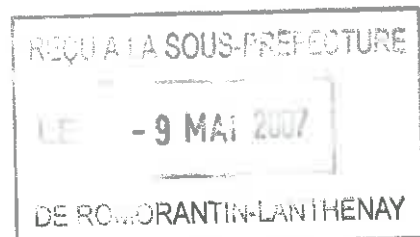


Département du  
Loir-et-Cher



Commune de  
**SOINGS-EN-  
SOLOGNE**

## CARTE COMMUNALE

### 1 – RAPPORT DE PRESENTATION



Elaboration prescrite par délibération du Conseil municipal le ... 25 avril 2002 ...

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du ... 3 avril 2002 ...

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du  
ROMORANTIN, le  
La Sous-Préfète,  
19 OCT. 2007  
Pascal SILBERMANN

Le Maire,  
[Signature]



## SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>Rappels législatifs et réglementaires .....</b>	<b>3</b>
<b>1ère partie - Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>5</b>
I. Présentation de la commune.....	6
A. Situation géographique et administrative.....	6
B. Voies de communication .....	6
C. Structures intercommunales .....	7
II. Présentation physique du territoire communal .....	10
A. Milieu naturel.....	10
B. Espaces bâtis.....	15
C. Analyse paysagère et occupation du territoire communal : bilan.....	18
III. Environnement humain.....	20
A. Démographie.....	20
B. Population active et activités économiques .....	22
C. Logement et construction.....	24
IV. Conditions d'aménagement du territoire.....	27
A. Services et équipements publics – Vie sociale .....	27
B. Réseaux - Défense incendie - Déchets.....	28
<b>2ème partie - Enjeux et contraintes - Prévisions de développement .....</b>	<b>29</b>
I. Enjeux et contraintes (synthèse).....	30
A. En termes d'urbanisation et d'évolution de la population .....	30
B. En termes de perspectives économiques .....	30
C. En termes d'équipements et de réseaux.....	30
D. En termes d'environnement, de patrimoine et de paysage .....	30
E. En termes de protection des biens et des personnes .....	31
II. Prévisions de développement.....	33
<b>3ème partie – Projet communal.....</b>	<b>36</b>
I. Justifications et dispositions de la carte communale.....	37
A. Justifications des choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles.....	37
B. Conditions d'occupation et d'utilisation du sol.....	47
II. Incidences des choix retenus sur l'environnement .....	48
A. Incidence sur les milieux naturels .....	48
B. Incidence sur le paysage .....	48
C. Incidence sur l'espace et l'activité agricoles .....	48
D. Incidence sur l'eau .....	49
E. Incidence sur les déplacements.....	49
F. Incidence sur le patrimoine bâti intéressant.....	49
<b>Annexes .....</b>	<b>50</b>
I. Rappel du RNU.....	51
II. Données DIREN et Evaluation environnementale réalisée par Sologne Nature Environnement. ....	56

## **PREAMBULE**

Située dans le sud du département du Loir-et-Cher (dans la deuxième couronne de Romorantin-Lanthenais), la commune de Soings-en-Sologne (dont les Modalités d'Application des Règles Nationales d'Urbanisme - MARNU - sont caduques), ne peut aujourd'hui répondre à la demande de terrains à bâtir et assurer un développement cohérent de son urbanisation. Lorsqu'il n'y a pas de document d'urbanisme valide, c'est la règle de constructibilité limitée qui s'applique, et les constructions nouvelles sont interdites en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Afin de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants en « dégageant » des terrains constructibles tout en prenant en compte les contraintes existantes, l'espace agricole et forestier, les paysages et les milieux naturels, la commune de Soings-en-Sologne a souhaité se doter d'une carte communale.

## RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

### *Extraits du Code de l'Urbanisme :*

#### Cartes communales

(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6)

Art. L. 124-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6) :

*Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.*

Art. L. 124-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6 ; L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34 et 66) :

*Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.*

*Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

*Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.*

*Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.*

Art. R. 124-1 :

*La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.*

#### Rapport de présentation

Art. R. 124-2 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) :

*Le rapport de présentation :*

*1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*

*2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;*

*3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

Documents graphiques

Art. R 124-3 :

*Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

*Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

*Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. (...)*

**1ERE PARTIE - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## I. Présentation de la commune

### A. Situation géographique et administrative

Cf. Carte 1 « Situation de la commune de Soings-en-Sologne en Loir-et-Cher », page 9

- N° INSEE : **41230**
- Superficie : **3530 hectares**
- Population : **1314 habitants** en 1999 (population dite « sans double-compte »)
- Densité : **37 habitants par km<sup>2</sup>** en 1999 (densité moyenne du canton : 46 hab./km<sup>2</sup> ; densité moyenne du département en 1999 : 50 hab./km<sup>2</sup>).

Soings-en-Sologne, commune du canton de Selles-sur-Cher (composé de huit communes : Billy, Gièvres, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Mur-de-Sologne, Rougeou, Selles-sur-Cher, Soings-en-Sologne) se situe au sud du département du Loir-et-Cher, dans le Pays de la Vallée du Cher-Romorantinais et la région de la Grande Sologne, à 21 km à l'ouest de Romorantin-Lanthenay et à 27 km au sud de Blois.

Le territoire communal est marqué par une identité solognote, qui se caractérise par son bâti, par des surfaces boisées importantes et par la présence de nombreux étangs.

Il est limitrophe :

- au nord, de la commune de Fontaines-en-Sologne,
- à l'est, de la commune de Mur-de-Sologne,
- au sud, des communes de Rougeou et Chémery,
- et enfin à l'ouest, des communes de Sassay et Contres.

Le bourg de Soings se situe dans la partie centrale du territoire communal.

### B. Voies de communication

Plusieurs axes de circulation traversent le territoire de Soings-en-Sologne :

- la route départementale RD 765 qui traverse le nord de la commune ; c'est l'axe Blois/Romorantin Lanthenay qui est très emprunté.

Cette voie est **classée à grande circulation**. Elle est située loin des noyaux urbanisés, toutefois, il convient de rappeler l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »

Cette voie est également classée **voie bruyante de type 3** sur la commune. L'**arrêté préfectoral du 23 mai 2000** indique dans ses articles 2 et 4 qu'une bande de 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée est affectée par le bruit. Dans cette bande, les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire sont : 73 dB (A) - niveau sonore au point de référence en période diurne, et 68 dB (A) - niveau sonore au point de référence en période nocturne.

- la route départementale RD 119, qui permet de rejoindre la RD 765 (axe Blois/Romorantin-Lanthenay) au nord, et Rougeou au sud ;
- la route départementale RD 122, qui permet également de rejoindre la RD 765 et Mur-de-Sologne à l'est, et Contres à l'ouest ;
- la route départementale RD 144, qui permet de rejoindre la RD 765 et Courmemin au nord-est, depuis le bourg de Soings ;
- et un réseau moyennement développé de voies communales (VC) et de chemins ruraux.

Il est rappelé que les croisements RD 765 / RD 144, RD 144 / VC 1 et RD 119 / VC 1 sont soumis par arrêtés préfectoraux à des servitudes de visibilité sur les voies publiques. Par ailleurs, la RD 144 et la RD 119 sont soumises à des servitudes d'alignement.

### C. Structures intercommunales

La commune de Soings-en-Sologne fait partie de la **Communauté de Communes de Cher-Sologne** qui regroupe neuf communes : les huit communes du canton de Selles-sur-Cher et la commune de Meusnes. Elle a été créée en septembre 1999, et adhère au régime fiscal de la Taxe Professionnelle Unique (TPU).

Elle exerce les compétences suivantes :

- *l'aménagement de l'espace communautaire* : - étude et élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et de schémas de secteur ; - constitution de réserves foncières préalables à des actions d'aménagement communautaire ; aménagement rural (sauf remembrements) ; - création et réalisation de lotissements, zones d'aménagement concerté (ZAC), zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- *le développement économique communautaire* : - création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités économiques (industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques) de plus de 20 hectares ; - construction, acquisition et aménagement de bâtiments à vocation économique destinés à la location ou à la vente ;
- *la protection et la mise en valeur de l'environnement* : - participation à la mise en œuvre du 1 % paysage (dans la cadre de la construction de l'autoroute A 85) ; - prévention et suivi des travaux relatifs aux installations d'assainissement individuel ; - élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés (action déléguée) ; - actions de sauvegarde, de réhabilitation et de promotion du patrimoine bâti et paysager ;
- *la politique du logement et du cadre de vie* : - réhabilitation et construction de logements locatifs sociaux, gestion des logements locatifs sociaux construits en maîtrise d'œuvre directe ; - étude pré-opérationnelle et suivi-animation d'opérations de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), rénovation des façades d'immeubles et des vitrines commerciales, mise aux normes de bâtiments, etc. ;
- *la voirie d'intérêt communautaire* : aménagement et entretien des voies de desserte principales des zones d'activités communautaires et des voies traversant au moins deux communes membres de la Communauté de Communes ;
- *l'action sociale* : - création et gestion d'une « Maison de l'Emploi » destiné aux personnes en difficulté (emploi, insertion, formation) ; - portage de repas à domicile ;
- *l'action culturelle et sportive* : réhabilitation, entretien et fonctionnement de bâtiments culturels et



sportifs d'intérêt communautaire.

La commune de Soings est également membre :

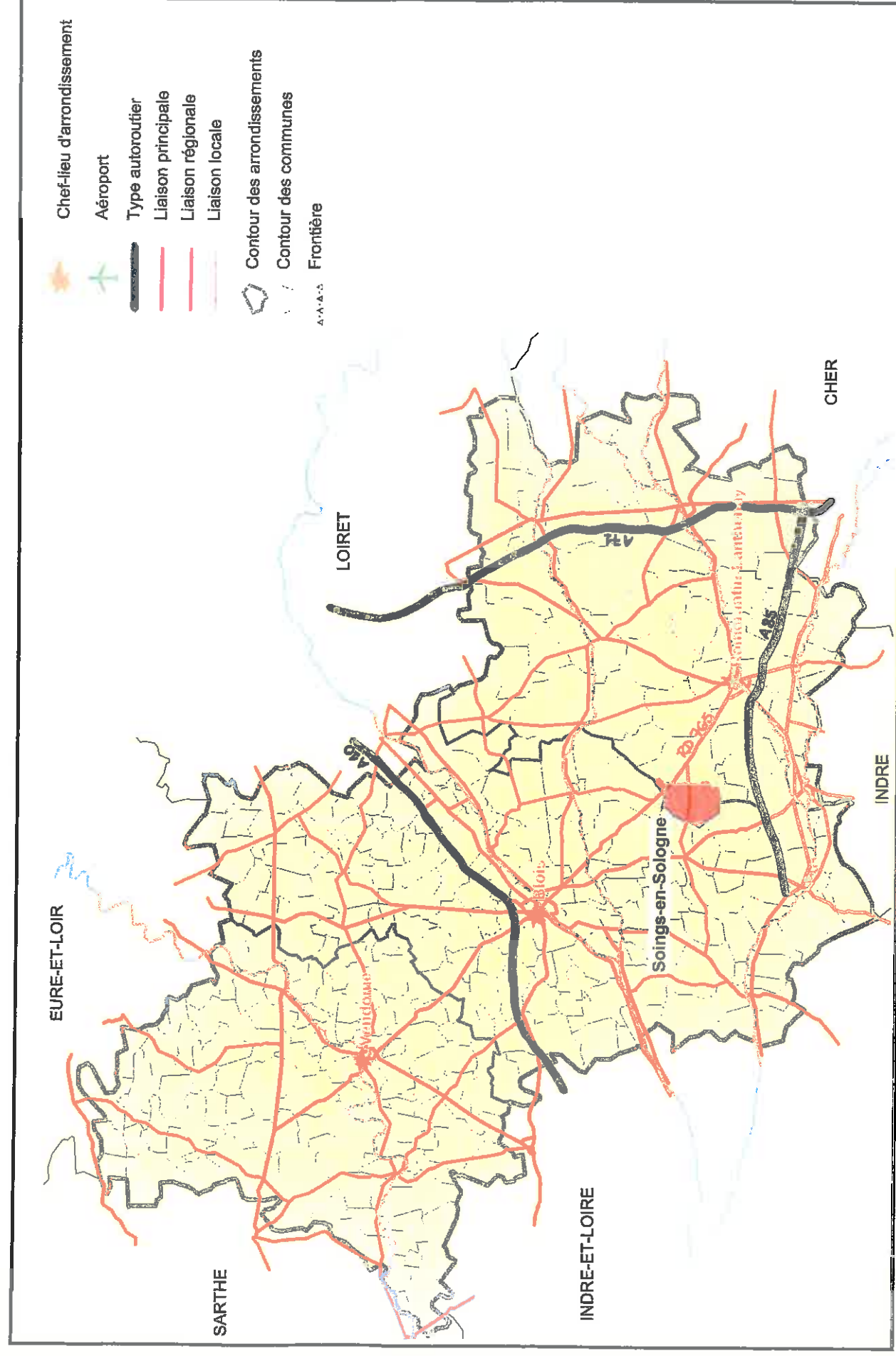
- du Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et l'Élimination des Ordures Ménagères (SIEEOM) de la Vallée du Cher pour la collecte et le traitement des ordures ménagères ;
- du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de Soings-en-Sologne/Rougeou ;
- du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Électricité du Loir-et-Cher.

*La situation géographique de la commune est relativement favorable à son développement.*

*La traversée du territoire communal par la RD 765, et l'existence de services et commerces d'usage quotidien à Soings sont des atouts qui contribuent à l'attractivité de la commune.*

*D'autre part, le projet communal de Soings-en-Sologne doit s'inscrire dans le cadre intercommunal auquel appartient la commune. Il est important de réfléchir au devenir de Soings à l'échelon de la Communauté de communes.*

## SITUATION de SOINGS-EN-SOLOGNE en LOIR-ET-CHER



## II. Présentation physique du territoire communal

### Milieu naturel

Cf. Carte 3 « Analyse paysagère et occupation du territoire communal », page 19

#### 1. Topographie - Hydrographie

Le territoire communal présente un relief très légèrement vallonné, avec des altitudes qui varient de 136 m (point le plus haut, à proximité du lieu-dit L'Alleu au sud-ouest) à 96 m (point le plus bas à proximité du lieu-dit Moulin d'Hadry au sud-est).

La commune n'est traversée par **aucun cours d'eau**, mais quelques fossés à écoulement permanent ou non sont recensés, notamment celui situé au sud-est du bourg qui rejoint la rivière La Croisne.

La commune est marquée par son lac d'une superficie de 45 hectares - appelé Lac de Soings - et par de nombreux étangs qui font l'une des particularités de la Sologne.

**Lac de Soings**



Photo : SESAER 2002

#### 2. Géologie - Hydrogéologie - Pédologie

Cf. Carte 2 « Carte géologique », page 12 ; Source : Carte géologique de la France 1/50 000, n° 460 Romorantin-Lanthenay - BRGM

##### **a. Le sous-sol**

Plusieurs formations géologiques sont recensées sur le territoire de Soings-en-Sologne :

- des formations du Quaternaire : des alluvions modernes et anciennes et des colluvions de fond de vallon (argiles, sables et graviers) que l'on retrouve à proximité des étangs et qui donnent des terres parfois marécageuses et des prairies naturelles facilement inondables, au nord, à l'est et au sud du territoire communal ;
- des formations du Tertiaire : des sables et argiles de Sologne qui concernent tout le territoire communal, des sables marins fossilifères (faluns) autour du Lac de Soings et des sables et marnes de l'Orléanais et du Blésois au sud-est.

##### **b. La ressource en eau souterraine**

La succession de faciès perméables et imperméables dans la région, est à l'origine de multiples nappes superposées, libres ou captives. Suivant l'épaisseur, la granulométrie ou la fissuration des réservoirs

aquifères, la productivité et la qualité des nappes peuvent varier rapidement.

Il existe un **captage d'eau potable au lieu-dit Les Grands Sapins** au sud du bourg de Soings, en bordure de la route départementale RD 119. Des périmètres de protection - immédiate et rapprochée - ont été approuvés (déclaration d'utilité publique).

### c. Les sols

Cf. Site internet réalisé par le BRGM: <http://www.argiles.fr>, onglet « Prévention »

Différents types de sols sont présents sur le territoire communal :

- les sols bruns sur terrasses alluviales : des sols d'apports hydromorphes à inondables qui présentent des niveaux argileux à faible profondeur et sont facilement engorgés ;
- les sols bruns sur calcaires et marnes : des sols bruns calcaires légèrement hydromorphes à inondables parfois peu épais et qui peuvent également présenter des niveaux argileux ;
- les sols bruns sur sables et argiles de Sologne qui présentent des niveaux sablo-argileux et des remontées de nappes
- les sols d'alluvions que l'on retrouve à proximité des fossés et qui présentent souvent des excès d'eau importants.

Ces sols dans lesquels on retrouve souvent de l'**argile** posent souvent problème pour la mise en place de filières d'assainissement autonome par infiltration souterraine (Cf. Schéma directeur d'assainissement).

Par ailleurs, ces sols argileux peuvent poser des problèmes de mouvements de terrain dus à la sécheresse et à la réhydratation des argiles. Dans ce cas, des recommandations peuvent être faites pour l'édification des constructions nouvelles.

### 3. Intérêt faunistique et floristique

Source : DIREN Centre ; Cf. Données de la DIREN et Evaluation environnementale en Annexe II

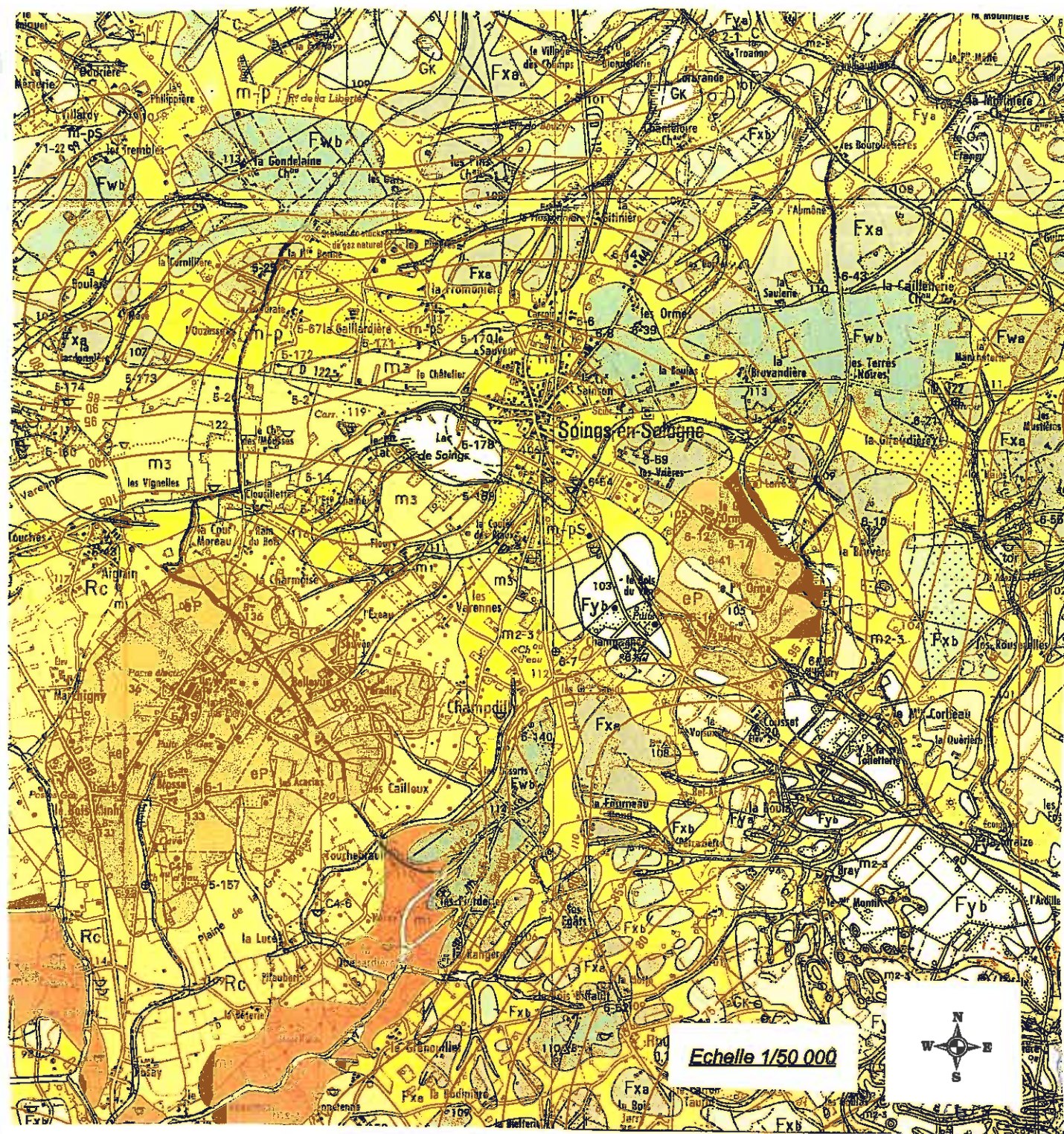
La commune de Soings-en-Sologne dispose d'un patrimoine naturel assez riche, notamment en termes de richesse faunistique et floristique.

Plusieurs Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont été recensées :

- **de type 1**, c'est-à-dire un secteur de superficie en général limitée, caractérisé par son intérêt biologique remarquable :
  - n° 50290000 dite « Lac de Soings » située dans la partie centrale du territoire communal
  - n° 50100000 dite « Vallée du Conon, Etangs Perret et Neuf, de la Morinière, Vallée du Courpin : ensemble de milieux boisés et aquatiques disposés en mosaïque linéaire sur des substrats acides et marneux ; située dans la partie nord-est de la commune
- **de type 2**, c'est-à-dire un grand ensemble naturel riche et peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes :
  - n° 5037 dite « Vallée de La Croisne » : ensemble de milieux humides ou frais, tourbeux ou aquatiques mésotrophes (contenant en quantité modérée des substances nutritives pour les plantes) ; située au sud-est de la commune
  - n° 5005 dite « Forêt de Cheverny » : forêt mixte avec micro-tourbières ; située au nord-ouest du territoire communal.



# CARTE GEOLOGIQUE COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE



Echelle 1/50 000



## FORMATIONS TERTIAIRES

m-p	m-ps
Miocène moyen à Pliocène inférieur m-p - Sables et argiles de Sologne : sables hétérométriques quarzo-feldspathiques et argiles interstratifiées m-ps - Sables éoliens : sables hétérométriques quarzo- feldspathiques à graviers siliceux coarsés	
ST3	
Langhien Sables marins fossilifères (faune), argiles interstratifiées, consolidations gréseuses	
m2-3	
Burdigalien à Langhien Sables et marnes de l'Orléanais et du Sécois : sables hétérométriques généralement quarzo-feldspathiques, argiles, marnes, localement calcaires	
m3	
Aquitainien Calcaires de Beauce : calcaires fins, blancs à grisâtres, parfois silicifiés et marnes blanches ou roses plus ou moins argileuses	
6P	
Éocène indifférencié Formation colluvionnaire à éléments siliceux, roulés ou non, à matrice argilo-sableuse, localement colluvionnée aux Crâtes silicifiés (1) ou sur Calcaires de Beauce (2). 6P - Induration siliceuse locale	
Rc	
Argiles et marnes à silex Décalcification et silification de dépôts marins éoliens	

## FORMATIONS SECONDAIRES

C4-5
Crétacé à Campanien Crête belge blanchâtre à alux, sablonneuse et glauconieuse

## Complexes et colluvions

GK	Sols et dépôts humiques (tourbeux) des dépressions elliptiques : empreintes d'origine thermobarométrique présumée (aia)
C	Colluvions des fonds de vallées
CF	Colluvions et alluvions non différenciées des collecteurs d'importance secondaire
Formations alluviales	
Fz	
Fy-z	

Fyb
Fya

Sables hétérométriques quartzeux et quarzo-feldspathiques,  
gravier et galets de quartz, silex émoussés à bien roulés,  
gravier et galets siliceux polygonaux. Marnes argileuses  
locale d'importance variable  
(Terrasses différenciées sur des critères altimétriques et  
morphologiques)

Fxb
Fxa

Fwb
Fws

Fv
----

Fy-z
------

Alluvions Fy-z en recouvrement continu de faible épaisseur  
sur Calcaires de Beauce



D'autre part, la majeure partie de la commune est incluse dans le périmètre de proposition de site d'intérêt communautaire **Natura 2000** n° FR2402001 « Grande Sologne » (vaste étendue forestière émaillée d'étangs).

La carte communale devra respecter les dispositions du Décret n° 2001-1260 du 20 décembre 2001 : « Sous-section 5 » « Dispositions relatives à l'évaluation des incidences des programmes et projets soumis à autorisation ou approbation » qui fait référence à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

Soings-en-Sologne est par ailleurs inscrite en zone sensible. Une zone sensible est une zone dont des masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions et sujettes à l'eutrophisation, et dans lesquelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits.

La partie sud de la commune est concernée par les périmètres des SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) « Sauldre » et « Cher Aval », tous deux en cours d'élaboration. Ces schémas sont la déclinaison du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin « Loire-Bretagne », à l'échelle d'un sous bassin correspondant à une unité hydrographique cohérente. Ils fixeront les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que la préservation des zones humides. Les objectifs des SAGE ne sont pas connus à ce jour mais les enjeux forts, identifiés sont la qualité de l'eau, le potentiel piscicole et la restauration de l'axe migratoire, l'alimentation en eau potable et la préservation des ressources, les richesses du milieu naturel.

Ils serviront à régler les difficultés liées à la gestion de l'eau sur le bassin :

- conflits d'usages principalement liés à la communication entre les différents acteurs,
- problèmes rencontrés dans la gestion des ouvrages jalonnant les rivières du bassin,
- les inondations et étiages sévères,
- l'entretien et la restauration des berges,
- la surveillance de la qualité de l'eau notamment pour l'alimentation en eau potable de Romorantin,
- la qualité piscicole et le rétablissement des circulations de poissons migrateurs,
- la gestion des étangs.

#### **4. Végétation**

La couverture végétale est liée à la topographie et à la nature des sols. On distingue deux types de végétation : la végétation liée à l'activité agricole (cultures - élevage) et la végétation naturelle (prairies - bois et forêts).

##### ***a. Les espaces boisés***

Les bois et forêts sont relativement restreints par rapport à d'autres communes de Sologne. Ils recouvrent 698 hectares, soit moins de 20 % du territoire communal.

Ces espaces sont constitués d'essences mixtes (feuillus et résineux) plus ou moins denses, localisés principalement au nord de la commune (prolongement de la Forêt de Cheverny), et autour du Lac de Soings.

##### ***b. Les surfaces en herbe et les friches***

Les surfaces en herbe et friches sont peu nombreuses à Soings. Elles sont généralement constituées de terrains ne présentant pas d'intérêt agronomique.

**Un espace en friche**

Photo : SESAER 2002

**c. Les espaces cultivés**

Les surfaces labourables sont importantes.

Ces espaces sont utilisés essentiellement pour des cultures maraîchères et horticoles (fraises, poireaux, muguet, bulbes de tulipes, etc.). Ils se situent sur les terrains les plus sains (c'est-à-dire les moins engorgés).

**Maraîchage - fraisiers**

Photo : SESAER 2002

La viticulture occupe également une surface importante au sud-ouest de la commune.

La polyculture (céréales à paille et maïs) est plus particulièrement développée dans le sud-ouest de la commune.

**Vignes**



**Céréales**



Photos : SESAER 2002

#### **D. Espaces bâtis**

Cf. Carte 3 « Analyse paysagère et occupation du territoire communal », page 19

##### **1. Organisation du bâti**

###### **a. Le bourg : un noyau historique et un développement périphérique linéaire**

L'urbanisation existante se concentre essentiellement dans le bourg.

Le village de Soings-en-Sologne est composé d'un noyau historique qui concentre les différentes fonctions administratives, commerciales, culturelles et résidentielles, et d'un développement périphérique récent à vocation résidentielle.

**Le bourg de Soings-en-Sologne**



**Une entrée du bourg : extension linéaire**



Photos : SESAER 2002

Le bâti du centre ancien est aligné par rapport aux voies de circulation et les maisons sont accolées les unes aux autres. Le village s'est développé au carrefour de plusieurs voies de communication. Le centre bourg a été réaménagé, ce qui lui confère une certaine attraction.

Le développement périphérique du bourg est linéaire, et les habitations sont construites en retrait par rapport aux voies.



**b. Les hameaux**

Sur le reste du territoire l'urbanisation est présente sous la forme semi-groupée des hameaux de Champdilly, et des secteurs du Petit Lac, des Varennes et de La Fromonière.

Des formes plus isolées sont également représentées ; ce sont en général des exploitations agricoles en activité ou d'anciennes fermes réhabilitées.

**2. Typologie des constructions****a. La maison rurale**

L'essentiel des constructions de la commune présente des formes relativement modestes dans leurs proportions avec des constructions en longueur à un étage surmonté d'un grenier. Sur les hameaux, le bâti ancien domine.

Les matériaux utilisés, directement liés aux matériaux en place dans la région sont la brique, la tuile et le bois. L'homogénéité des matériaux et des formes contribuent largement à la qualité du paysage bâti.

**b. La maison de bourg**

Alignées le long de la voirie et construites en continuité du noyau historique, elles présentent des formes modestes et quelques bâtis plus imposants.

Les matériaux sont identiques à ceux rencontrés dans les hameaux et décrits précédemment. On trouve également de l'ardoise signe d'une certaine richesse sur le bâti plus imposant.

**Bâti du bourg**

Photo : SESAER 2002

**c. Les constructions récentes**

Le bâti récent est présent sous forme d'initiatives individuelles ou de lotissements. Les formes récentes se sont développées sur les périphéries du bourg.

**Construction récente**

Photo : SESAER 2002

Construites sur des terrains de tailles plus importantes (supérieurs à 500 m<sup>2</sup>), elles restent en harmonie avec le bâti traditionnel et leur impact dans le paysage est très réduit. Elles sont construites en retrait des voies.

### **3. Patrimoine bâti intéressant - Sites archéologiques**

Il existe trois tumulus classés Monuments Historiques (MH) dans la commune de Soings-en-Sologne : deux tumulus situés au lieu-dit Les Montanjons classés par arrêté du 29 août 1934, et un tumulus situé au lieu-dit Le Châtelier classé en 1840.

Il est rappelé qu'un monument qui fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire des monuments historiques bénéficie pour sa protection et sa mise en valeur d'un **périmètre de protection de 500 m** dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords ». Les permis de construire sont délivrés en application de l'article R. 421-36-8 du code de l'urbanisme.

*Article R. 421-38-6 : I. - Lorsque la construction se trouve dans un site classé ou en instance de classement, ou dans une zone de protection créée par décret en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de l'autorité compétente en application du décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988, ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.*

D'autres sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal. (Cf. Carte dans le Porter à Connaissance de l'Etat). Il est rappelé à ce sujet qu'en application du **Décret n° 86-192 du 5 février 1986** et de la **Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001**, il est indispensable que la Direction régionale des Affaires Culturelles (DRAC - Service Régionale de l'Archéologie) soit consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites indiqués. De plus, les découvertes fortuites doivent être déclarées conformément à la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Certaines constructions présentent également un intérêt architectural, patrimonial et culturel :

- l'église Saint-Jean-Baptiste, édifiée au XI<sup>ème</sup> siècle et qui a subi ensuite quelques modifications (XVI<sup>ème</sup> siècle) ;
- deux châteaux des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles : Les Pins et Chanteloire ;
- plusieurs autres ensembles bâtis (fermes) datant des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles comme aux lieux-dits La Brosse ou La Boulas.

L'Eglise Saint-Jean-Baptiste



Photo : SESAER 2002

### E. Analyse paysagère et occupation du territoire communal : bilan

Cf. Carte 3 « Analyse paysagère et occupation du territoire communal » ci-après

Le paysage communal est façonné par l'activité humaine. Trois grandes unités paysagères sont perceptibles à Soings :

- la plaine maraîchère qui couvre la quasi totalité du territoire communal,
- un secteur viticole au sud-ouest de la commune,
- un secteur de polyculture au sud-est.

Des espaces boisés de dimensions très hétérogènes sont disséminés sur tout le territoire communal (petites unités au sud, espaces plus importants au nord). Les étangs du nord de la commune participent également au maillage du paysage. Le bourg (principal espace urbanisé groupé) est situé au centre du territoire communal, et s'est développé autour du croisement des axes structurants de la commune.

*Afin de protéger le milieu naturel et la ressources en eau, et d'éviter d'éventuelles pollutions, les nouvelles constructions doivent être autorisées dans des secteurs où l'assainissement non collectif est possible, ou dans des secteurs équipés de traitements collectifs.*

*Par ailleurs, les choix de développement de l'urbanisation doivent permettre de continuer à préserver les paysages de la commune jusqu'à moyennement touchés par l'étalement urbain.*

*Enfin, son patrimoine bâti ancien constitue l'un des points forts de la commune. Toutefois, il est ponctuellement peu mis en valeur du fait d'un entretien négligé, voire dévalorisé par une réhabilitation peu heureuse ou la mauvaise implantation d'une construction neuve à proximité.*

*Les zones d'urbanisation futures définies dans le projet communal doivent être choisies de manière à ce que les constructions neuves s'insèrent dans le paysage sans dénaturer le bâti ancien. Il est important pour préserver l'identité communale, de ne pas favoriser le développement d'un habitat diffus et désorganisé.*



## INFRASTRUCTURES

-  Plaine maraîchère
-  Axe majeur RD 765
-  Axes principaux RD119 - RD144 - RD122
-  Axes secondaires
-  Chemins pédestres

Inscrits au PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée)

## UNITÉS PAYSAGÈRES ET ÉLÉMENTS DU PAYSAGE

Fossé à écoulement permanent ou non

Secteur viticole

Secteur de polyculture

Principaux espaces boisés

Lac de Soings - Principaux étangs

point haut

point bas

Principaux hameaux et secteurs de constructions semi-groupées

Autres hameaux et constructions isolées

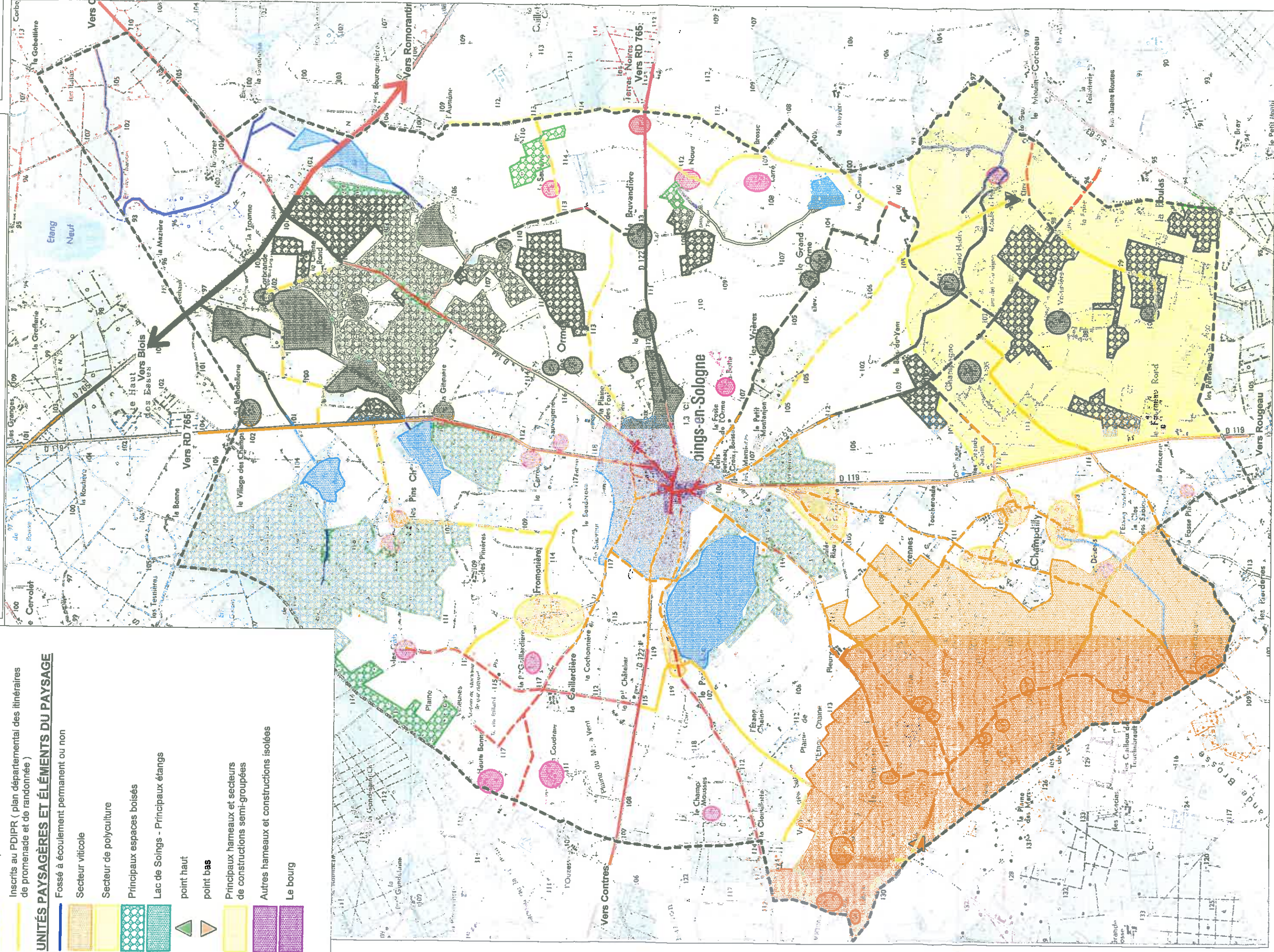
Le bourg

## COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE

### ANALYSE PAYSAGÈRE ET OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Echelle : 1/25 000

Fond : IGN série bleue n°2122 O





### III. Environnement humain

#### Démographie

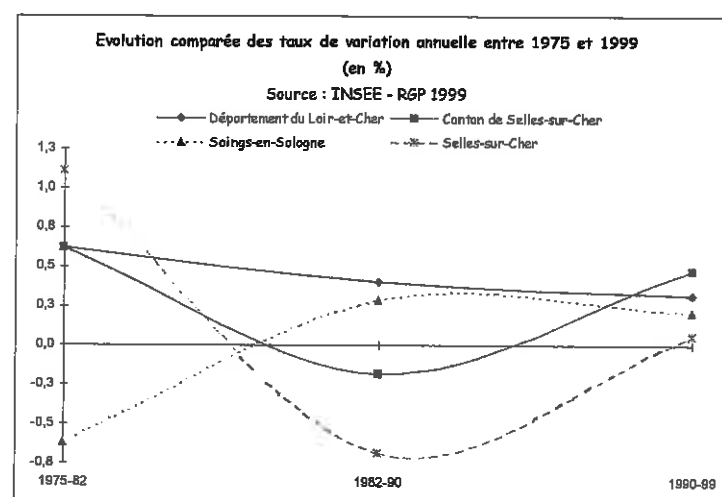
##### 1. Evolution de la population

Avec 1314 habitants en 1999, Soings fait partie des trois plus grandes communes du canton de Selles-sur-Cher. La population moyenne du canton, composé de huit communes, est de 1257 habitants en 1999.

La population de Soings, si elle a diminué entre 1975 et 1982 (- 55 habitants), connaît une augmentation entre 1982 et 1999. La population de 1999 est d'ailleurs la même qu'en 1975.

Evolution de la population SDC de 1982 à 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	1975	1982	1990	1999
Département du Loir-et-Cher	283690	296224	305937	314968
Canton de Selles-sur-Cher	10059	10508	10361	10820
<b>Soings-en-Sologne</b>	<b>1314</b>	<b>1259</b>	<b>1289</b>	<b>1314</b>
Selles-sur-Cher	4642	5018	4751	4775

Le dynamisme communal est visible à travers l'évolution du taux de variation annuelle : si celui-ci était nettement inférieur à 0 entre 1975 et 1982, il remonte entre 1982 et 1990.

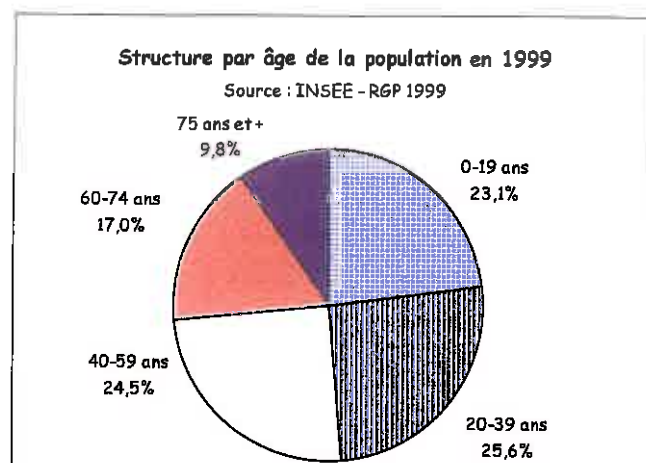


En effet, entre 1982 et 1990, la commune connaît une attraction relativement importante : le solde migratoire s'est inversé et est nettement positif : le nombre de personnes qui se sont installés à Soings est supérieur au nombre de personnes qui ont quitté la commune. Toutefois, le solde naturel devient négatif (nombre des décès supérieur au nombre des naissances), ce qui induit un léger fléchissement du taux de variation annuelle entre 1990 et 1999. Cette baisse du solde naturel est compensée par un solde migratoire élevé, qui a permis à la commune de continuer à gagner des habitants entre 1990 et 1999.

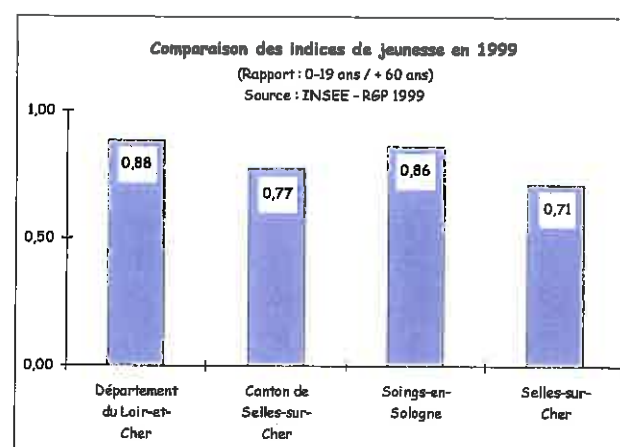
Evolution comparée du taux de variation annuelle entre 1975 et 1999 (en %)						
Source : INSEE - RGP 1999	Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire		
	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
Département du Loir-et-Cher	0,16	0,08	0,04	0,45	0,32	0,28
Canton de Selles-sur-Cher	-0,04	-0,19	-0,20	0,66	0,02	0,68
<b>Soings-en-Sologne</b>	<b>0,11</b>	<b>0,02</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,72</b>	<b>0,27</b>	<b>0,38</b>
Selles-sur-Cher	0,14	-0,22	-0,29	0,98	-0,46	0,34

## 2. Structure de la population

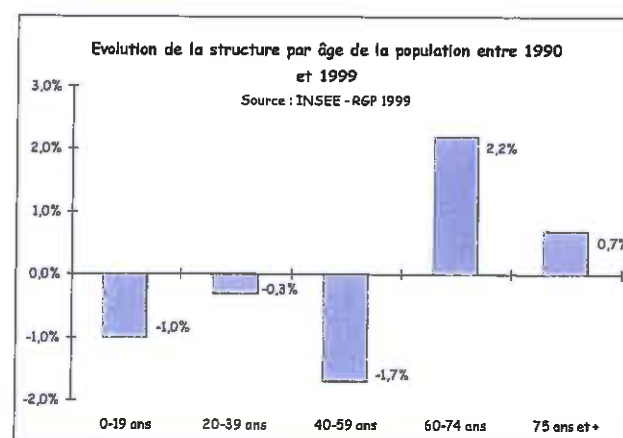
La structure par âge montre une population relativement jeune (48,7 % de la population est âgée de moins de 40 ans en 1999) ; toutefois, la part des plus de 60 ans représente plus du tiers de la population.



L'indice de jeunesse communal inférieur à 1 indique que la population de Soings-en-Sologne est vieillissante ; cette phase de vieillissement est toutefois moins affirmée pour Soings que pour le canton ou son chef-lieu.

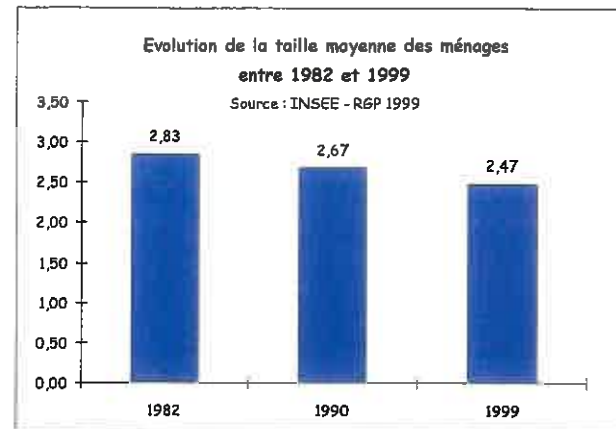


Cette tendance au vieillissement de la population est confirmée par le graphique ci-dessous : la part des plus de 60 ans a bien augmenté entre 1990 et 1999, au détriment des classes d'âge inférieur.



### 3. Ménages

Comme presque partout en France, la taille moyenne des ménages diminue : ce qui est dû à une augmentation des ménages de petite taille (couples de retraités dont les enfants sont partis, familles monoparentales). Cette modification de la structure des ménages induit une sous-occupation des logements de la commune qui sont souvent de grande taille.



*La commune de Soings-en-Sologne est entrée dans une phase de vieillissement comme c'est le cas pour de nombreuses communes rurales françaises. Les élus doivent donc d'une part veiller au renouvellement de la population jeune dans la durée, et d'autre part, développer une politique d'accueil de population nouvelle.*

*Au vu du contexte local, la réflexion peut également être menée à l'échelle de la Communauté de Communes.*

## F. Population active et activités économiques

### 1. Population active

La part des chômeurs par rapport à la population active totale de Soings-en-Sologne (48 personnes sur 604 actifs en 1999 soit 7,9 % - les actifs représentent 46 % de la population totale) est nettement inférieure à celles du canton et de la commune de Selles-sur-Cher.

Soings semble être pour le moment dans un contexte plutôt favorable en termes d'emploi.

Part des chômeurs par rapport à la population active totale en 1999	
Source : INSEE - R6P 1999	
France	12,9%
Département du Loir-et-Cher	11,5%
Romorantin-Lanthenais	13,2%
Canton de Selles-sur-Cher	13,0%
<b>Soings-en-Sologne</b>	<b>7,9%</b>
Selles-sur-Cher	16,9%

Il est dénombré, en 1999, 477 emplois dans la commune dont 268 dans le domaine du tertiaire, 164 dans l'agriculture - le nombre total d'actifs sur les exploitations agricoles correspondait en 2000 à 317 UTA (équivalent temps plein) -, 80 l'industrie et 32 dans la construction.

Catégorie socioprofessionnelle de la population active ayant un emploi en 1999		
Source : INSEE - R6P 1999	Valeur réelle	Valeur relative
Agriculteurs exploitants	48	8,8%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	36	6,6%
Cadres, professions intellectuelles supérieures	40	7,4%
Professions intermédiaires	44	8,1%
Employés	128	23,5%
Ouvriers	248	45,6%

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Soings est celle des ouvriers qui travaillent pour la majorité dans les entreprises maraîchères (producteurs de plants de fraisiers, de griffes d'asperges, de bulbes et de muguet) de la commune.

## 2. Activités

### a. Agriculture

La commune de Soings-en-Sologne appartient à la région agricole dite de la Sologne Viticole. La taille des exploitations est en moyenne de 68 hectares et le système de production est la polyculture-élevage.

L'espace disponible pour la production, est important (le maraîchage est une activité consommatrice d'espace). Le recul de l'activité est toutefois perceptible avec quelques secteurs en friche.

La commune comptait, en 2000, 41 exploitations agricoles, contre 95 en 1988. Cette forte baisse se traduit par une augmentation de la surface moyenne par exploitation et dans une moindre mesure, une augmentation des terres en friche.

### b. Autres activités

L'inventaire communal de 1998 témoignait d'une assez bonne offre en artisans du bâtiment, commerces alimentaires et services à la population.

Les activités artisanales sur la commune sont bien représentées et relativement diversifiées. Les différents corps de métier du bâtiment sont représentés par une dizaine d'entreprises (maçons, électricien, plombiers, etc.).

Il existe également un garage et deux entreprises de transport (coursier et transport routier).

Dans le domaine de l'alimentation, on recense une boucherie, une boulangerie-pâtisserie et une alimentation générale.

D'autres services sont également présents, comme les coiffeurs, un café-brasserie, un bureau de tabac-presse, et un restaurant.

### c. Zone d'activités

La Communauté de Communes Cher-Sologne gère l'aménagement et la commercialisation d'une zone d'activités intercommunale : situé au nord de Selles-sur-Cher, le Parc Cher Sologne, accueille sur 40 hectares des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Il n'existe pas de secteur réservé à l'implantation d'activités dans la commune. Toutefois, la commune de Soings souhaite par ailleurs réserver un espace à proximité du bourg pour quelques activités à caractère artisanal qui souhaiteraient s'implanter sur son territoire.

## 3. Bassins d'emplois

Si la commune de Soings-en-Sologne constitue un « mini » bassin d'emplois (à signaler : 210



personnes ne résidant pas dans la commune viennent travailler dans des entreprises communales), elle relève à plus grande échelle des bassins d'emploi de Romorantin-Lanthenay et de l'agglomération blésoise (la commune est géographiquement située à mi-chemin entre Blois et Romorantin).

*La commune de Soings est dépendante de pôles d'emplois extérieurs et des axes de circulation qui permettent d'y accéder (principalement la RD 765).*

*Mise à part l'activité agricole, on ne recense aucune autre activité majeure et génératrice d'emplois sur la commune. Il est donc indispensable que le projet communal préserve les espaces occupés par l'agriculture, de manière à maintenir une certaine dynamique économique et environnementale (entretien des paysages, etc.), et à éviter tout conflit d'usage.*

## G. Logement et construction

### 1. Structure du parc de logements

Avec près de 79 % de résidences principales en 1999, Soings-en-Sologne est une commune à caractère résidentiel ; la part des résidences secondaires est inférieure à celles du canton et de la commune de Selles-sur-Cher, mais elle a augmenté entre 1990 et 1999 (38 RS en 1990, 57 en 1999).

Le taux de vacance est élevé et nettement supérieur à ceux du canton et de son chef-lieu. Toutefois, depuis 1999, ce chiffre a diminué d'après les services municipaux. Par ailleurs, une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) - destinée, entre autres, à encourager les propriétaires à réhabiliter leurs logements pour les mettre ou les remettre sur le marché locatif - a été récemment lancée sur tout le territoire de la Communauté de Communes Cher-Sologne.

Nombre de logements par catégorie en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements
Département du Loir-et-Cher	83,2%	9,9%	6,9%	156950
Canton de Selles-sur-Cher	78,3%	12,3%	9,4%	5552
<b>Soings-en-Sologne</b>	<b>78,7% soit 531</b>	<b>8,4% soit 57</b>	<b>12,9% soit 87</b>	<b>675</b>
Selles-sur-Cher	80,0%	10,1%	9,9%	2463

Le type des logements est exclusivement individuel (92 % de maisons individuelles). Cette typologie est assez caractéristique des communes rurales où l'on recense rarement des immeubles collectifs (si l'on compare la situation de Soings avec celle de Selles-sur-Cher, commune plus « urbaine », on constate que la typologie des logements sellois est plus diversifiée avec 19 % de logements en immeubles collectifs).

Typologie des résidences principales en 1999		
Source : INSEE - RGP 1999	Maison individuelle	Immeuble collectif
Département du Loir-et-Cher	77,4%	20,3%
Canton de Selles-sur-Cher	86,5%	10,8%
<b>Soings-en-Sologne</b>	<b>91,9%</b>	<b>2,8%</b>
Selles-sur-Cher	78,3%	19,3%

### 2. Statut d'occupation du parc principal

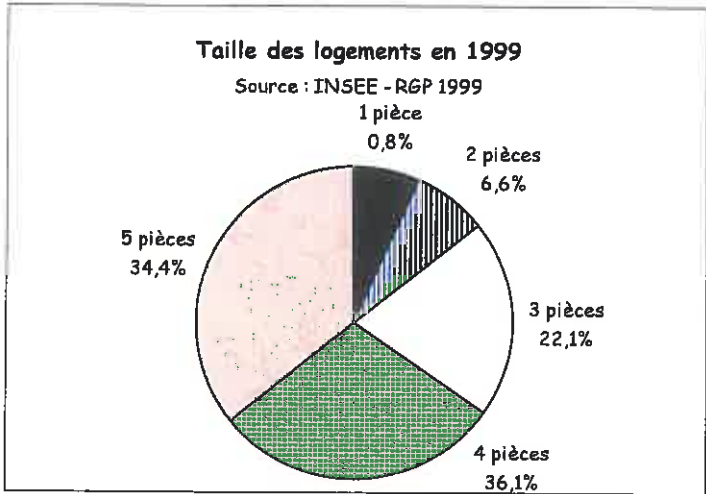
La majorité des occupants du parc principal est propriétaire de son logement. Ce déséquilibre important entre la part des logements en propriété et celle des logements en location est normal pour une commune rurale.

Statut d'occupation du parc principal en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Propriété	Location	Logement gratuit	Total logements
Département du Loir-et-Cher	64,0%	31,9%	4,1%	130582
Canton de Selles-sur-Cher	67,8%	27,1%	5,1%	4347
Soings-en-Sologne	71% soit 377	22,6% soit 120	6,4% soit 34	531
Selles-sur-Cher	61,4%	34,6%	4,0%	1970

Avec plus de 22 % de logements en location, Soings est en deçà de la situation cantonale (fortement liée à la situation de Selles, commune plus urbaine que Soings où le parc locatif est plus développé), mais ce taux est tout à fait satisfaisant pour une commune de moins de 1500 habitants. Il est indispensable de maintenir un minimum de 20% de logements locatifs pour continuer à renouveler la population.

Sur la centaine de logements en location, 27 sont des logements HLM en 1999.

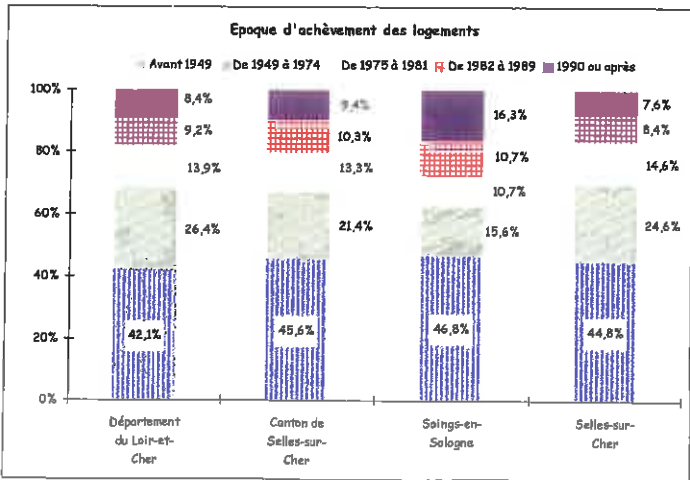
3. Taille des logements



Plus de 70 % des logements situés à Soings-en-Sologne dispose de quatre pièces et plus. Le parc est donc moyennement diversifié en termes de taille des logements, ce qui peut avoir une influence sur l'attraction de la commune et la mixité de la population.

En 1999, 177 ménages de une ou deux personnes (sur 327, soit plus de 50 % des petits ménages) vivent dans des logements de quatre pièces ou plus, d'où une sous occupation de certains logements comme indiqué précédemment.

4. Age du parc de logements



Le parc de logements de la commune est assez ancien puisque plus de 45 % des logements recensés en 1999 ont été construits avant 1949. La construction a été relativement régulière depuis 1950.

Entre 1990 et 1999, la construction connaît une certaine envolée : 110 logements ont été construits au cours de cette période (dont 22 logements HLM), ce qui a permis à la commune dans un premier temps de maintenir sa population, et dans un deuxième temps de l'augmenter.

*Pour attirer de nouveaux habitants et soutenir le renouvellement de sa population, la commune de Soings-en-Sologne doit ouvrir des secteurs à l'urbanisation pour permettre la construction de nouveaux logements.*

*La commune souhaite également veiller à la diversification du parc pour répondre aux besoins de différents types de ménages et favoriser le renouvellement de la population, et ce en développant notamment le parc locatif public.*

#### **IV. Conditions d'aménagement du territoire**

##### **Services et équipements publics – Vie sociale**

##### **1. Services publics - Santé - Action sociale**

Les services publics sont représentés dans la commune par la mairie et le bureau de poste.

En termes de santé, Soings dispose de deux médecins généralistes, d'un infirmier et d'une pharmacie. En ce qui concerne les autres services de santé de proximité, les habitants de Soings doivent se rendre à Contres (dentiste, kiné), Romorantin (laboratoire d'analyses) ou Blois (centre hospitalier).

En termes d'action sociale, un service de portage de repas à domicile (personnes âgées et handicapées) et une « Maison de l'Emploi » (services « emploi, insertion, formation » destinés aux personnes en difficulté) ont été mis en place par la Communauté de communes de Cher-Sologne.

La commune de Soings dispose également d'une résidence pour personnes âgées composée de 19 appartements (+ 2 appartements temporaires).

##### **5. Equipements scolaires**

La commune dispose d'une école dans le bourg ; elle est composée de trois classes maternelles et de quatre primaires. Des services de restauration scolaire (d'une capacité d'accueil de 130 enfants) et de garderie ont lieu sur place. La commune dispose également d'un ramassage scolaire.

Les collégiens dépendent du collège de Contres ; les lycéens doivent rejoindre Blois.

##### **6. Autres équipements**

La commune dispose d'une salle polyvalente d'une capacité d'accueil de 200 personnes.

En termes d'équipements sportifs, la commune met à la disposition de la population un gymnase, un court de tennis, un stade et un plateau d'éducation physique (principalement utilisé par les instituteurs).

Le cadre communal présente un intérêt non négligeable pour une certaine pratique touristique et de loisirs, notamment la randonnée, permettant une découverte du milieu naturel. Des chemins balisés sont à la disposition de la population.

Trois gîtes ruraux, une chambre d'hôtes, un hôtel de 8 chambres et un camping de 22 emplacements avec habitations légères de loisir (HLL) permettent d'assurer l'hébergement touristique.

##### **7. Associations**

La commune compte dix associations touchant à des domaines divers :

- les sports et loisirs : Comité des Fêtes, Association sportive, Maison des Jeunes, Tennis Club;
- l'entraide : Anciens AFN, UNRPA (retraités et personnes âgées), Anciens Combattants, Anciens Prisonniers ;
- autres : ASSEIV (environnement), Rencontres Photographiques de Sologne.

Ces structures associatives contribuent à l'animation de la vie communale et favorisent l'intégration de nouveaux habitants.

**B. Réseaux - Défense incendie - Déchets****1. Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat intercommunal d'adduction en eau potable et assainissement (SIAEPA) de Soings-en-Sologne/Rougeou, qui travaille avec la SAUR.

L'eau distribuée provient d'un captage situé sur la commune de Soings (Les Grands Sapins), dont les périmètres de protection ont été institués par arrêté préfectoral di 3 août 2005.

**2. Assainissement**

L'assainissement est également géré par le SIAEPA de Soings-en-Sologne, Rougeou.

La quasi totalité du bourg de Soings-en-Sologne est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif (2 réseaux parallèles : eaux usées/eaux pluviales). Ce réseau a été réalisé au début des années soixante dix.

L'unité de traitement actuelle (station d'épuration) a une capacité de 900 équivalents-habitants ; elle est située au sud du bourg.

Le reste du territoire fonctionne en assainissement individuel.

Le Schéma Directeur d'Assainissement retenu par la commune est le suivant :

- le bourg bénéficie de l'assainissement collectif ;
- l'étude menée par ESEA (bureau d'études en charge du schéma) montre qu'il est possible d'envisager un assainissement collectif pour le hameau de Champdilly ; le projet retenu est le raccordement au réseau d'assainissement collectif du village de Champdilly avec des travaux de réfection et d'extension du réseau et l'agrandissement de la station d'épuration, qui devrait avoir une capacité de 2000 équivalents-habitants.

**3. Electricité**

La distribution d'électricité est assurée par le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Electricité du Loir-et-Cher qui travaille avec EDF.

Le réseau électrique dessert toute la commune.

**4. Défense incendie**

La défense incendie relève de la responsabilité du maire de la commune.

Le SDIS du Loir-et-Cher assiste les communes et effectue des relevés réguliers des poteaux incendie. Le dernier relevé communiqué effectué en février 2000 ne mentionne pas de problème particulier pour la défense incendie (mis à part une manœuvre difficile pour le poteau situé route de Courmemin face à La Croix Sainson et un débit non mesuré au lieu-dit Le Sauveur).

**5. Collecte et traitement des déchets**

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par le Syndicat intercommunal pour l'enlèvement et l'élimination des ordures ménagères de la vallée du Cher (SIEEOM). Le site de traitement se trouve sur le territoire de la commune de Choussy.

Le tri sélectif s'effectue par apport volontaire dans des conteneurs mis en place à divers endroits du territoire communal.

**2EME PARTIE - ENJEUX ET CONTRAINTES - PREVISIONS DE  
DEVELOPPEMENT**

## I. Enjeux et contraintes (synthèse)

Cf. Carte 4 « Principaux éléments à prendre en compte pour l'élaboration de la carte communale », page 32

### En termes d'urbanisation et d'évolution de la population

Les analyses statistiques ont montré que la commune de Soings-en-Sologne connaît une certaine attraction (avec apport de population extérieure) depuis 1982.

Toutefois la commune se trouve également dans une phase de vieillissement. Se pose alors le problème du renouvellement de la population.

Il paraît donc nécessaire de renouveler l'offre de logements et d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour permettre la construction neuve à usage d'habitation, et par là même, attirer des personnes plus jeunes et favoriser l'installation de nouvelles familles.

Le maintien d'au moins 20 % de logements locatifs est également un moyen de permettre le renouvellement de la population.

### I. En termes de perspectives économiques

Le tissu d'activités est relativement développé et diversifié à Soings-en-Sologne ; toutefois, il est important - pour la vie de la commune - de préserver ces activités et de pouvoir en accueillir de nouvelles si l'opportunité se présente (installation d'un artisan par exemple). Il paraît donc intéressant de réserver un secteur à l'implantation d'entreprises.

L'activité dominante reste l'agriculture, notamment la production de plants et le maraîchage. Il est donc indispensable de préserver les espaces qu'elle occupe de manière à conserver une certaine dynamique économique dans la commune.

D'autre part, le choix des zones urbanisables doit tenir compte des installations agricoles, de manière à permettre à ces exploitations de continuer à fonctionner sans générer de conflits dus à d'éventuelles nuisances (bruits, odeurs, poussières, etc.).

### J. En termes d'équipements et de réseaux

La commune de Soings-en-Sologne dispose d'un certain nombre d'équipements qui semblent suffisants pour l'accueil d'habitants supplémentaires.

Concernant les réseaux, l'ouverture de nouveaux secteurs de la commune à l'urbanisation nécessitera vraisemblablement des extensions ou des renforcements de ces réseaux ; les travaux nécessaires seront à la charge de la collectivité.

Les secteurs constructibles doivent donc être choisis de manière à ce que la commune puisse assumer le coût de réalisation des travaux.

### K. En termes d'environnement, de patrimoine et de paysage

Le territoire communal est couvert par des milieux naturels remarquables comme le Lac de Soings ou la Forêt de Cheverny . D'autre part, le territoire communal est compris dans la proposition de site communautaire Natura 2000 de la « Grande Sologne ».

Par ailleurs, la commune est concernée par un patrimoine bâti intéressant : deux petits châteaux, l'église, ainsi que d'anciennes fermes ; et plusieurs sites archéologiques, dont des tumulus classés MH.

Il est important de protéger et mettre en valeur ces richesses naturelles et anthropiques, de manière à préserver le cadre de vie des habitants et à permettre aux générations futures d'y avoir accès (caractère identitaire et attractif).

Les zones urbanisables ne devront pas avoir d'impact dévalorisant et non compensable sur ces sites.

#### E. En termes de protection des biens et des personnes

##### **1. Sécheresse**

*Cf. Géologie - Hydrogéologie - Pédologie, page 10*

La commune est concernée par le risque sécheresse : phénomène de retrait-gonflement des sols argileux qui peut provoquer des fissures dans les constructions. Une carte d'aléa a été réalisée par le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) indiquant dans quelles conditions le territoire de la commune y est exposé.

Même si aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) n'a été prescrit, ce risque doit être pris en compte dans le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation avec recommandations pour l'édification des constructions nouvelles (Cf. fiche en annexe).

##### **2. Inondations**

Aucun PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) n'a été prescrit. Toutefois, certains secteurs de la commune ont déjà été soumis à des inondations, comme l'Allée des Pêcheurs située au nord du Lac de Soings. Par ailleurs, certains secteurs retiennent les eaux pluviales (en raison de la présence d'argile).

Le choix des zones urbanisables devra tenir compte de cette problématique.

##### **3. Gaz**

Gaz de France exploite plusieurs lieux de stockage souterrain de gaz sur le territoire communal ; la commune est donc concernée par le risque lié au stockage et au transport du gaz. Aucun Plan de Prévention des Risques Industriels n'a été prescrit sur la commune.

Toutefois, GDF a mis en place des périmètres de sécurité (correspondant au risque représentatif de ces stockages – effet de surpression 20 mb) qu'il convient de prendre en compte pour le choix des secteurs urbanisables.

##### **4. Défense incendie**

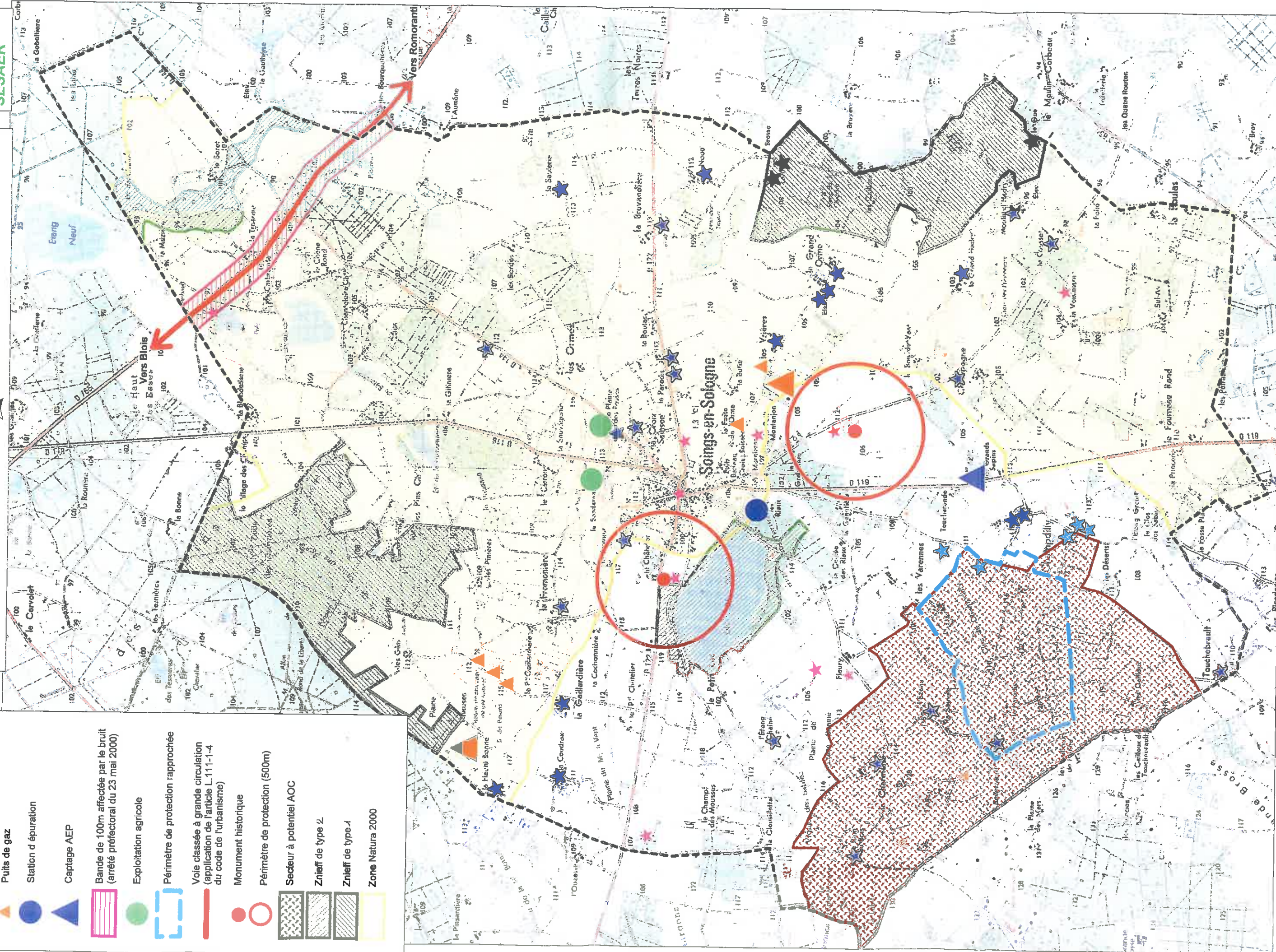
Le maire de la commune est responsable de la défense incendie sur le territoire communal. Les nouvelles zones urbanisables définies par la carte communale devront être desservies par la défense incendie (poteau relié au réseau d'eau potable ou autre solution approuvée par le SDIS).

##### **5. Circulation routière – Bruit**

*Cf. Voies de communication, page 6*

Les zones urbanisables devront tenir compte des différentes servitudes et prescriptions liées à la circulation routière et au bruit qu'elle peut engendrer.







## V. Prévisions de développement

Il est relativement délicat d'estimer le développement démographique de la commune, et donc le besoin en surface « à ouvrir » à l'urbanisation ; en effet, de très nombreux facteurs difficilement prévisibles entrent en ligne de compte (rétention foncière, fermeture ou ouverture d'une entreprise, attraction de la commune, etc.).

Toutefois, à partir des choix politiques et des projets des élus et de tendances qui se dessinent aux travers du dernier recensement et du terrain, il est possible d'extrapoler les besoins de la commune en termes de surfaces à « ouvrir » à l'urbanisation au cours des dix prochaines années (« durée moyenne » de la carte communale avant sa prochaine révision).

### 1. Rappel des chiffres issus des recensements de 1990 et 1999

Hypothèse n°	1	2
Aujourd'hui:	2006	2006
L'échéance:	2016	2016
<b>Démographie</b>		
Population	1500	1600
Taux d'évolution annuel	0,78%	1,17%
Taille des ménages	2,30	2,30
<b>Parc de logements</b>		
Résidences principales	652	696
Résidences secondaires	65	65
Logements vacants	70	70
TOTAL	787	831
<b>Construction</b>		
Construction entre 1999 et l'échéance	122	166
dont logements construits entre 1999 et aujourd'hui	90	90
Logements restant à construire	32	76
... soit un rythme moyen d'aujourd'hui à l'échéance :	3,2	7,6
... soit un rythme moyen de 1999 à l'échéance :	7,2	9,7
<b>Utilisation de la construction</b>		
Renouvellement du parc	10	10
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV	-9	-9
Compensation de la réduction de la taille des ménages	40	40
Besoin en construction pour le maintien de population	41	41
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin	81	124

Source : INSEE - RGP 1999 / Méthode : GTC

Entre 1990 et 1999, il aurait fallu apporter au moins 100 logements neufs pour répondre aux différents besoins de la commune. Ceux-ci relèvent surtout d'une compensation de la hausse de la vacance et de la réduction de la taille moyenne des ménages (il faut de plus en plus de logements pour loger un même niveau de population étant donné que les ménages sont de plus en plus petits).

Le renouvellement a été négatif, ce qui est assez exceptionnel dans un secteur qui compte une part importante de logements anciens (des logements ont donc été récupérés sur le parc bâti existant autre que du logement).

La construction entre 1990 et 1999 ayant été de 110 logements, soit 10 logements en excédent par rapport aux besoins, la population a augmenté (+ 25 personnes).

Pour établir des projections jusqu'en 2016, il faut tenir compte des tendances suivantes :

La taille des ménages suivra une tendance nationale qui est à la baisse. Compte tenu du rythme de construction assez fort depuis 1999 (90 logements entre 1999 et 2004, soit 15

logements neufs par an), elle devrait néanmoins ralentir sa chute. On considérera qu'elle atteindra 2,30 personnes par ménage en 2015.

Le nombre de résidences secondaires était peu élevé malgré le caractère rural du territoire. Toutefois, le secteur étant sollicité, leur nombre pourrait augmenter légèrement. Compte tenu de l'OPAH en cours et du nombre de logements anciens, le nombre de logements vacants pourrait légèrement diminuer.

Il semble difficile de pouvoir à nouveau récupérer des logements sur le parc bâti existant, on considérera donc un renouvellement positif.

Par ailleurs, les élus envisagent une population de 1500 à 1600 habitants d'ici à dix ans.

#### 6. Hypothèses de développement

Le tableau suivant expose deux hypothèses de développement de la commune jusqu'en 2016 en fonction des conditions envisagées précédemment.

Hypothèse n°	1	2
Aujourd'hui:	2006	2006
L'échéance:	2016	2016
<b>Démographie</b>		
Population	1500	1600
Taux d'évolution annuel	0,78%	1,17%
Taille des ménages	2,30	2,30
<b>Parc de logements</b>		
Résidences principales	652	696
Résidences secondaires	65	65
Logements vacants	70	70
TOTAL	787	831
<b>Construction</b>		
Construction entre 1999 et l'échéance	122	166
dont logements construits entre 1999 et aujourd'hui	90	90
Logements restant à construire	32	76
... soit un rythme moyen d'aujourd'hui à l'échéance :	3,2	7,6
... soit un rythme moyen de 1999 à l'échéance :	7,2	9,7
<b>Utilisation de la construction</b>		
Renouvellement du parc	10	10
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV	-9	-9
Compensation de la réduction de la taille des ménages	40	40
<b>Besoin en construction pour le maintien de population</b>	41	41
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin	81	124

Méthode : GTC

Dans les conditions suivantes :

Taille des ménages = 2,30

Résidences secondaires = 65

Logements vacants = 70

Renouvellement du parc = 10

Le besoin en logements neufs à compter de 1999 pour le seul maintien de la population (population de 2016 identique à celle de 1999) s'élève à 41 logements.

Compte tenu de la construction de 90 logements depuis 1999, la prospective montre que l'objectif

démographique des élus de Soings-en-Sologne, qui est de 1500 à 1600 habitants, est possible dans les conditions ci-dessus, en apportant 32 à 76 logements neufs entre 2006 et 2016.

**7. Evaluation sommaire de la surface nouvelle à ouvrir à l'urbanisation**

Evaluation sommaire de la surface nécessaire en ha			1500 hab	1600 hab
Rétention foncière		40%		
Pavillonnaire (8 logts/ha + 15% d'espaces publics et circulation)	8	80%	6,9	16,2
Groupé (15 logts/ha)	15	20%		

A partir du besoin exprimé en logements, il est possible d'extrapoler la surface à ouvrir à l'urbanisation nouvelle.

En prenant en compte une rétention foncière de 40% (pour un besoin foncier B, la surface nécessaire S sera  $S = B/(1-40\%)$ ), et en considérant une forme urbaine pavillonnaire à 80% (avec 8 logements par hectare et 15% d'espaces publics et de circulation), et groupée à 20% (15 logements par hectare), la surface nécessaire à l'accueil d'une population de 1500 à 1600 habitants pourra être comprise entre 6,9 et 16,2 hectares.

Ces chiffres doivent être manipulés avec précaution et ne doivent pas être considérés comme « à atteindre » ou « à ne pas dépasser ». Ils constituent uniquement une base de travail pour les élus et le choix des zones à urbaniser.

### **3EME PARTIE – PROJET COMMUNAL**

## I. Justifications et dispositions de la carte communale

### M. Justifications des choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles

La carte communale de Soings-en-Sologne a été établie suite à plusieurs réflexions menées par les élus et à la prise en compte d'un certain nombre d'éléments (contraintes, servitudes, etc.).

#### 1. Les zones urbanisables (U)

##### • **Rappel**

Les zones U sont les zones où les **constructions nouvelles** sont **autorisées**.

D'autre part, un secteur peut-être réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans le cadre de la gestion économe de l'espace (maîtrise des coûts et maîtrise de l'utilisation de l'espace), les élus de Soings-en-Sologne ont souhaité recentrer le développement urbain sur le bourg, tout en permettant un développement limité autour des hameaux les plus importants de la commune, de manière à combler les « dents creuses », et en évitant un développement linéaire.

Ainsi, plusieurs zones U ont été définies sur le territoire de la commune :

*Cf. Extraits pages 36 à 42*

##### **a. Le bourg de Soings**

Le développement du bourg de Soings-en-Sologne est limité au nord par les exploitations maraîchères, au sud-est par un stockage de gaz, au sud-ouest par le lac de Soings.

D'autre part, les élus ont souhaité limiter le développement linéaire le long des voies de circulation : les dernières habitations qui ont été construites « marquent » donc les limites urbaines du bourg le long de ces voies.

Des parcelles, desservies par les réseaux (eau potable, électricité, assainissement), la défense incendie et la voirie, sont encore libres de constructions dans « l'enveloppe » ainsi définie.

De plus, deux zones destinées à l'aménagement de futurs lotissements ont été intégrées :

- l'une au nord-est du bourg - lieu-dit « Les Six Septerées du Carroir » - en cours d'étude, et à travers laquelle il est envisagée la réalisation d'une voie transversale reliant la RD 119 et la rue Caron ;
- l'autre au nord-ouest - lieu-dit « Le Sauveur », qui serait aménagée en deux temps, avec création d'une voie permettant de raccorder le chemin rural dit du Sauveur et la rue de La Fromonière.

Ces secteurs seront aménagés progressivement par tranches.

Afin de conforter l'aspect « entrée de bourg » par la RD 122 à l'est, il est envisagé de permettre la construction sur les terrains encore disponibles sur le côté sud de cette route (mises à part les parcelles humides où l'on trouve d'ailleurs une mare).

Une zone Ui réservée à l'installation d'activités artisanales compatibles avec le voisinage d'habitations a également été définie à l'est du bourg en bordure de la RD 122, à proximité du cimetière. Deux entreprises sont déjà installées dans ce secteur.



# COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE (41)

## Le Bourg-Partie Ouest

### Schéma explicatif du zonage de la carte communale

Mars 2007

Echelle : 1/5000



ZONES U : secteurs où les constructions sont autorisées

ZONE U1 : secteur réservé à l'imposition d'activités

ZONES N : les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'édification, du changement de destination, de la réfection ou de l'entretien des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont limitées et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies par l'article 1er du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

AL : R 124-3 (D) n°2001-260, 27 mars 2001, art. 14)

(L. n°2000-590, 2 juillet 2000, art. 34)

Surface libre disponible pour la construction

Nouvelle mention constituée après la dernière actualisation du cadastre



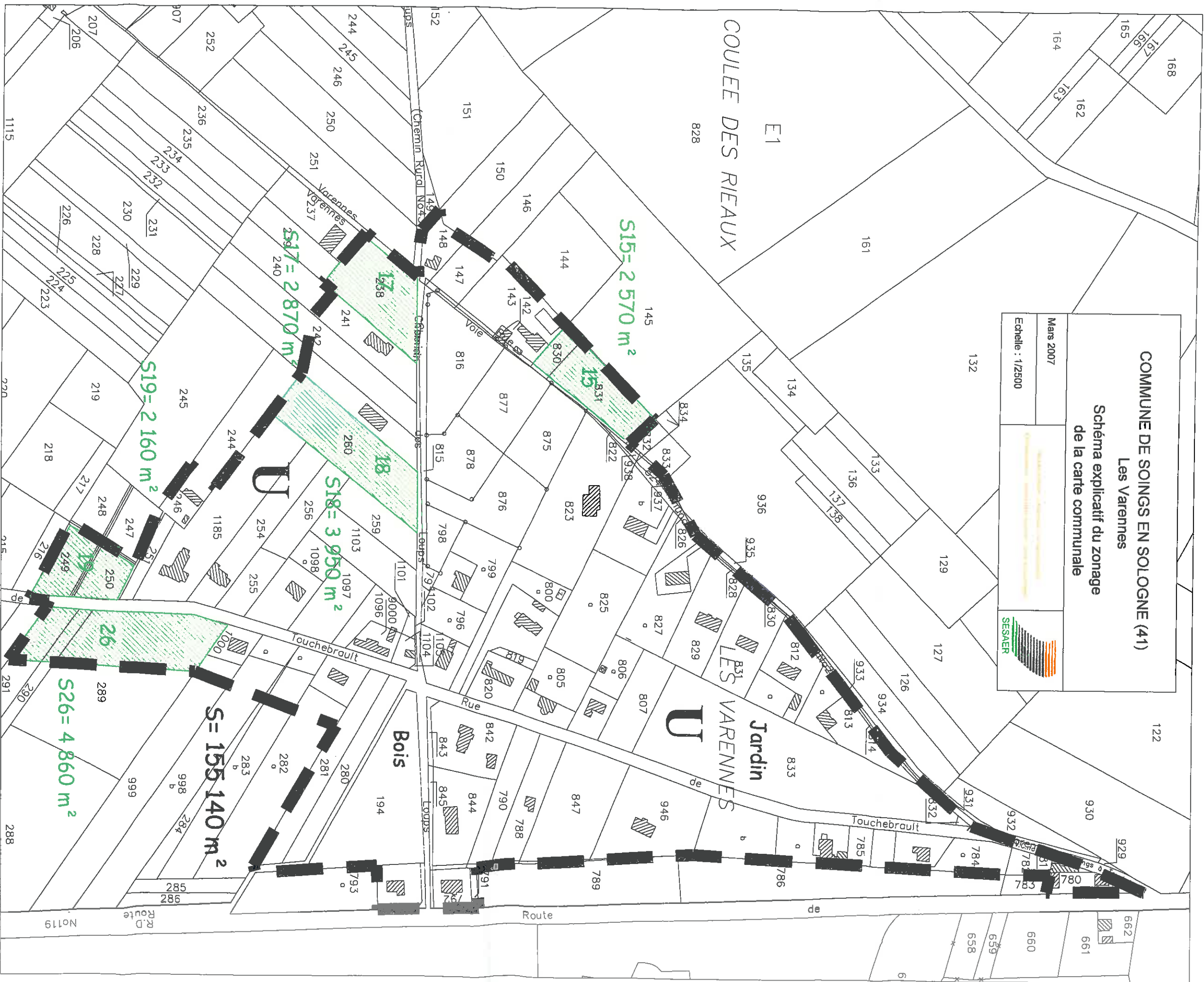




# COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE (41) Les Varennes Schéma explicatif du zonage de la carte communale

Mars 2007

Echelle : 1/2500



**ZONES U :** secteurs où les constructions sont autorisées  
**ZONE U1 :** secteur réservé à l'implantation d'activités

**ZONES N :** les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'habitation, du logement de destination, de la réfection ou de l'entretien des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exception agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper et d'exploiter le sol sont inscrites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Art. 4 R 124-3 (D. n°2001-580, 27 mars 2001, art. 1er)

(L. n°2003-590, 2 juillet 2003, art. 34)

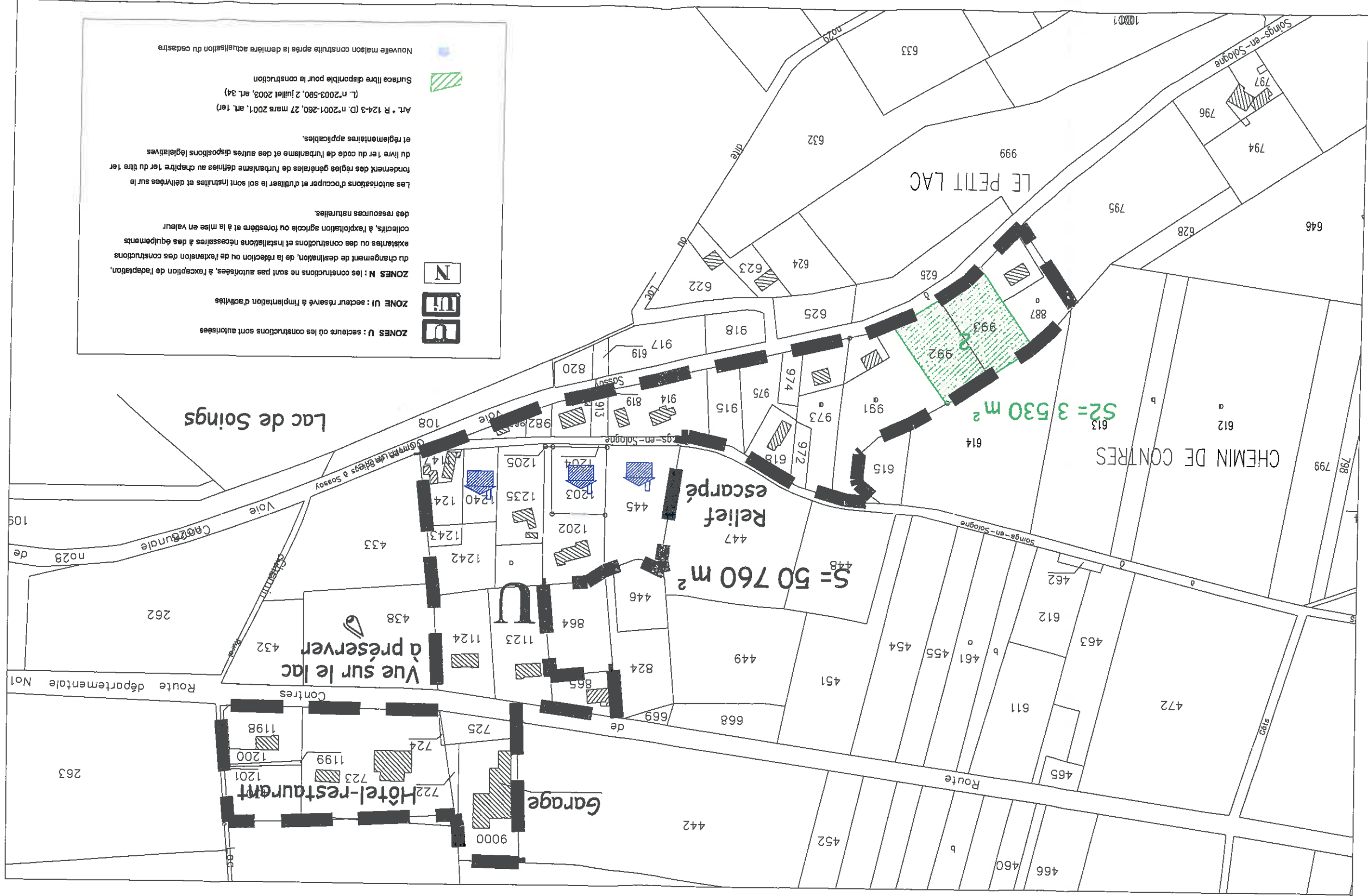
Surface libre disponible pour la construction

Nouvelle maison construite après la dernière actualisation du cadastre

# COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE (41) Le Petit Lac Schéma explicatif du zonage de la carte communale

Mars 2007

Echelle : 1/2500



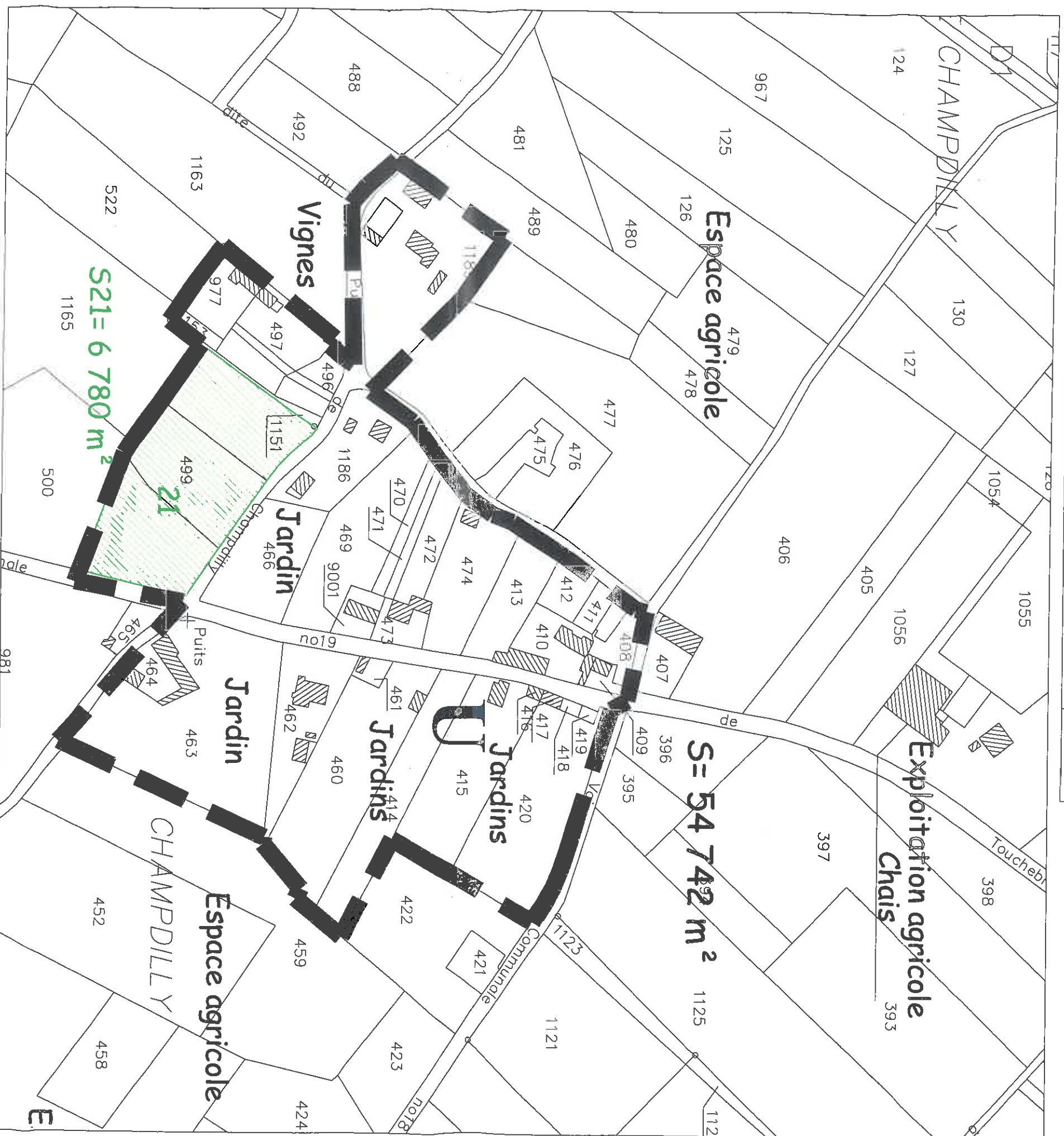


# COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE (41) Champdilly-Ouest

## Schéma explicatif du zonage de la carte communale

Mars 2007

Echelle : 1/2000



**ZONES U :** secteurs où les constructions sont autorisées  
**ZONE UI :** secteur réservé à l'implantation d'activités  
**ZONES N :** les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Art. R 124-3 (D, n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)  
(L, n°2003-590, 2 juillet 2003, art. 34)  
Surface libre disponible pour la construction



Nouvelle maison construite après la dernière actualisation du cadastre

COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE (41)

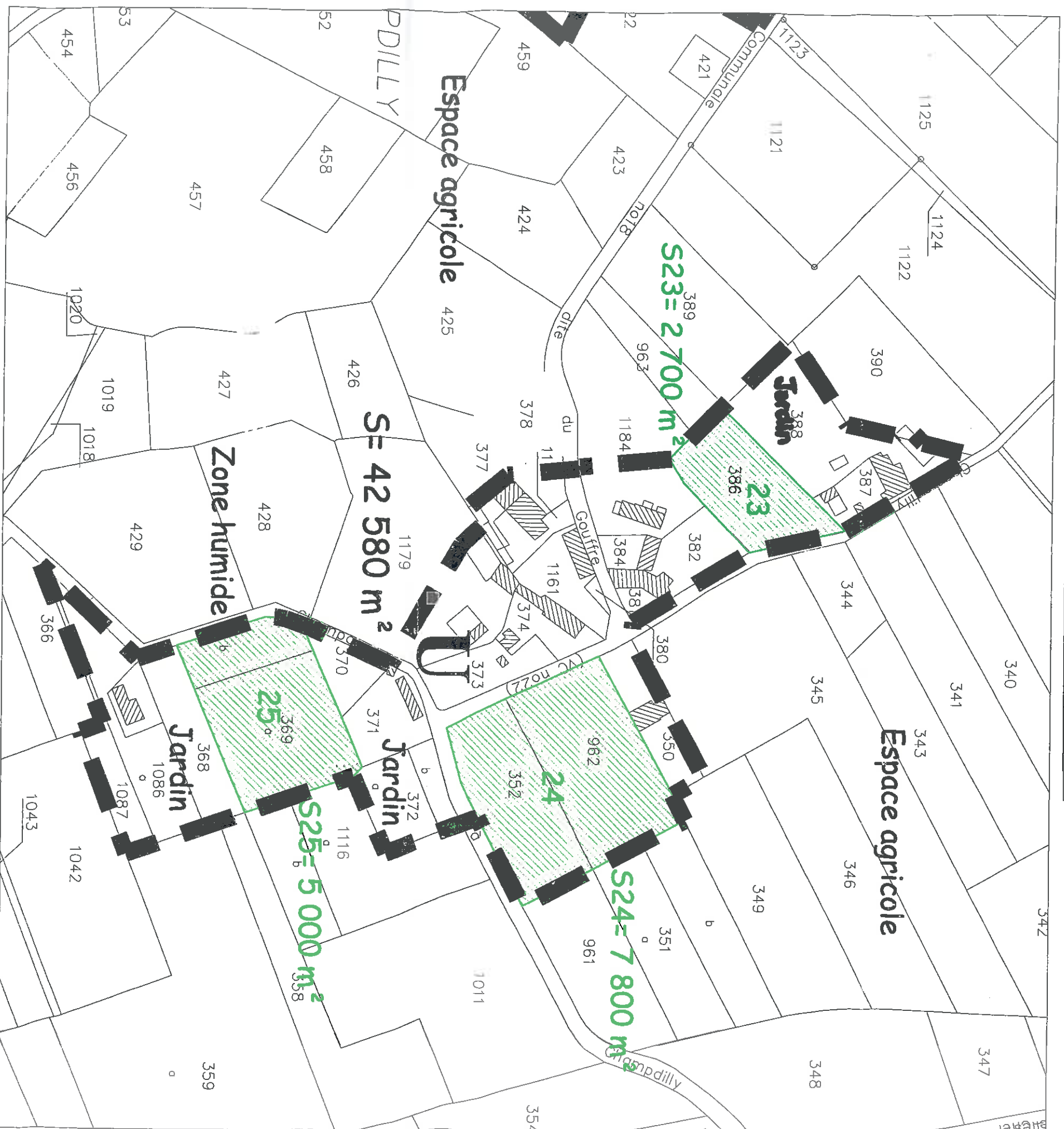
Champdilly-Est

Schéma explicatif du zonage  
de la carte communale

Juin 2006

Echelle : 1/2000

Bureau d'étude - Urbanisme - Assurances  
Environnement - Valorisation Agricole - Sûreté Agricole



**ZONES U** : secteurs où les constructions sont autorisées

**ZONE UI** : secteur réservé à l'implantation d'activités

**ZONES N** : les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'habitat individuel, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du livre 1er du livre 1er du code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Art. R 124-3 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

(L. n°2003-690, 2 juillet 2003, art. 34)

Surface libre disponible pour la construction



Nouvelle maison construite après la dernière actualisation du cadastre



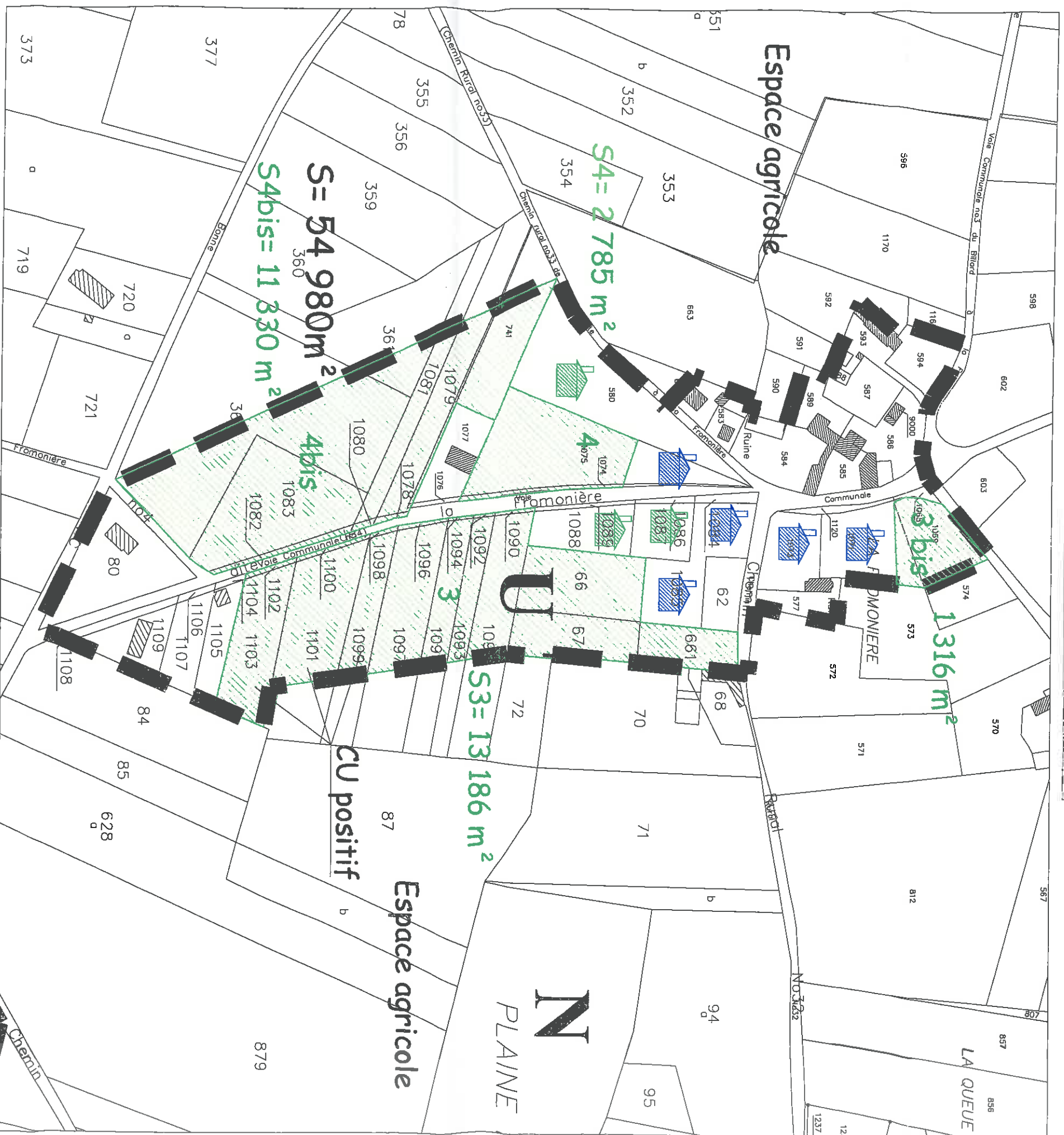
# COMMUNE DE SOINGS EN SOLOGNE (41)

## La Fromonière

### Schéma explicatif du zonage de la carte communale

Mars 2007

Echelle : 1/2000



**ZONES U :** secteurs où les constructions sont autorisées



**ZONE UI :** secteur réservé à l'implantation d'activités



**ZONES N :** les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Art. R 124-3 (D, n°2001-280, 27 mars 2001, art. 1er)

(L, n°2003-580, 2 juillet 2003, art. 34)

Surface libre disponible pour la construction



Nouvelle maison construite après la dernière actualisation du cadastre

Afin de diversifier l'offre foncière et d'attirer par là même plusieurs catégories de population, les élus ont souhaité permettre la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation autour des principaux hameaux de la commune qui ne sont pas concernés par des contraintes particulières, tout en évitant un développement linéaire de ces hameaux.

Chaque hameau conserve ainsi son identité et son caractère.

**b. Le secteur des Varennes**

Il s'agit d'un secteur relativement récent où l'on retrouve uniquement des constructions à usage d'habitation. Ce secteur est situé au sud du bourg.

**c. Le secteur du Petit Lac**

Il s'agit d'un secteur relativement récent où l'on retrouve uniquement des constructions à usage d'habitation.

**d. Le secteur de Champdilly**

Il s'agit d'un secteur de bâtis anciens à proximité desquels ont été installées des constructions récentes.

Les parcelles concernées sont incluses dans des parties actuellement urbanisées et sont desservies par les réseaux (eau potable, électricité), la défense incendie et la voirie.

**e. Le secteur de la Fromonière**

Il s'agit d'un secteur de bâtis anciens à proximité desquels ont été installées des constructions récentes.

Suite à un certain nombre de demandes et au fait qu'il est situé à proximité du bourg, les élus ont souhaité développer ce secteur.

Les zones U sont reprises en termes de surfaces dans le tableau ci-dessous :

Lieu	Surface U totale en m²	Surface U disponible en m²	Rapport entre surf. dispo. et surf. totale	Surface actuellement urbanisée en m²	Evolution par rapport à la surface actuellement urbanisée
Le bourg	932630	140915	15 %	791715	+ 18 %
Les Varennes	155140	16410	11 %	138730	+ 12 %
Le Petit Lac	50760	3530	7 %	47230	+ 7 %
Champdilly	97322	21280	22 %	76042	+ 28 %
La Fromonière	54980	28617	52 %	26363	+ 108 %
Total	1290832	210752	15 %	1080080	+ 18 %
Zone Ui	9009	4419	49%	4590	so
Total U + Ui	1299841	215171	16 %	1084670	+ 20 %

(Surfaces évaluées à l'aide du logiciel Autocad)

Les surfaces U disponibles, ouvertes à l'urbanisation (hors zone Ui), représentent **21,5 hectares**, soit une **augmentation de 20 %** de la surface actuellement urbanisée (hors lieux dits et constructions isolées non comptabilisés).

Par rapport aux anciennes MARNU (caduques), de nombreuses zones urbanisables ont été supprimées, notamment autour de certains écarts (qui ne constituaient pas des hameaux et dont le développement ne se justifiait pas).

La surface potentiellement constructible qui a été définie est supérieure au besoin estimé précédemment entre 6,9 et 16,2 hectares (+ 5 hectares), mais de nombreuses parcelles peuvent être considérées comme intégrées aux « parties actuellement urbanisées » de la commune (au sens du RNU).

### **1. Les zones naturelles (N)**

- ***Rappel***

Les zones N sont les zones où les **constructions neuves** ne sont **pas autorisées**.

Mais y sont **admises** :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces zones permettent de préserver les espaces agricoles et naturels et d'éviter le mitage (constructions neuves isolées) dans le sens d'une gestion économe du territoire, tout en permettant la reprise du patrimoine bâti et l'évolution du bâti existant (extensions, etc.).

Elles concernent tout le territoire de Soings-en-Sologne, mises à part les zones U définies précédemment.

*N. Conditions d'occupation et d'utilisation du sol*

Dans le cadre de la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol (Certificat d'urbanisme, Permis de construire, Déclaration de travaux, etc.) sont instruites et délivrées sur le fondement du Règlement Général d'Urbanisme (RNU - Chapitre Premier du Titre Premier du Livre Premier du Code de l'Urbanisme), et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les règles générales de l'urbanisme en Annexe I de ce rapport (telles qu'elles sont rédigées au 2 juillet 2003).



## **VI. Incidences des choix retenus sur l'environnement**

### **O. Incidence sur les milieux naturels**

- ***L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui.***

⇒ Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont concentrées autour des zones déjà urbanisées. Elles ont été choisies de manière à conserver un certain équilibre entre besoin en terrains constructibles et préservation des milieux naturels.

Elles ne concernent pas le Lac de Soings.

### **P. Incidence sur le paysage**

- ***Impacts paysagers modérés des futures zones construites.***

⇒ Les secteurs ouverts à l'urbanisation future sont situés dans des zones topographiquement favorables.

Les vues sur le bourg sont préservées : la zone urbanisée ne s'étale pas le long de lignes de crête.

Les autres secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas non plus susceptibles d'engendrer de pollution visuelle.

⇒ Les nouvelles constructions devront respecter l'architecture locale (comme l'indique le règlement national d'urbanisme), de manière à ce que le bourg et les villages puissent conserver leur caractère rural.

### **Q. Incidence sur l'espace et l'activité agricoles**

- ***Emprise des extensions sur le domaine agricole.***

⇒ La plupart des zones ouvertes à l'urbanisation sont situées sur des espaces agricoles, ce qui est logique étant donné le caractère rural de la commune ; toutefois, les terrains concernés sont concentrés autour de zones déjà urbanisées.

Par ailleurs, le fait qu'un terrain soit zoné en U ne contraint en aucune façon son propriétaire à le vendre en terrain à construire.

- ***Conflit d'usage entre exploitations agricoles et habitations.***

⇒ Les élus n'ont pas souhaité l'installation de nouvelles habitations à proximité des exploitations agricoles de la commune, de manière à permettre à celles-ci de fonctionner sans difficultés (éventuelle extension de bâtiments, conflits de voisinage notamment).

**R. Incidence sur l'eau**

- **Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées.**

⇒ Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par les fossés ou canalisations éventuelles prévus à cet effet ou devra être résorbé sur chaque parcelle.

- **Augmentation des eaux usées issues des zones urbanisées.**

⇒ Les constructions du bourg sont actuellement raccordées à un système de traitement collectif.

Le zonage d'assainissement a défini les hameaux de Champdilly en zones d'assainissement collectif. Toutefois, dans l'attente de la mise en place du réseau et du système de traitement, les nouvelles constructions devront être dotées d'un système non collectif aux normes.

Pour le reste du territoire communal qui est zoné en assainissement non collectif, une étude à la parcelle permettra de déterminer le système de traitement individuel adapté au sol en place.

**S. Incidence sur les déplacements**

- **Augmentation des flux liés aux déplacements des habitants.**

⇒ La voirie pourra répondre à l'augmentation des flux générés par l'accueil de nouveaux habitants.

⇒ Un ramassage scolaire et une ligne d'autocar régulière ont été mis en place, ce qui limite le nombre de déplacements des véhicules individuels.

**T. Incidence sur le patrimoine bâti intéressant**

- **Existence d'éléments remarquables à proximité des zones d'urbanisation du bourg et des hameaux.**

⇒ Les éléments intéressants du patrimoine communal ne sont pas directement concernés par les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, et les vues sur ces éléments bâtis seront préservées (comme par exemple l'église).

**ANNEXES**

## **Rappel du RNU**

### **• Partie législative**

#### **Art. L. 110**

(L. n° 83-8, 7 janvier 1983, art. 35 ; L. n° 87-565, 22 juillet 1987, art. 22 ; L. n° 91-662, 13 juillet 1991, art. 5 ; L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, art. 17-I)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

#### **Art. L. 111-1**

(L. n° 76-1285, 31 décembre 1976 ; L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 30 ; L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 202-I)

*Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.*

*Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.*

*Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.*

### **• Partie réglementaire**

#### **➔ Localisation et desserte des constructions**

#### **Article R. 111-2**

(D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 2)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

#### **Article R. 111-3-1**

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.*

#### **Article R. 111-3-2**

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

## Article R. 111-4

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 99-266, 1 avril 1999, art. 1)

*Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.*

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

*a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*

*b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

## Article R. 111-5

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 3)

*A - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :*

*- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;*

*- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.*

*B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.*

*C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.*

## Article R. 111-6

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.*

## Article R. 111-7

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.*



## Article R. 111-8

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.*

## Article R. 111-9

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.*

## Article R. 111-10

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.*

## Article R. 111-11

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.*

## Article R. 111-12

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.*

*L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.*

*L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.*

## Article R. 111-13

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.*

## Article R. 111-14-1

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 4)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :*

*a) A favoriser une **urbanisation dispersée** incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*

*b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;*

*c) A **compromettre les activités agricoles ou forestières**, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*

*d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.*

## Article R. 111-14-2

(D. n° 77-1141, 12 octobre 1977)

*Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

→ Implantation et volume des constructions

## Article R. 111-16

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.*

*Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.*

*Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.*

## Article R. 111-17

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*Lorsqu'il s'agit de créer un **ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements**, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :*

*La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.*

*Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.*

*Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.*

*Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.*

## Article R. 111-18

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977, 10 juillet 1977)

*Lorsque le bâtiment est édifié **en bordure d'une voie publique**, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au **retrait** de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions*

*élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.*

*L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.*

#### Article R. 111-19

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.*

*Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.*

#### Article R. 111-20

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 81-534, 12 mai 1981, art. 20 ; D. n° 82-584, 29 juin 1982, art. 1 ; D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7 II ; D. n° 88-199, 29 février 1988, art. 1 ; D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3)

*Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.*

*D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.*

#### → Aspect des constructions

#### Article R. 111-21

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### Article R. 111-22

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.*

#### Article R. 111-23

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

*Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.*

#### Article R. 111-24

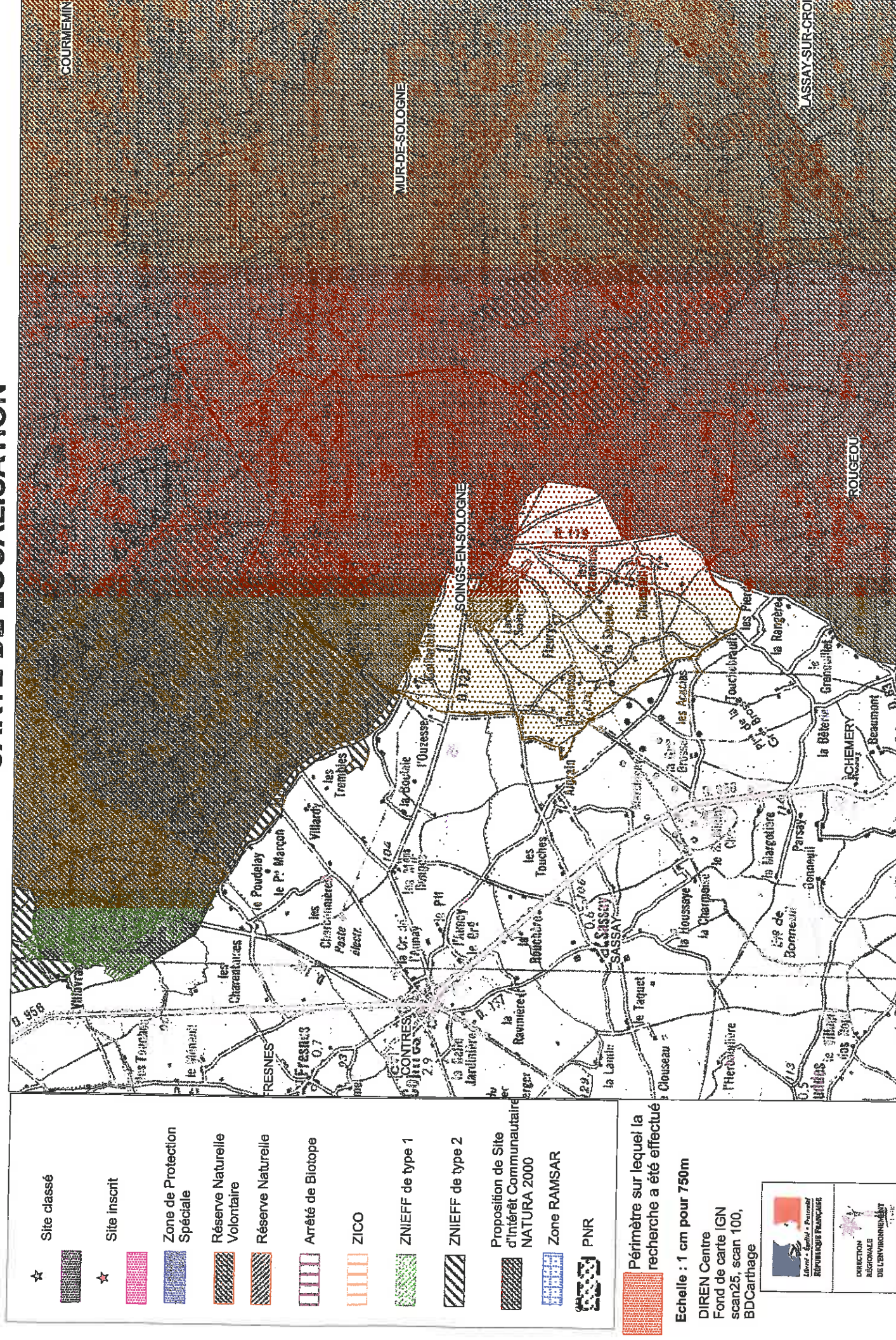
(D. n° 76-276, 29 mars)

*La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.*

**VII. Données DIREN et Evaluation environnementale réalisée par Sologne  
Nature Environnement**



# MARKET LOCALIZATION



**DIREN** 5 Avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans cedex 2 - tél : 02.38.49.91.91 - Télécopie : 02.38.49.91.00



Nom : LAC DE SOINGS

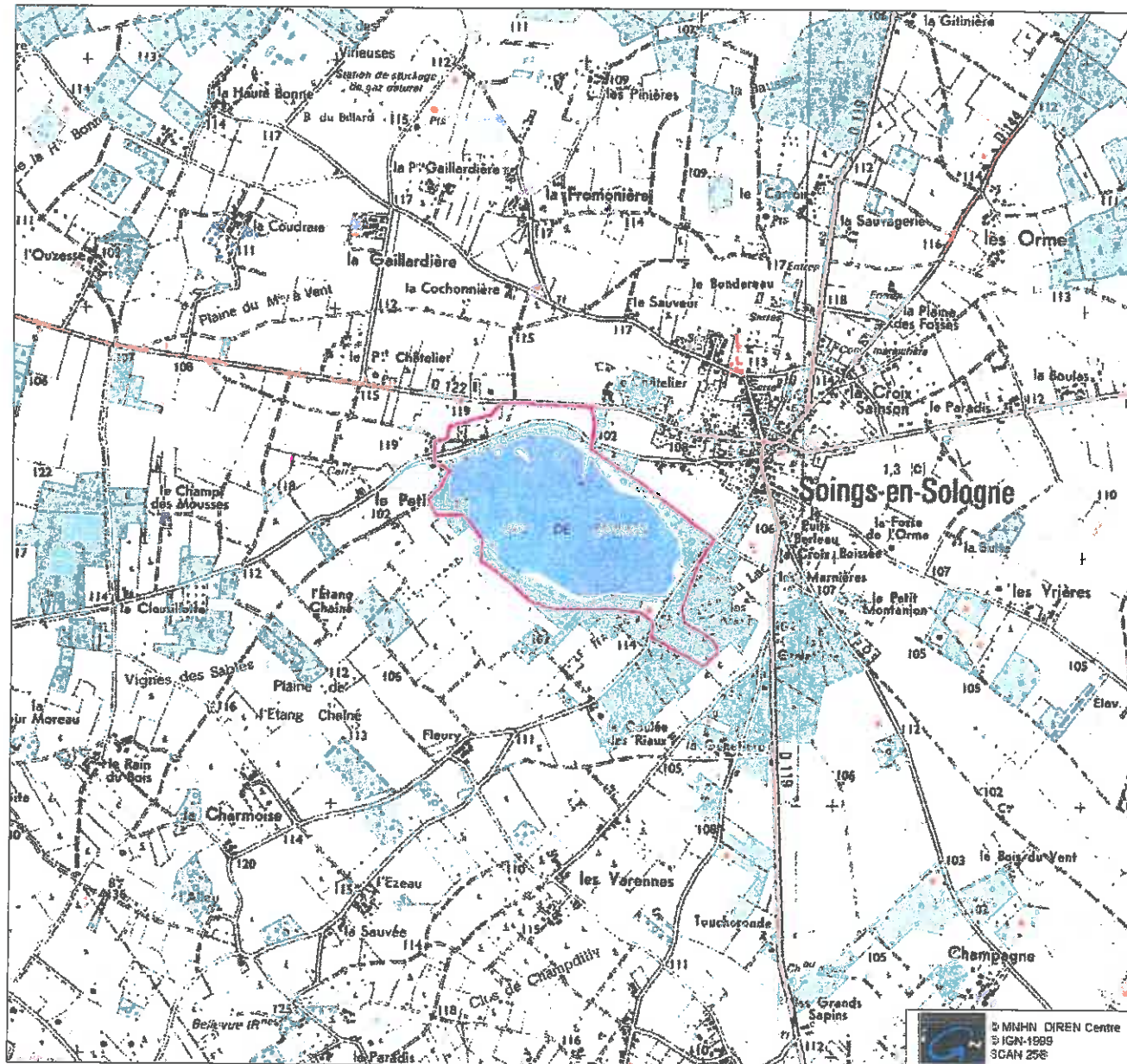
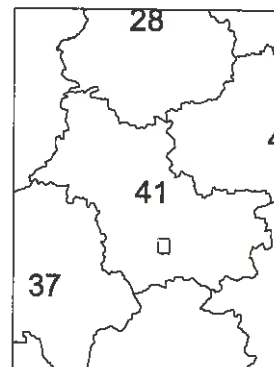
Commune(s) : Soings

**Milieux : -**

**Auteurs : HENRY**

**Année de description : 1975 et 1985**

**Intérêt : Faunistique, Floristique**



Date impression : 20/06/2002

Echelle 1/25000



CENTRE  
LOIR-ET-CHER

INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES  
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

N° de zone : 5037

Type : ZNIEFF 2

Nom : VALLEE DE LA CROISNE

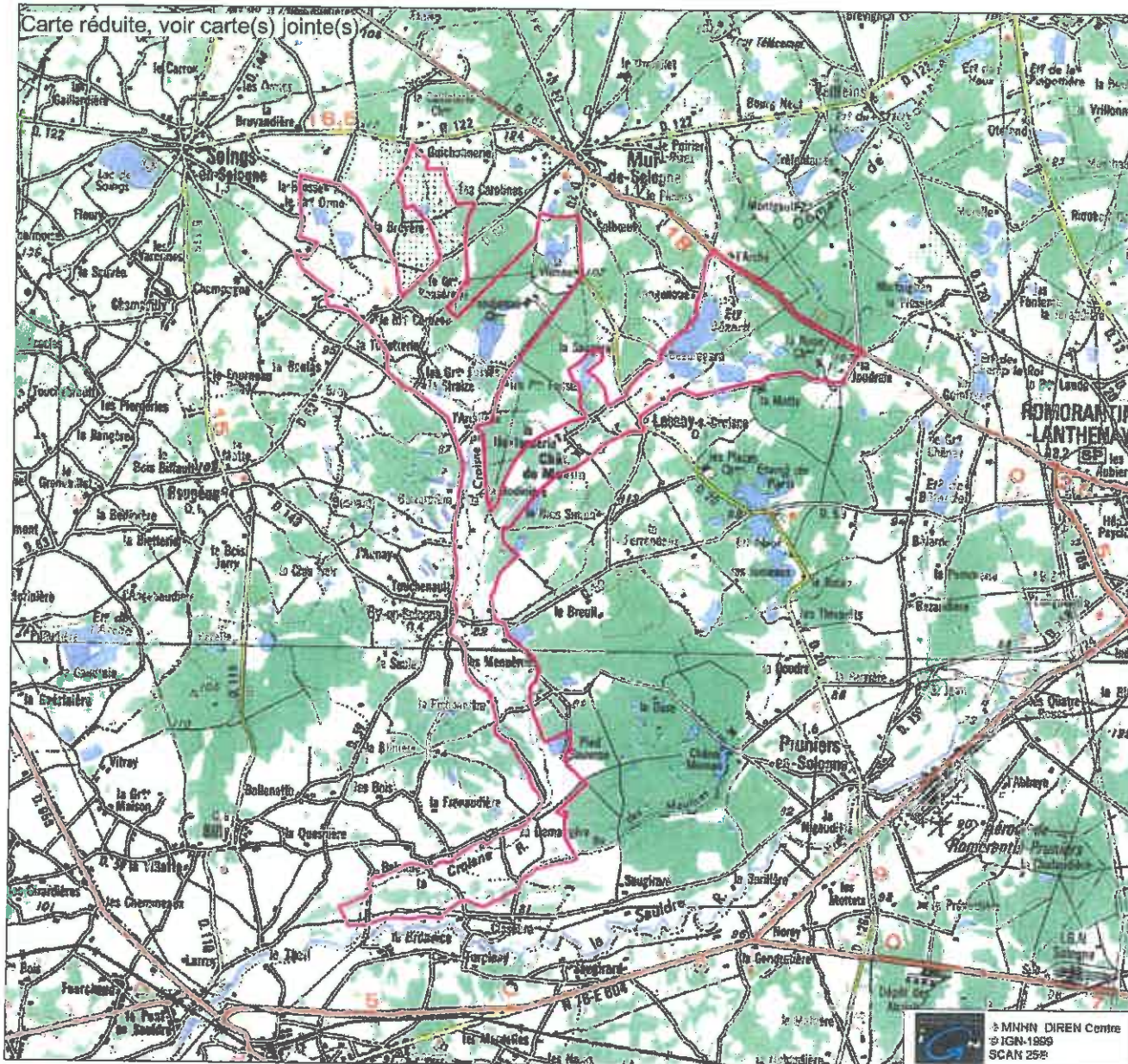
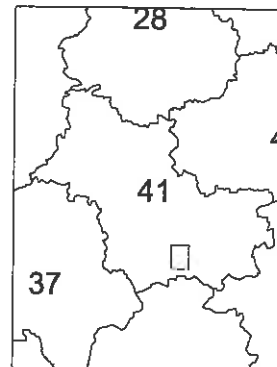
Commune(s) : Billy, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Mur-de-Sologne,  
Pruniers-en-Sologne, Soings-en-Sologne, Veilleins

Milieux : Ensemble de milieux humides ou frais, tourbeux ou aquatiques mésotrophes

Auteurs : LUNAI

Année de description : 1984 et 1985

Intérêt : Richesse botanique



Date impression : 21/06/2002

Echelle :



CENTRE  
LOIR-ET-CHER

INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES  
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

N° de zone : 5005

Type : ZNIEFF 2

Nom : FORET DE CHEVERNY

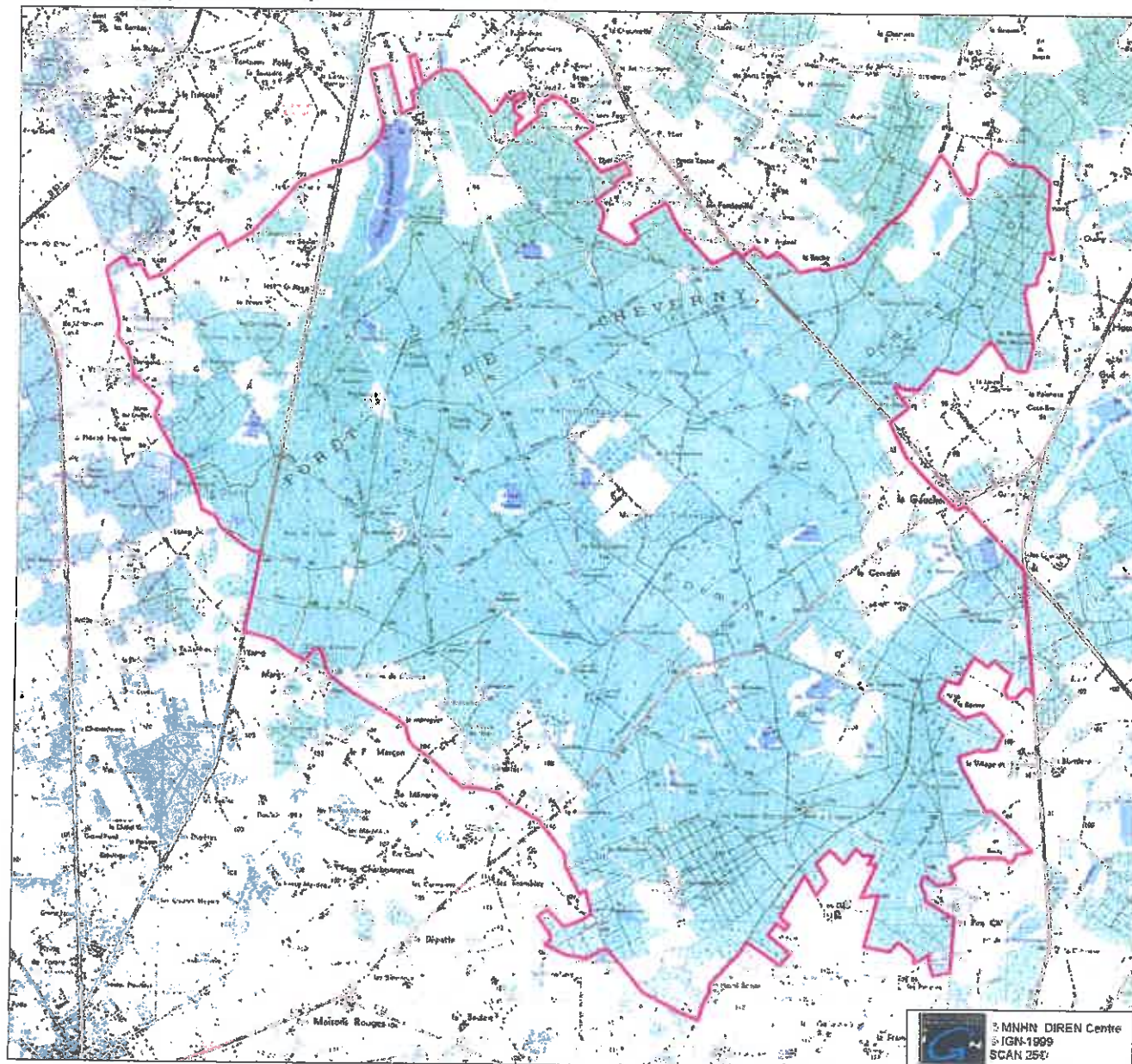
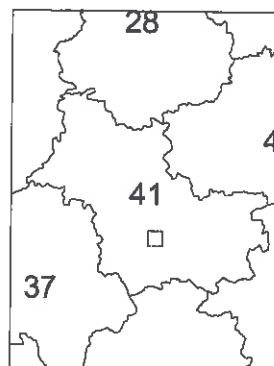
Commune(s) : Cheverny, Contres, Cour-Cheverny, Fontaine-en-Sologne, Soings

Milieux : Forêt mixte avec micro-tourbières

Auteurs : LUNAI

Année de description : 1983 et 1987

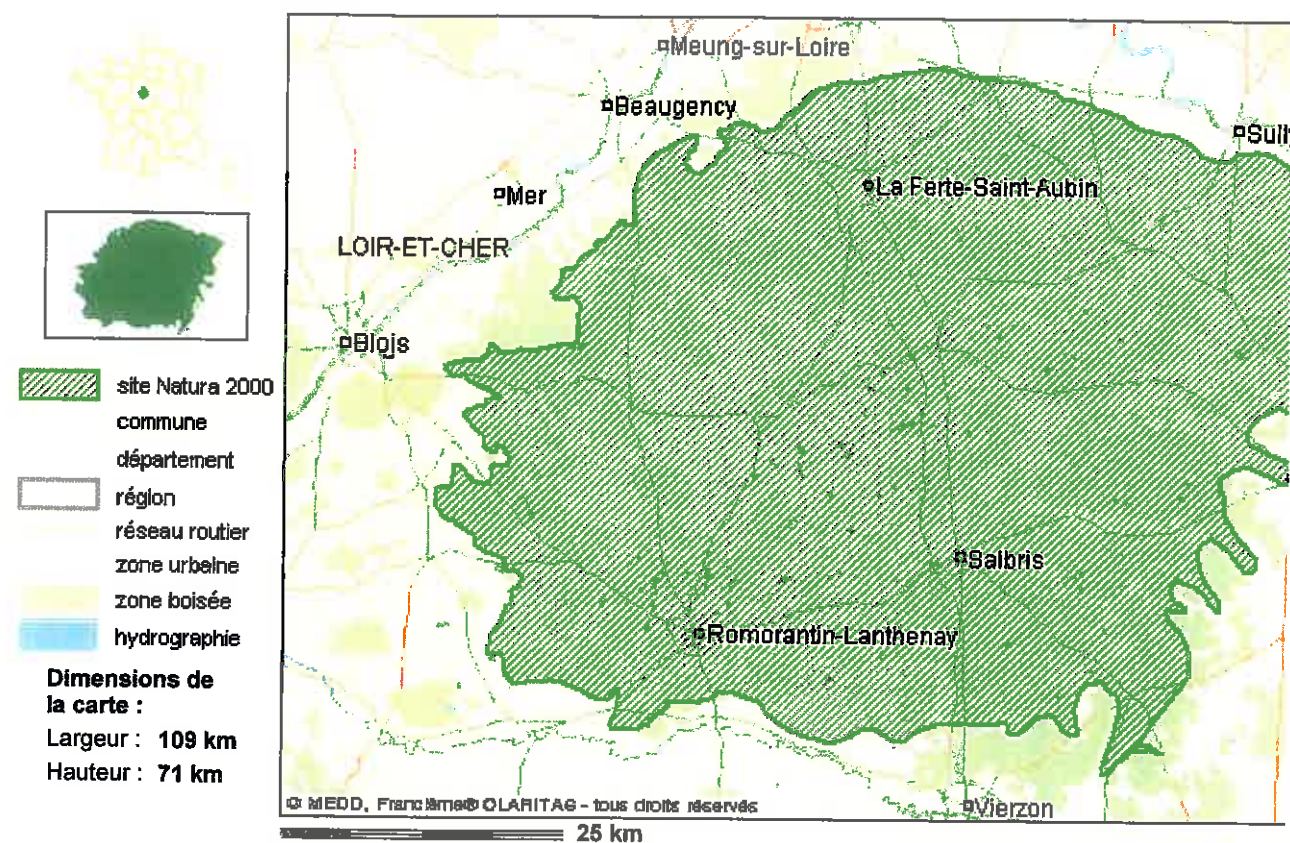
Intérêt : Flore et faune riches en espèces propres à différents habitats, en relation avec la mosaïque de milieux présents sur le site



Date impression : 24/06/2002

Echelle 1/50000

fr2402001



Les fonds cartographiques utilisés sur ce site sont soumis à des [restrictions d'utilisation](#).

#### Identification

Code : FR2402001  
Appellation : SOLOGNE  
Date de compilation : 03/2001  
Mise à jour : 11/2001  
Historique : Date de proposition comme SIC : 03/2001

#### Localisation

Département s : Loir-et-Cher (61 %), Loiret (23 %), Cher (16 %)  
Superficie : 346184 ha  
Altitude minimale : 85 m  
Altitude maximale : 200 m  
Région biogéographique : Atlantique

#### Description

On peut distinguer plusieurs ensembles naturels de caractère différent :

- la Sologne des étangs ou Sologne centrale qui recèle plus de la moitié des étangs de la région. Les sols sont un peu marécageux dans le reste du pays ;
- la Sologne sèche ou Sologne du Cher qui se caractérise par une plus grande proportion de landes sèches à Bruyère et Héliantheme faux alysson ;
- la Sologne de Contres ou Sologne viticole (à l'exclusion des AOC viticoles du Loir-et-Cher) qui abrite encore une agriculture traditionnelle et possède quelques grands étangs en milieu forestier ;
- la Sologne du Loiret, au nord, qui repose en partie sur des terrasses alluviales de la Loire issues du remaniement du socle cristallin.



burdigalien.

La Sologne est drainée essentiellement par la Grande et la Petite Sauldre, affluents du Cher. Certains sous bassins vers: encore des milieux tourbeux (Rère, Croisne, Boutes...). Au nord, le Beuvron et le Cosson affluents de la Loire circulent et des espaces boisés.

Vaste étendue forestière émaillée d'étangs, située en totalité sur les formations sédimentaires du Burdigalien. Agriculture des milieux ouverts (landes).

Composition du site :

Forêts caducifoliées	34 %
Forêts de résineux	20 %
Autres terres arables	18 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	10 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	10 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	3 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %
Pelouses sèches, Steppes	1 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
Prairies améliorées	1 %

Types d'habitats présents

- Landes sèches européennes
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition
- Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
- Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)
- Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du Littorelletea uniflorae et/ou du Isoëto-Nanojuncetea
- Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion
- Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis
- Formations herbues à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zone submontagnardes de l'Europe continentale)\*
- Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)
- Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
- Tourbières hautes actives\*
- Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle
- Tourbières de transition et tremblantes
- Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur
- Tourbières boisées\*
- Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)\*
- Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica
- Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires

Espèces présentes : Amphibiens et reptiles

Triton crêté (Triturus cristatus)

Espèces présentes : Invertébrés

- Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale)
- Barbot (Osmoderma eremita)\*
- Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii)
- Cuivré des marais (Lycaena dispar)

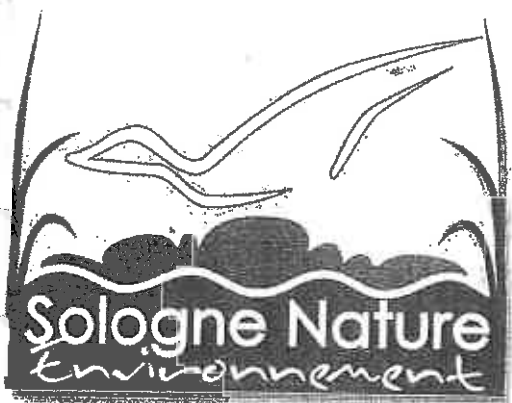
**Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*)\***Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*)Gomphe à cercoïdes fourchus (*Gomphus graslinii*)Gomphe serpent (*Ophiogomphus cecilia*)Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)Laineuse du prunellier (*Eriogaster catax*)Leucorrhine à gros thorax (*Leucorrhinia pectoralis*)Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)**Espèces présentes : Mammifères**Barbastelle (*Barbastella barbastellus*)Castor d'Europe (*Castor fiber*)Grand Murin (*Myotis myotis*)Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrum-equinum*)Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)**Espèces présentes : Plantes**Caldésie à feuilles de Parnassie (*Caldesia pamassifolia*)Flûteau nageant (*Luronium natans*)**Espèces présentes : Poissons**Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*)

*(1) Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (5 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).*

*(2) Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (5 à 15%); C=site important pour cette espèce (2 à 5%); D=espèce présente mais non significative.*

**\*Habitats ou espèces prioritaires (en gras) :** habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Le ministère de l'écologie et du développement durable alimente ce service pour rendre accessible au public les informations relatives à la constitution du réseau Natura 2000. Les informations contenues dans cette page sont un extrait simplifié des données transmises à la Commission européenne au 22 mars 2005. Le contour du site représenté sur la carte ci-dessus est celui de la Commission européenne. En revanche, le fond cartographique n'est pas celui de référence et doit être considéré comme



# Inventaire faunistique et floristique de cinq parcelles de la commune de Soings-en-Sologne



Août 2005

## SOMMAIRE

Préambule.....	p 2
1.Contexte géographique.....	p 3
2. Identification des habitats, des espèces floristiques et faunistiques.....	p 5
2.1. Espèces végétales des cinq parcelles étudiées.....	p 6
2.1.1. Terre en jachère ou en friche.....	p 6
2.1.2. Terres agricoles.....	p 10
2.2. Espèces animales des cinq parcelles étudiées.....	p 11
2.2.1. Les mammifères.....	p 11
2.2.2. Les oiseaux.....	p 11
2.2.3. Les insectes.....	p 11
Conclusion.....	p 13
Bibliographie.....	p 14



## **Préambule**

La commune de Soings-en-Sologne, située dans le site d'importance communautaire n° 2402001 « Grande Sologne », élabore actuellement sa carte communale. Dans le cadre de Natura 2000, le code de l'environnement impose la réalisation d'un inventaire faune /flore/ milieux limité aux zones d'urbanisation et d'aménagement envisagées encore non construites. C'est pourquoi, Sologne-Nature-Environnement a été mandatée par la commune de Soings-en-Sologne pour réaliser cet inventaire.

Les prospections de terrain ont été effectuées par Eva SEMPE et Céline BERNARD les 23 et 24 août 2005.

## 1. Contexte géographique

La commune de Soings-en-Sologne se situe dans le département du Loir-et-Cher, approximativement à 18 kilomètres de Romorantin-Lanthenay et à environ 25 kilomètres de Blois.

Les inventaires de terrain concernent cinq parcelles à proximité du bourg. Trois parcelles se situent au lieu-dit « la Fromonière », au lieu-dit « le Sauveur », au lieu-dit « les Six Septerées du Carroir » et deux parcelles se situent le long de la « route de Mur-de-Sologne » et le long de la « rue du Lac ». Ces cinq parcelles ont été numérotées et sont représentées sur la Carte de la page suivante.

### Document 1. Superficie des cinq parcelles étudiées

Numéros des parcelles	Superficie en mètres carrés
La Fromonière	15 000
Le Sauveur	16 000
Les Six Septerées du Carroir	22 630
Route de Mur-de-Sologne	7 470
Rue du Lac	15 300
	<b>76 400</b>

Carte de localisation des cinq parcelles étudiées  
de la commune de Soings-en-Sologne



2

Numéro de la parcelle étudiée



Echelle : 0 100 m

2

Numéro de la parcelle étudiée



Collection :

1997



Echelle :  0 100 m

Source : d'après cadastre

## 2. Identification des habitats, des espèces floristiques et faunistiques

Afin de classer les différents types d'habitats présents sur les cinq parcelles étudiées, nous avons utilisé la nomenclature « CORINE Biotope ». Il s'agit d'une liste typologique réalisée dans le contexte du projet sur les biotopes de la Commission des Communautés européennes avec le programme « CORINE », système de cartographie et d'information, outil pour la description de sites d'importance pour la conservation de la nature en Europe. L'objectif premier de la liste est d'identifier tous les groupements majeurs dont la présence contribue à l'évaluation de l'importance d'un site en matière de conservation.

### Document 2. Les types d'habitat selon « CORINE Biotope »

Numéros des parcelles	Code CORINE Biotopes	Types d'habitats
1	87.1 + 86.2	Terrain en jachère + Village (maison en construction)
2	87.1	Terrain en jachère
3	87.1	Terrain en jachère
4	82.3 + 87.1	Champ de blé récolté + Friche en cours de boisement
5	82.3	Champ labouré

Ainsi, parmi les cinq parcelles étudiées, les terrains en jachère sont les plus fréquents (la majeure partie de la parcelle 1 et la totalité des parcelles 2 et 3) et les cultures extensives occupent la majeure partie de la parcelle n°4 et la totalité de la parcelle n°5. Une petite partie de la parcelle de la Fromonière est déjà construite et une petite partie de la parcelle n°4 est en friche en cours de boisement.



## **2.1. Espèces végétales des cinq parcelles étudiées.**

La parcelle n°5 ayant été labourée récemment, aucune espèce végétale n'a pu être relevée. Il ne subsiste aucune trace de la culture précédente et la végétation spontanée n'a pas encore eu le temps de coloniser ce terrain mis à nu. Une partie de la parcelle n°1 est déjà en cours de construction, le terrain a été déblayé, par conséquent aucune espèce n'a pu y être relevée. Les inventaires ont donc porté sur quatre parcelles et ont permis d'identifier 74 espèces végétales. Ces espèces sont présentées par ordre alphabétique du nom français dans le tableau 1. Lorsqu'une espèce est présente dans une parcelle, nous avons matérialisé celle-ci par une croix (X). Ces tableaux sont présentés aux pages suivantes.

### **2.1.1. Terre en jachère ou en friche**

Les terres en friche résultent de l'abandon des pratiques culturales, permettant à des espèces herbacées puis ligneuses de se développer, tandis que les terrains en jachère présentent une végétation herbacée basse témoignant d'une exploitation récente.

Une partie de la parcelle n°4 est en friche en cours de boisement ; ceci se marque par la présence d'une végétation herbacée assez haute tels que des Ronces, du Genêt à balais, de l'Eglantier et de quelques espèces pionnières arbustives (petit Chêne, repousse de Saules, Pin noir, Noisetier, Orme).

Tableau 1. Inventaire des espèces végétales sur les cinq parcelles étudiées (partie 1)

Nom français	Nom latin	Numéros des parcelles				
		1	2	3	4	5
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	X				
Ail à tête ronde	<i>Allium sphaerocephalon</i>				X	
Amarante	<i>Amaranthus sp</i>	X	X		X	
Armoise commune	<i>Artemisia vulgaris</i>	X	X			
Asperge officinale	<i>Asparagus officinalis</i>	X		X	X	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>					
Bec - de - Grue musqué	<i>Erodium moschatum</i>			X	X	
Berce commune	<i>Heracleum sphondylium</i>				X	
Blé	<i>Triticum aestivum</i>				X	
Bouillon blanc	<i>Verbascum thapsus</i>				X	
Bugrane rampante	<i>Ononis repens</i>	X			X	
Camomille puante	<i>Anthemis cotula</i>		X	X	X	
Campanule fausse raiponce	<i>Campanula rapunculoides</i>	X				
Carotte commune	<i>Daucus carota</i>	X			X	
Centauree jaccée	<i>Centaurea jacea</i>				X	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>				X	
Chénopode blanc	<i>Chenopodium album</i>	X		X	X	
Chénopode rouge	<i>Chenopodium rubrum</i>		X			
Chien dent des chiens	<i>Elymus caninus</i>			X		
Chondrille à tige de jonc	<i>Chondrilla juncea</i>	X	X	X		
Cirse à feuilles lancéolées	<i>Cirsium vulgare</i>	X				
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i>		X		X	
Compagnon blanc	<i>Silene alba</i>	X			X	
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>			X	X	
Crépide	<i>Crepis tectorum</i>			X		

Tableau 1. Inventaire des espèces végétales sur les cinq parcelles étudiées (partie 2)

Nom français	Nom latin	Numéros des parcelles				
		1	2	3	4	5
Digitaire	<i>Digitaria sanguinalis</i>					
Echinochloa muricata	<i>Echinochloa muricata</i>	X	X			
Eglantier	<i>Rosa canina</i>					
Epilobe hirsute	<i>Epilobium hirsutum</i>				X	
Folle - avoine	<i>Avena fatua</i>				X	
Fromental	<i>Arrhenatherum elatius</i>			X		
Gaillet jaune	<i>Galium verum</i>	X			X	
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>				X	
Globulaire commune	<i>Globularia vulgaris</i>	X			X	
Guimauve officinale	<i>Althaea officinalis</i>	X				
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>				X	
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	X		X		
Laitue scariole	<i>Lactuca scariola</i>				X	
Liseron des champs	<i>Convolvulus arvensis</i>				X	
Luzerne cultivée	<i>Medicago sativa</i>	X		X		
Lycopsis des champs	<i>Lycopsis arvensis</i>	X				
Matricaire inodore	<i>Tripleurospermum inodorum</i>				X	
Menthe à feuilles rondes	<i>Mentha suaveolens</i>				X	
Millet commun	<i>Panicum miliaceum</i>	X			X	
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	X	X			
Morelle noire	<i>Solanum nigrum</i>	X			X	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>				X	
Noyer	<i>Juglans regia</i>				X	
Œillet saxifrage	<i>Petrothagia saxifraga</i>	X	X		X	
Onagre de Lamarck	<i>Oenothera erythrosepala</i>		X	X		

Tableau 1. Inventaire des espèces végétales sur les cinq parcelles étudiées (partie 3)

Nom français	Nom latin	Numéros des parcelles				
		1	2	3	4	5
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>					
Ortie	<i>Urtica dioica</i>	X			X	
Oseille des prés	<i>Rumex acetosa</i>	X			X	
Patience crépue	<i>Rumex crispus</i>	X		X		
Patience sauvage	<i>Rumex obtusifolius</i>	X	X	X	X	
Persicaire	<i>Polygonum persicaria</i>			X		
Petite Oseille	<i>Rumex acetosella</i>				X	
Picris fausse-épervière	<i>Picris hieracioides</i>	X			X	
Pin noir	<i>Pinus nigra</i>			X	X	
Pissenlit	<i>Taraxacum sp</i>	X			X	
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>	X			X	
Pourpier potager	<i>Portulaca oleracea</i>				X	
Prêle des champs	<i>Equisetum arvense</i>				X	
Pulicaire dysentérique	<i>Pulicaria dysenterica</i>				X	
Ravenelle	<i>Raphanus raphanistrum</i>				X	
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>				X	
Roseau commun	<i>Phragmites australis</i>			X		
Saponaire officinale	<i>Saponaria officinalis</i>				X	
Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>	X			X	
Séneçon jacobée	<i>Senecio jacobaea</i>	X			X	
Sétaire	<i>Setaria viridis</i>	X			X	
Silène enflé	<i>Silene vulgaris</i>	X				
Trèfle des champs	<i>Trifolium arvense</i>	X		X	X	
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>	X	X	X	X	



Les parcelles n°1, 2 et 3 sont en jachère ; nous avons relevé des espèces abondamment présentes qui colonisent les terres sablonneuses récemment délaissées de tout mode de culture, que ce soit dans les jardins ou dans les champs. Sur les parcelles n°2 et 3, nous avons relevé une végétation dominante de Vergerette du Canada et d'Armoise commune ainsi que 26 espèces végétales différentes (12 espèces différentes sur la parcelle n°2 (16 000 m<sup>2</sup> soit 1 espèce pour 1 333 m<sup>2</sup>) et 21 espèces sur la n°3 (22 630 m<sup>2</sup> soit 1 espèce pour 1 077 m<sup>2</sup>). Sur la partie en friche de la parcelle n°1, nous avons observé une plus grande variété d'espèces (24 espèces différentes sur environ 10 000 m<sup>2</sup> soit 1 espèce pour 416 m<sup>2</sup>). Les espèces végétales relevées sont typiques de milieu sec (Carotte commune, Folle-avoine, Matricaire inodore, Sèneçon jacobée, Trèfle ...). Toutefois, sur un petit secteur des parcelles n°3 et 4, nous avons également noté (en très faible quantité) des espèces de milieu plus humide tels que le Jonc aggloméré ou le Roseau commun.

#### **2.1.2. Terres agricoles**

La parcelle n°5 était labourée à la date de l'inventaire et aucune espèce végétale n'a eu le temps de s'implanter entre la date du labour et de notre passage. Les 2/3 de la parcelle n°4 ont été cultivés en blé (cette année), de manière assez extensive permettant à quelques espèces herbacées de se développer. Nous avons relevé la présence de 22 espèces végétales. Parmi celles-ci, nous pouvons signaler la Matricaire inodore, le Coquelicot, le Liseron des champs, la Carotte commune ...

## **2.2. Espèces animales des cinq parcelles étudiées**

Sur les quatre parcelles inventoriées, nous avons relevé seulement 6 espèces animales différentes. Celles-ci sont présentées dans le tableau 2, classées par famille puis par ordre alphabétique du nom français. Le tableau est présenté à la page suivante.

### **2.2.1. Les mammifères**

La présence du Lapin de garenne a été notée sur la parcelle n°1.

### **2.2.2. Les oiseaux**

Seules trois espèces d'oiseaux ont été relevées ; il s'agit de l'Alouette des champs, observée sur la parcelle n°1, du Bruant jaune qui a été observé dans la petite haie qui ceinture la fosse de la parcelle n°4 et de l'Hirondelle rustique observée en train de chasser des insectes sur les parcelles n°2, 3 et 4.

### **2.2.5. Les insectes**

Seules deux espèces de papillon ont été observées, il s'agit du Myrtil sur la parcelle n°4 et de la Piéride du Navet sur la parcelle n°3.

Tableau 2. Inventaire des espèces animales sur les cinq parcelles étudiées

Nom français	Nom latin	Numéros des parcelles				
		1	2	3	4	5
<b>Mammifères</b>						
Lapin de garenne						
<b>Oiseaux</b>						
	<i>Orytolagus cuniculus</i>	X				
Alouette des champs						
Bruant jaune	<i>Alauda arvensis</i>	X				
Hirondelle rustique (cheminée)	<i>Emberiza citrinella</i>				X	
<b>Insectes</b>	<i>Hirundo rustica</i>		X	X	X	
Myrtil						
	<i>Maniola jurtina</i>					
Piérade du Navet	<i>Pieris napi</i>			X	X	

## Conclusion

Les espèces végétales et animales relevées lors de l'inventaire des cinq parcelles étudiées de la commune de Soings-en-Sologne sont très communes en Région Centre. Nous n'avons pas relevé d'habitats ni d'espèces d'intérêt communautaire européen (Natura 2000) sur les parcelles étudiées.

Toutefois, l'inventaire a été commandé en fin de saison de développement végétal et de reproduction animale, ce qui restreint le nombre d'espèces potentiellement présentes.



## Bibliographie

- BARDAT J.**, 1993 – *Guide d'identification simplifiée des divers types d'habitats naturels d'intérêt communautaire présents en France métropolitaine*. Muséum National d'Histoire Naturelle, Paris, 56 p.
- BLAMEY M., GREY-WILSON C.**, 1991 - *La flore d'Europe occidentale*. Arthaud, Paris, 544 p.
- BONNIER G., DE LAYENS G.**, 1981 - *Nouvelle flore*. Librairie Générale de l'Enseignement, Paris, 286 p.
- CHINERY M.**, 1988 – *Insectes de France et d'Europe occidentale*. Arthaud, Paris, 320 p.
- DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT**, 2004 – *Natura 2000, les milieux et espèces d'intérêt européen connus en région Centre*. DIREN CENTRE, Orléans, non paginé
- FITTER R., FITTER A., BLAMEY M.**, 1996 - *Guide des fleurs sauvages*. Delachaux et Niestlé, Lausanne, Suisse, 352 p.
- FITTER R., FITTER A., FARRER A.**, 1991 - *Guide des graminées : Carex, Joncs, Fougères*. Delachaux et Niestlé, Neuchâtel, Suisse, 256 p.
- JONSSON L.**, 1994 – *Les Oiseaux d'Europe, d'Afrique du Nord et du Moyen-Orient*. Nathan, Paris, 558 p.
- KERGUELEN M.**, 1993 - *Index synonymique de la flore de France*. Muséum National d'Histoire Naturelle, Paris, 196 p.
- LAFRANCHIS T.**, 2000 – *Les papillons de jour, de France, Belgique et Luxembourg et leurs chenilles*. Parthénopé Collection, Gap, 448 p.
- LAMBINON J. et al.**, 1992 – *Nouvelle flore de la Belgique, du G.-D. de Luxembourg, du nord de la France et des régions voisines*. Editions du Patrimoine du Jardin botanique national de Belgique, quatrième édition, 1092 p.
- MAC CLINTOCK D. et al.**, 1986 - *Guide des plantes à fleurs de l'Europe occidentale*. Delachaux et Niestlé, Neuchâtel, Suisse, 325 p.

**MACDONALD D., BARRETT P., 1995** – *Guide complet des Mammifères de France et d'Europe*. Delachaux et Niestlé, Lausanne, Suisse, 304 p.

## **ANNEXE**

### **Le risque « retrait/gonflement » des sols argileux**

## Le risque « retrait/gonflement » des sols argileux

Soings-en-Sologne est concernée par le risque de mouvements de terrain dû au « retrait/gonflement » des sols argileux. Une étude sur l'aléa des « mouvements de terrains différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols » a été réalisée par le BRGM.

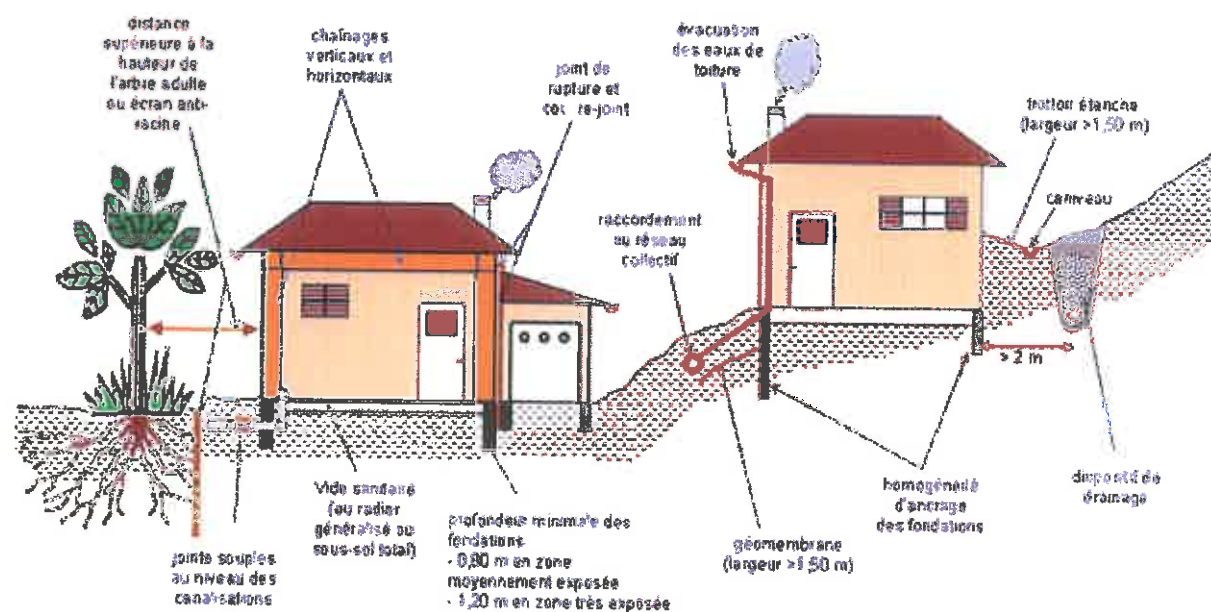
La carte ci-après présente les zones exposées à cet aléa sur la commune.

Plus de 86 % de la surface du territoire peut être touché par ce phénomène dont des zones « U ».

S'il est possible de construire dans des zones où l'aléa retrait gonflement est identifié, il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc....).

Quelques mesures de prévention pour lutter contre ce phénomène :

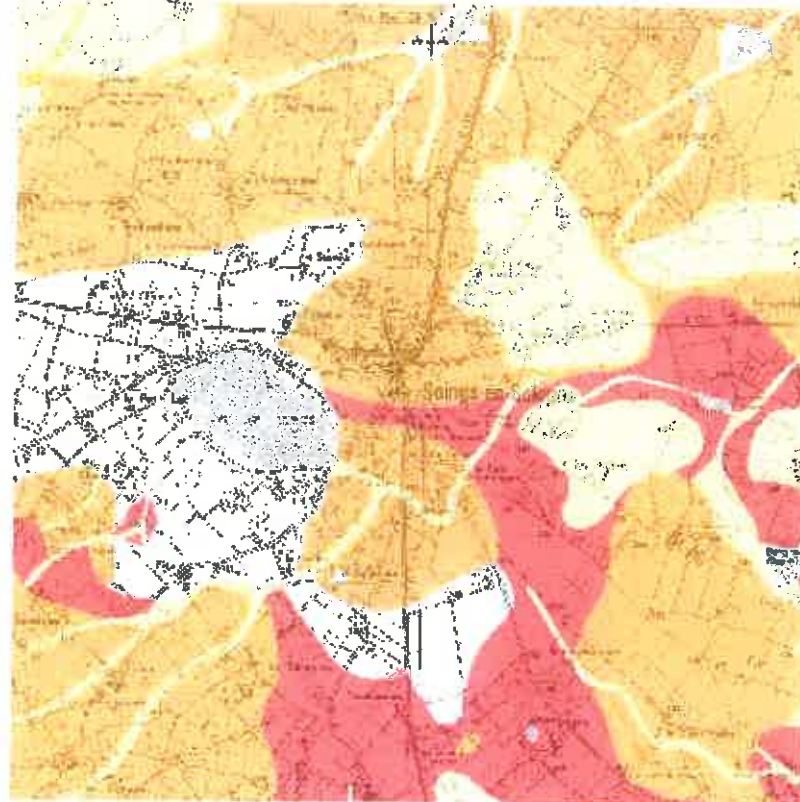
- approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité,
- homogénéiser les profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente)
- réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades
- maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs
- ne pas planter d'arbres trop près de la maison...



(source : Site Internet Aléa Retrait Gonflement des sols argileux – Ministère de l'écologie et du développement durable ; BRGM)



Carte des argiles



**Légende**

- Préfectures et sous-préfectures(\*)
- Limite des régions(\*)
- Limites des départements(\*)
- Limites des communes
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- Argiles
  - Aléa fort
  - Aléa moyen
  - Aléa faible
  - Aléa à priori nul
- Argiles non réalisé
- IGN 1:250 000(\*)
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- IGN 1:25 000
- Autorisation IGN/BRGM n°8869

(\*) Couche invisible à cette échelle  
Couche interrogeable

**Echelle de la carte**  
 1 : 38 412