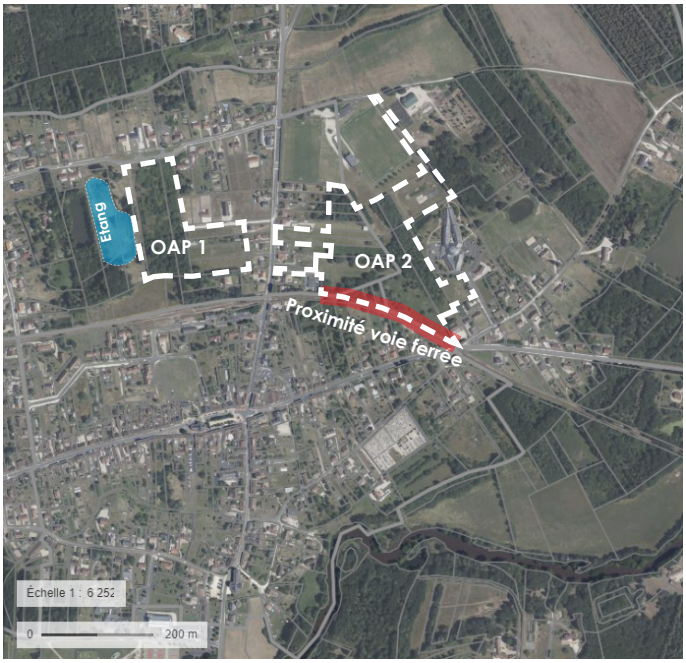


20- Selles-Saint-Denis, Les Gravettes

EXTENSION

Contexte

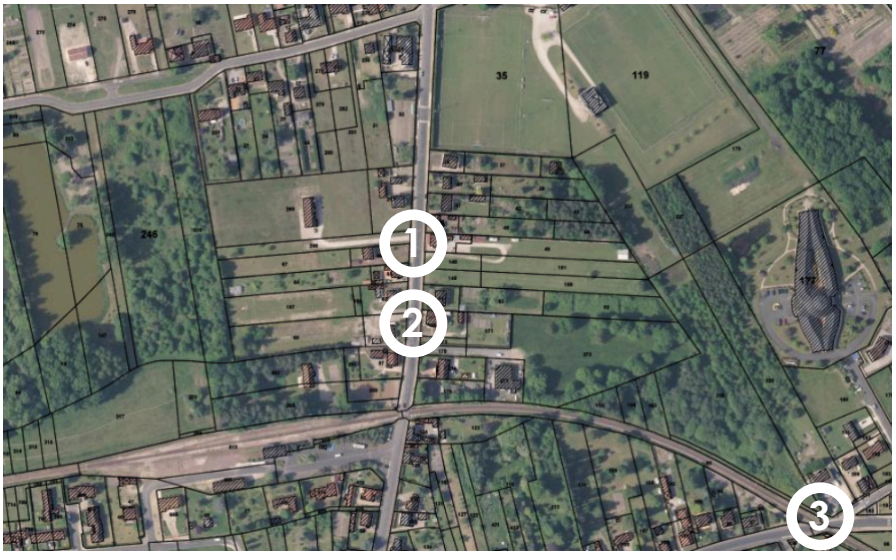




- Deux secteurs d'aménagement au nord du centre-bourg (350 m)
- Un secteur ouest (Oap 1) constitué de fonds de jardin et d'un secteur proches de zones humides
- Un secteur est (Oap 2) situé entre la rue de la gare et la maison de retraite.

Enjeux

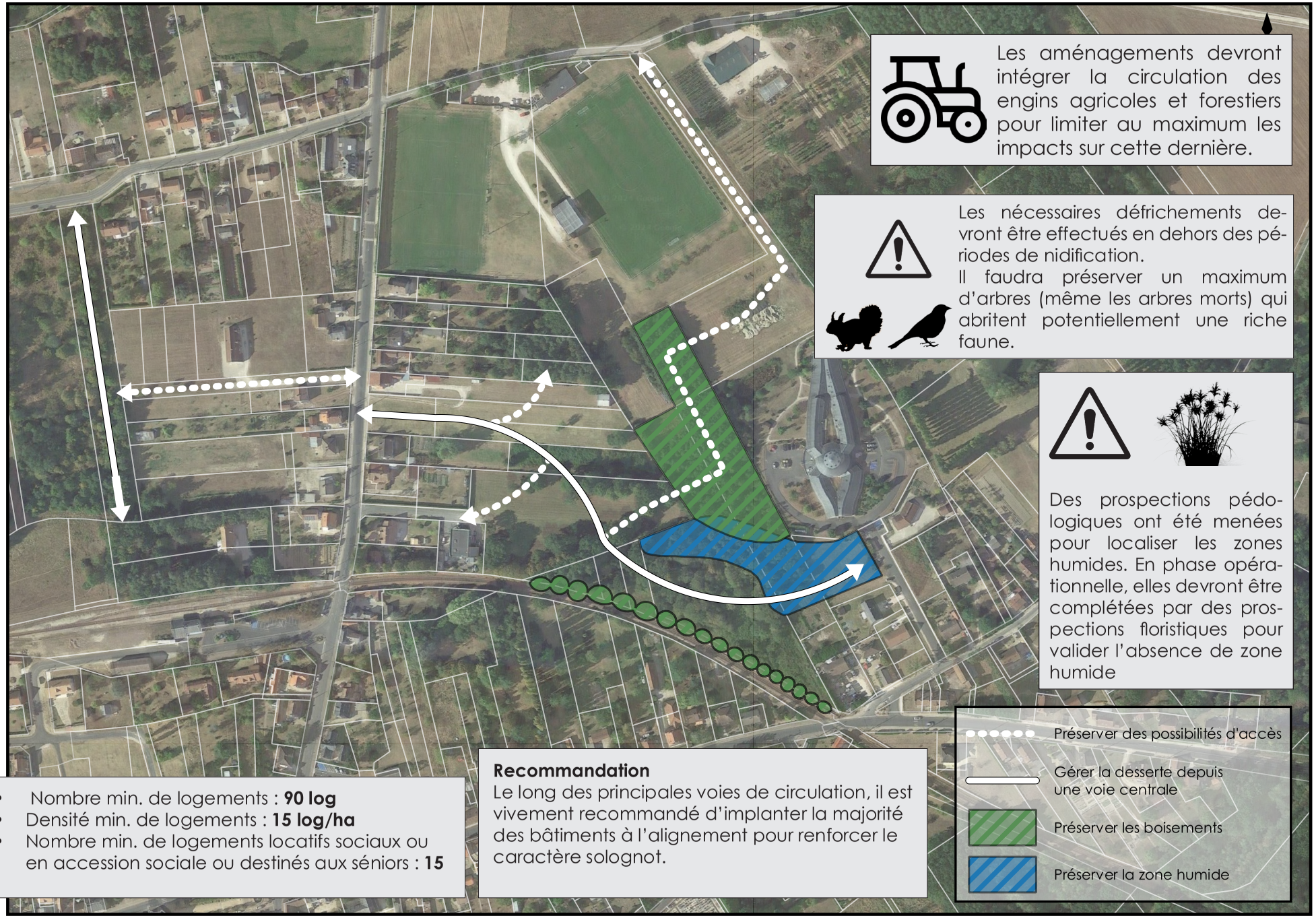
- Prendre en compte les zones humides voisines (OAP 1) et la voie ferrée à proximité (OAP 2)
- Préserver la frange boisée entre les futures zones d'habitation et la voie ferrée (OAP 2)
- Valoriser des fonciers à enjeux au nord du bourg en les desservant mieux
- Relier plus directement les différents équipements de la commune
- Accrocher ce quartier au reste du bourg et notamment le centre-bourg











- Nombre min. de logements : **90 log**
- Densité min. de logements : **15 log/ha**
- Nombre min. de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ou destinés aux séniors : **15**

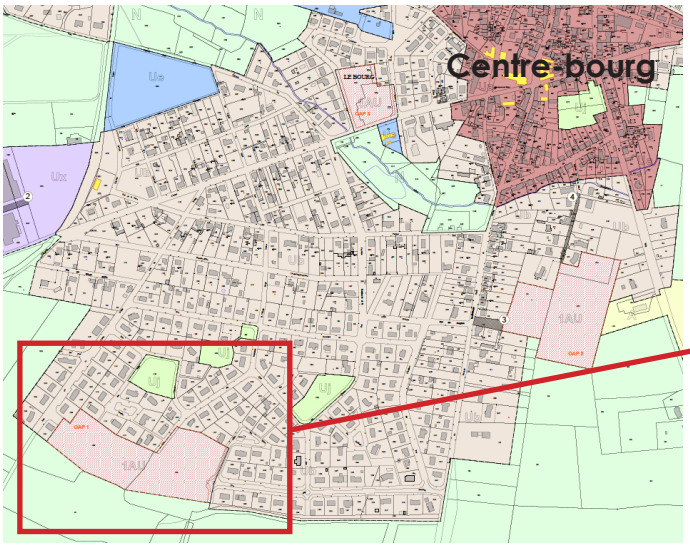
Recommandation
Le long des principales voies de circulation, il est vivement recommandé d'implanter la majorité des bâtiments à l'alignement pour renforcer le caractère solognot.

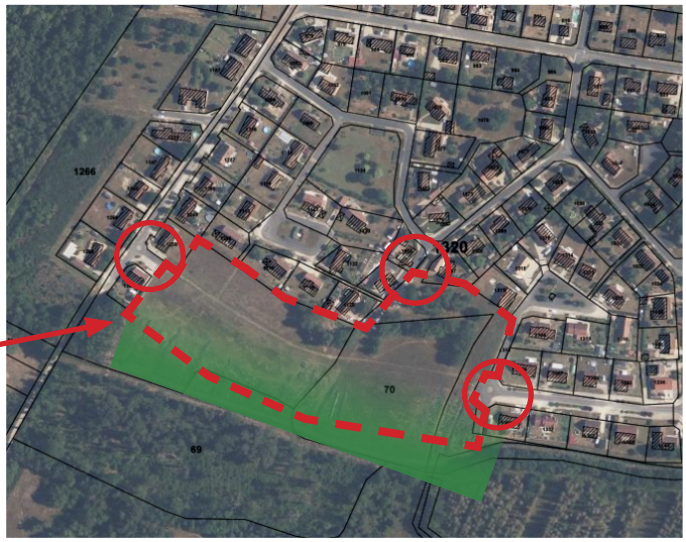
SOUESMES

21- **Souesmes**, Les Champs-du-Bourg

EXTENSION

Contexte





- Secteur pavillonnaire avec amorce de voirie à l'est et à l'ouest
- Accroche possible via un réseau de sentes piétonnes à proximité
- Front urbain sud du bourg et proximité immédiate de zones naturelles
- Présence de stations d'espèces végétales protégées régionalement : le Plantain caréné et l'Hélianthème faux alysson

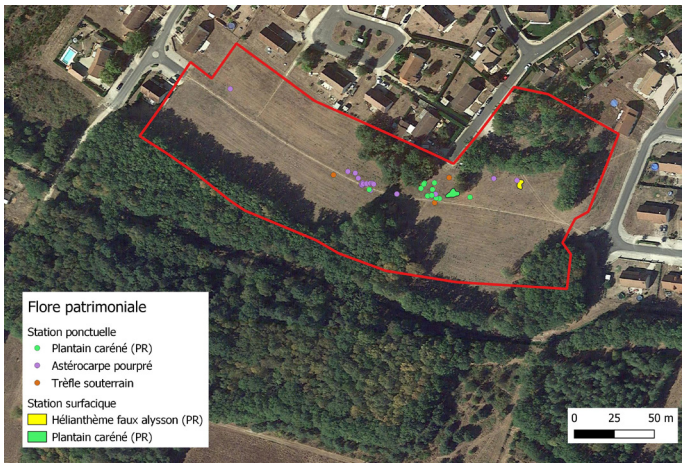
- Accroche au réseau de voiries
- Transition avec les espaces naturels au sud du secteur

Un patrimoine naturel à prendre en compte

Les relevés floristiques ont permis de recenser :

- deux espèces sont protégées sur le site, le Plantain Caréné et l'Hélianthème Faux Alysson.
- deux espèces sont en plus des espèces d'intérêt communautaire, l'Asterocarpe Pourpré et le Trèfle Souterrain.

Localisation des espèces protégées et des espèces d'intérêt communautaire



Localisation des espèces protégées



Enjeux

- Préserver les boisements pour gérer la transition vers les espaces naturels
- Accrocher ce quartier au reste du bourg grâce aux amorces de voirie
- Prendre en compte les mobilités douces vers le centre-bourg
- Protéger strictement les stations de Plantain caréné et d'Hélianthème faux alysson (protégés régionalement)





Les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification. Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.









Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à prolonger (et à finaliser) le développement du quartier pavillonnaire au sud du bourg **tout en intégrant le cadre national de la limitation de la consommation d'espaces naturels, la recherche de formes urbaines innovantes, s'inspirant des formes traditionnelles solognotes plus denses**.

Assurer l'accroche au tissu bâti

Pour assurer l'accroche de cette nouvelle phase de développement du quartier, il est impératif de poursuivre les amorces de voirie existantes. C'est notamment le cas à l'ouest au niveau du carrefour avec la rue de la Croix-Rouge, et à l'est au niveau du carrefour entre l'avenue des Acacias et l'allée des Houx.
Un accès pourra également être proposé en prolongeant la rue des Merisiers au nord du secteur.

L'accroche au tissu bâti pourra enfin se traduire par la création de cheminements doux. Le prolongement de la sente venant de l'allée des Genêts au nord de l'opération est un minimum.

Gérer la transition avec les espaces naturels

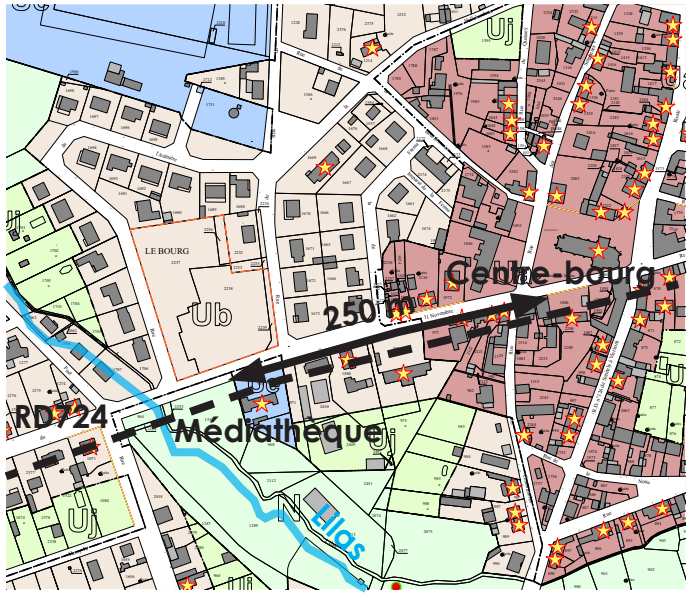
Étant en présence d'un secteur de développement urbain en frange sud du bourg, il est important d'apporter une attention particulière à la transition entre les espaces urbains et les zones naturelles.

Pour ce faire il est impératif de maintenir les boisements existants sur l'ensemble du périmètre. Les parcelles en limites sud devront également veiller à préserver des fonds de jardin arborés, ou tout du moins non imperméabilisés.

22- **Souesmes**, le bourg

DENSIFICATION

Contexte

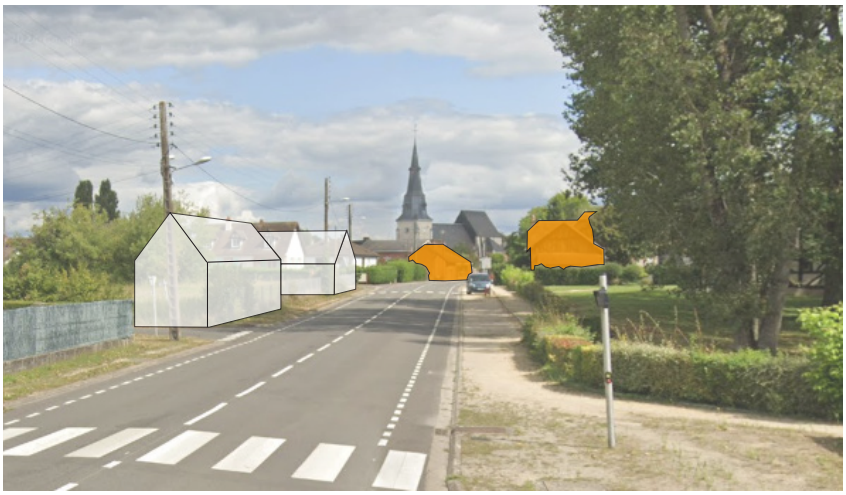






Historiquement, le site été occupé par une ferme dont le bâti était implanté à l'alignement. Aujourd'hui le site n'est plus occupé par du bâti. Toutefois la proximité du centre bourg et de ses fronts bâtis à l'alignement (en noir ci-dessous) permettrait de reconstituer visuellement une continuité de front bâti qui permettrait de renforcer le caractère Solognot.







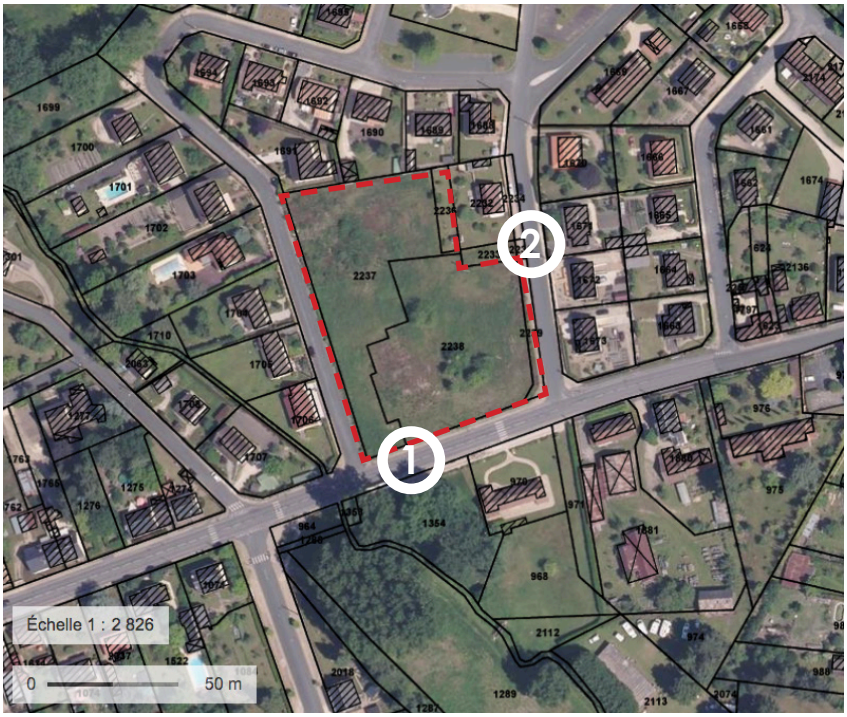
De futures constructions implantées à l'alignement (en blanc sur le photomontage ci-dessus **donné comme exemple à titre indicatif**) pourraient utilement venir renforcer les fronts bâtis typiques matérialisés par les constructions existantes constituant elles aussi des alignements cohérents (en oranges sur le photomontage ci-dessus)

- Secteur à proximité du centre-bourg (250 m), et des commerces, services et équipements (médiathèque de l'autre côté de la Rd 724).
- Proximité avec la RD724 (trafic important)
- À proximité de la trame écologique le long de la rivière Lilas.
- Historiquement, le site était occupé par du bâti agricole implanté à l'alignement.

Enjeux

- La trame écologique de la rivière Lilas
- La proximité avec la RD724
- Les mobilités douces vers le centre-bourg
- Le caractère solognot marquer par la cohérence des implantations constituant des fronts bâtis


Les éventuels défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification. Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.
• Nombre min. de logements : **10 log**
• Densité min. de logements : **14 log/ha**
Recommandation
Le long des rues de l'Aulnière et de l'Hallebarderie, il est vivement recommandé d'implanter la majorité des bâtiments à l'alignement pour renforcer le caractère solognot en entrée du bourg.
Les aménagements devront intégrer la circulation des engins agricoles et forestiers pour limiter au maximum les impacts sur cette dernière.
Le long de l'avenue du 11 Novembre, implanter les constructions principales :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'une distance supérieure à 2 m des clôtures faites de murets surmontés de grilles en ferronnerie, tel que décrit dans le règlement.
Préserver un coeur d'îlot
0
25 m







Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à aménager ce secteur à proximité du centre-bourg et de ses aménités. Il pourra accueillir des logements et/ou un nouvel équipement public.

Tenir compte de la situation

Ce secteur d'aménagement se situe à proximité du centre-bourg et des commerces, équipements et services. Cette situation oblige à utiliser cette emprise foncière de manière efficace. Deux scénarios d'aménagement sont possibles :

- la création d'une dizaine de logements, ce qui correspondrait à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare (soit une consommation d'espace efficace);
- l'implantation d'un équipement public qui répondrait à la proximité du centre-bourg, et plus particulièrement de la médiathèque voisine.

Une solution hybride pourra également être retenue, à savoir la création d'un équipement public associé à l'implantation de quelques habitations. L'objectif de densité pourrait être, dans ce cas, quelque peu assoupli.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte de la proximité de la Rd 724, ou avenue du 11 novembre. Cet axe majeur de la commune génère un fort trafic, et doit induire un retrait des futures implantations. L'exemple de l'espace public devant la médiathèque pourrait ainsi trouver un certain écho de l'autre côté de la voirie en cas de création d'un nouvel équipement.

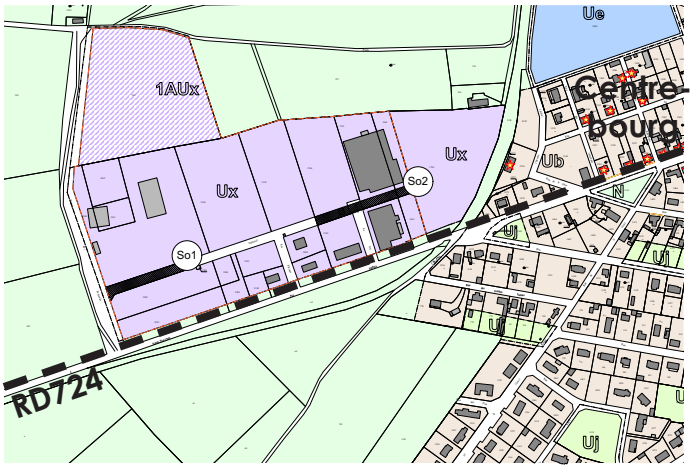
Mettre en valeur le caractère solognot

La proximité du centre-bourg, et par conséquent de la densité attendue sur ce périmètre, ne doit pas empêcher la préservation d'un cœur d'ilôt vert. Il permettra, en cas de création de nouveaux logements de gérer la mitoyenneté des fonds de jardins, et pour la création d'équipements publics, d'ouvrir un nouvel espace public. Il s'agit dans tous les cas, de mettre en valeur l'identité solognote par le renforcement de la présence de l'arbre, et de prolonger la trame écologique qui suit le cours de la rivière Lilas.

23- **Souesmes**, entrée Ouest

EXTENSION

Contexte





- Une des principales entrées de bourg
- Zone d'activités avec des bâtiments d'une hauteur importante qui émergent légèrement au dessus des houpiers depuis la RD724
- RD724 (trafic important)
- Forêt côté sud, aménagement paysager avec quelques arbres plantés côté nord



Enjeux

- Améliorer la frange boisée entre la route et la zone d'activités
- Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de bourg

Orientations d'aménagement

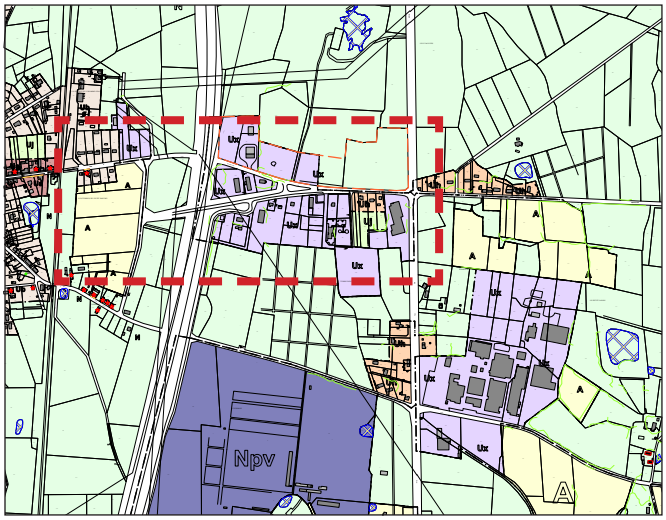


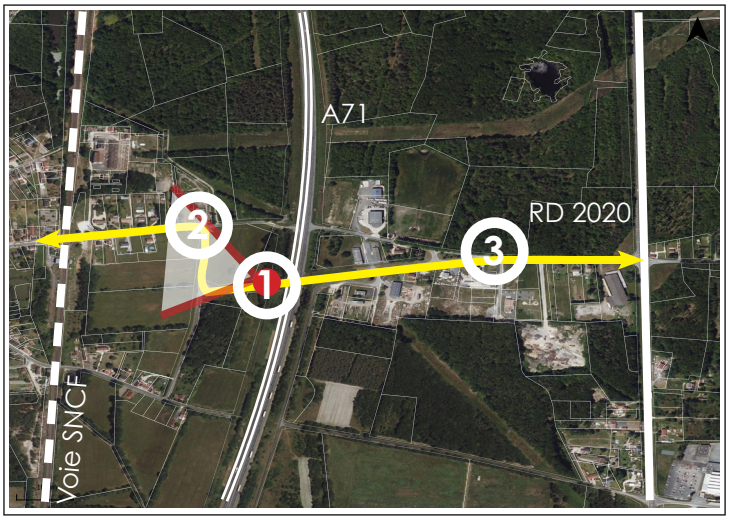
THEILLAY

24- **Theillay**, Entrée Est

EXTENSION + PAYSAGE

Contexte





- Une entrée de bourg unique reliée à la RD2020 (trafic important)
- Un pont sur l'A71 qui donne une vue surplombante sur l'entrée de bourg
- Des espaces boisés encadrant le paysage
- Des parcelles agricoles ouvrant le paysage
- Des façades visibles depuis la route



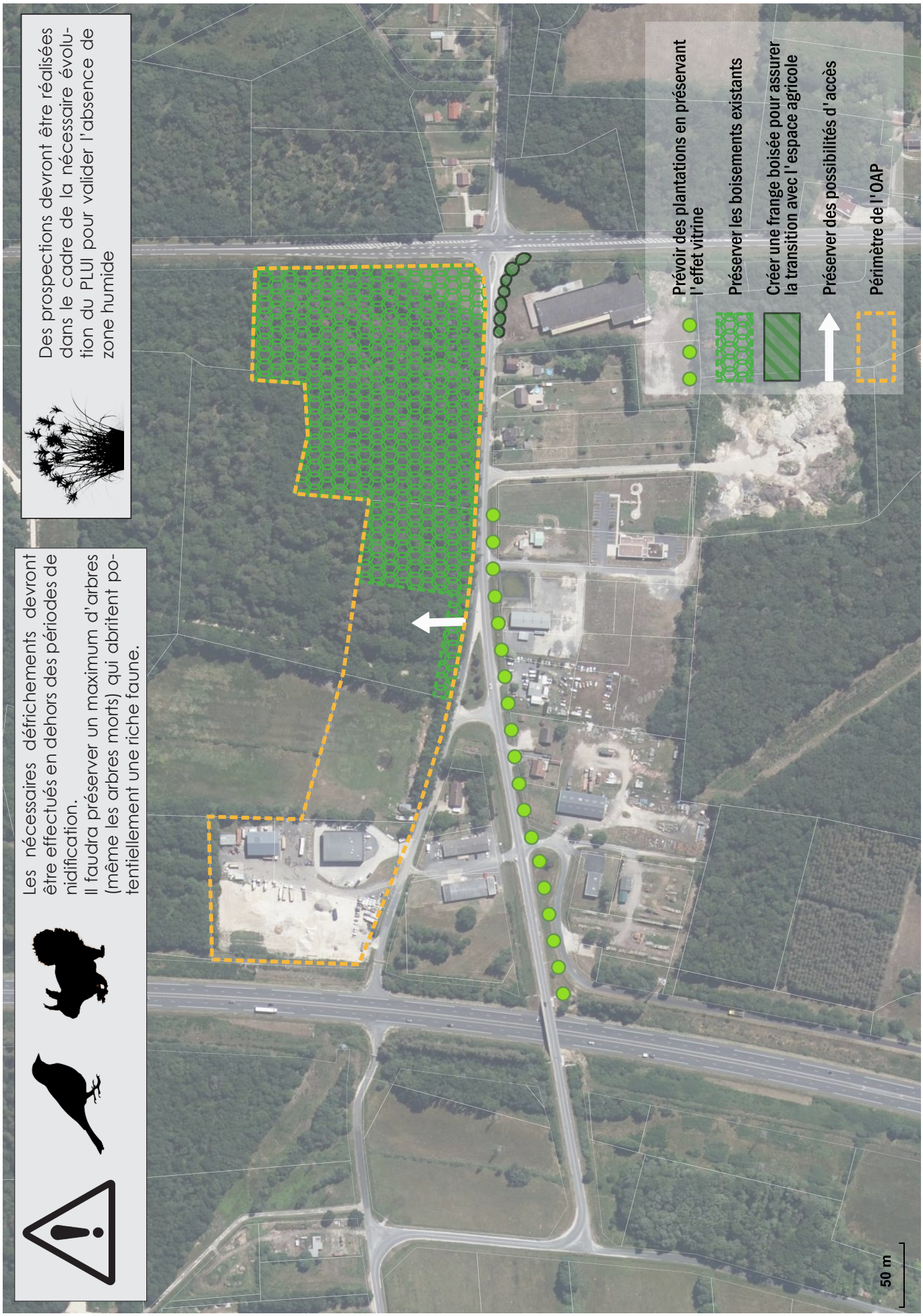




Enjeux

- Créer une frange boisée entre l'espace urbanisé et l'espace agricole
- Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de bourg,
- Améliorer la qualité paysagère de la traversée de la zone d'activités

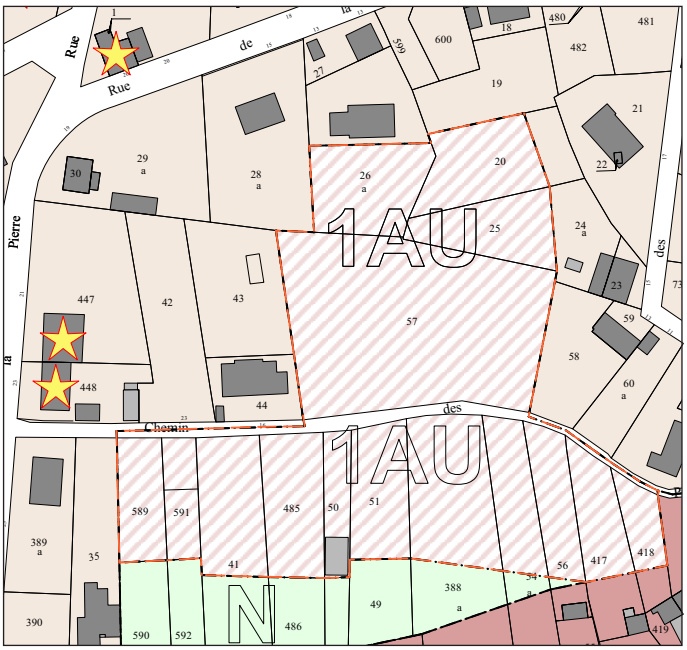
Orientations d'aménagement



25- **Theillay**, La Pinsonnière

DENSIFICATION

Contexte









Un cœur d'îlot situé à toute proximité du centre bourg qui permettrait de préserver l'ambiance solognote



Une voirie qui pourrait être reconnectée au réseau viaire voisin et ainsi desservir l'ensemble de l'îlot.

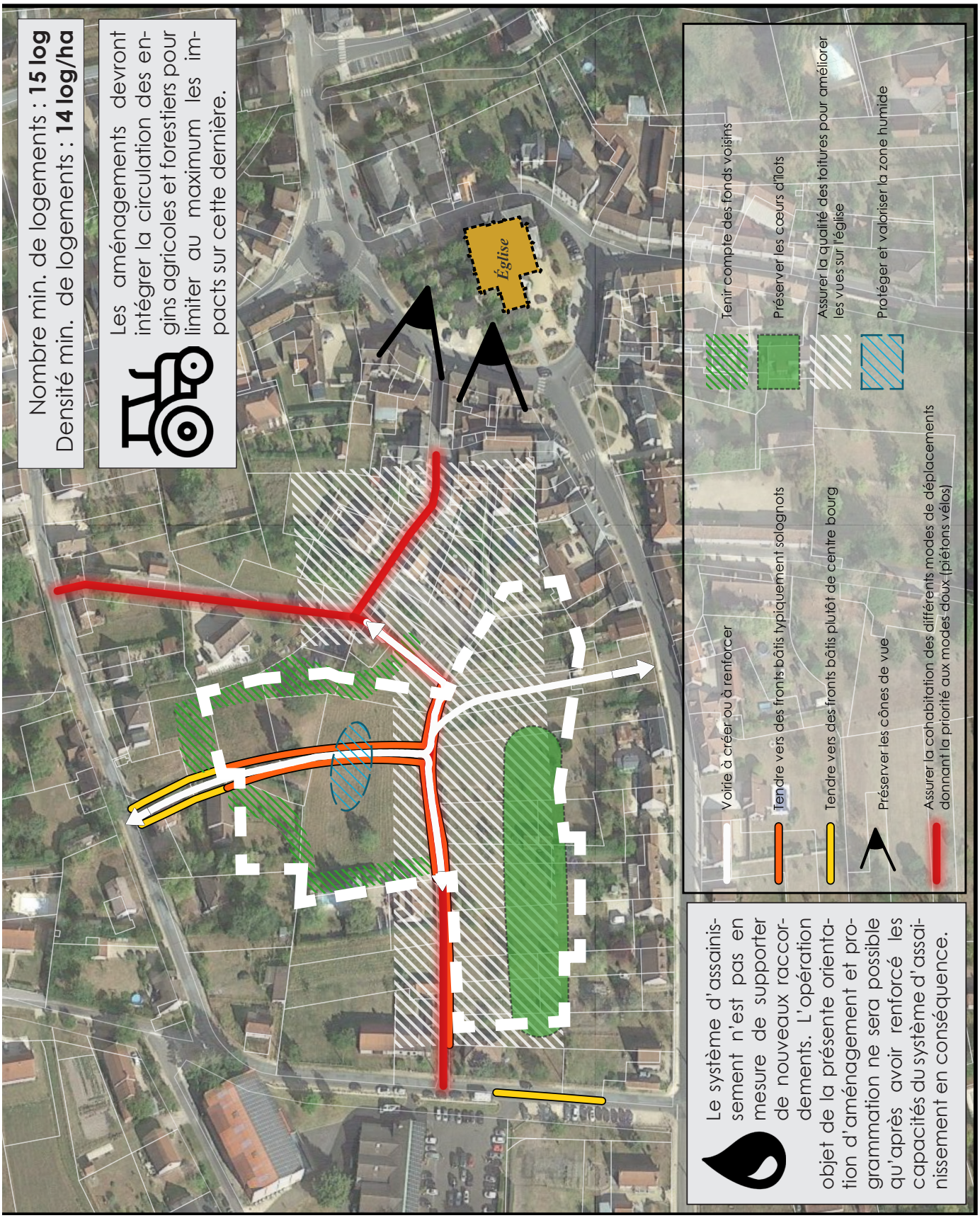


De très jolies vues sur le clocher de l'église mis en scène par les toitures en premier plan.

Enjeux

- Accrocher ce quartier au reste du bourg et notamment le centre bourg
- Favoriser les déplacements doux en direction du centre bourg
- Maintenir des secteurs centraux peu denses favorables à la biodiversité et permettant de respecter le caractère solognot
- À proximité des secteurs plus denses, respecter l'identité du centre bourg
- Mettre en valeur les vues sur le clocher de l'église

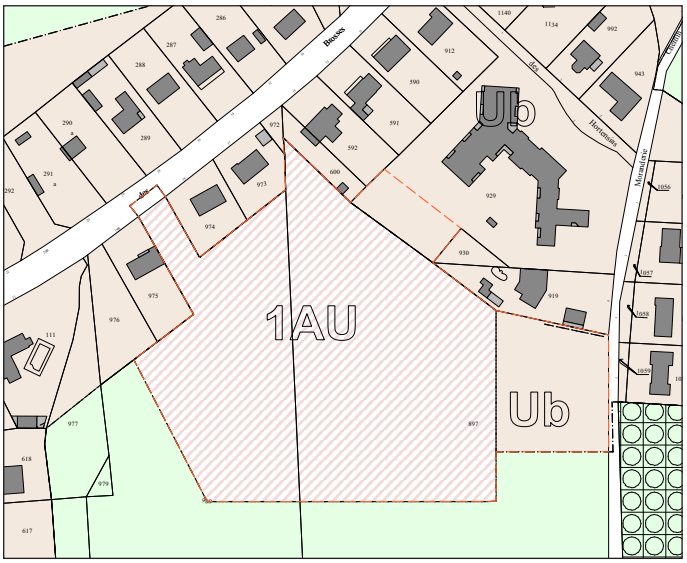
Orientations d'aménagements

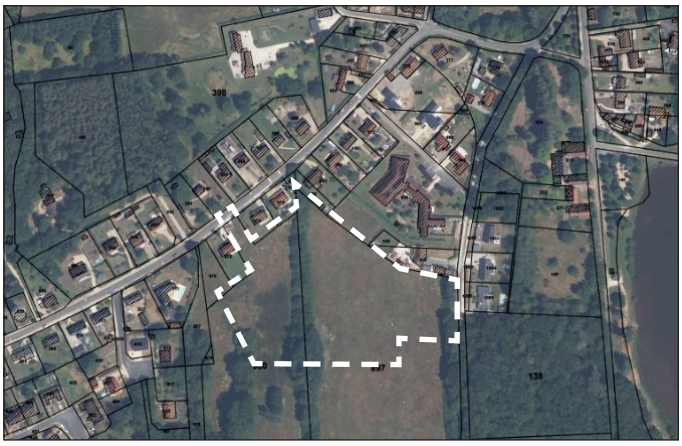


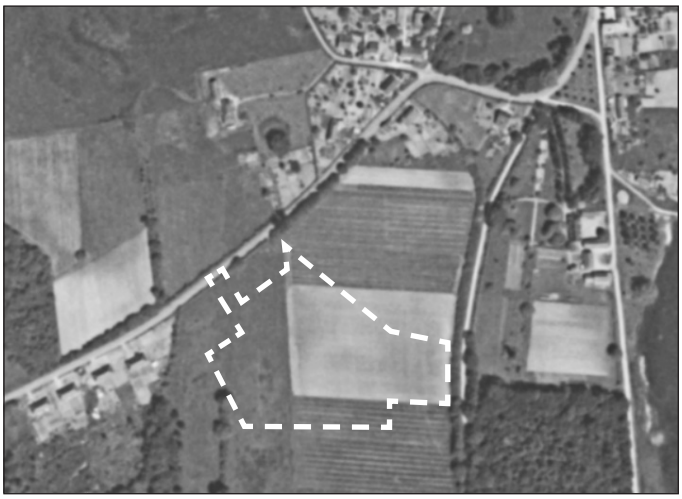
26- **Theillay**, Les Robins

EXTENSION

Contexte









Un cœur d'îlot situé à toute proximité du centre bourg qui permettrait de préserver l'ambiance sologhote.



Un site invisible depuis les voiries tangentes compte tenu des rideaux d'arbres. Une ambiance forestière sologhote.







Des accès à préserver sur la route des Brosses et de l'autre côté le longdes Terres du Bourg.

Enjeux

- Accrocher ce quartier aux quartiers voisins
- Ne pas obérer les possibilités de raccorder ce quartier à de futurs quartiers
- Préserver l'ambiance sologhote le long de la route des Terres du Bourg
- Tenir compte de secteurs voisins au caractère naturel affirmé (boisements) et les relier aux aménagement centraux pour favoriser la biodiversité
- Intégre les zones humides (voir les sondages pédologiques annexés à l'évaluation environnementale)

Orientations d'aménagement

