

# SANDILLON

## PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce N°1

VERSION ETAPE 20/03/2023

|  |                 |
|--|-----------------|
| RÉVISION PRESCRITE LE :  | 07 JUILLET 2022 |
| PROJET ARRÊTÉ LE :   |                 |
| PLU APPROUVÉ LE :  |                 |
| "annexé à la délibération<br>du conseil municipal du<br>....." |                 |

## SOMMAIRE

VERSION ETAPE

## PRÉAMBULE

VERSION ETAPE

## MOTIF DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de SANDILLON a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 12 décembre 2017. Par délibération du Conseil Municipal en date du 07 juillet 2022, la commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme définissent le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents d'urbanisme :

L.101-1 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L.101-2 : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;



6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

L.101-2-1 : « L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

L. 101-3 : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, (...) »

Cette révision concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de considérer les orientations de développement de la commune et de définir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs éléments justifient la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Clarifier et ajuster certains dispositifs réglementaires issus des premières années d'application du PLU en vigueur et ce, afin de garantir la préservation et la transformation qualitative des tissus urbains sandillonnais ;
- Intégrer les objectifs du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne ;
- Se doter d'un PLU conforme aux obligations du PPRI Val d'Orléans Val Amont.

Conformément à l'article L.103- 2 du code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme révisé, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées fut organisée selon les modalités suivantes :

- Publications d'articles relatifs à la révision du PLU au sein du bulletin municipal et sur le site internet de la commune : <http://www.sandillon.fr> ;
- Mise à disposition à l'accueil de la mairie d'un registre papier destiné à recueillir les observations du public aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Organisation d'un atelier public avant l'arrêt du projet de PLU.

Lors du Conseil municipal du ....., la commune a débattu sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Par ailleurs, le PLU est soumis à évaluation environnemental. Il est constitué également de l'étude d'incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-4 du Code de l'Environnement stipulant : « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (...) :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ».

PARTIE 1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET  
ADMINISTRATIVE

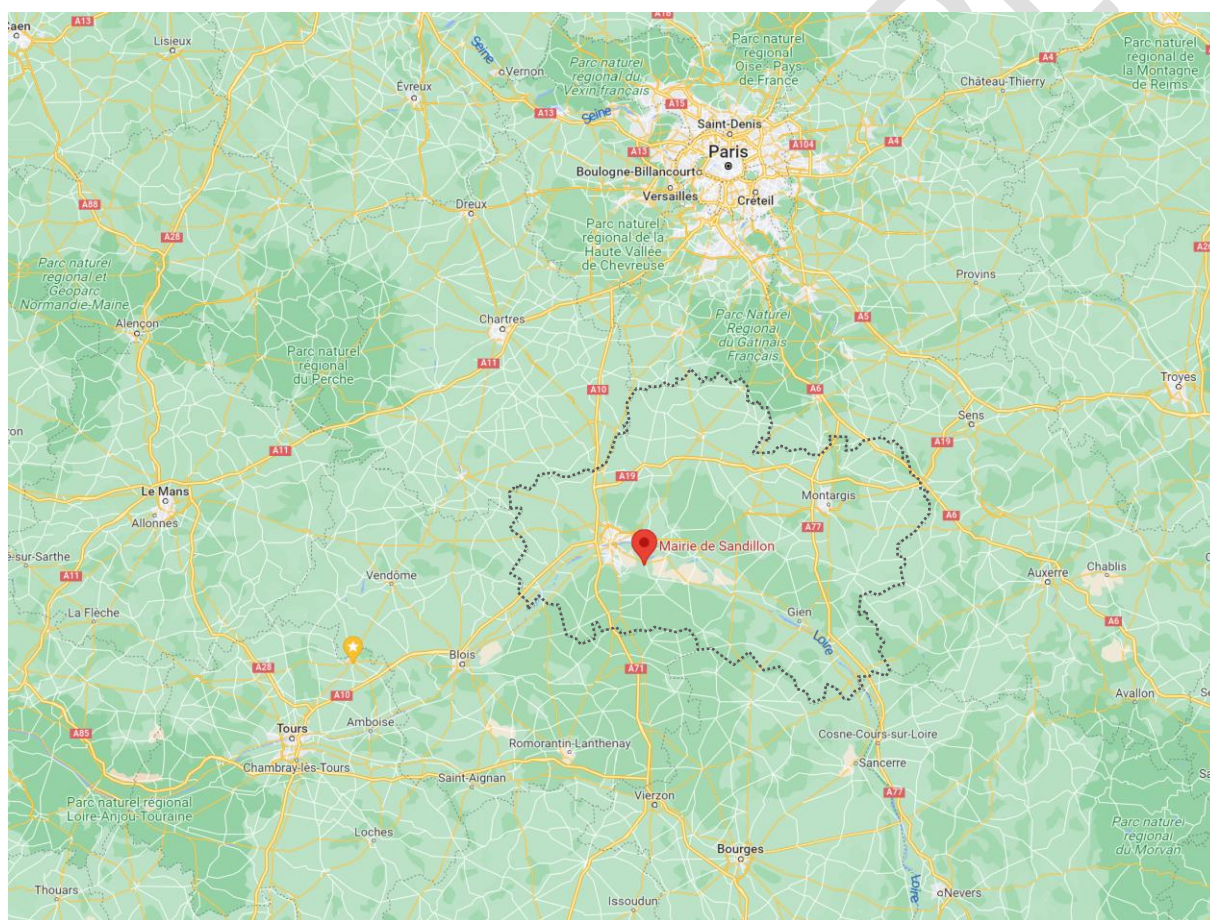
VERSION ETAPE

## CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La commune de Sandillon est située au sud-ouest du Département du Loiret, et au sein de la Région Centre-Val de Loire. La Loire compose sa limite Nord. Située 150 km du centre de Paris ; la commune est située dans la proche couronne d'Orléans, à environ 12km ; elle est accessible directement grâce à la D951 (en 17 minutes).

La commune fait partie de la Communauté de communes des Loges et du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.

Sandillon comporte elle fait partie du bassin de vie d'Orléans.

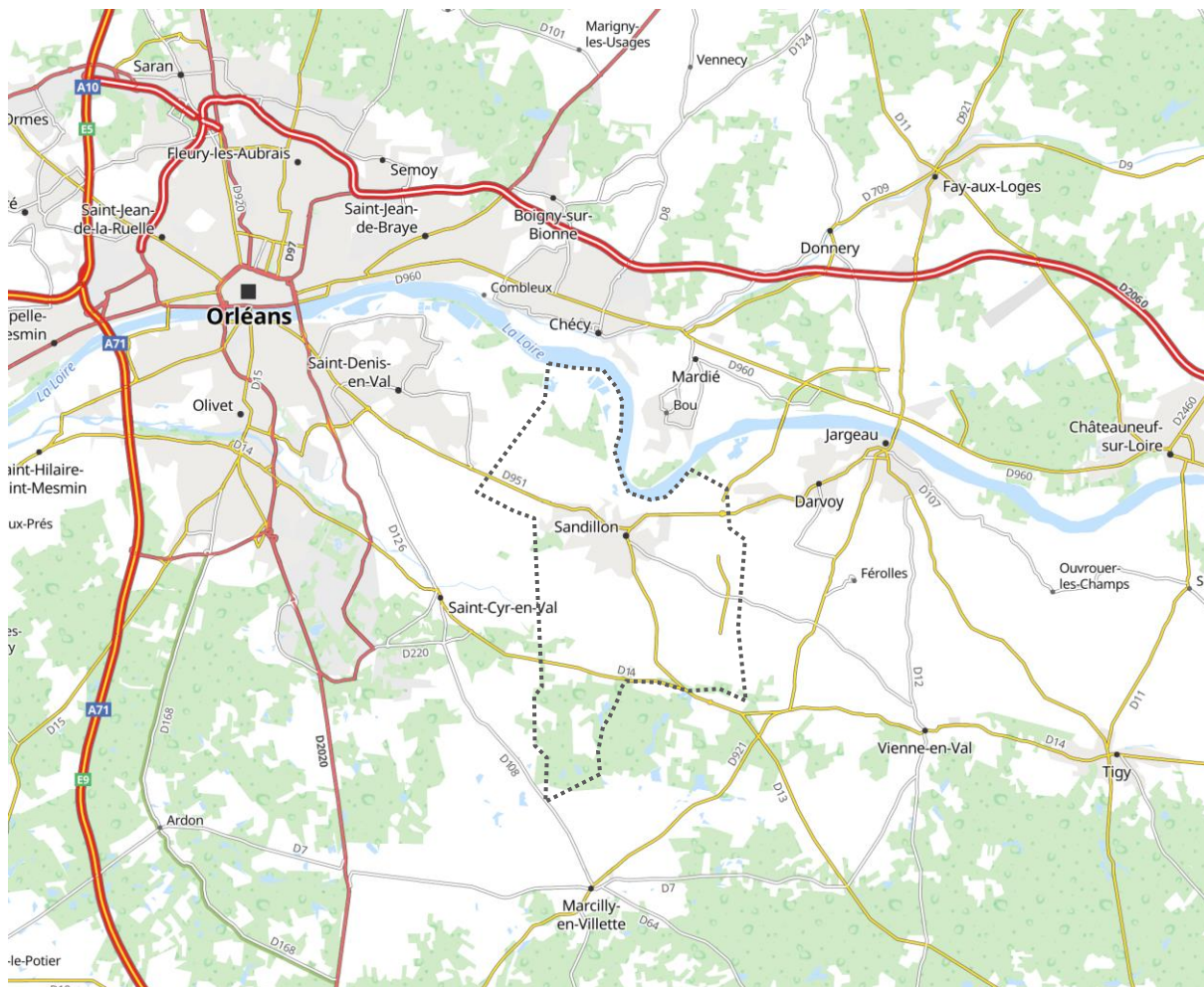


*Sandillon au sein du département du Loiret*

Sandillon se situe à environ :

- 7 km de Jargeau
- 12 km d'Orléans et des axes autoroutiers : A71, A19, A10, A77
- 16 km de Châteauneuf-sur-Loire





#### *Sandillon au sein du bassin de vie – contexte routier*

La Commune compte 4 186 habitants<sup>1</sup>, et s'étend sur une superficie de 41.31 km<sup>2</sup>.

Son territoire est composé d'une entité urbaine qui s'étend selon un axe Est-Ouest. Le territoire communal se compose également d'espaces agricoles et naturels et de la forêt présence de la Loire au Nord ou elle forme un important méandre.

Les communes limitrophes sont :

- Bou
- Darvoy
- Jargeau
- Férolles
- Marcilly-en-Villette
- Saint-Denis-en-Val
- Saint-Cyr-en-Val
- Chécy
- Vienne-en-Val

<sup>1</sup> Source : INSEE 2020

## REPÈRES ADMINISTRATIFS

### La Communauté de Communes des Loges

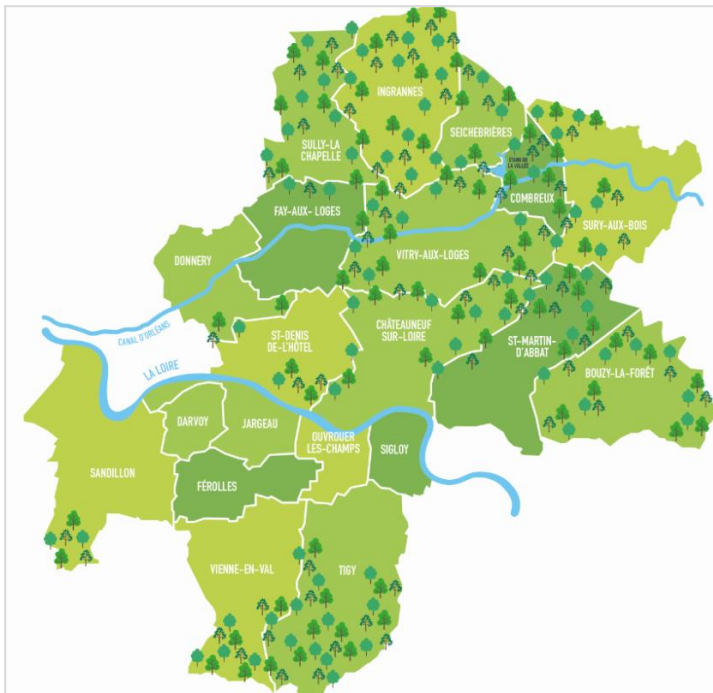
Les Communautés de Communes des Loges a été constituée en 1996. Depuis sa création, celle-ci n'a cessé d'évoluer et compte actuellement 20 communes.

- Bouzy-la-Forêt,
- Châteauneuf-sur-Loire,
- Combreux,
- Darvoy,
- Donnery,
- Fay-aux-Loges,
- Férolles,
- Ingrannes,
- Jargeau,
- Ouvrouer-les-Champs,
- Saint-Denis de l'Hôtel,
- Saint-Martin d'Abbat,
- **Sandillon,**
- Seichebrières,
- Sigloy,
- Sully-la-Chapelle,
- Sury-aux-bois,
- Tigy,
- Vienne-en-Val
- Vitry-aux-Loges

Ce territoire situé à l'Est de l'agglomération orléanaise, s'étend sur une superficie de l'ordre de 50 000 hectares, et représente un bassin de vie d'environ 41 000 habitants.

La Communauté de Communes s'organise autour de 4 pôles de compétences :

- Pôle Services à la population :
- Pôle Développement du territoire
- Patrimoine
- Environnement



Territoire de la Communauté de Communes des Loges - source : <https://www.cc-loges.fr/presentation/>

## LES COMPETENCES

**DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

**URBANISME**

- Définir les objectifs de développement du territoire dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Instruire, pour le compte des communes, les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- Accompagner les chefs d'entreprises dans l'implantation et le développement de leurs activités
- Promouvoir l'offre foncière à vocation économique
- Soutenir les activités de proximité : commerce, artisanat, services et circuits courts

**TOURISME**

- Soutenir les actions de l'office intercommunal de tourisme
- Promouvoir le territoire en lien avec les professionnels du tourisme

**LOGEMENT**

- Accompagner financièrement les propriétaires pour la rénovation énergétique des logements
- Apporter la garantie financière aux bailleurs sociaux pour la réalisation de nouveaux logements

**CADRE DE VIE**

Valoriser les centres-bourgs des communes de la Communauté de Communes des Loges par des aménagements urbains et paysagers

**SERVICES À LA POPULATION**

**PETITE ENFANCE**

- Accueillir collectivement les enfants de 0 à 4 ans au sein d'équipements dédiés au jeune public
- Informer, orienter et accompagner les familles et les assistants maternels dans le cadre des RAM

**SANTÉ**

- Renforcer l'offre de santé sur le territoire de la Communauté de Communes des Loges
- Financer des maisons pluridisciplinaires de santé pour favoriser l'installation de professionnels libéraux
- Assurer le fonctionnement du centre intercommunal de santé

**ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

Construire, entretenir et garantir le bon fonctionnement des salles de sports et des piscines

**ENVIRONNEMENT**

**SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

- Conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en œuvre de leur installation
- Contrôler le bon fonctionnement des installations

**GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET DU RISQUE INONDATION**

- Assurer l'entretien des digues de la Loire
- Restaurer et entretenir les cours d'eau. Cette mission est déléguée aux syndicats de rivière

**GESTION DES DÉCHETS**

Cette mission est déléguée au SICTOM de la région de Châteauneuf-sur-Loire

**PATRIMOINE**

**VOIRIE**

Rénover, réaménager et entretenir les voiries d'intérêt communautaire

**BÂTIMENTS**

- Définir les programmes de construction, suivre la réalisation
- Assurer l'entretien des bâtiments communautaires

**GENS DU VOYAGE**

Gérer l'aire d'accueil de Châteauneuf-sur-Loire

Source : <https://www.cc-loges.fr/liste-des-competences/>

## PETR<sup>2</sup> Forêt d'Orléans – Loire - Sologne

Situé en région Centre-Val de Loire, dans le département du Loiret, le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne est un Syndicat Mixte composé de 4 communautés de communes rassemblant 56 communes pour une population de plus de 101 064 habitants.

- La Communauté de communes de la Forêt
- La Communauté de communes des Loges, dont fait partie **Sandillon**
- La Communauté de communes du Val de Sully
- La Communauté de communes des Portes de Sologne

Le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne a pour objet de définir les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social sur son périmètre. A cet effet, le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne constitue le cadre de contractualisation départementale, régionale, nationale ou européenne des politiques publiques de développement, d'aménagement et de solidarité entre les territoires.

Outil de développement local, le PETR accompagne les porteurs de projets et favorise l'émergence des projets des acteurs locaux, qu'ils soient publics, privés ou associatifs. Il assure le suivi de différentes missions d'études et de prospectives dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de la biodiversité, du paysage, de l'énergie, de la santé, de l'agriculture ou encore des services à la population.<sup>3</sup>



Périmètre du PETR - Source : <https://foretorleans-loire-sologne.fr/carte>

<sup>2</sup> Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

<sup>3</sup> Source : <https://foretorleans-loire-sologne.fr/le-petr/territoire/presentation-du-petr-foret-dorleans-loire-sologne>



## Le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR Forêt d'Orléans – Loire - Sologne

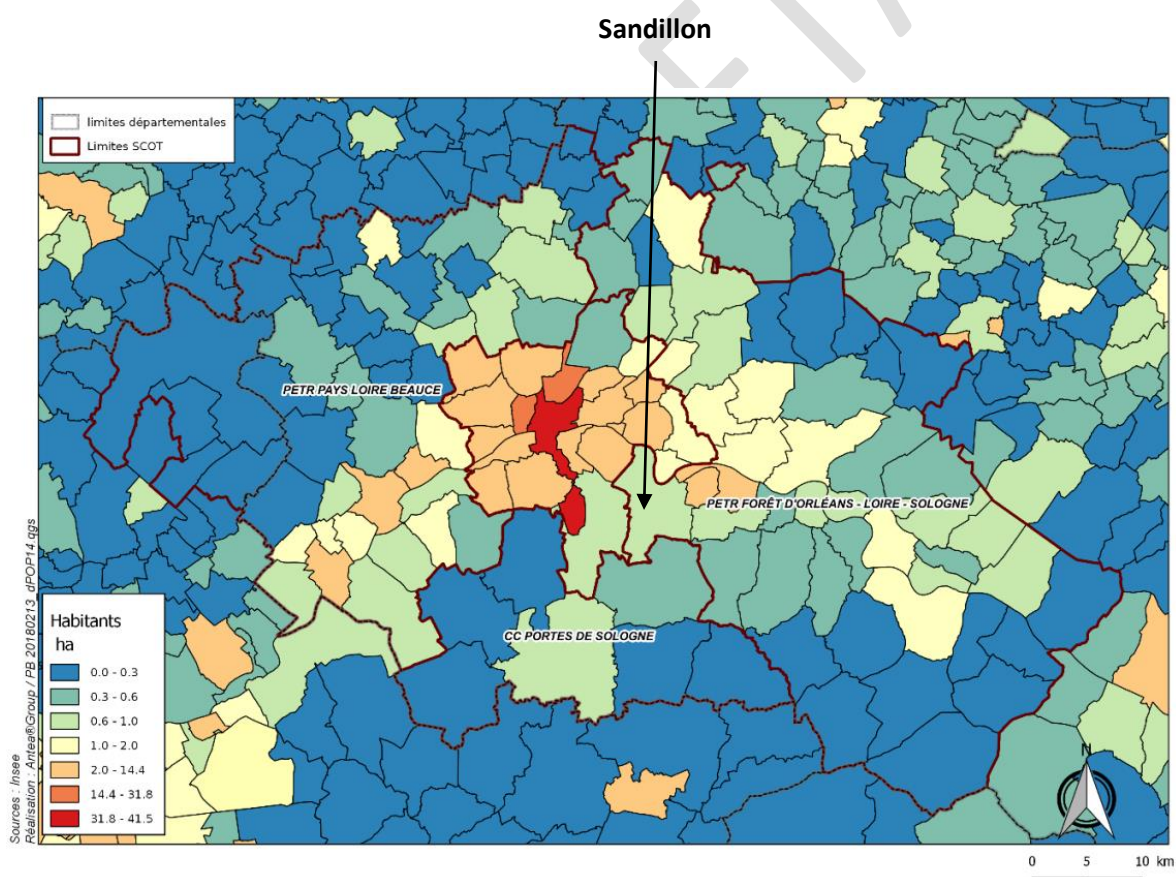
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, incluant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) a été approuvé par le Comité Syndical le 12 mars 2020.

Le SCoT du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne planifie l'aménagement et le développement du territoire à 20 ans. C'est un document important qui s'impose au PLU de Sandillon.

Au titre de l'article L.143-24 du code de l'urbanisme, le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne a été transmis à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Ce SCoT a été mené concomitamment avec le SCoT du PETR Pays Loire Beauce et le SCoT de la CC des Portes de Sologne.

Le territoire du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne compte 101 064 habitants répartis sur 56 communes) depuis l'intégration de la CC des Portes de Sologne.



Localisation des 3 SCoT et nombre d'habitants à l'hectare - Source: SCoT du PETR FOLS / Rapport de présentation page 6.

## PARTIE 2 - PROFIL SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

VERSION ETAPE

## DEMOGRAPHIE

### Évolution de la population : une croissance continue depuis 50 ans – source INSEE 2022

La commune de Sandillon connaît depuis 1968, une croissance démographique positive et importante, rythmée par de fortes augmentations dans les années 80. En effet, la population de Sandillon a triplé en 50 ans avec une augmentation de + 185,7%.

Sandillon a connu un rythme de croissance élevée avec :

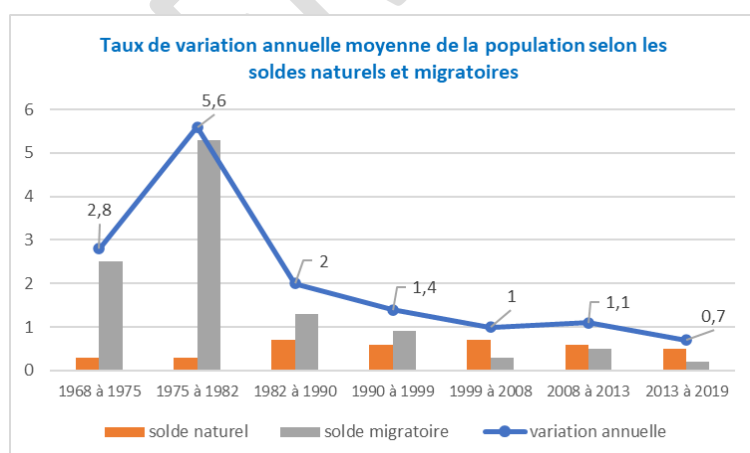
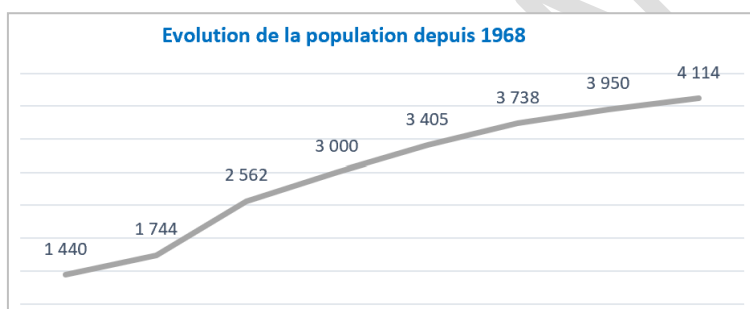
- + 70 hab/an) entre 1968 et 1990
- + 44 hab/an) entre 1990 et 2012

Actuellement, la commune connaît un ralentissement de son évolution démographique avec la croissance la plus basse depuis les cinquante dernières années, de 0.7%/an représentant un apport démographique de 164 habitants en 6 ans, soit environ + 27 hab/an.

En 2019, la commune comptait 4 114 habitants.

### Population historique depuis 1968 commune de Sandillon

| Années                                 | 1968  | 1975  | 1982  | 1990  | 1999  | 2008  | 2013  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population communale                   | 1 440 | 1 744 | 2 562 | 3 000 | 3 405 | 3 738 | 3 950 | 4 114 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 34.9  | 42.2  | 62.0  | 72.6  | 82.4  | 90.5  | 95.6  | 99.6  |



La croissance démographique de Sandillon peut ainsi être considérée comme une dynamique constante qui a évolué dans ses rythmes et ses origines avec un taux systématiquement positif.

Deux facteurs expliquent les évolutions démographiques de la commune : le solde migratoire et le solde naturel.

Ces deux phénomènes participent conjointement à la croissance de la population sandillonaise.

La commune a connu son taux de croissance le plus important dans les années 80. Comme le témoigne le solde migratoire, la commune a obtenu une identité résidentielle accompagnant le développement de l'agglomération orléanaise.

Avec un solde naturel stable, la variation de population est principalement due aux évolutions du solde migratoire.

Sur la dernière période (2013-2019), la commune connaît un fléchissement de l'accueil d'habitants venus de l'extérieur.

Sur ces mêmes périodes, la CC des Loges connaît une lecture identique avec un fléchissement de la variation annuelle de population passant de 1.4% en 2008 à 0.6% en 2018. L'apport démographique reste positif mais ne suffit plus à renouveler la population.

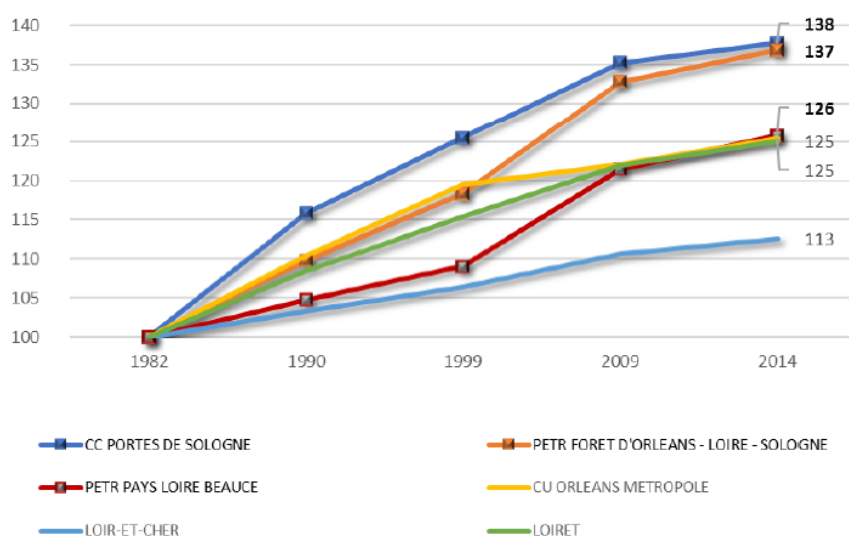
**POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968**

|  | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 | 2008 à 2013 | 2013 à 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | 1,5         | 3,4         | 1,2         | 1,0         | 1,4         | 0,9         | 0,6         |
| due au solde naturel en %                        | 0,2         | 0,3         | 0,3         | 0,3         | 0,6         | 0,6         | 0,4         |
| due au solde apparent des entrées sorties en %   | 1,3         | 3,2         | 0,9         | 0,7         | 0,8         | 0,3         | 0,2         |
| Taux de natalité (‰)                             | 15,0        | 13,6        | 12,8        | 11,6        | 13,9        | 13,6        | 11,7        |
| Taux de mortalité (‰)                            | 13,1        | 11,0        | 9,9         | 8,9         | 8,1         | 7,5         | 7,9         |

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

CC des Loges Source : INSEE 2021

A l'échelle du SCoT du PETR FOLS, la croissance démographique persiste mais tend à diminuer en suivant une croissance moyenne annuelle de 0.6% entre 2009 et 2014 contre 1.16%/an entre 1999 et 2009.<sup>4</sup>



Graphique 1 : Evolution de la population en base 100 entre 1982 et 2014.

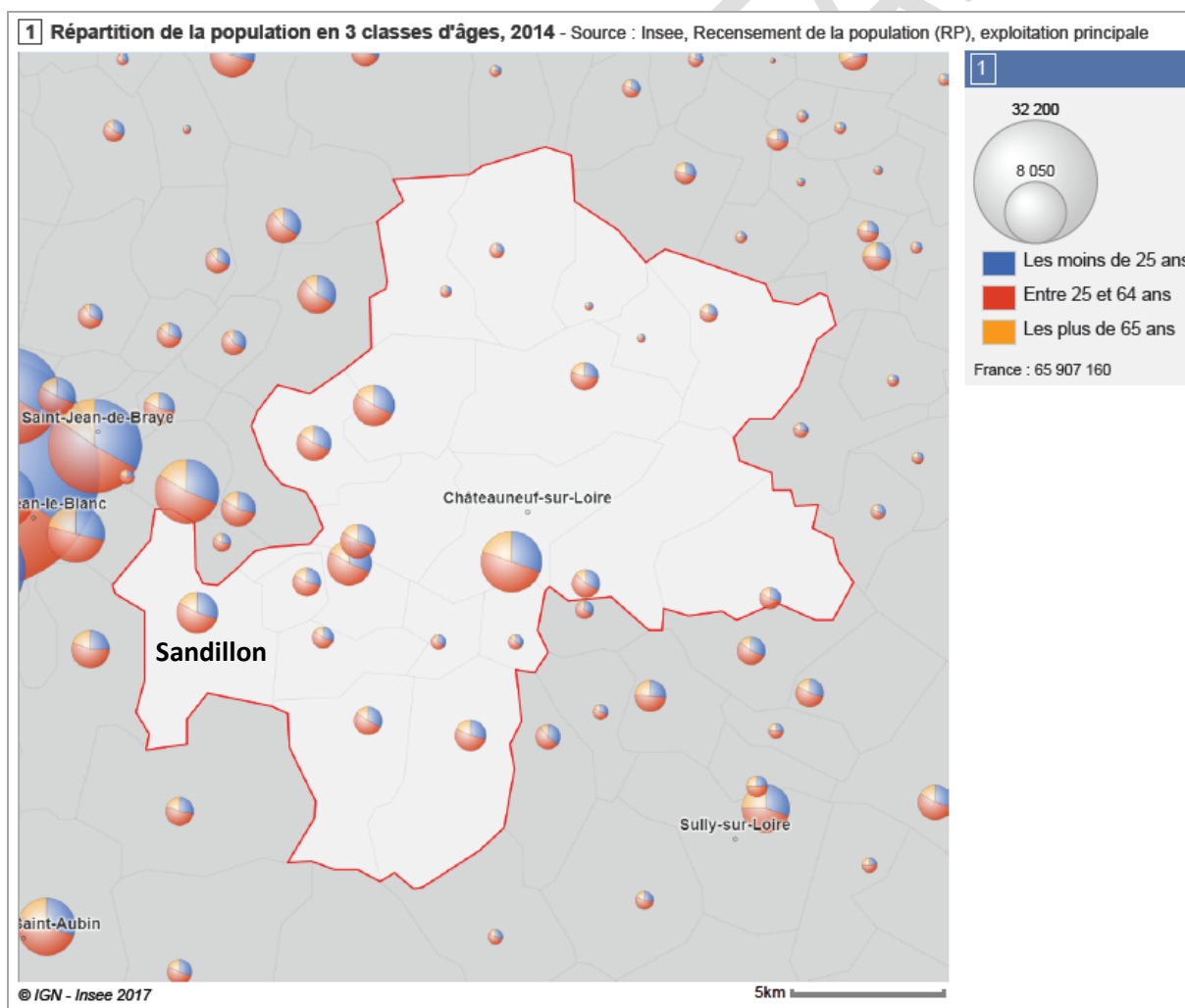
<sup>4</sup> Source : PETR SCoT FOLS – rapport de présentation page 8

## Une population communale dynamique et équilibrée

La population sandillonnaise est relativement jeune comme le témoigne la structure par âges de la population communale :

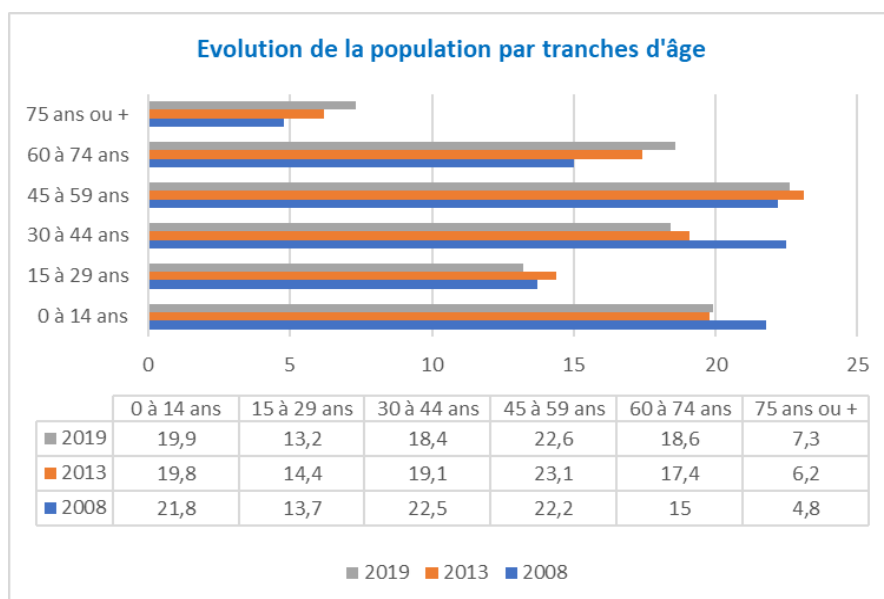
- Les tranches d'âges des 15 à 59 ans représentent 54% de la population. Cette proportion est stable sur les dernières périodes intercensitaires.
- Les moins de 30 ans représentent 33 % des habitants.
- Les actifs représentent plus de 50% des habitants ; c'est la part la plus importante de la commune.
- Les plus de 60 ans représentent 21 % des habitants. Ces parts sont les seules en augmentation même si elles ne sont pas majoritairement représentées dans la structure des âges.

Ce dynamisme de la population est confirmé par l'indice de jeunesse<sup>5</sup> qui est de 1,27 en 2022 expliquant le renouvellement de la population ; indicateur quasi identique à celui de la CC des Loges (1,3).



Commune de Sandillon au sein de la CC des Loges

<sup>5</sup> L'indice de jeunesse : population des moins de 20 ans divisée par celle des plus de 60 ans

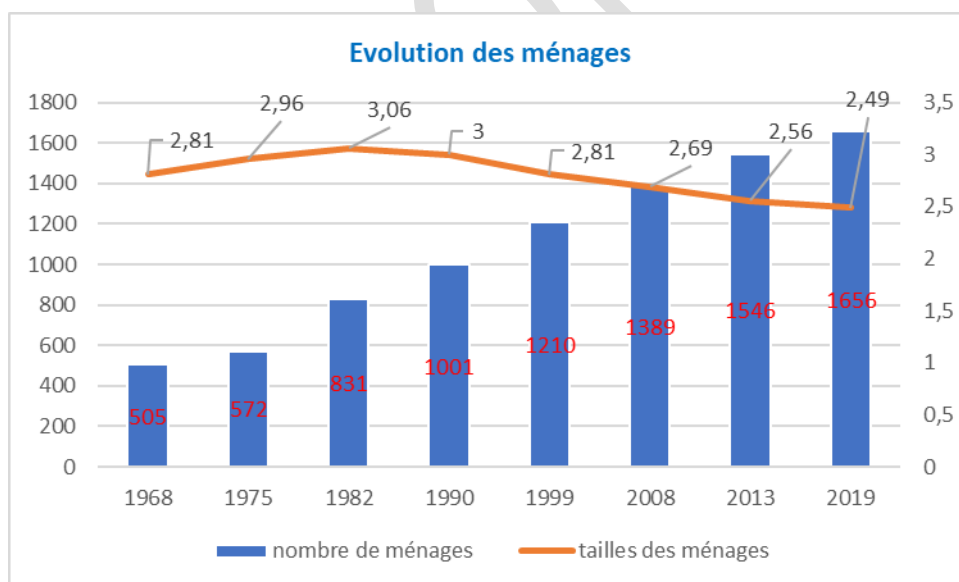


commune de Sandillon

La densité moyenne de population de Sandillon, mesurant le nombre de personnes par km<sup>2</sup>, a augmenté de 62 hab/km<sup>2</sup> en 1980 à 99.6 hab/km<sup>2</sup> en 2019 soit une augmentation de 60.55% en 39 ans correspondant à 1.6 % par an.

La CC des Loges fait état d'une densité de 78 hab/km<sup>2</sup> en 2019, soit inférieure à Sandillon. A titre d'information, la densité moyenne du département du Loiret est de 101 hab/km<sup>2</sup> en 2020.

### Une évolution des ménages qui reste positive

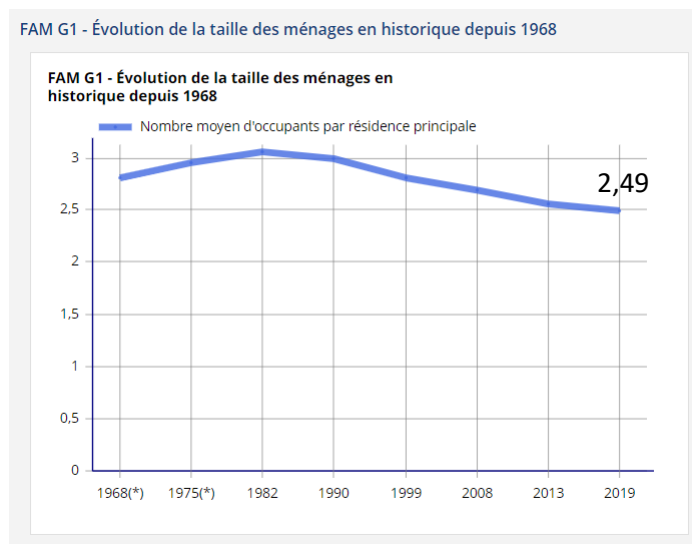


commune de Sandillon

Sandillon accueille 1656 ménages en 2019. Ce chiffre est en constante augmentation, avec un rythme continu, semblable à celui de la démographie, mais il devient plus régulier après les années 90. Depuis 1990, la commune a accueilli 655 ménages soit une croissance de plus de 65 % du nombre de ménages sandillonnais.

## Une taille des ménages en perte de vitesse

La taille moyenne des ménages de Sandillon diminue depuis 2013 et passe de 2,56 personnes à 2,49 personnes en 2019. Elle reste supérieure à l'échelle départementale<sup>6</sup> mais inférieure la taille des ménages de la CC des Loges<sup>7</sup>,

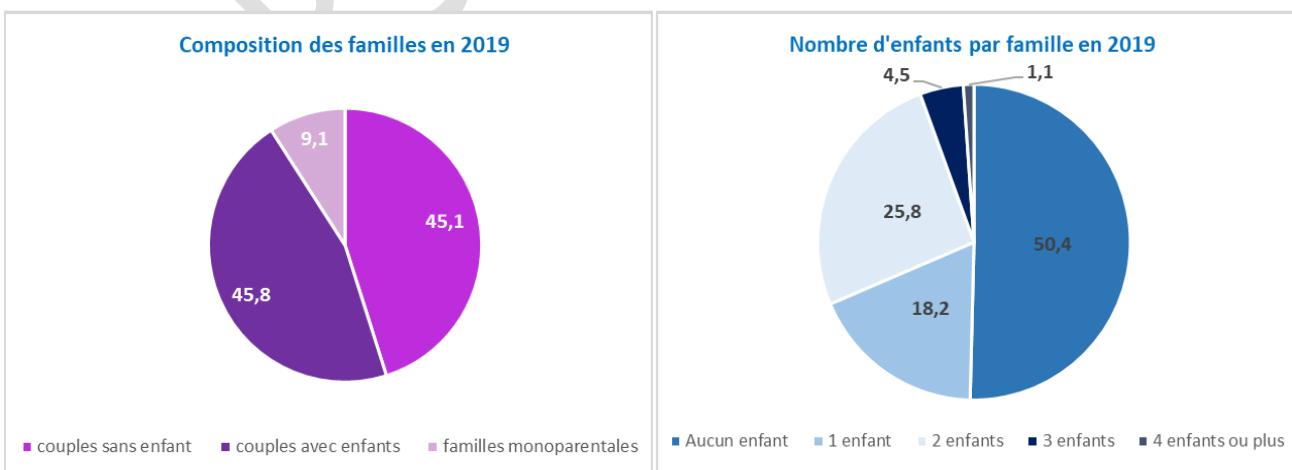


La part des ménages composée d'une seule personne est en augmentation sur la commune depuis 2008 avec une augmentation de 4.9% en 11 ans.

Proportionnellement, le nombre de ménages avec famille diminue sur les mêmes périodes et perd -4.5%, accentuant ainsi la baisse de la taille des ménages.

Le territoire est concerné par le phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages. Cette tendance, engagée depuis les années 1960, est visible à l'échelle nationale et s'explique par des dynamiques de société tels que le vieillissement de la population, les évolutions des modes de vie, notamment le plus faible nombre d'enfants par famille, le développement familles monoparentales, les séparations et le célibat, etc

A l'échelle de Sandillon, cette moyenne a connu une évolution originale pendant le début des années 80, avec une tendance à la hausse témoignant de l'arrivée et de la croissance de nouvelles familles. Elle sera ensuite marquée par un abaissement du nombre de personne constituant les ménages : de + 3 personnes / ménages en 1990, la moyenne est descendue à 2,49 en 2019.



<sup>6</sup> Taille des ménages du Loiret : 2.22 en 2019 – source Insee 2022

<sup>7</sup> Taille des ménages de la CC des Loges : 2.75 en 2019 – source Insee 2022



La proportion des couples sans enfants augmente depuis 2008 et représente quasiment la moitié des ménages de la commune (45.1%). Ils correspondent à des familles dont les enfants ont quitté le domicile familial en entrant dans la vie active et à la tranche d'âge des plus de 60 ans qui a augmenté sur les dernières périodes.

Le type de ménage dominant reste les familles avec enfants. Elles représentent 45.8 % des ménages sandillonnais mais a perdu 5.4% en 11 ans.

Dans la composition des familles avec enfants, la part des familles sans enfant est la plus représentée avec 50.4%.

Pour les familles avec enfant(s), elles ont majoritairement de 2 enfants (25.8 % des familles) bien que les familles avec un enfant unique soient également bien représentées (18.2 %).

Les familles plus nombreuses sont moins représentées : 5.6% pour les familles de 3 enfants et plus.

### **Répartition de la population sur le territoire communal**

La localisation des habitants permet d'observer une très large concentration de la population sandillonnaise au sein du bourg (voir carte ci-jointe), dont la continuité de l'enveloppe urbaine accueille 3 618 habitants, soit 91 % de la population communale en 2018.

C'est au sein du bourg que sont atteintes les densités maximales. On observe une densité allant jusqu'à 1 912.5 hab/km<sup>2</sup> au niveau du centre historique (5) et de 2 200 (7) à 3 400 hab/km<sup>2</sup> (6) au niveau du Lot des Cailloux/route de Férolles.

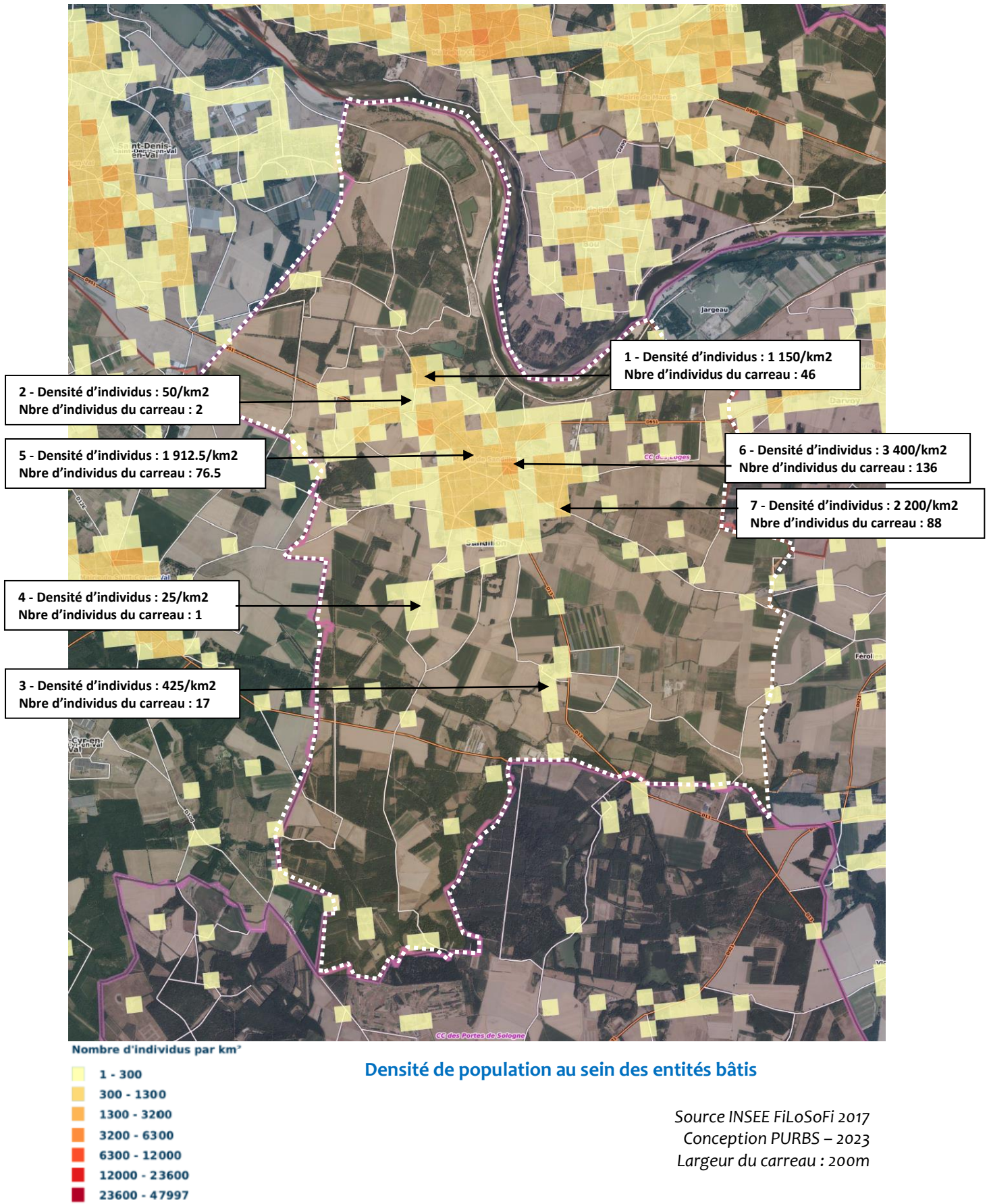
Le territoire possède également plusieurs hameaux d'importance moyenne qui abritent environ 6 % des sandillonnais (soit 250 à 350 habitants).

Il s'agit des hameaux de :

- 1 - Les Broseilles : 1 150 hab/km<sup>2</sup> ;
- 2 - Rue du Dhioit : 1 912.5 hab/km<sup>2</sup> ;
- 3 - Grand Marais, Petits Marais : 425 hab/km<sup>2</sup>.
- 4 - Les Allots : 25 hab/km<sup>2</sup>.

Enfin, environ 2 à 4 % de la population vivent dans un écart bâti ou un petit hameau (de moins de 10 habitants).



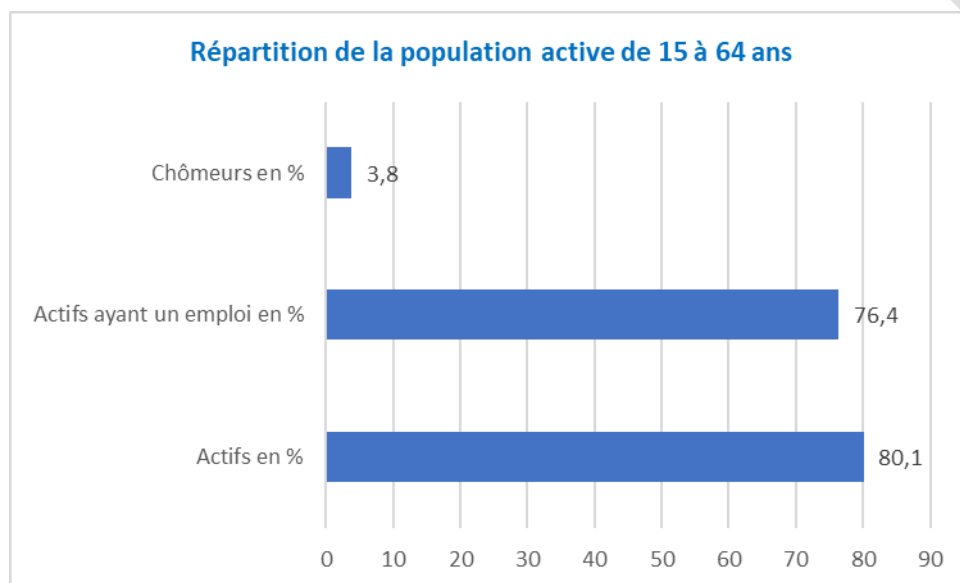


### La population active

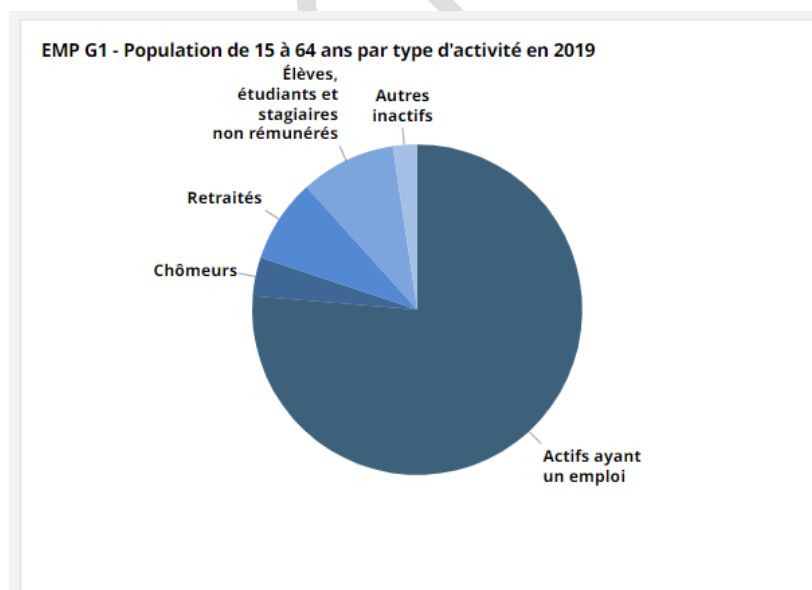
Sandillon compte de 2 482 actifs (en 2019) présentant 80.1% de la population dont 76.4% d'actifs occupés. La commune ne cesse de connaître une augmentation de son nombre d'actifs, avec + 6% depuis 2008. Cette tendance confirme la forte attractivité de la commune et son aspect résidentiel, dus à la proximité d'Orléans et de la qualité du cadre de vie communal.

Le taux de chômage a largement diminué depuis 2013, passant de 5.9% à 3.8% en 2019. Ce taux est moindre par rapport aux échelles départementales et nationales.

Les inactifs (élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés, retraités, autres inactifs) ne représentent que 19.9% en 2019.



commune de Sandillon



source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

commune de Sandillon

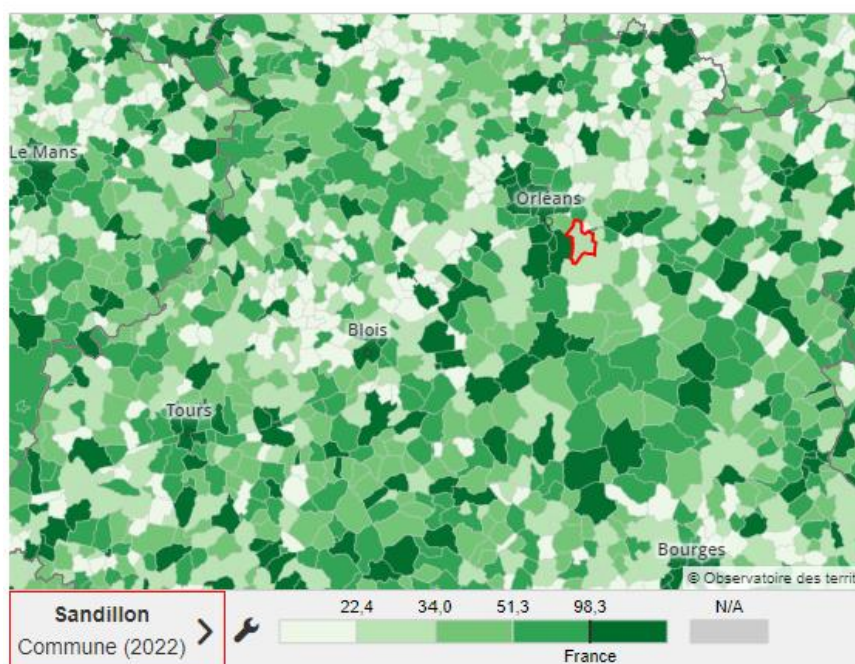


### Une commune résidentielle

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

La commune de Sandillon fait état d'un indicateur de concertation d'emploi de 30.9, qui a diminué depuis 2013 (37.3). Ce constat confirme la vocation résidentielle de la commune et laisse à supposer l'augmentation des trajets domicile/travail quotidiens.

1 Indice de concentration de l'emploi (emplois pour 100 actifs occupés) 2019 ▼



Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/indice-de-concentration-de-lemploi>

### Localisation de l'emploi des sandillonnais : une hausse des migrations domiciles/travail

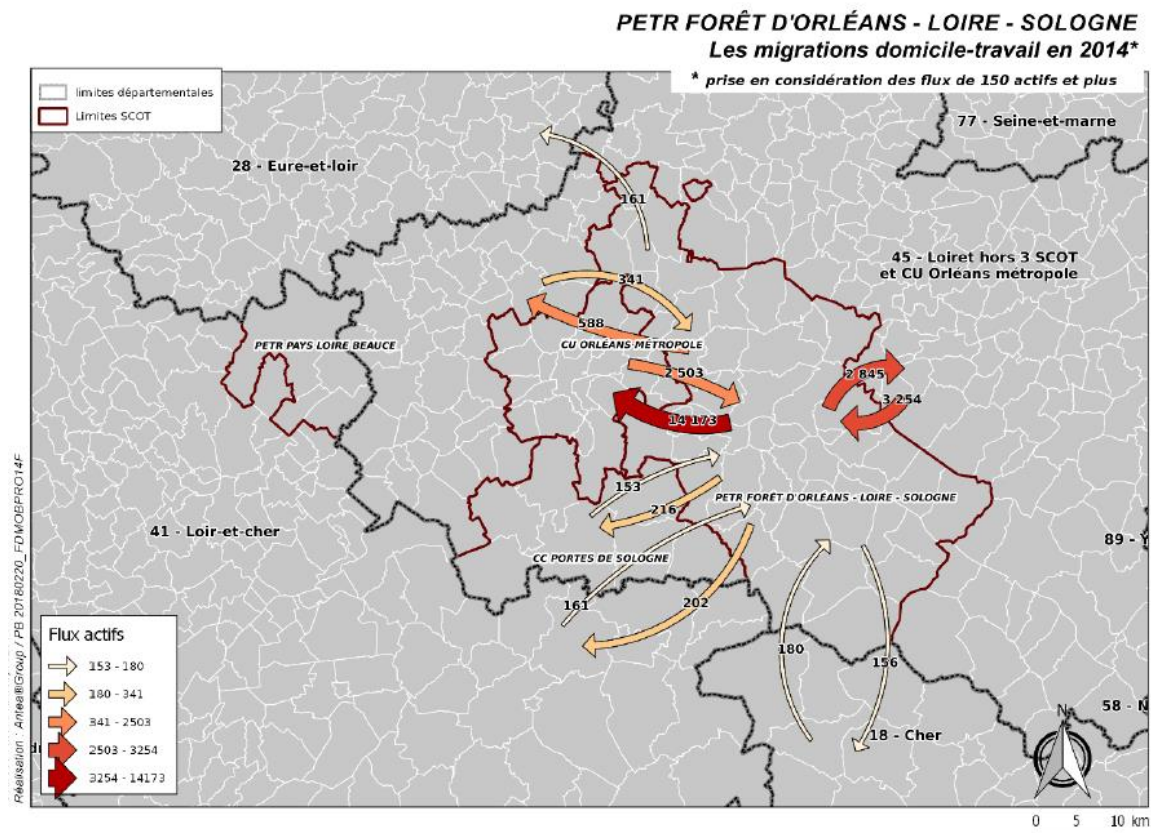
Avec 1914 actifs ayant un emploi pour 591 emplois dans la zone, les sandillonnais travaillent majoritairement en dehors de la commune ; 87.9% des actifs travaillent en dehors de Sandillon. Cette tendance est en augmentation.

Ils effectuent ainsi des migrations pendulaires vers leur lieu de travail :

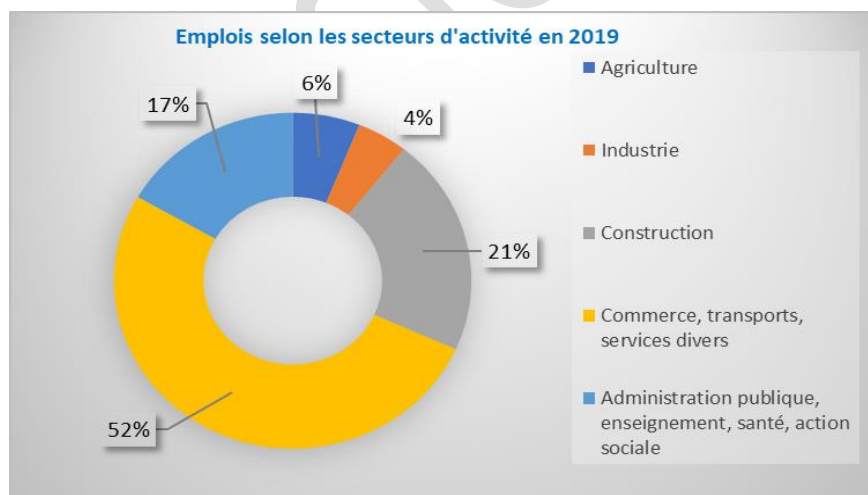
- La grande majorité des sandillonnais actifs ont leur emploi situé dans une autre commune du Loiret (environ 79 %). Ces déplacements s'effectuent majoritairement vers l'agglomération orléanaise qui centralise l'emploi local.
- Pour environ 1,3 %, dans un autre département de la région, principalement vers le Loir-et-Cher ou le Cher.
- Pour environ 3 % travaillent dans une autre région ; notamment en Ile-de-France.

De plus, en 2018 environ 450 emplois de la commune sont occupés par des personnes résidant dans une autre commune. Ils effectuent ainsi un déplacement quotidien en direction de Sandillon. Cela signifie par ailleurs que la majorité des emplois de la commune sont tenus par des personnes extérieures au territoire.

A l'échelle du SCoT, ce sont 40% des actifs qui travaillent dans la Métropole d'Orléans. Pour autant 46.1% des actifs travaillent au sein du PETR.

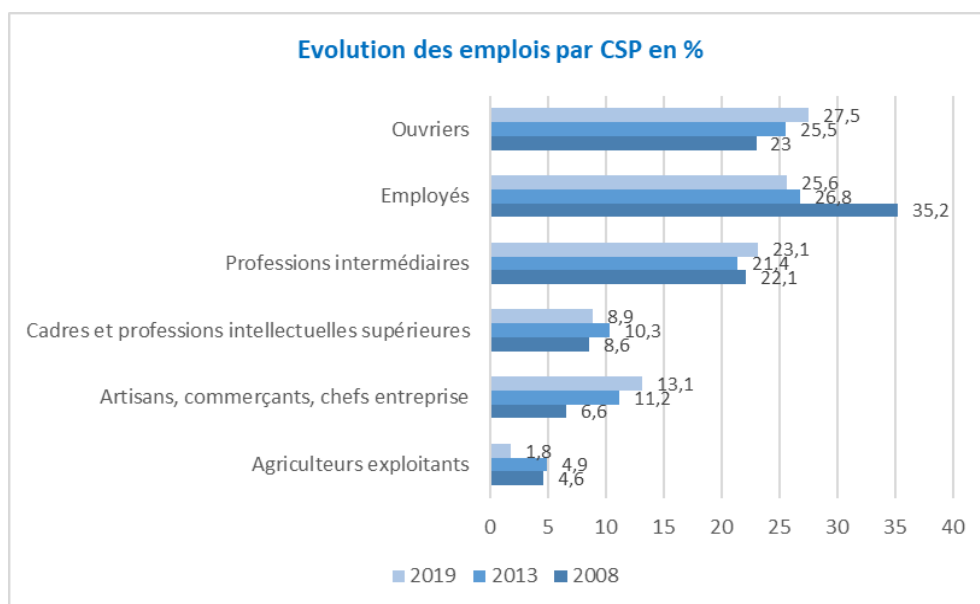


### Les secteurs d'activités de Sandillon



commune de Sandillon

Les Sandillonnois actifs travaillent majoritairement dans le secteur tertiaire (69 % des actifs). Le secteur du bâtiment est la deuxième source d'emplois pour les actifs de la commune avec 21%. Enfin, le secteur de l'agriculture (6%) arrive en 3<sup>ème</sup> position.



commune de Sandillon

Concernant les catégories socioprofessionnelles (CSP) de la commune :

- Les ouvriers et employés sont les plus représentés avec respectivement 27.5% et 25.6%, ce qui totalisent 53.1% des CSP.
- Les professions intermédiaires représentent 23.1%
- Les cadres et professions intellectuelles représentent 8.9%
- Les artisans, commerçants chef d'entreprises représentent 13.1%
- Les agriculteurs 1.8%

Le profil des CSP a évolué depuis les 10 dernières années avec une représentation plus forte des :

- Ouvriers, professions intermédiaires, artisans, commerçants chef d'entreprises ;

et une diminution des :

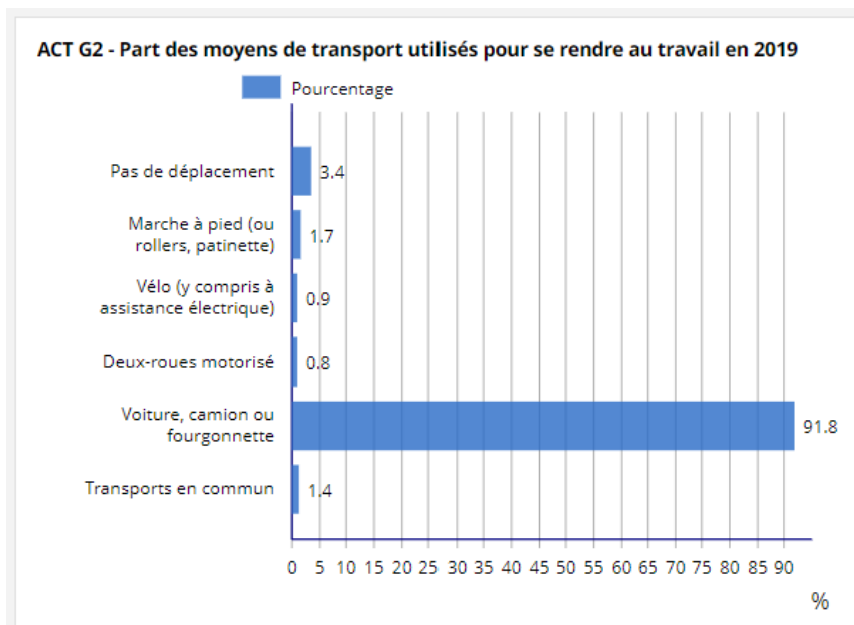
- Employés et exploitants agricoles.

## LES DÉPLACEMENTS AU SEIN DU MÉNAGE

### La voiture comme moyen de transport majoritaire

La voiture reste le moyen de transports privilégié et représente 91.8% dans la part des moyens de transports utilisée pour se rendre au travail en 2019.

Les autres moyens de transports demeurent anecdotiques ; les transports en commun ne représentent que 1.4%.

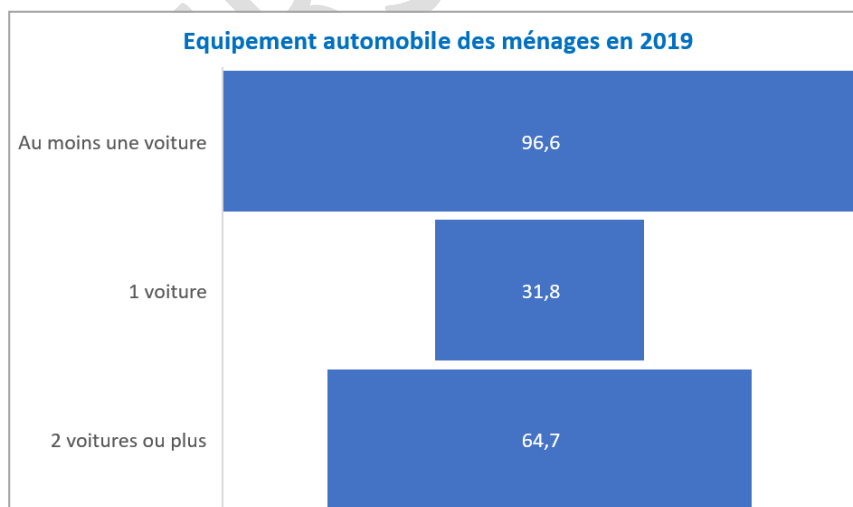


Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

commune de Sandillon

La voiture reste l'équipement automobile des ménages le plus utilisé avec 2 voitures ou plus. Cette donnée est stable depuis 2008 ; les utilisateurs ayant tendance à réduire le nombre de voiture par foyer. Pour mémoire, les communes rurales font état d'une utilisation de 82 à 85% de la voiture individuelle.



## PARC DE LOGEMENT

### Une majorité de résidences principales

L'évolution du parc de logements suit la croissance démographique de la commune. Le parc de logements en 2019 est de 1 758 logements, composé majoritairement de résidences principales (94.1%), chiffre quasiment stable depuis 2013.

Le nombre de logements vacants augmente également pour atteindre 4.4% en 2019 contre 3.8% en 2013, mais reste faible par rapport à la CC des Loges (7.4% en 2018) et par rapport à la moyenne nationale. Un taux de vacance jugé « normal » c'est à dire lié à la fluidité du marché immobilier est généralement estimé à 7 %.

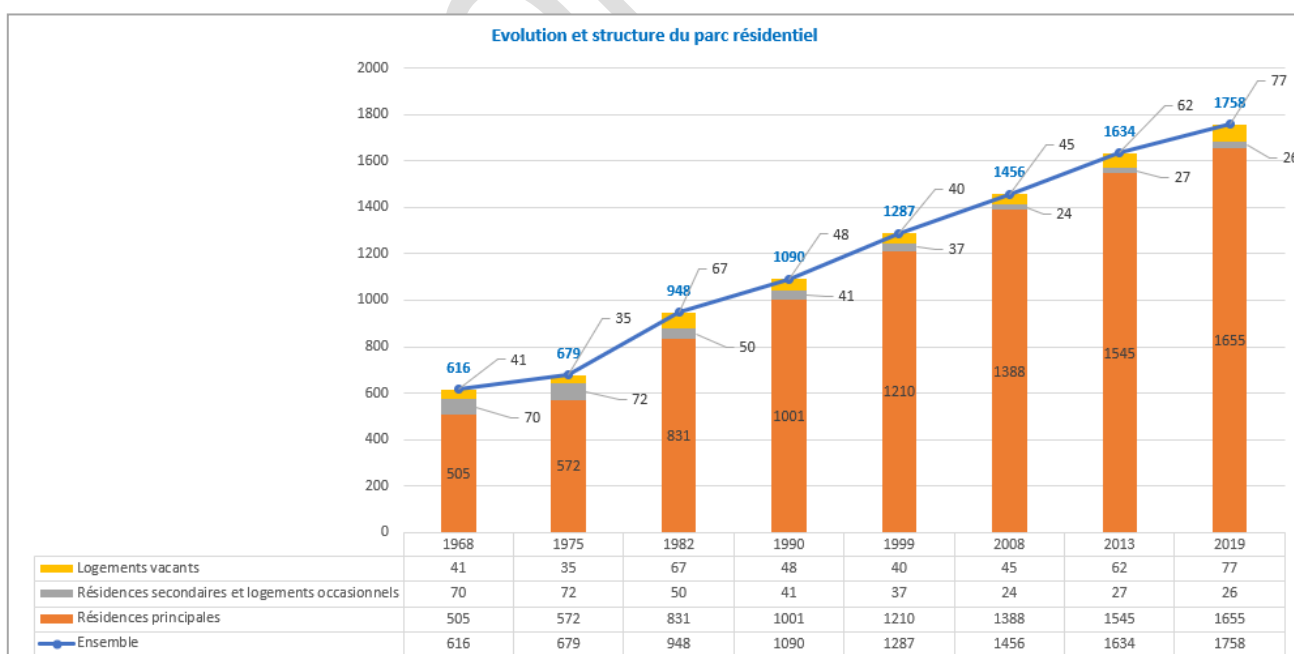
La vacance peut s'expliquer de deux manières :

- soit par la vétusté des logements : absence de confort, consommation énergétique plus importante due à la vétusté des bâtiments,
- soit par l'inadéquation entre l'offre et la demande.

Pour autant, le nombre de logements vacants est faible sur la commune de Sandillon ; car cela ne représente que 77 logements.

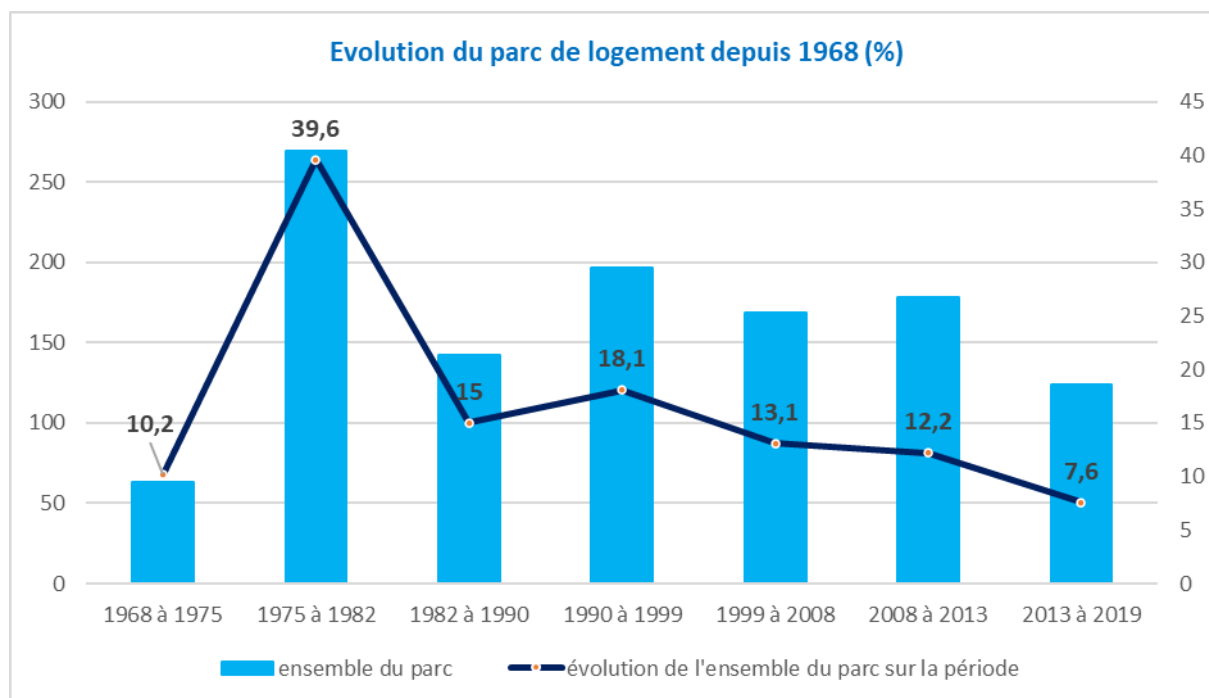
Le nombre de résidences secondaires est également stable depuis 2008 et ne représente que 1.5% en 2019. Ces données confirment la dynamique communale car les logements trouvent acquéreurs très rapidement et la vocation résidentielle de la commune avec un nombre d'actifs importants.

Alors que le parc était de 616 logements en 1968, il s'est développé de + 185,3% depuis 1968 avec 1142 logements supplémentaires, correspondant à + 22 logements par an.



commune de Sandillon

## Un parc de logements qui tend à se stabiliser



|   | 1968 à 1975  | 1975 à 1982  | 1982 à 1990  | 1990 à 1999  | 1999 à 2008  | 2008 à 2013  | 2013 à 2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Ensemble du parc de logements</b>                  | <b>63</b>    | <b>269</b>   | <b>142</b>   | <b>197</b>   | <b>169</b>   | <b>178</b>   | <b>124</b>  |
| <b>Evolution de l'ensemble du parc sur la période</b> | <b>10,2%</b> | <b>39,6%</b> | <b>15,0%</b> | <b>18,1%</b> | <b>13,1%</b> | <b>12,2%</b> | <b>7,6%</b> |
| <b>Résidences principales</b>                         | <b>67</b>    | <b>259</b>   | <b>170</b>   | <b>209</b>   | <b>178</b>   | <b>157</b>   | <b>110</b>  |
| <b>Evolution des RP sur la période</b>                | <b>13,3%</b> | <b>45,3%</b> | <b>20,5%</b> | <b>20,9%</b> | <b>14,7%</b> | <b>11,3%</b> | <b>7,1%</b> |

Le parc de logements a connu un pic sur la période 1975-1982 avec un taux d'évolution de 39.6%, soit 5.65% an. Cette évolution est marquée par l'augmentation des nouvelles constructions dans le parc des résidences principales (45.3%).

De 1985 à 2000, le parc de logements s'est stabilisé avec un taux d'évolution entre 1.8% et 2%/ an.

Depuis 2013, le parc de logements connaît une diminution de son rythme de construction avec un taux de 1.1%/an.

### Composition du parc : une majorité de résidences principales

La part des maisons individuelles reste majoritaire par rapport aux appartements qui représentent 95.6% contre 4.2% du parc de logements en 2019. Cette faible représentation se retrouve au niveau de la CC des Loges (11.2% en 2018).



### Une offre en logement locatif aidé

S'inscrivant dans le SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, le parc social de la CC des Loges semble relativement bien développé sur ce territoire à dominante rurale représentant 9.1% des résidences principales<sup>8</sup>.

### En attente du retour de la commune

| Territoires                               | Nombre de collectifs | Nombre d'individuels | Total logements | Taux de logements locatifs aidés en 2017 * |
|---|----------------------|----------------------|-----------------|--|
| <b>PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne</b> |                      |                      |                 |  |
| CC de la Forêt                            | 322                  | 206                  | 528             | 8,4  |
| CC des Loges                              | 827                  | 721                  | 1548            | 9,1  |
| CC du Val de Sully                        | 425                  | 665                  | 1090            | 10,3                                       |
| <b>Total</b>                              | <b>1574</b>          | <b>1592</b>          | <b>3166</b>     | <b>9,4</b>                                 |
| <b>PETR Pays Loire Beauce</b>             |                      |                      |                 |  |
| CC Beauce loirétaine                      | 422                  | 177                  | 599             | 9,4  |
| CC des Terres du Val de Loire             | 1008                 | 501                  | 1509            | 7,7  |
| <b>Total</b>                              | <b>1430</b>          | <b>678</b>           | <b>2108</b>     | <b>8,2</b>                                 |
| <b>CC des Portes de Sologne</b>           |                      |                      |                 |  |
| <b>Total</b>                              | <b>221</b>           | <b>475</b>           | <b>696</b>      | <b>10,8</b>                                |

Source : RPLS 2017

\* Taux rapporté au nombre de résidences principales (INSEE 2015)

Tableau 13 : Logements locatifs aidés en 2017.

Les logements locatifs aidés en 2017 sur le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, par communautés de communes et selon l'armature urbaine :

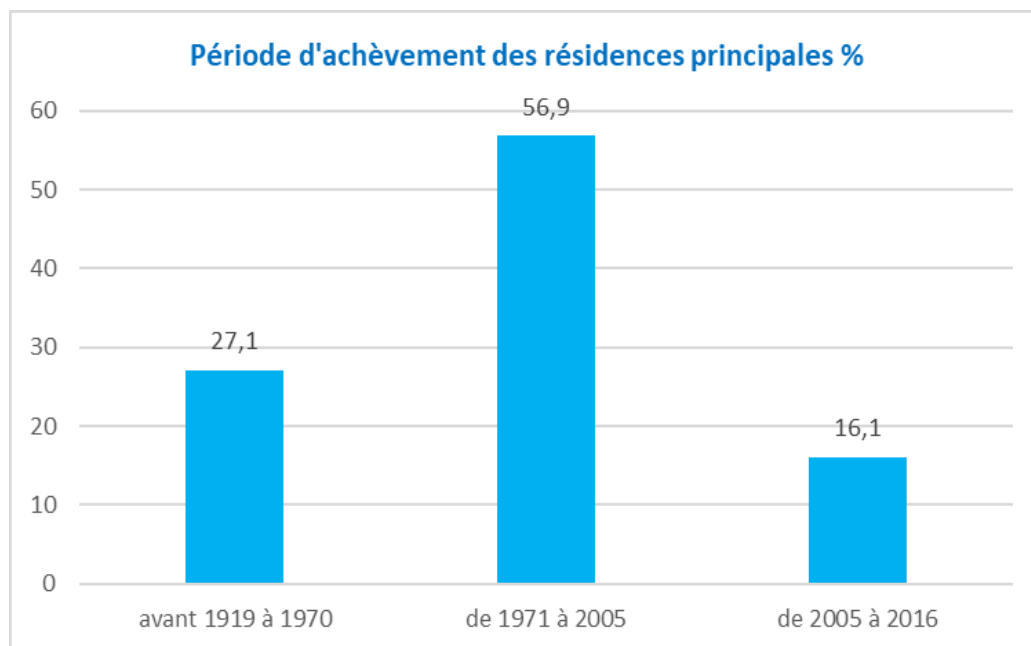
| Communes                      | Nb de collectifs | Nb d'individuels | Total logements | Taux de logements locatifs aidés en 2017 (en %) |
|-------------------------------|------------------|------------------|-----------------|---|
| <b>Neuville-aux-Bois</b>      | <b>231</b>       | <b>130</b>       | <b>361</b>      | <b>20,2</b>                                     |
| Loury                         | 60               | 21               | 81              | 8,3   |
| Trainou                       | 21               | 39               | 60              | 5,0   |
| Aschères-le-Marché            | 4                | 10               | 14              | 3,0   |
| Saint-Lyé-la-Forêt            | 0                | 6                | 6               | 1,4   |
| Rebréchien                    | 6                | 0                | 6               | 1,1   |
| Vennecy                       | 0                | 0                | 0               | 0,0   |
| Bougy-lez-Neuville            | 0                | 0                | 0               | 0,0   |
| Montigny                      | 0                | 0                | 0               | 0,0   |
| Villereau                     | 0                | 0                | 0               | 0,0   |
| <b>Saint-Denis-de-l'Hôtel</b> | <b>176</b>       | <b>87</b>        | <b>263</b>      | <b>21</b>                                       |
| Jargeau                       | 182              | 112              | 294             | 15  |
| <b>Châteauneuf-sur-Loire</b>  | <b>321</b>       | <b>206</b>       | <b>527</b>      | <b>15</b>                                       |
| Fay-aux-Loges                 | 60               | 91               | 151             | 10,3  |
| Saint-Martin-d'Abbat          | 4                | 50               | 54              | 8,0   |
| Donnery                       | 24               | 48               | 72              | 6,9   |
| Vitry-aux-Loges               | 0                | 40               | 40              | 4,5   |

<sup>8</sup> Données SCOT PETR FOLS – rapport de présentation page 29

### Un parc de logements construit en cohérence avec l'apport démographique

La dynamique d'évolution du parc de logements sur la commune, montre 27% du parc a été construit avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique<sup>9</sup> impliquant des travaux d'amélioration de l'habitat pour améliorer les possibles déperditions thermiques. Ce constat explique en partie que 36% des résidences principales sont chauffées au « tout électrique ».

56% du parc de logements, soit plus de la moitié, a été construit entre 1970 et 2005 ; ce qui correspondant à l'apport de population. Ceci met en évidence l'importance du développement résidentiel sur Sandillon.



Une des caractéristiques du parc de logements de Sandillon est qu'il est composé en grande partie de grands logements, toutes époques de construction confondues : les résidences principales correspondent majoritairement à des :

- logements de 5 pièces et plus, ce qui représente 68% du parc des résidences principales ;
- logements de 3 à 4 pièces qui correspondent à 28% ;
- logements de moins de 3 pièces qui correspondent à 4.2%.

La structure du parc résidentiel apparaît adaptée aux familles avec enfants alors même que la taille des ménages diminue.

La question des logements suroccupés se pose ; en effet, 99.1% des logements sont estimés non suroccupés.

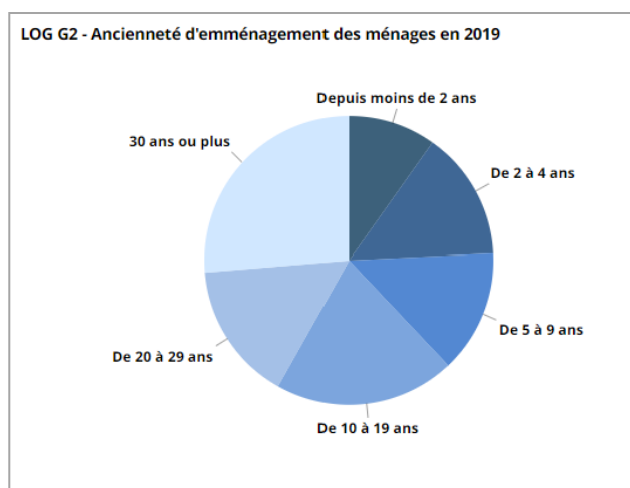
<sup>9</sup> 1974

### Une stabilité des ménages sur la commune

On constate une stabilité des ménages : 62 % des ménages sont installés depuis plus de 10 ans en 2019.

La rotation en matière d'occupation des logements est davantage marquée dans le logement locatif privé (8 ans en moyenne en 2019).

Les propriétaires restent en moyenne 20 ans contre 6 ans pour les locataires. Cette part est supérieure à celle du département (62.7% en 2018).



| En 2019                    | Nombre de logements | % du parc résidentiel |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Propriétaires              | 1422                | 85.9 %                |
| Locataires                 | 214                 | 12.9 %                |
| <i>Dont locataires HLM</i> | 34                  | 2.1 %                 |
| Logé gratuitement          | 19                  | 1,1 %                 |
| <b>Ensemble</b>            | <b>1655</b>         | <b>100 %</b>          |

### Confort des résidences principales

#### Équipements d'hygiène courant

En 2019, 1635 résidences principales étaient dotées des équipements d'hygiène courant minimale (salle de bain dotée d'une douche ou d'une baignoire) soit 98,8% des résidences principales. 20 logements n'étaient pas dotés de ces équipements à cette date.

#### Système de chauffage

Le mode de chauffage le plus présent dans l'équipement des résidences principales est le chauffage individuel (chaudière propre au logement). Il concerne + 46 % des résidences principales (768 logements).

Le chauffage individuel « tout électrique » est également largement représenté avec + 36 % des résidences principales (607 logements).

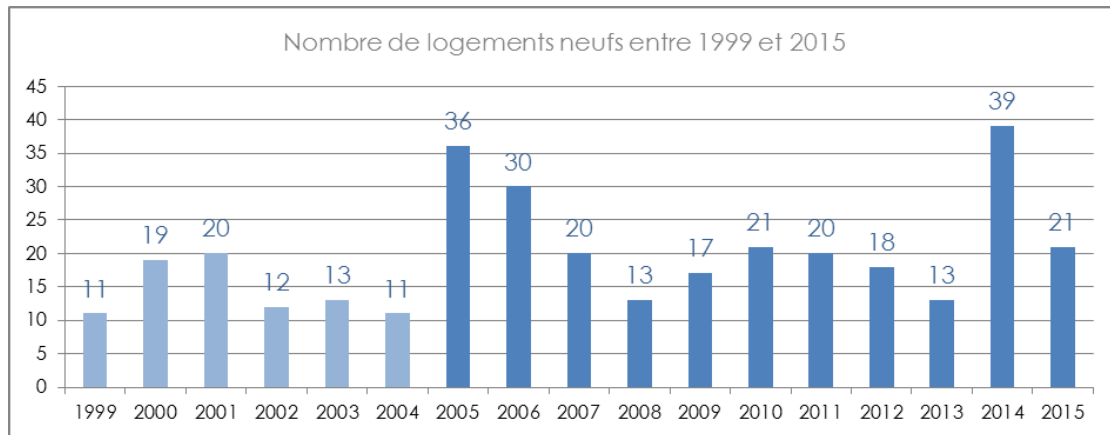
Le chauffage collectif (pour un immeuble, un groupe d'immeuble ou par l'intermédiaire d'une compagnie de chauffage urbain) est minoritaire avec 0.7 % des résidences principales (12 logements).

| En 2019                                | Nombre de logements | % du parc résidentiel |
|--|---------------------|-----------------------|
| Chauffage collectif                    | 12                  | 0.7 %                 |
| Chauffage individuel                   | 768                 | 46.4 %                |
| <i>Chauffage individuel électrique</i> | 607                 | 36.7 %                |
| <b>Ensemble</b>                        | <b>1655</b>         | <b>100 %</b>          |

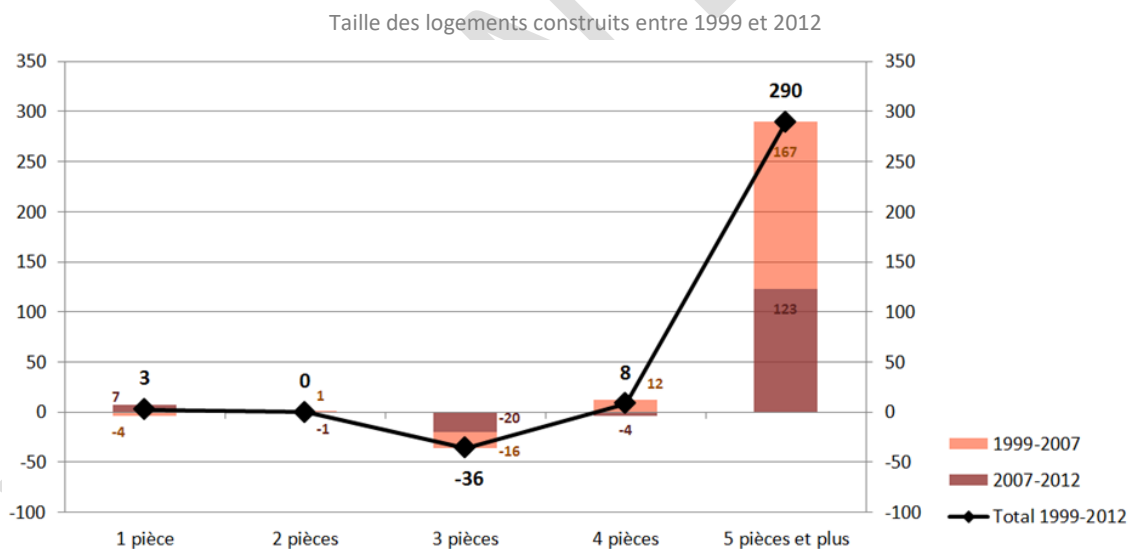
### Evolution des constructions entre 2005 et 2015

Sur la période 2005-2015, la commune a été concernée par 261 permis de construire qui ont induits la construction de nouveaux logements.

Il peut être observé que l'effort de construction depuis 1999 s'est concentré sur les maisons individuelles qui ont représenté la majorité des constructions neuves de logements.



Ces constructions nouvelles sont essentiellement des typologies de grands logements. Ainsi 109 % des nouveaux logements se sont constitués en 5 pièces et plus. Ces logements semblent ne plus correspondre au profil démographique puisque la taille des ménages diminue. Un équilibre sera à trouver pour les futurs prochaines logements.



Les T4 connaissent également une légère augmentation (+ 8 logements) bien qu'ils aient vu leur nombre diminuer depuis 2013 après une période d'extension entre 1999 et 2007.

Les T3 ont, eux, fortement diminués avec 36 logements en moins (démolition, regroupement, extension de bâtiments, aménagement des combles, etc.).

**PRECISER EVOLUTION DEPUIS 2015**

## Démographie des entreprises

En 2020, on comptait 272 entreprises sur la commune contre 216 en 2014, soit + 26% en 6 ans. La commune est marquée par une représentation dominante du secteur tertiaire. Les entreprises sont en effet majoritairement orientées vers les services divers (avec 59 entreprises soit 24.1%), Les commerces représentent 18.1 % des entreprises (56 entreprises) ; ils sont en augmentation de 2.5 points depuis 2014 au même titre que les administrations publiques qui augmentent de 2.6 points sur la même période. La construction 18 % et l'industrie 6.3% sont en perte de vitesse avec -1.4 et -1.7 points.

|   | Nombre | %      |
|---|--------|--------|
| <b>Entreprises totales en 2020</b>                | 272    | 100 %  |
| Industrie   | 17     | 6.3%   |
| Construction                                      | 49     | 18 %   |
| Activités spécialisées, scientifiques, techniques | 62     | 22.8 % |
| Commerce  | 56     | 20.6 % |
| Administration publique, enseignement, santé      | 29     | 10.7%  |
| Services divers                                   | 59     | 24.1%  |

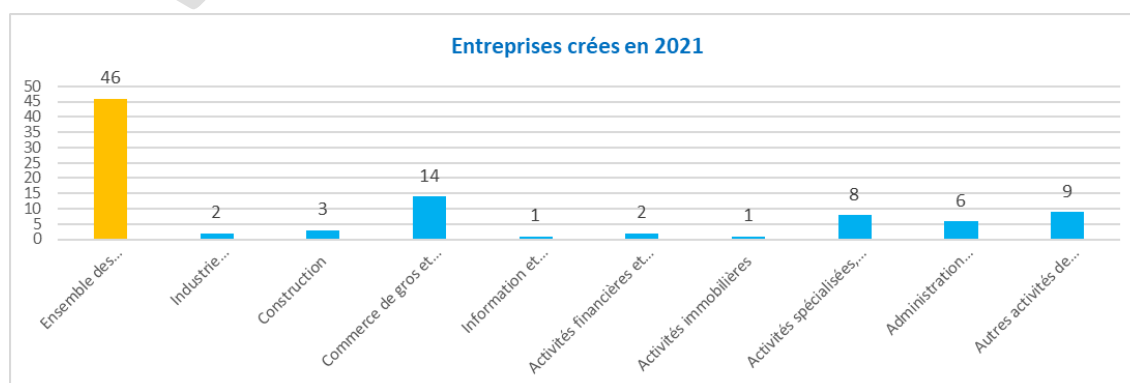
La création d'entreprise s'oriente majoritairement vers :

- le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration : 30.4%
- les autres activités de services : 19.6%
- les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien : 17.4%

En matière de nombre d'établissements, en 2020, les secteurs les plus représentés sont :

| Entreprises créées en 2021  |           |            |
|---|-----------|------------|
| <b>Ensemble des entreprises</b>   | <b>46</b> | <b>100</b> |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres  | 2         | 4,3        |
| Construction  | 3         | 6,5        |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration                                    | 14        | 30,4       |
| Information et communication  | 1         | 2,2        |
| Activités financières et d'assurance  | 2         | 4,3        |
| Activités immobilières  | 1         | 2,2        |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 8         | 17,4       |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale                                    | 6         | 13         |
| Autres activités de services  | 9         | 19,6       |

- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien : 21.9%
- Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration : 20.8%
- Construction : 16.7%
- Autres activités de services : 15.6%



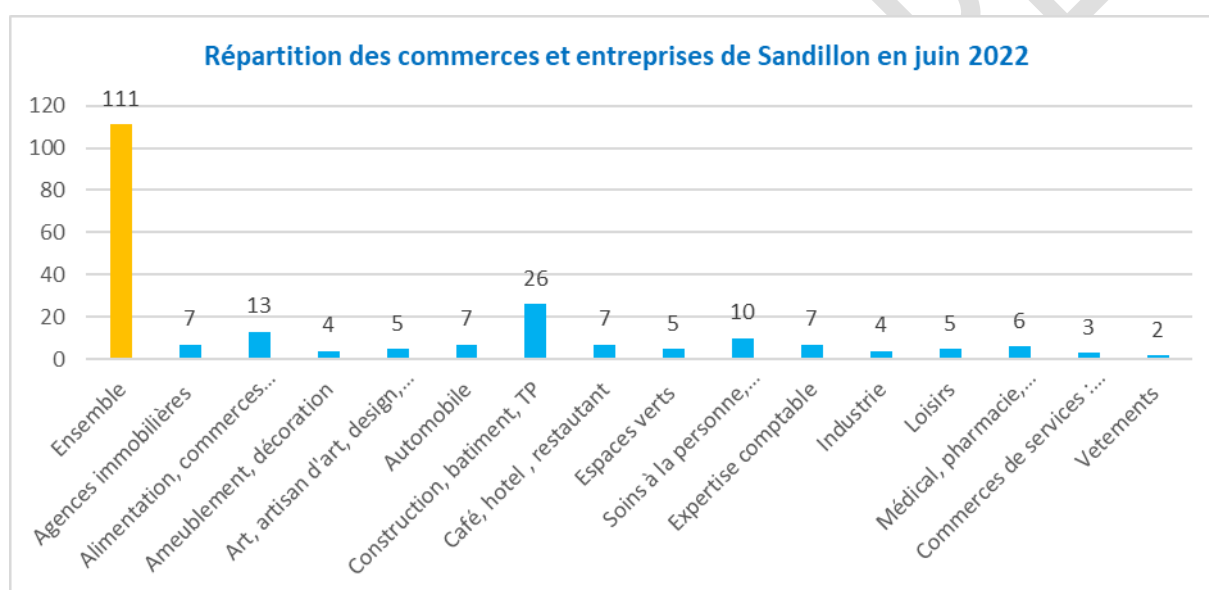
### Un tissu commercial et artisanal varié et dynamique

Sandillon est pourvu d'un tissu commercial d'environ 111 commerces et services de proximité en 2022. Ce tissu est cohérent et représentatif du positionnement de Sandillon au sein de la CC des Loges et du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.

Cette diversité de commerces contribue à son attractivité et explique en partie la dynamique locale du territoire.

Ces commerces et services sont implantés en majorité : place de l'Église, place du 8 mai 1945, route d'Orléans, rue de la Villette, + dispersion sur le reste de la commune.

L'offre commerciale alimentaire sur la commune se répartie entre : des petits commerçants/artisans (boulangeries, boucherie-charcuterie-traiteur, restaurants), des producteurs locaux en fruits et légumes, et l'offre plus générale de la moyenne surface (Super U). D'autres types de commerces sont disponibles sur la commune ce qui garantit une offre de proximité : coiffeurs, esthétique, pharmacie, artisans du bâtiment, café brasserie, etc



Source : données communales 2022

|  |            |
|--|------------|
| <b>Ensemble</b>                                    | <b>111</b> |
| Agences immobilières                               | 7          |
| Alimentation, commerces de bouche                  | 13         |
| Ameublement, décoration                            | 4          |
| Art, artisan d'art, design, photographe            | 5          |
| Automobile   | 7          |
| Construction, bâtiment, TP                         | 26         |
| Café, hôtel, restaurant                            | 7          |
| Espaces verts                                      | 5          |
| Soins à la personne, médical, esthétique, coiffure | 10         |
| Expertise comptable                                | 7          |
| Industrie  | 4          |
| Loisirs  | 5          |
| Médical, pharmacie, services à domicile            | 6          |
| Commerces de services : taxi, presse, tabac        | 3          |
| Vêtements  | 2          |

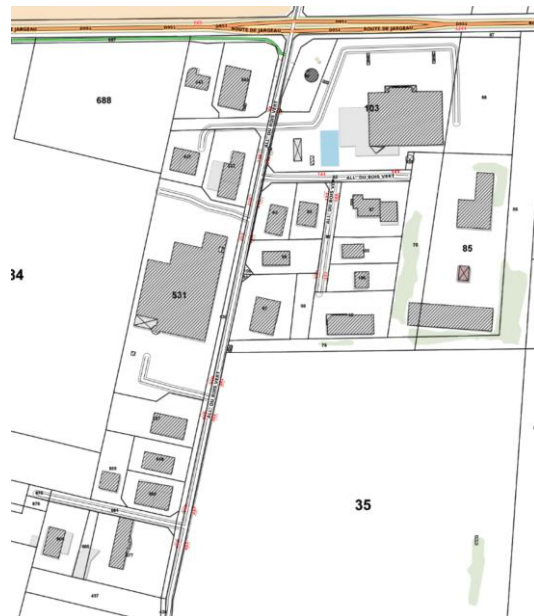
## Zones d'activités et secteurs d'activités

### 4.1.2 Les ZAE sur la Communauté de Communes des Loges

| Communes                  | Nom de la zone d'activités                           | ZAE existantes               |                                |
|---------------------------|--|------------------------------|--------------------------------|
|                           |  | Surface totale<br>viabilisée | Dont viabilisée<br>non occupée |
|                           |  | En hectares                  | En hectares                    |
| Fay-aux-Loges             | ZAC des Loges  | 72,0                         | 2,7                            |
|                           | Evangile   | 8,0                          |                                |
| Châteauneuf-sur-Loire     | Marigny  |                              |                                |
| Jargeau                   | Clos des Cailloux                                    | 12,8                         |                                |
| Châteauneuf-sur-Loire     | Saint Barthélémy                                     | 39,4                         |                                |
| Saint-Martin d'Abbat      | Aigrefin   | 9,8                          |                                |
| Vitry-aux-Loges           | La Gare  | 1,9                          |                                |
|                           | Le Guidon  | 3,9                          | 1,6                            |
| Donnery                   | Clos des Cochardières                                | 3,1                          |                                |
| Donnery                   | ZI Terre de Flein<br>(Européenne<br>d'Embouteillage) | 22,4                         |                                |
| Sandillon                 | Z.A.C. du Bois Vert                                  | 11,0                         |                                |
| Tigy                      | Zone d'activités de Tigy                             | 1,1                          | 0,1                            |
| Vienne-en-val             | Zone d'activités de Saint-<br>Germain                | 14,0                         | 5,0                            |
| <b>Total CC des Loges</b> |  | <b>199,3</b>                 | <b>9,4</b>                     |

Sandillon compte une zone d'activités ; ZAC du Bois vert, répertoriée au SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne<sup>10</sup>, d'une surface de 11 ha, viabilisée et occupée en totalité.

- **La ZAC du Bois vert** : d'une surface de 11 ha, viabilisés et occupés. Elle se situe route de Jargeau et compte actuellement 16 entreprises, dont la caserne des pompiers et les ateliers municipaux. Une extension d'environ 2.5 ha est spécifiée.
- Cette zone est destinée à recevoir des entreprises artisanales, ou commerciales, des entrepôts, des bureaux, à l'exclusion de l'habitat non lié à ces activités. Cette ZA inscrite au sein du SCoT, exprime la nécessité de confirmer le maintien des activités et des emplois sur le territoire.



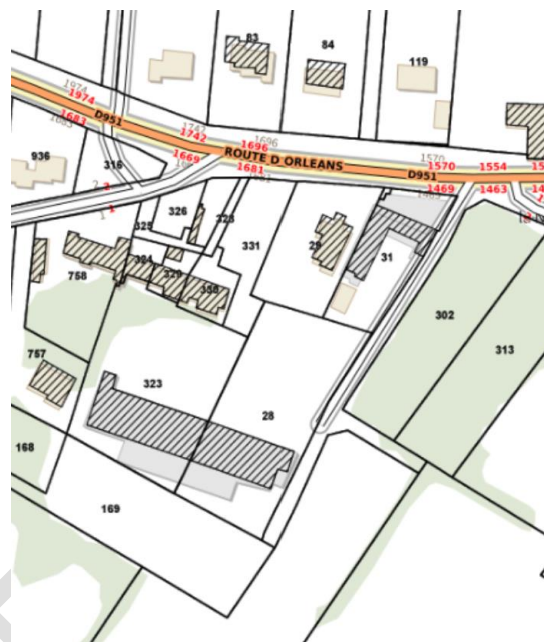
Extrait : google maps 2023 - Géoportail 2023

<sup>10</sup> Source SCoT PETR FOLS rapport de présentation page 115



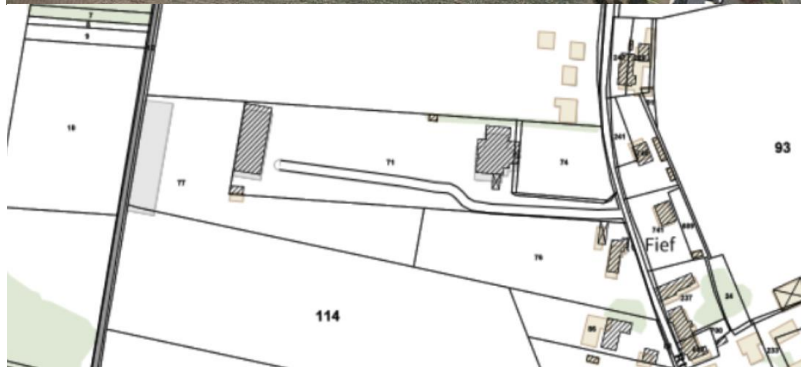
Trois secteurs d'activités sont précisés sur la commune :

- **Route d'Orléans / rue de Champvallins** : une entreprise de concession automobile est installée et occupe environ 1 ha.



Extrait : google maps 2023 - Géoportail 2023

- **Rue d'Huit** : une entreprise de travaux publics est installée et occupe une surface d'environ 2.5 ha.



Extrait : google maps 2023 - Géoportail 2023



- **Au nord de Sandillon** : Carrière - unité de production GSM : cette entreprise exploite les carrières (extraction de granulats alluvionnaires), traite les matériaux et possède une plateforme de recyclage.



Extrait : google maps 2023 - Géoportail 2023

### **Une offre touristique à l'échelle de la Communauté de communes des Loges**

Sandillon ne possède pas de vocation touristique bien que la commune s'étende sur deux régions naturelles la Sologne et le Val de Loire dont la limite est formée par la ligne de côte terminant le plateau solognot.

Le tourisme vert par la pratique des randonnées est donc bien développé sur la commune de Sandillon. Plusieurs boucles de randonnée sont balisées allant de 6 à 22 km.

**Le GR3 – Sentier des bords de Loire** – (150 km dans le Loiret de Bonny à Beaugency). Ce sentier parcourt le Val de Loire et passe au Nord de Sandillon.

# Les sentiers de Grande Randonnée®



--- GR® (sentier de Grande Randonnée®)  
--- GR de Pays® (sentier de Grande Randonnée de Pays®)  
--- Sentier vers St Jacques de Compostelle  
SHVR Sentier Historique de la Vallée des Rois  
 Château  
 Site remarquable  
 Les plus beaux villages de France  
 Principaux bois et forêts

0 km 5 10 15 20 km

|                         | GR® | GR® de pays | PR |
|-------------------------|-----|-------------|----|
| Continuité de sentier   |     |             |    |
| Changement de direction |     |             |    |
| Mauvaise direction      |     |             |    |

Design > www.enla-creation.fr

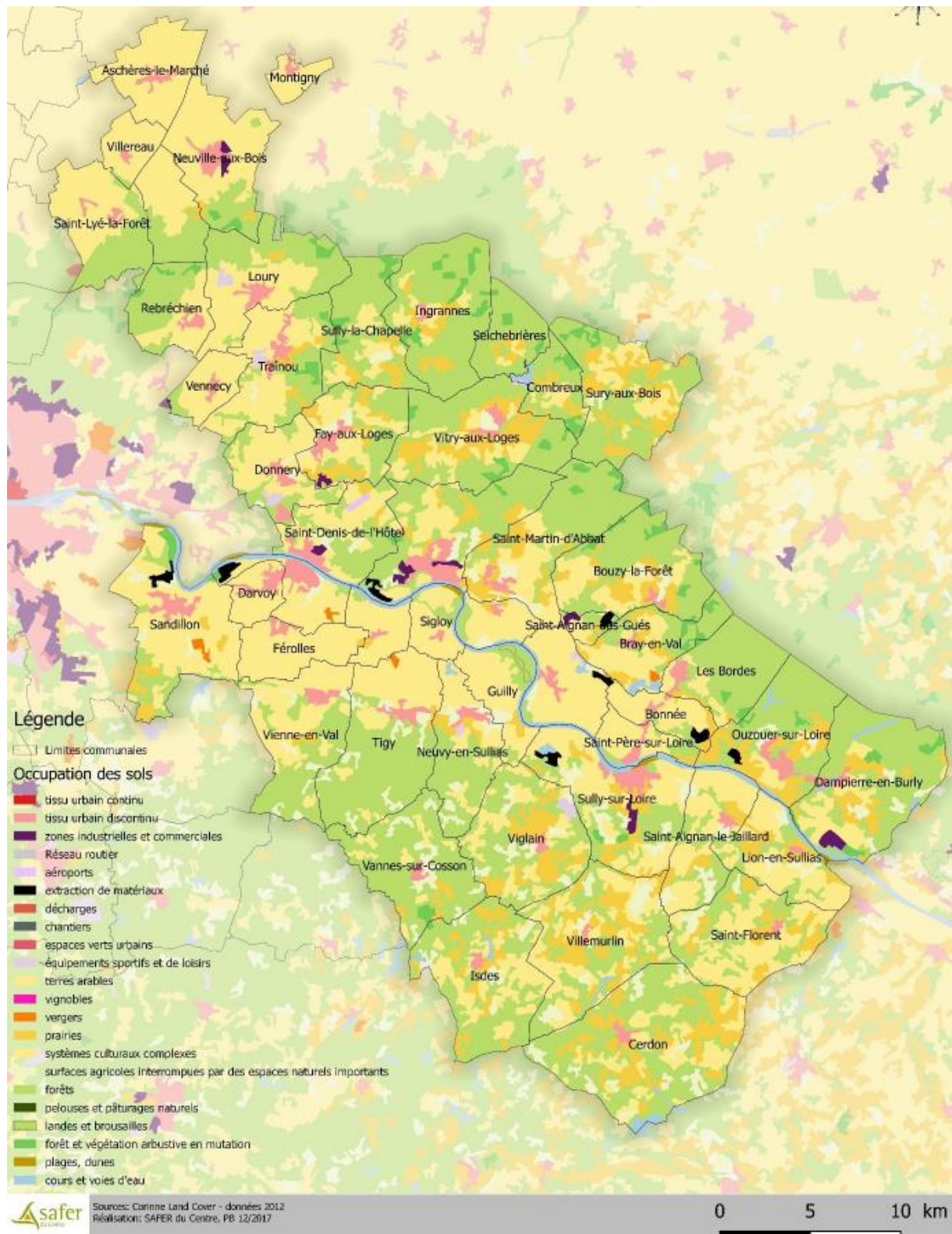
## PARTIE 3 : AGRICULTURE

VERSION ETAPE



## OCCUPATION DES SOLS DE SANDILLON

Sandillon est occupée par : des prairies, des surfaces agricoles, des forêts, des vergers (en faible proportion), la partie urbanisée, des espaces d'extraction de matériaux (le long de la Loire), etc.



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR

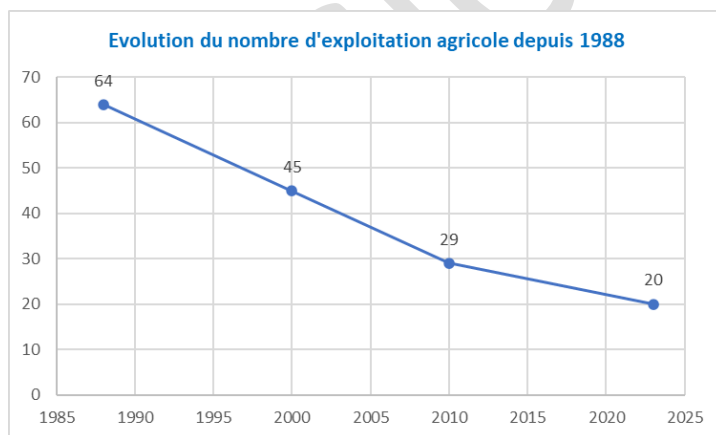
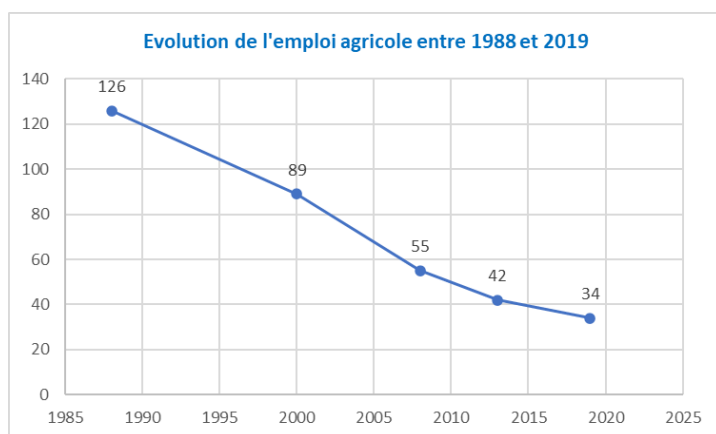
## L'AGRICULTURE

L'agriculture tient une part importante du territoire du SCoT avec plus de 50% de ses surfaces cadastrées. L'agriculture représente un enjeu majeur pour le territoire tant sur le plan économique, notamment par son empreinte dans le paysage communal induite par la proportion foncière qu'elle mobilise dans l'occupation des sols globale de Sandillon.

### Profil agricole

Sur le plan économique, le secteur agricole de Sandillon génère en 2019, 34 emplois, soit 6 % de l'ensemble des postes offerts par la commune ; ce sont -21 emplois par rapport à 2008. Actuellement, on recense une vingtaine d'exploitations agricoles dont le siège se situe sur la commune ; les exploitants ont été rencontrés Durant la permanence agricole.

Ces sièges se situent principalement dans les espaces périphériques du centre-ville, parfois en proche périphérie, dans les hameaux ou se constituent en écarts bâtis dans la plaine où l'empreinte agricole est la plus présente.



Le recensement agricole permet d'observer les tendances connues par le secteur ces 30 dernières années. Les dynamiques observables à Sandillon s'inscrivent dans la stricte logique des évolutions du monde agricole à l'échelle nationale. On observe notamment :

Une baisse du nombre d'exploitations : avec 20 exploitations agricoles en 2019 contre 64 en 1988. Ce sont 44 exploitations qui ont disparu ces 20 dernières années. Entre 2010 et 2022 ce seraient 9 nouvelles exploitations qui auraient cessé leurs activités.

Le nombre d'emplois offerts par l'agriculture a connu une diminution comparable à la baisse du nombre d'exploitation ; soit une disparition de 92 postes en 30 ans.

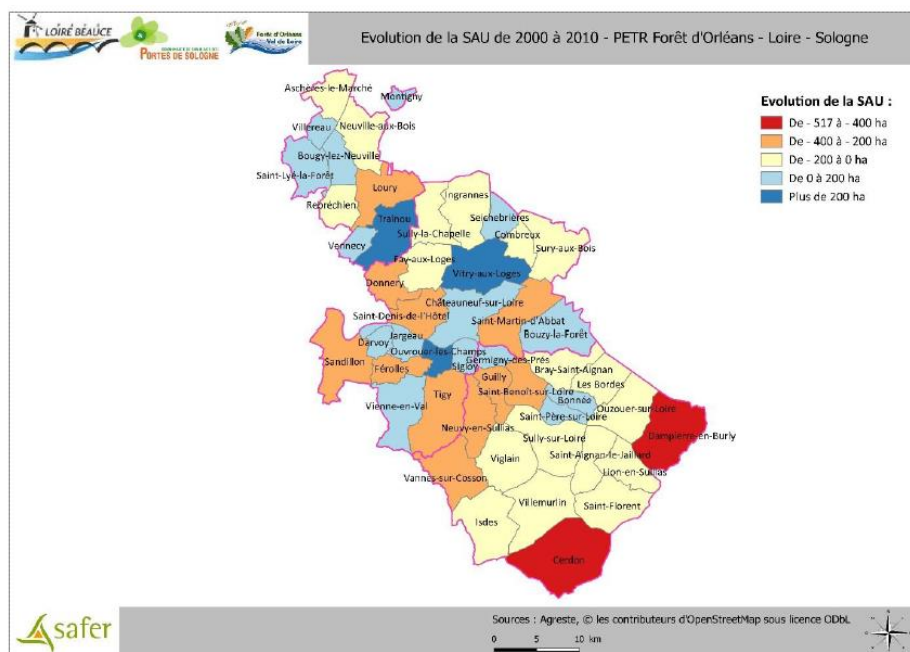
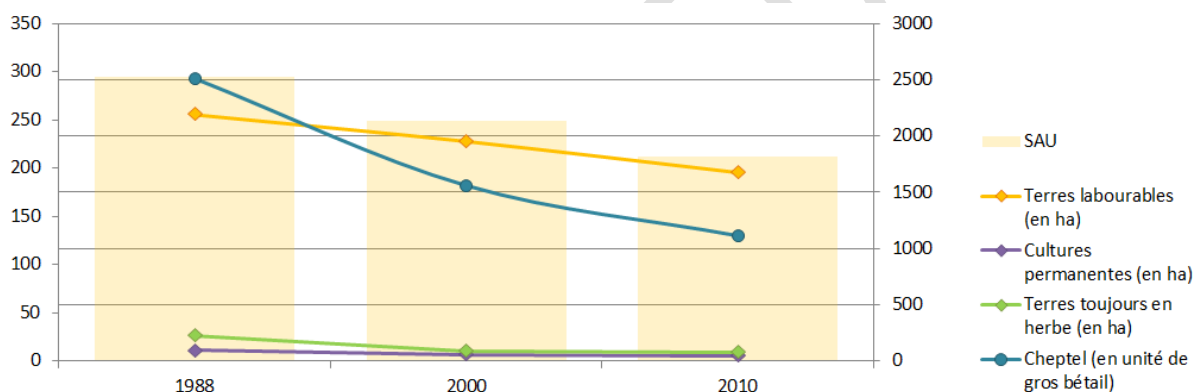
### Evolution des systèmes culturaux

Les évolutions du secteur survenues ces dernières années montrent également que la disparition d'exploitations s'est accompagnée d'un « resserrement » géographique de l'activité sur la commune : les exploitations de Sandillon exploitent de moins en moins de terres situées en dehors des limites communales. Sur l'ensemble de la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations sandillonaises, il est observé une baisse de 708 hectares (- 28 % de la SAU par rapport à 1988).

Si ce resserrement global s'explique par la baisse du nombre siège, il peut aussi être observé qu'individuellement les surfaces exploitées par les agriculteurs sandillonnais se sont étendues : alors que la SAU moyenne d'une exploitation était de 39 ha en 1988, elle est désormais de 62,5 ha (soit une croissance de 60 % de la SAU par exploitation). Ces 3 dernières décennies témoignent également d'un recul de l'élevage avec une perte de 55 % du nombre d'unités de gros bétail. Cette tendance s'est accompagnée d'une diminution des surfaces toujours en herbe vouées à l'activité d'élevage. Enfin les cultures permanentes mobilisent elles-aussi des surfaces moins importantes avec 45 ha en 2010 contre 95 ha en 1988 (- 53 %).

|  | 2010           | 2000           | 1988           |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Cheptel (en unité de gros bétail - UGB)              | 130            | 182            | 293            |
| Terres labourables (en ha)                           | 1675           | 1952           | 2189           |
| Cultures permanentes (en ha)                         | 45             | 62             | 95             |
| Terres toujours en herbe (en ha)                     | 78             | 91             | 224            |
| <b>SAU totales des exploitations sandillonnaises</b> | <b>1813 ha</b> | <b>2133 ha</b> | <b>2521 ha</b> |

### Evolution des systèmes culturaux des exploitations agricoles de Sandillon



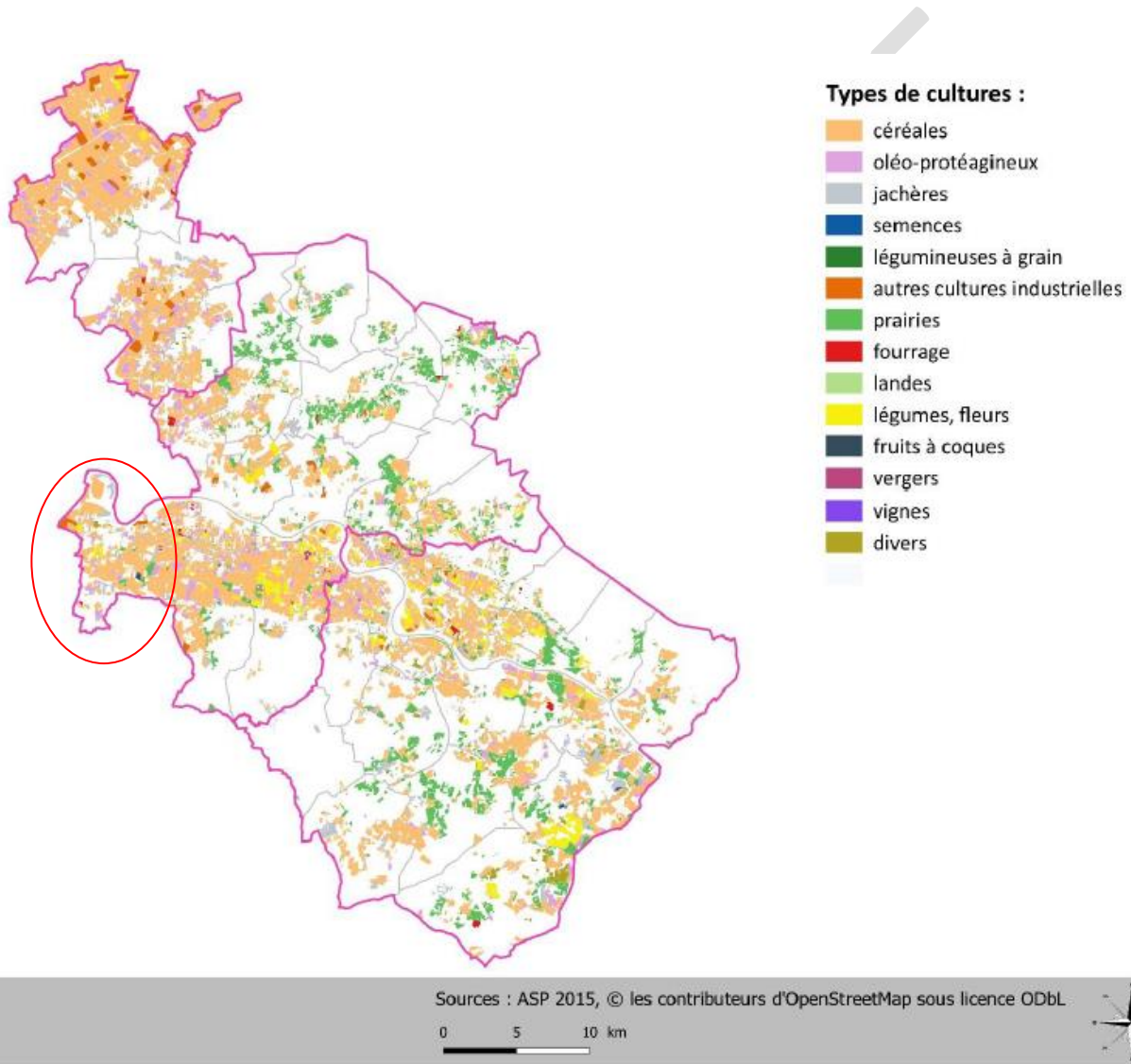
Source : diagnostic Agricole du SCot du PETR



### Types de cultures et élevage

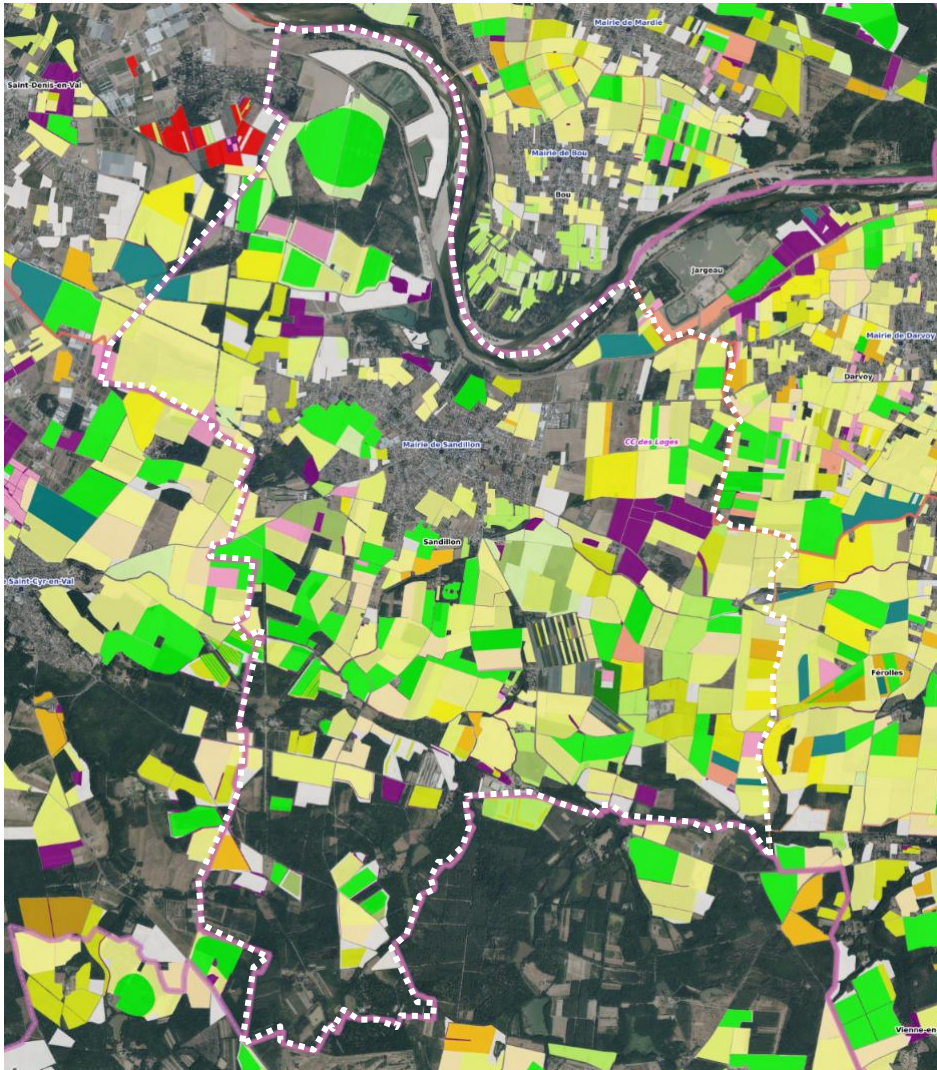
Les cultures les plus représentées à Sandillon sont :

- La polyculture : céréales, oléo-protéagineux, légumineuses...
- Quelques prairies
- Cultures de fruits et maraîchages
- Pépinières, fleurs, plants
- Élevages, élevages de chevaux



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR

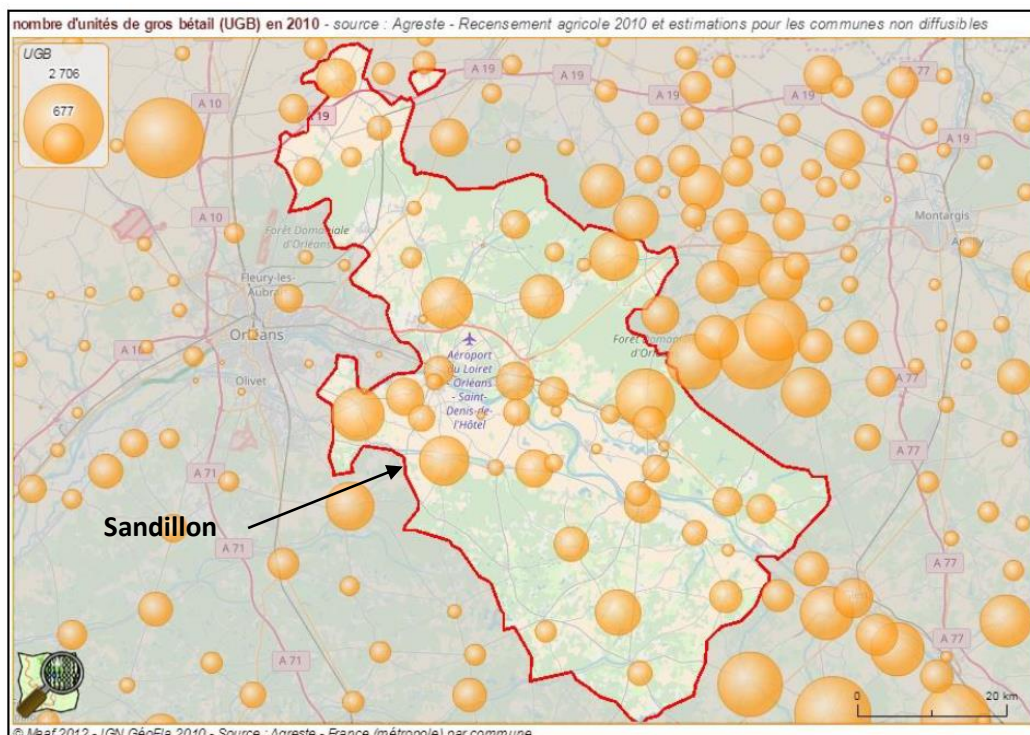
La cartographie issue du Géoportail précise davantage le type de cultures recensé. Se précisent alors, la culture du colza, tournesol, maïs, orge, céréales, les fleurs et légumes. Les cultures s'acheminent sur les terres d'Est en Ouest.



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte> - Registre parcellaire graphique 2019.



### Nombre d'Unités de gros bétail en 2010



Source : diagnostic Agricole du SCoT du PETR

L'élevage à Sandillon est principalement représenté par le secteur ovin. Il reste très limité (voir liste des exploitants agricoles ci-dessous).

#### Localisation des exploitations agricoles sur le territoire communal

Dans le cas des enquêtes agricoles menées durant la révision du PLU, 23 exploitants agricoles (EA) se sont déplacés, permettant ainsi de localiser leurs exploitations et définir avec eux, les perspectives de zonage les mieux adaptées à leur activité.

Le tableau ci-dessous présente la liste des exploitations agricoles sur la commune de Sandillon. Ce tableau a été élaboré lors d'une réunion de travail spécifique, le 03 octobre 2022. La liste est complétée avec les données communales.

#### Difficultés évoquées par les exploitants agricoles :

- Difficultés d'accès :
  - o ZAC du Bois vert ou des entreprises agricoles sont présentes pour entretenir le matériel. ; une voie de contournement serait à envisager. Route de Jargeau au niveau de la ZAC du Bois vert
  - o Route d'Orléans
  - o Terre-plein central et les routes et/ou rues récemment rénovées
  - o Rue des Allots
  - o Bourg de Sandillon
  - o Route d'Allou, rue de Samather, (problème de largeur de voie)
- La proximité des habitations (traitement, poussière, ...)
- Pas d'entretien suffisant des chemins ruraux
- Déchets dans les champs et en bordure de chemins

#### Les souhaits évoqués :

- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers face à l'urbanisation et préserver de fait, l'activité agricole. Protéger la production agricole.
- Envisager un site dédié au conditionnement agricole.

| N°        | Prénom Nom        | Adresse siège  | Activité (A)<br>Retraité (R) | Activité/Production à Sandillon  | Projet de développement +<br>diversification   | Réflexions   |
|-----------|-------------------|--|------------------------------|--|--|--|
| EA 1      | David DUPUIS      | EARL DUPUIS fils<br>VIZY 45150 FEROLLES                            | A                            | Culture de céréales (grandes cultures et jachères). 37 ha en agriculture conventionnelle et 3 ha en agriculture biologique.          | - Création d'un bâtiment de stockage pour les céréales   |  |
| EA2       | Fabrice RABOURDIN | 1280 RUE ISABELLE<br>ROMEE<br>FERME DE BAGNEAUX<br>45640 SANDILLON | A                            | Culture de céréales (grandes cultures et jachères). 180 ha en agriculture conventionnelle.   |  | Surfaces temporairement occupées par les carrières alluvionnaires                              |
| EA3       | Jacqueline ROBERT | 1974 RTE D'ORLEANS<br>45640 SANDILLON                              | R                            | Exploitation pour consommation personnelle (3.32 ha)   |  |  |
| EA4       | François BOURDIN  | 2335 RTE D'ORLEANS<br>45640 SANDILLON                              | R                            | Terrains actuellement en friches (5.74 ha).  |  |  |
| EA5       | Mme VALK          |  | R                            | Plus d'activités   |  |  |
| EA6       | Vincent BOUIN     | 0000 LA FONTAINE<br>45640 SANDILLON                                | A                            | Culture de céréales (grandes cultures et jachères), 4 ha en prairies et cultures fourragères. 250 ha en agriculture conventionnelle. | - Création d'un bâtiment de stockage pour les céréales<br>- Panneaux photovoltaïques   |  |
| EA7       | Sande JEUSSET     | 1244 RTE DE JARDEAU<br>45640 SANDILLON                             | A                            | Maraîchage en agriculture biologique sur 3 ha.<br>Ventes directes de légumes, aromates, petits fruits                                | - Projet pédagogique avec l'école maternelle de Sandillon<br>- Amélioration de l'installation (dalle béton pour frigo)   |  |
| EA8       | Mme JOLIVEAU      |  | A                            | Maraîchage et horticulture. Vente sur les marchés (pas de vente directe)   |  |  |
| EA9       | Patrice PLISSON,  | SARL PLISSON<br>212 RUE DES BOSNES<br>45640 SANDILLON              | R - loueur                   | 3 ha de terres louées  |  | Site actuel très contraignant pour le développement : site petit et entouré d'habitations.     |
| EA9 (bis) | Simon BOISGARD    | SCEA KAP<br>PRODUCTIONS<br>0190 RUE DES BOSNES<br>45640 SANDILLON  | A                            | Maraîchage : culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules – concombre sur 1.7 ha.                                      | - Trouver un site permettant de développer l'activité avec des infrastructures adéquates car il y a trop d'habitation autour des serres ; prévoir un site dédié au conditionnement agricole. | Grosses difficultés d'accès au site de production (38T). Pas de possibilités d'agrandissement. |

Plan Local d'Urbanisme de Sandillon – Rapport de présentation – Pièce n°1

|      |                              |  |               |  |   |   |
|------|------------------------------|--|---------------|--|---|---|
| EA10 | Aurélien PILLETTE            | 0000 SOULAS<br>45640 SANDILLON   | A             | Culture de céréales (grandes cultures et jachères) soit 125.82 ha, et 4.5 ha en culture médicinale (angélique). 130.42 ha en agriculture conventionnelle dont 7.2 ha en jachère. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De fréquents vols obligent une surveillance constante ; de ce fait, une habitation est à prévoir.</li> <li>- Projets d'élevage de moutons en 2024.</li> </ul>  | Passage de la déviation sur une partie de l'exploitation.       |
| EA11 | M. BURTE                     | PEPINIERES DE VILDE<br>0000 RTE DE VANNES<br>LD VILDE<br>45640 SANDILLON | A             | Pépinières, reproduction de plantes<br>Paysagiste  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agrivoltaïque : panneaux photovoltaïques sur structures avec moutons</li> <li>- Panneaux photovoltaïques sur serres</li> </ul>   |   |
| EA12 | Jean-Marc JULLIEN            | 3300 RTE DE<br>FEROLLES<br>45640 SANDILLON                               | A (R à venir) | Culture de céréales (grandes cultures et jachères). 62 ha en agriculture conventionnelle.  |   |   |
| EA13 | Jacqueline MERET             | 1201 RUE DES ALLOTS<br>45640 SANDILLON                                   | R             | Culture de céréales (grandes cultures et jachères). 5.77 ha en agriculture conventionnelle. Les terrains sont en location céréalière.  |   |   |
| EA14 | Youssef EL<br>ANGOURI fils   | 969 RTE DE JARGEAU<br>45640 SANDILLON                                    | A             | Pépinières, reproduction de plantes sur 5 ha   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet d'extension et de constructions de bâtiments</li> </ul>   |   |
| EA15 | M. JEMOND et<br>Mme GOMBAULT |  | R             | Culture de céréales (grandes cultures et jachères).  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de parc animalier en cours de création</li> </ul>   |   |
| EA16 | Robert DENIS                 | 410 RUE DES<br>MARRONIERS OLIVET   | R             | Loueur de terres à l'EARL LES MARAIS. 6 ha.  |   |   |
| EA17 | Gérard CURE                  | 1997 RUE DES ALLOTS<br>45640 SANDILLON                                   | R             | Loueur de terres. Dispose de 31 ha.  |   | Il est difficile de cultiver avec la proximité des habitations. |
| EA18 | Yeng SIONG                   | 0000 RTE DE<br>FEROLLES<br>TERRES DE PUISEAUX<br>45640 SANDILLON         | A             | Maraichage : culture de légumes asiatiques sur 2.3 ha.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De fréquents vols obligent une surveillance constante. De plus la fragilité des produits cultivés nécessite une habitation sur l'exploitation.</li> <li>- Hangar de stockage</li> <li>- Vente directe</li> </ul> |   |

Plan Local d'Urbanisme de Sandillon – Rapport de présentation – Pièce n°1

|      |                                       |  |   |  |                    |                                       |
|------|---------------------------------------|--|---|--|--------------------|---------------------------------------|
| EA19 | Mme MATHE                             |  | R | Loueur de terrain Croix d'Azon   |                    |                                       |
| EA20 | M. BOURDIN                            |  | R | Loueur de terrain  |                    |                                       |
| EA21 | Anaëlle ARBONA<br>Emmanuel<br>GRASSIN | EARL DU ROC DES<br>VIGNES<br>188 CHEMIN D'ALLOU<br>45640 SANDILLON | A | Culture de céréales (grandes cultures et jachères). 90 ha en agriculture conventionnelle. 70 ha de grandes cultures et 20 ha de prairies.<br>250 brebis.<br>Vente directe. | - Bâtiment élevage |                                       |
| EA22 | Régis JULLIEN                         | 1686 RTE DE JARGEAU<br>45640 SANDILLON                             | A | Dispose de 16,4 ha.<br>Exploitation pour consommation personnelle (0.2 ha).  |                    | Propose une aire de repos et camping. |
| EA23 | Valentin CARON<br>Aurélien BRUNET     | EARL LES MARAIS<br>1920 RTE DE VANNES<br>45640 SANDILLON           |   | Culture de céréales (grandes cultures et jachères). 130 ha en agriculture conventionnelle.<br>Maraichage :<br>- 1.5 ha asperges<br>- Fraises<br>Vente directe              |                    |                                       |
| 1    | FPDS                                  | 0310 rue de Savigny<br>45640 SANDILLON                             |   | Commerce de gros fleurs et plantes   |                    |                                       |
| 2    | DOMAINE DE<br>PUISEAUX                | 0000 DOMAINE DE<br>PUISEAUX<br>45640 SANDILLON                     |   | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses  |                    |                                       |
| 3    | Gabriel PIETU                         | 0160 RUE VERTE<br>45640 SANDILLON                                  |   | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses  |                    |                                       |
| 4    | Guy BAGUENAUT<br>DE PUCHESSE          | 0000 LD LA<br>CHARDONNIERE<br>45640 SANDILLON                      |   | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses  |                    |                                       |
| 5    | Michel<br>BAGUENAUT DE<br>PUCHESSE    | 0000 L'ORANGERIE<br>DE LA PUCHESSE<br>45640 SANDILLON              |   | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses  |                    |                                       |
| 6    | Béatrice<br>GOMBAULT                  | 1271 RTE DE JARGEAU<br>45640 SANDILLON                             |   | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses  |                    |                                       |
| 7    | André NIOCHE                          | 1900 RTE DE VANNES<br>DES MARAIS<br>45640 SANDILLON                |   | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses  |                    |                                       |

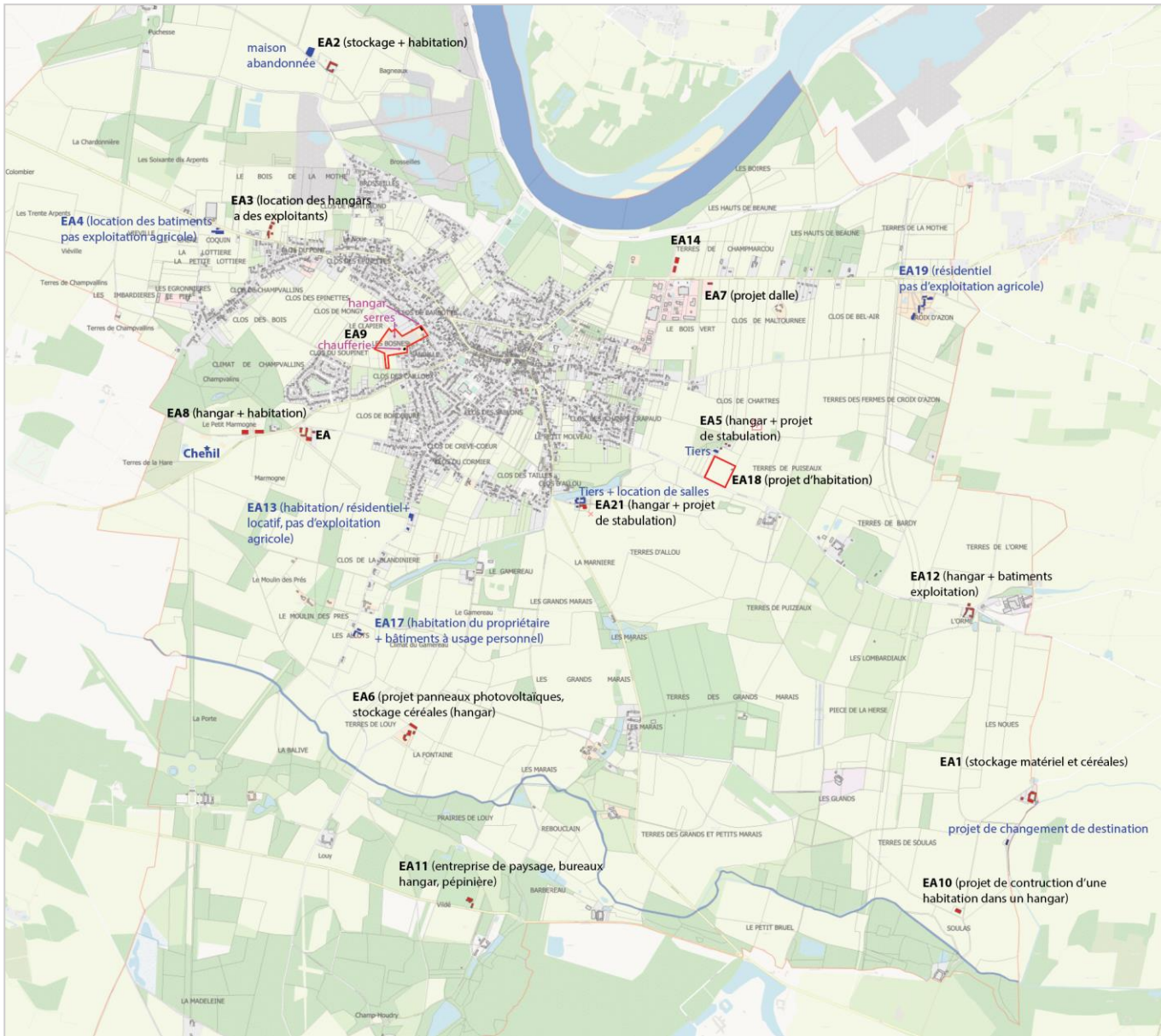


Plan Local d'Urbanisme de Sandillon – Rapport de presentation – Pièce n°1

|    |                                  |   |  |   |  |  |
|----|----------------------------------|---|--|---|--|--|
| 8  | Marcelle NIOCHE                  | 0665 RTE DE JARGEAU<br>45640 SANDILLON                          |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 9  | Laurent GRASSIN                  | 0000 PUISEAU<br>45640 SANDILLON                                 |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 10 | Roger BARBEREAU                  | 1767 RUE DES ALLOTS<br>45640 SANDILLON                          |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 11 | LA BRETACHE                      | 0000 CHATEAU DE LA PORTE<br>45640 SANDILLON                     |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 12 | GFA DES NOUES                    | 0000 FERME DES NOUES<br>45640 SANDILLON                         |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 13 | EARL DE LA CROIX D AZON          | 2520 RTE JARGEAU<br>45640 SANDILLON                             |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 14 | EARL LE GAMEREAU                 | 0000 LD LE GAMEREAU<br>45640 SANDILLON                          |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 15 | Stephane JANKOWSKI               | 0759 RTE DE SAINT CYR EN VAL<br>22MARMAGNE<br>45640 SANDILLON   |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 16 | EARL ROUSSEAU Etienne            | 0000 SAMATHA<br>45640 SANDILLON                                 |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 17 | Fabrice RABOURDIN                | 1280 RUE ISABELLE ROMEE<br>FERME DE BAGNEAUX<br>45640 SANDILLON |  | Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses |  |  |
| 18 | EARL / DOMAINE DES GRANDS MARAIS | 0000 DOM DES GRANDS MARAIS<br>45640 SANDILLON                   |  | Culture de fruits à pépins et à noyau                           |  |  |
| 19 | André GOUIN                      | 0000 LD LES GRANDS MARAIS<br>45640 SANDILLON                    |  | Culture de fruits à pépins et à noyau                           |  |  |
| 20 | Norbert JANKOWSKI                | 0759 RTE DE ST CYR<br>45640 SANDILLON                           |  | Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules      |  |  |

Plan Local d'Urbanisme de Sandillon – Rapport de presentation – Pièce n°1

|    |                                     |  |  |  |  |  |
|----|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 21 | Johanna ROUAG                       | 1261 RTE DE FEROLLES<br>45640 SANDILLON                        |  | Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules |  |  |
| 22 | EARL MULTIPRODUCTI<br>ONS           | 1586 RTE DE SAINT<br>CYR<br>45640 SANDILLON                    |  | Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules |  |  |
| 23 | Roger FOIX                          | 0026 AV DES<br>CHATAIGNIERS<br>45640 SANDILLON                 |  | Élevage d'autres animaux                                   |  |  |
| 24 | Guillaume HOURY                     | 0000 RTE DE<br>JARGEAU<br>CROIX D'AZON<br>45640 SANDILLON      |  | Élevage d'autres animaux                                   |  |  |
| 25 | Christian<br>GUITTARD               | 0005 IMP DES<br>TILLEULS<br>45640 SANDILLON                    |  | Élevage d'autres animaux                                   |  |  |
| 26 | Philippe<br>BAGUENAU DE<br>PUCHESSÉ | 0000 L'ORANGERIE<br>DE PUCHESSÉ<br>45640 SANDILLON             |  | Élevage de chevaux et d'autres équidés                     |  |  |
| 27 | Pierre DEFRANCE                     | Centre équestre<br>0000 DOM DE<br>BARBEREAU<br>45640 SANDILLON |  | Élevage de chevaux et d'autres équidés                     |  |  |
| 28 | LES GREFFES DU<br>CHAMPMARCOU       | 0969 RTE DE<br>JARGEAU<br>45640 SANDILLON                      |  | Reproduction de plantes                                    |  |  |
| 29 | ATOUT AGRI                          | 2200 RTE DE VANNES<br>LES PETITS MARAIS<br>45640 SANDILLON     |  | Reproduction de plantes                                    |  |  |
| 30 | JD STEMS                            | 1586 RTE DE SAINT<br>CYR<br>45640 SANDILLON                    |  | Reproduction de plantes                                    |  |  |
| 31 | LD VEGETAL<br>ROBICHON              | 2301 RTE DE JARGEAU<br>45640 SANDILLON                         |  | Reproduction de plantes                                    |  |  |



Cette carte précise les exploitations agricoles qui ont été recensées comme actives à la suite de la rencontre avec les agriculteurs (**bâtiment en rouge** + texte en noir).

Elle donne également des informations sur l’environnement des exploitations comme la présence de tiers, d’activités en zone agricole, ainsi que les anciennes exploitations qui ont une vocation résidentielle (location, habitations pour la plupart) (**texte et bâtiment bleu**).

**Ce sont alors 19 sites anciens ou actifs qui ont pu être recensés.**

*Localisation des exploitations agricoles actives et non actives sur le territoire communal en 2023 et des projets éventuels et connus – source : entretiens avec les exploitants agricoles – conception PURBS 2023*

## PARTIE 4 - SERVICES À LA POPULATION

VERSION ETAPE

## EQUIPEMENTS POUR L'ACCUEIL DES ENFANTS

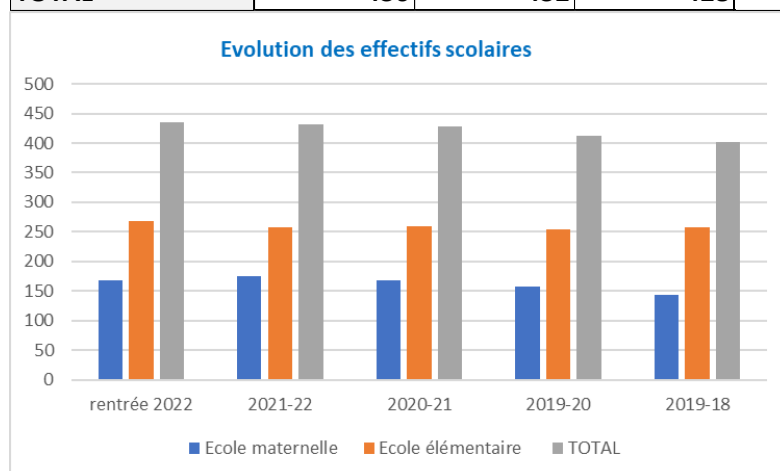
### Les écoles et enseignement <sup>11</sup>

Sandillon dispose de 2 écoles qui regroupent 436 enfants en 2022-23, ainsi qu'un restaurant scolaire, et un accueil périscolaire (centre aéré). Ces structures sont situées au cœur du centre-ville, rue Verte et route d'Orléans. Elles disposent d'une proximité immédiate avec les équipements sportifs formant ainsi un pôle scolaire et sportif au Sud du centre-ville.

Les établissements de rattachement sont :

- Collège Val de Loire à Saint-Denis-en-Val
- Lycée d'enseignement supérieur général et technique Voltaire à Orléans

| Effectifs scolaires | rentrée 2022 | 2021-22    | 2020-21    | 2019-20    | 2019-18    | 2017-18    |
|---------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ecole maternelle    | 168          | 175        | 168        | 157        | 144        |            |
| Ecole élémentaire   | 268          | 257        | 260        | 255        | 257        | 278        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>436</b>   | <b>432</b> | <b>428</b> | <b>412</b> | <b>401</b> | <b>278</b> |



Source communale

## AUTRES EQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Sandillon est bien pourvu en équipements. Ils sont situés principalement dans le bourg avec un important regroupement entre la mairie et le gymnase.

| Désignation               | N°   | Voie                           |
|---------------------------|------|--------------------------------|
| Ateliers Municipaux       | 480  | Allée du Bois Vert             |
| Caserne pompiers          | 500  | Allée du Bois Vert             |
| Château d'eau             | 470  | Route de Férolles              |
| Maison des artistes       | 128  | Rue d'Allou                    |
| Poterie                   | 44   | Rue des Déportés               |
| Salle de danse et musique | 44   | Rue des Déportés               |
| Bibliothèque              | 311  | Route D'orléans + Bibliothèque |
| Mairie et annexe          | 251  | Cour Mairie                    |
| Gymnase                   | 1228 | Rue Verte                      |
| Musculation               | 33   | Route De St Cyr                |
| Maison des associations   | 291  | Route D'orléans                |
| Annexe Mairie             | 223  | Route D'orléans                |
| Foyer                     |      | Square de la République        |
| Salle des fêtes           |      | Mail de Loire                  |
| Stade                     |      | Rue Du Stade                   |
| Ancienne caserne          |      | Rue De Champmarcou             |
| Eglise                    |      | Route d'Orléans                |
| Presbytère                | 35   | Rue du Dhiot                   |

Source communale

<sup>11</sup> Source communale



Plan Local d'Urbanisme de Sandillon – Rapport de presentation – Pièce n°1



Localisation des équipements- conception PURBS 2023



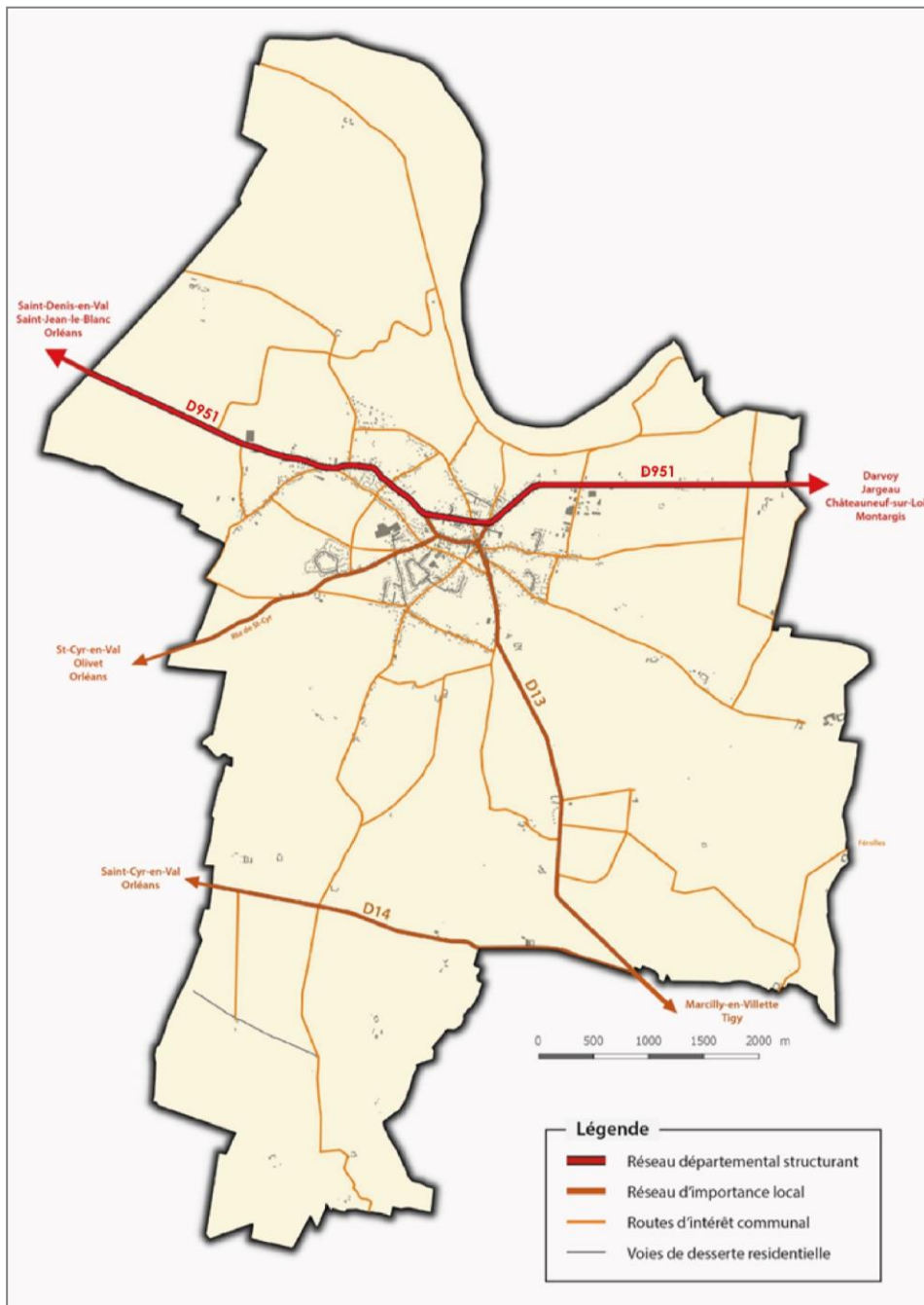
## PARTIE 5 – MOBILITES ET TRANSPORTS

VERSION ETAPÉ

## RÉSEAU VIAIRE GÉNÉRAL

La commune de Sandillon est traversée par :

- La D951 d'Est en Ouest, axe majeur communal
- La D13 au Sud vers le centre-bourg et vers Marcilly-en-Villette et Tigy
- La D14 au Sud et traversant la commune sur un axe Est/Ouest en direction de Saint-Cyr-en-Val et Orléans



Réseau viaire de Sandillon – source PLU approuvé

Le réseau d'infrastructures routières draine un trafic important sur la partie Nord du territoire, aux abords des espaces bâtis. Le maillage routier (ainsi que le trafic routier) est plus faible sur la moitié Sud. Les routes, voies et rues ancrent et rendent accessibles le territoire au sein d'un réseau d'intérêt local et régional.

Ces 3 types de transit sont identifiés au regard du réseau routier existant :

### Un transit structurant à l'échelle départemental : La route départementale 951

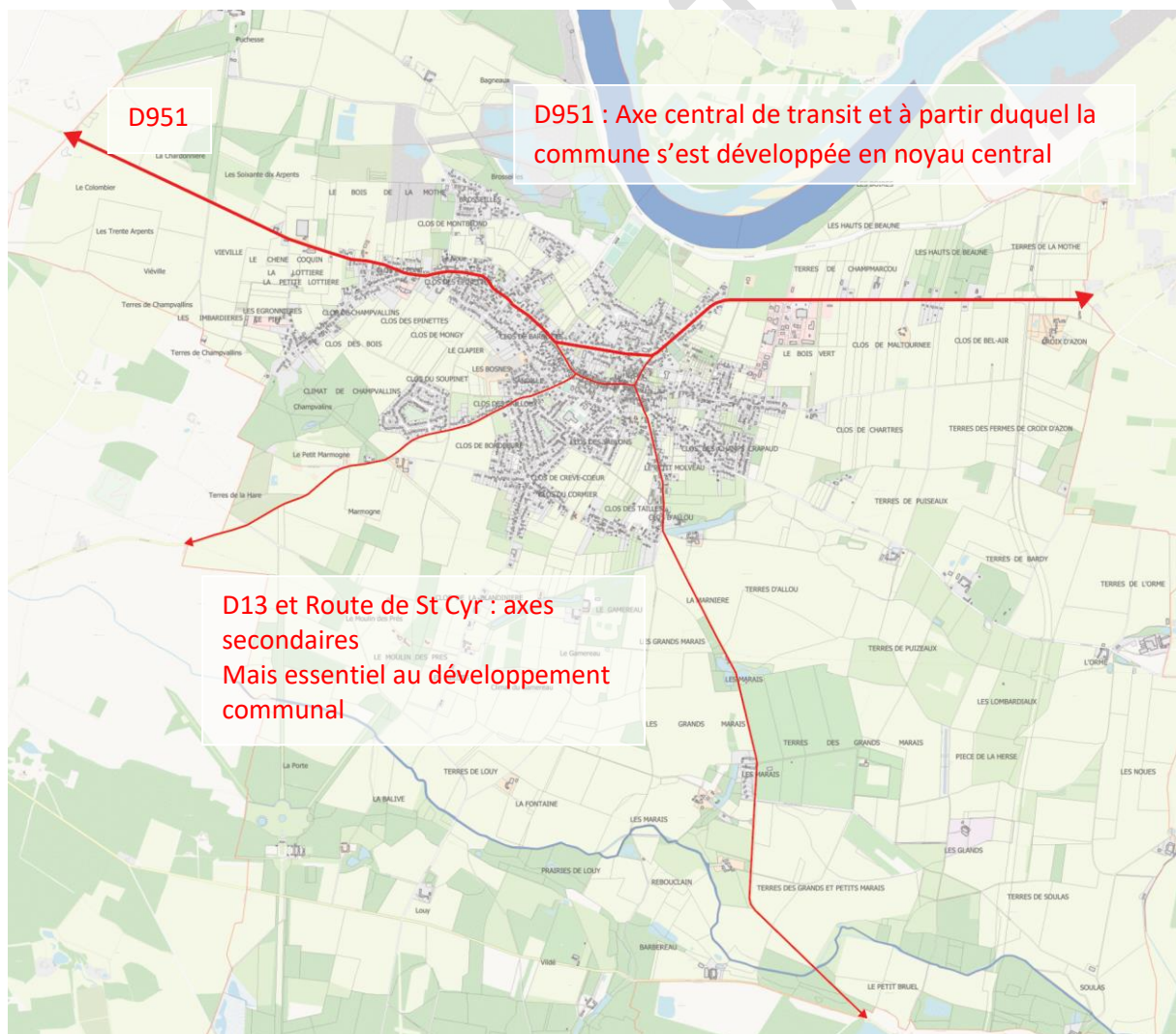
Elle permet un raccordement direct à Orléans (15 min) à l'Ouest et avec la RD2060 en direction de Montargis (50 min). C'est également le berceau de la structure urbaine de la commune.

### Le transit local

Les liaisons locales sont assurées par les départementales D13, D14 et la route Saint-Cyr-sur-Loire qui inscrivent Sandillon dans un maillage routier relativement dense reliant les communes de l'Est de l'agglomération orléanaise. Ces voies ont participé au développement urbain, puisque la structure bâtie s'est organisée, le long de ces voies et dans les poches limitrophes.

### Le transit communal

Les voies de circulation du bourg se composent sur un modèle relativement concentrique autour de la place de l'église et assure la desserte des hameaux et des écarts bâtis. C'est alors un système radioconcentrique qui s'est organisée.



Schématisme de la structure viaire de Sandillon – conception PURBS 2023



## LE PROJET DE DÉVIATION DE LA D921

Le projet consiste à réaliser une déviation de la RD921 entre Jargeau et Saint-Denis-de-l'Hôtel avec la construction d'un nouveau pont sur la Loire sur près de 15 km.

Elle est constituée d'une route à 2 voies entre la RD13 au Sud sur la commune de Marcilly-en-Villette et la RD960 à l'Est de la commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel.

À travers ces travaux, l'objectif est d'améliorer la qualité de vie des habitants des centres villes traversés ainsi que celle des riverains des RD921, 951 et 960. Les principaux objectifs sont de réduire le trafic sur le pont de Jargeau, diminuer les nuisances sonores, sécuriser ces deux axes et limiter le passage des poids lourds en centre-ville.

De plus, le Département met en place des actions pour éviter, réduire et compenser l'impact sur l'environnement et la biodiversité. Le projet de déviation a également évolué au fil des études de plus en plus détaillées pour prendre en compte les nouveaux usages de la mobilité (espaces dédiés aux modes doux, aires de covoiturage, bornes de recharge électriques, intermodalités, etc.). Sandillon est concernée par ce projet dans sa partie Nord/Est.



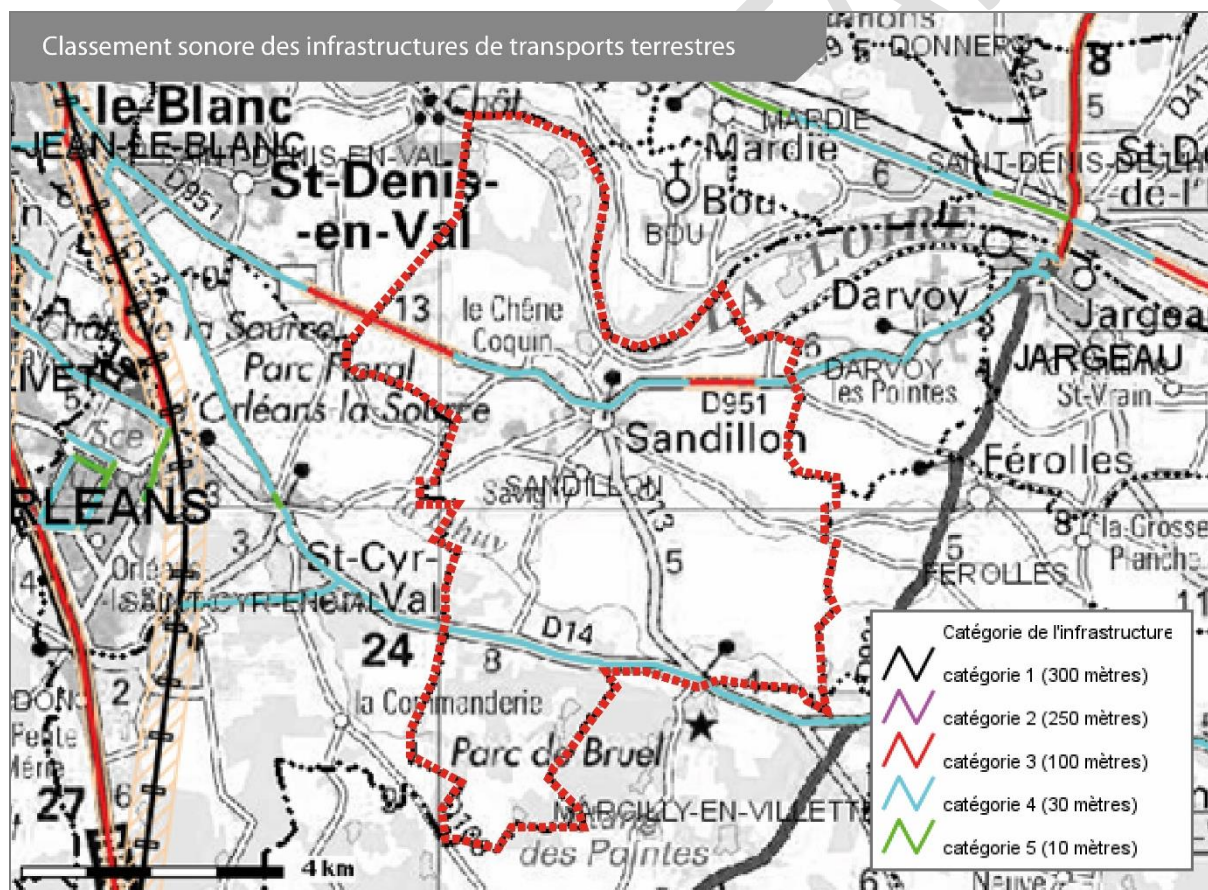
Source : <https://www.deviationjargeau.fr/le-projet/>

## CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Les infrastructures sont classées, dans l'ordre croissant, en 5 catégories (de la catégorie la plus bruyante à la catégorie la moins bruyante). Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre de l'infrastructure classée, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport.

Le calcul du niveau de bruit est effectué en croisant différentes données :

- Le trafic moyen journalier annuel (TMJA) ;
- Le pourcentage de poids-lourds ;
- Le type de voie, la vitesse réglementaire ;
- Le type de tissu environnant la voie, etc.



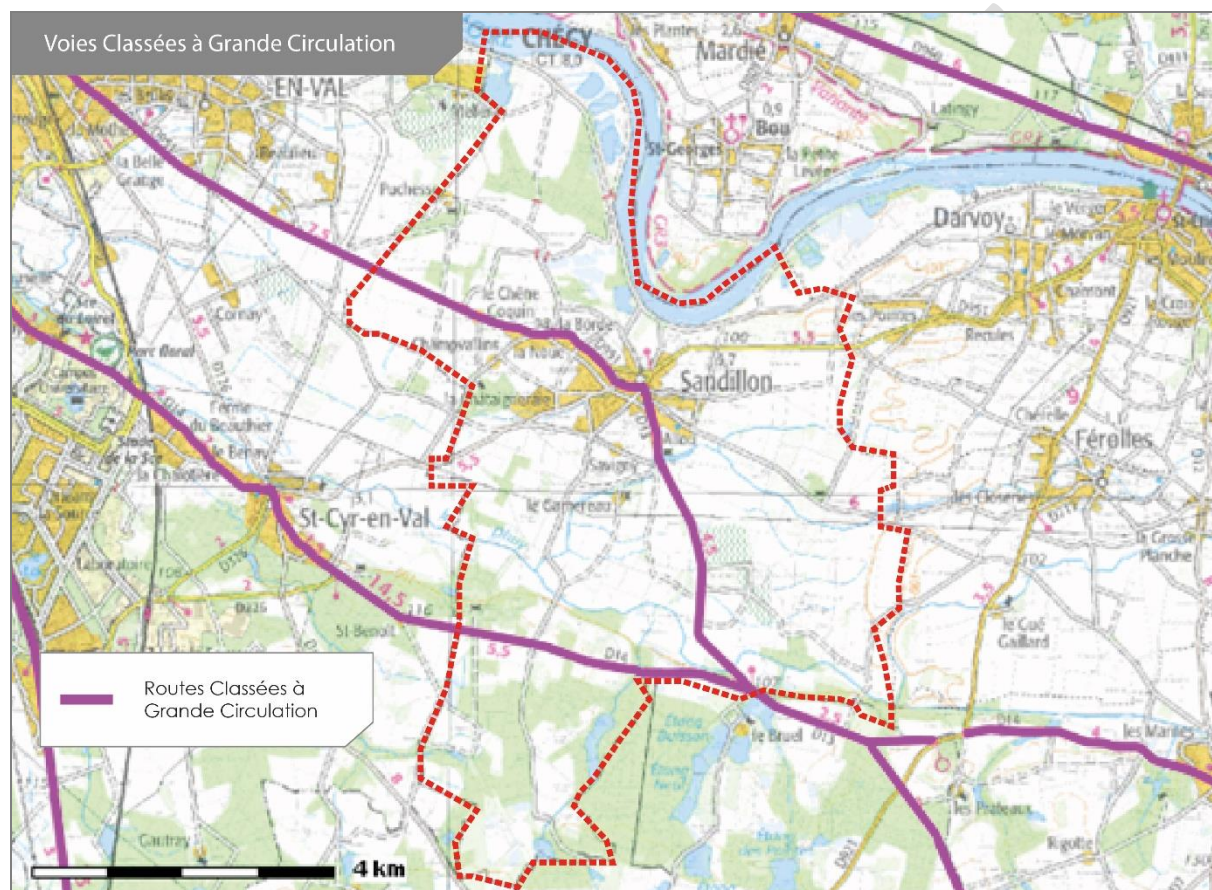
source PLU approuvé



## ROUTES CLASSÉES À GRANDE CIRCULATION

Les routes classées à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation.

**La commune de Sandillon présente plusieurs routes classées à grande circulation : la D951 (partie ouest), la D13, la D14 et la Route d'Orléans.**



source PLU approuvé

Le long des voies en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité, pour les constructions ou installations, s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de 75 m pour les routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Bâtiments d'exploitation agricole ;
- Réseaux d'intérêt public ;
- Et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## INVENTAIRE DU STATIONNEMENT AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTI

La commune dispose de nombreuses poches de stationnement en proximité du centre bourg ou au sein même de celui-ci. La capacité totale est de plus de 370 places soit environ 9 250 m<sup>2</sup> (avec espace de retournement / espace de stationnement complet).

Les 2 principaux parkings de Sandillon sont situés aux abords de la salle polyvalente (110 places) et entre les écoles et les installations sportives (90 places).

Voir carte ci-après.

## AIRE ET PARKING DE COVOITURAGE

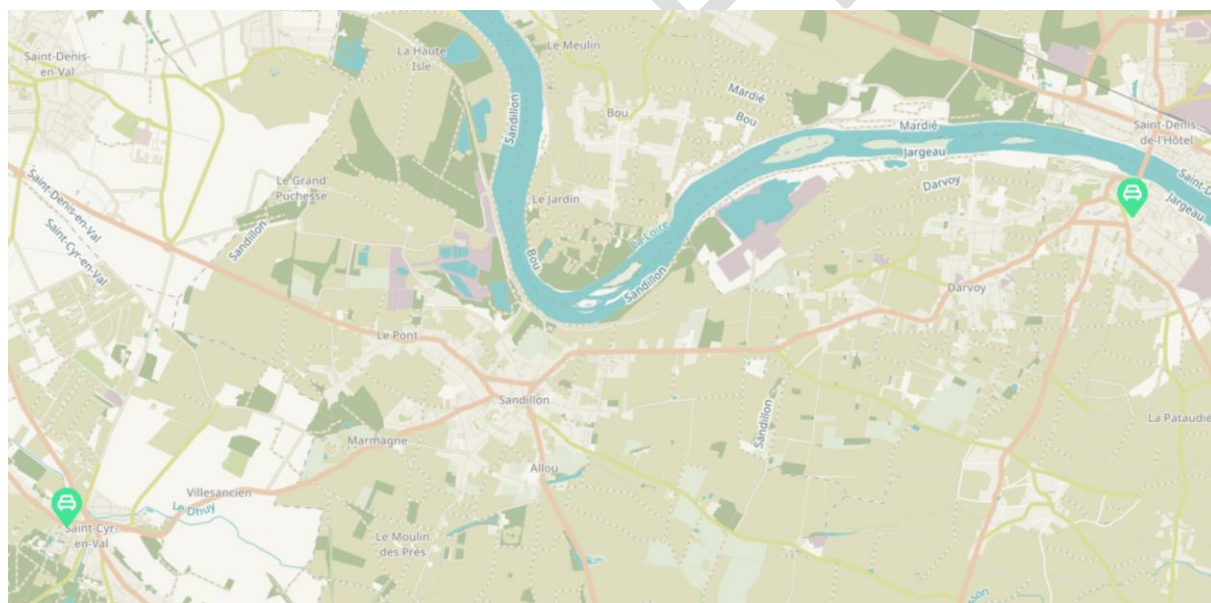
La commune ne dispose pas de parking relais.

Un axe d'intervention du schéma des déplacements 2011 – 2025 du Loiret sur le covoiturage a été mis en œuvre. Le Conseil Départemental a décidé de mettre en place un projet à l'échelle départementale, visant notamment à structurer l'offre en zone rurale.

Il s'agit, à terme, de réaliser un plan de déploiement cohérent pour les aires de covoiturage dans le Loiret.

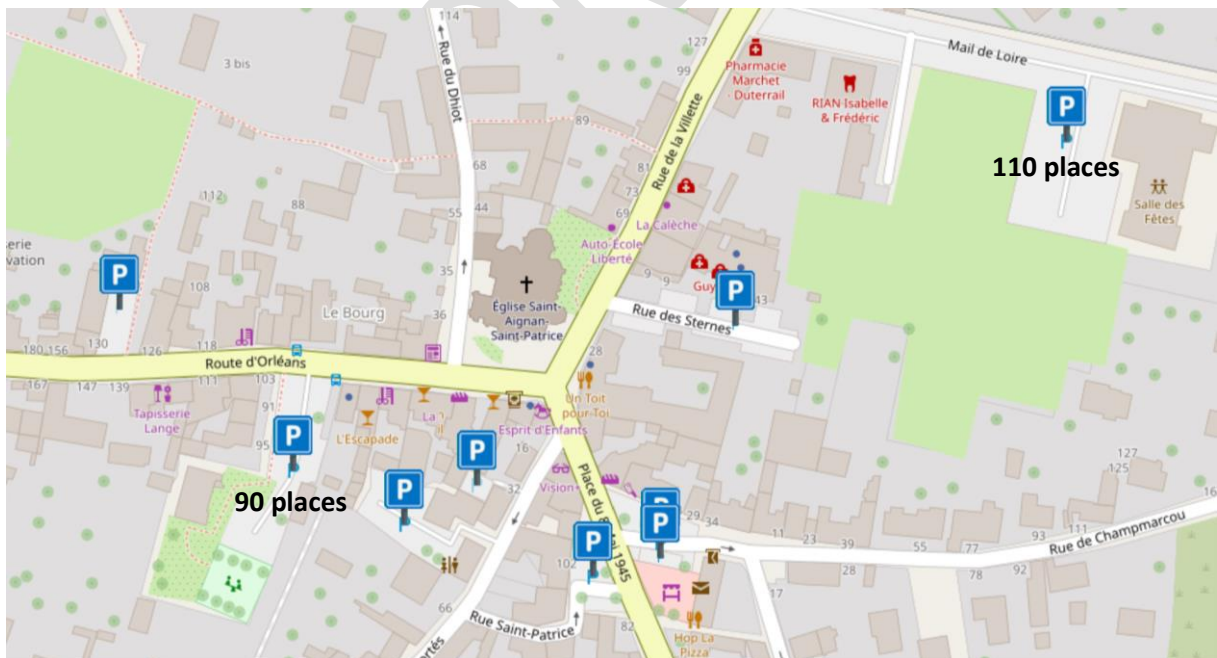
Les aires de covoiturage les plus proches de Sandillon sont situées à :

- La Jonchère à St Cyr-en-Val ;
- Jargeau.



Localisation des aires de covoiturage à proximité de Sandillon - Source <https://www.applivoiture.fr/aires-covoiturage/jargeau-45150/aire-de-covoiturage-de-jargeau>





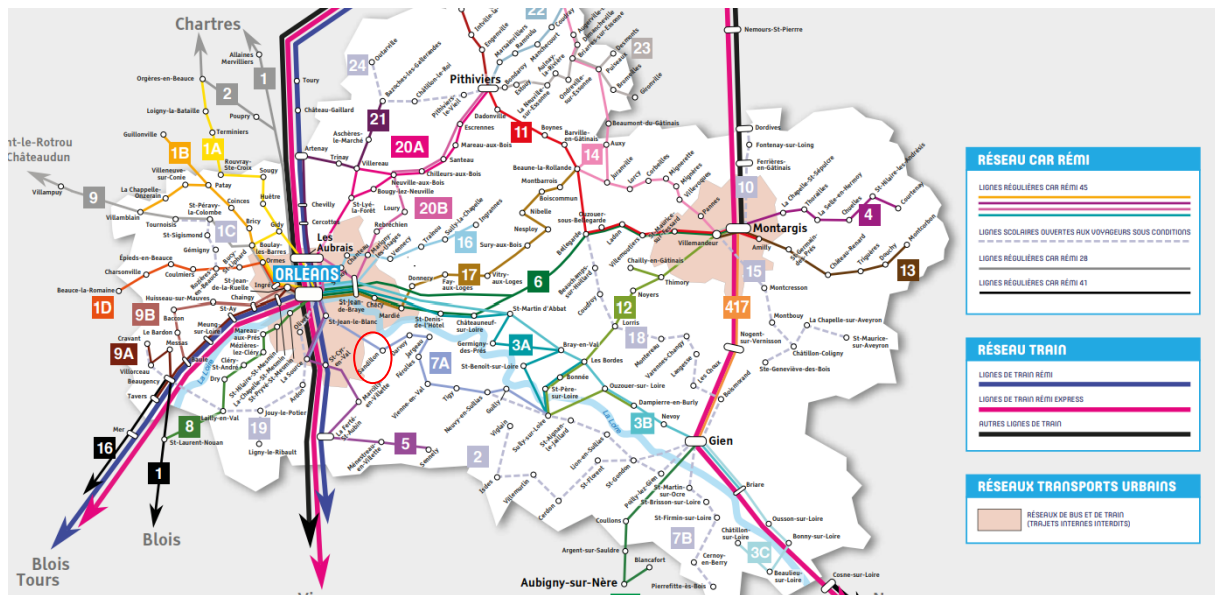
Inventaires des espaces de stationnement - source <https://www.parking360.fr/45640-sandillon.html> et PLU approuvé

## Réseau de mobilité : Transports en commun

La desserte des transports est assurée par le Conseil départemental par un service appelé Rémi. Ce service permet aux habitants de se déplacer pour toutes les activités quotidiennes.

Sandillon est desservie par la ligne 7A Orléans / Gien.

Un service Rémi à la demande permet aux usagers de prévoir leur déplacement pour appel téléphonique. Ce service est ouvert à tous.



Source : <https://www.remi-centrevalde Loire.fr/>

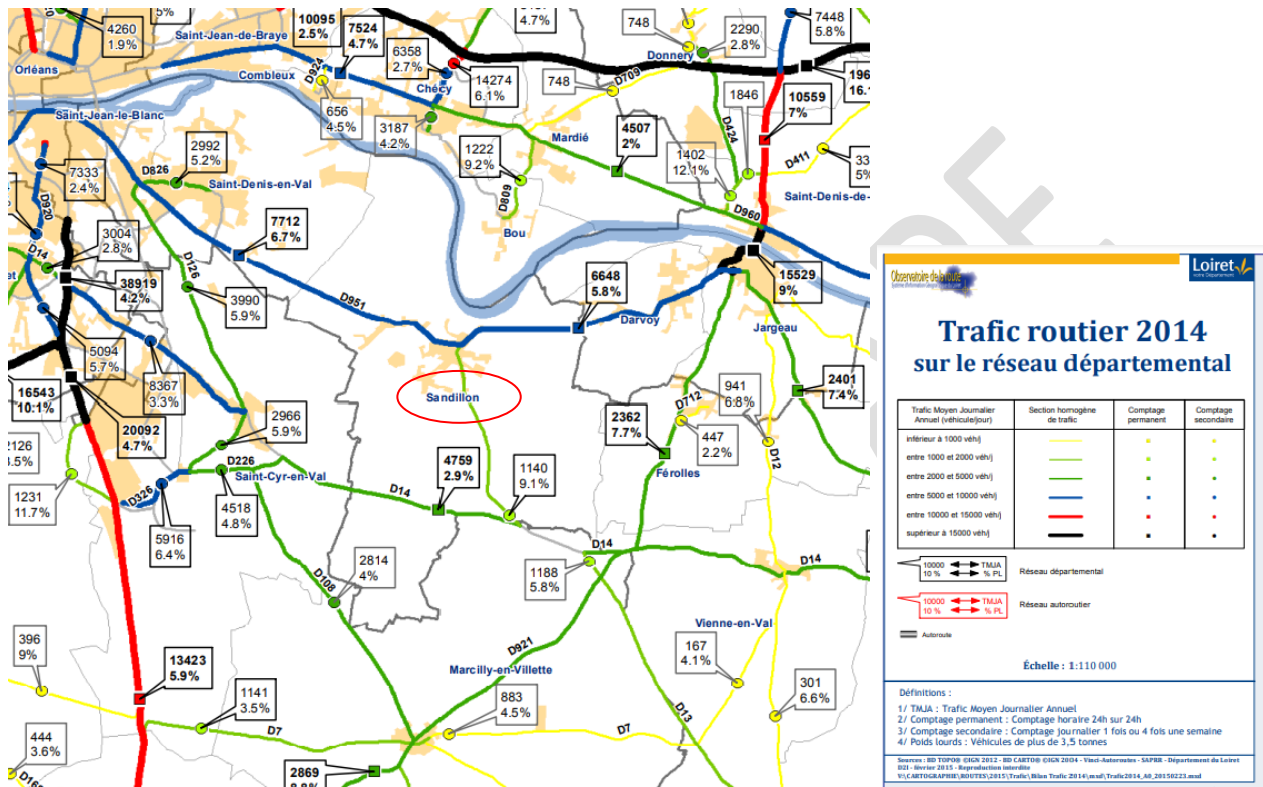
Le territoire de Sandillon n'est pas directement desservi par une voie ferrée. Les gares SNCF les plus proches sont :

- Gare de Saint-Cyr-en-Val, accessible en 10 minutes.
- Gare Orléans Centre, accessible en 22 minutes.
- Gare de Fleury-les-Aubrais, accessible en 26 minutes.

Les lignes de trains permettent de raccorder l'agglomération orléanaise à Paris, Tours, Blois, Nantes, Vierzon, Bourges, Limoges, Toulouse.

## Trafic routier

Les axes principaux qui traversent Sandillon (D951, D13 et D14) supportent peu de trafic au regard de la catégorisation effectuée par le Département, hormis pour le D951 qui supportent entre 5 000 et 10 000 Veh/j. La D951 reste la voie la plus empruntée.



Extrait carte du trafic routier du Loiret – source

<https://www.loiret.fr/sites/loiret/files/media/documents/2018/01/loiret-traffic-2014-carte.pdf>

## Aménagement numérique

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit la prise en compte des enjeux relatifs à l'aménagement numérique dans les documents d'urbanisme. Les collectivités locales disposent maintenant d'un cadre leur permettant d'inscrire une stratégie, des orientations et des dispositions opérationnelles au sein de documents opposables.

Le département du Loiret a sur la base des dispositions de la loi du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique arrêté son schéma directeur territorial d'aménagement numérique en novembre 2009.

En janvier 2020, l'Assemblée départementale a décidé d'accélérer le déploiement du très haut débit sur son territoire afin de répondre rapidement aux attentes des habitants. La collectivité s'engage sur deux grands jalons : un bon haut débit pour tous à fin 2020 et la fibre pour tous à fin 2022.

Le Département du Loiret a ainsi pour objectif d'accompagner le besoin croissant d'usage de l'ensemble des habitants.



| Constats   |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une commune inscrite dans un territoire dynamique aux portes de l'agglomération d'Orléans</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population qui s'inscrit au cœur du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne et dont la densité exprime sa vocation résidentielle</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population qui évolue positivement : la population a triplé en 50 ans avec une augmentation de + 185.7%</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une variation de population due essentiellement au solde migratoire ; le solde naturel est quant à lui stable.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population dynamique et équilibrée avec un indice de jeunesse de 1.27</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une augmentation de nombre de ménages au même titre que la croissance démographique mais une taille des ménages qui tend à diminuer</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hausse du parc résidentiel au profit des résidences principales</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hausse des ménages composée d'une seule personne</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte part de nombre d'actifs avec 80.1% de la populations dont 76.4% d'actifs occupés</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une baisse du taux de chômage, passant de 3.8% en 2013 à 5.9% en 2019</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un indice de concentration d'emploi de 30.9 qui tend a diminué et marque la vocation résidentielle de Sandillon</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une augmentation des migrations domicile / travail : 87.9% des actifs travaillent en dehors de Sandillon. Une part importante (environ 40% travaillent dans le Métropole d'Orléans).</li> </ul>                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une représentation importante du secteur tertiaire : 69% des actifs</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un tissu commercial et artisanal varié et dynamique</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zones d'activités, le Bois Vert, viabilisée et occupée</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une offre en hébergement touristique (A COMPLETER SUIVANT RETOUR DES ELUS)</b></li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La voiture reste le moyen de déplacement privilégié ; la part des transports en commun reste faible. 2 voitures ou plus sont disponibles par ménage</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le parc de logement suit la croissance démographique ; il est composé à 94.1% de résidences principales. Il s'est développé de + 185.3% depuis 1968 soit une moyenne de 22 log/an</li> </ul>                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une légère augmentation du nombre de logements vacants mais non significatif montrant ainsi la pression en matière de foncier et d'immobilier</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une parc de logement locatif social d'environ 72 unités.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logement composé de grands logements : 68% du parc des résidences principales est composé de 5 pièces et plus</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une structure de logement qui reste en adéquation avec les familles même si la taille des ménages tend à diminuer</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une agriculture toujours présente et diversifiée</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des services à la population (équipements) à l'image d'une commune dynamique et accueillante et lui permettant de répondre aux besoins des habitants</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandillon dispose d'un réseau viaire qui permet d'irriguer l'ensemble de son territoire. La présence de la D951 et de la D14 lui confère un rôle de commune d'accueil résidentiel au pied de l'orléanais</li> </ul> |

| <b>Préconisations</b>  |
|--|
| Conforter son rôle de commune dynamique aux portes de l'agglomération d'Orléans, tout en maîtrisant son évolution démographique                  |
| Stabiliser l'apport démographique en renforçant la mixité sociale afin d'accueillir toutes les structures de ménages (jeunes, familles, seniors) |
| Attirer de jeunes ménages pour maintenir les équipements en place et continuer la dynamique de territoire ; favoriser le parcours résidentiel    |
| Favoriser le maintien des commerces de proximité dans les secteurs urbains   |
| Conforter la ZA du Bois vert et les activités réparties sur le territoire communal   |
| Préserver les secteurs agricoles comme ressource agroalimentaire et favoriser l'installation de nouvelles exploitations agricoles                |
| Conforter le niveau d'équipement en valorisant ceux existants  |
| Favoriser les mobilités douces afin d'inciter les habitants à réduire l'utilisation de la voiture pour les petits trajets du quotidien           |

VERSION ÉTAPE

PARTIE 6 : PATRIMOINE PAYSAGER, ARCHITECTURAL ET  
URBAIN

VERSION ETAPE

## PRÉAMBULE, SE FAMILIARISER AVEC LE PAYSAGE

### Définition de la notion de paysage

Le paysage ne se résume pas au végétal. Le paysage, c'est la cohabitation entre les fondements géologique et géographique du territoire et la manière dont il est occupé, habité, exploité, adapté.

Le paysage, c'est une imbrication entre plusieurs éléments, une dimension transversale qui met en dialogue ce que l'on voit : le socle topographique, les reliefs spécifiques, les expressions de l'eau, les végétaux qui composent le territoire, les masses boisées et les motifs végétaux, les logiques d'implantations humaines groupées ou isolées, le réseau viaire, les aires visuelles, les éléments patrimoniaux, l'occupation du sol, l'agriculture...

Le paysage n'est pas figé. Il est façonné par des réalités économiques ou liées à l'habitat. Il évolue dans le temps au gré des opportunités et des contraintes.

La notion de paysage vient de la peinture, de la représentation sensible de ce qui nous entoure, et en cela sous-entend que le but final est la recherche du beau paysage, c'est-à-dire ce qui est harmonieux, la mise en valeur des ambiances paysagères qui font la richesse de notre territoire.

**Notre objectif va donc être de révéler l'essence du paysage de Sandillon pour mieux planifier son évolution future.**

### Définition de l'entité paysagère

Les notions d'entité ou d'unité paysagère ou encore d'ensemble paysager sont des **outils pour saisir un paysage**, pour appréhender ses spécificités et ce qui le distingue des autres. Elles permettent de comprendre comment s'organise et se structure le paysage.

**Une entité paysagère est une unité spatiale dont l'ensemble des caractères présentent une homogénéité d'aspect, sans qu'il y ait uniformité systématique.** Ces caractères s'apprécient notamment à travers : le relief, l'hydrographie, l'occupation du sol, les formes d'habitat, les formes de végétation, la nature des visions, les ambiances, les frontières régionales géographiques et/ou historiques.

Elle se distingue des entités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de ces caractères. **Une entité paysagère peut être divisée en sous-entités paysagères**, celles-ci se distinguant les unes des autres par une légère différence d'organisation ou de forme de leurs composantes par rapport aux unités elles-mêmes.

Les entités paysagères regroupent plusieurs communes et sont souvent de grande dimension, entre l'échelle régionale et locale. Elles comprennent la plupart du temps un ou deux pôles urbains importants.

### Les objectifs de la démarche paysagère

L'approche paysagère a pour but de nourrir le Plan Local d'Urbanisme de façon à cerner toutes les facettes de la commune.

Dans un premier temps, le diagnostic paysager permet d'identifier les éléments structurants de la commune, la trame bâtie, les pôles d'attraction et d'échange qui structurent l'aire urbaine, les expressions de l'eau et des végétaux qui jalonnent le paysage, d'énoncer les problématiques liées à l'eau - surtout dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de l'eau -, de recenser les éléments clés et ressources du territoire, les éléments patrimoniaux, d'apprécier les spécificités et sensibilités du paysage... Il y a aussi le socle topographique avec les reliefs spécifiques, les aires visuelles, les ambiances paysagères, les marqueurs clés, les couleurs, les lumières...

En se basant sur le corpus de documents disponibles en lien avec le paysage et son aménagement, cette analyse objective, traduite sous forme cartographique, s'accompagne d'une analyse sensible basée sur l'observation du terrain, la perception des ambiances paysagères et les échanges avec les acteurs locaux.

Cette double approche permet d'énoncer au mieux les enjeux, de pointer les atouts, les ressources et les faiblesses du territoire, de saisir les opportunités au service l'intérêt général, d'appréhender les dynamiques et les fonctionnements en cours, d'identifier les valeurs données aux paysages, d'assimiler les contraintes et les dysfonctionnements, les attentes et les aspirations des habitants du territoire.

**La bonne maîtrise de l'aspect paysager et des réalités de terrain est un atout pour concevoir dans un deuxième temps un projet de PLU qui fédère et harmonise les différents thèmes liés à l'aménagement du territoire, à savoir :**

- la qualité du cadre de vie,
- la maîtrise et la cohérence du développement urbain, des espaces bâtis et artificialisés dans le territoire (en limitant la consommation foncière, en privilégiant la densification, l'optimisation et l'économie du foncier),
- les principes de développement économiques et sociales,
- les préoccupations d'ordre environnementales, notamment par rapport à la question de l'eau et du dérèglement climatique,
- la cohérence des axes de circulation, la nature des supports des déplacements et des accès pour favoriser la fluidité et la diversité des modes de déplacements,
- la dimension humaine en étant attentif aux pôles de vies, aux espaces de convivialités,
- les enjeux liés aux énergies renouvelables,
- le tourisme durable, ...

**L'objectif de cette étude est de donner du sens ou un sens au paysage pour le valoriser et mieux se l'approprier.**



## LA COMMUNE DE SANDILLON AU REGARD DU VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO : UN PRÉALABLE AUX FUTURS POSSIBLES

### **Une opportunité pour le développement de la commune de Sandillon**

**Le concours de la commune de Sandillon au périmètre inscrit du Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO est une opportunité pour la commune pour valoriser son territoire. En même temps qu'elle participe de l'identité intrinsèque du Val de Loire, elle présente des qualités spécifiques inhérentes à sa place dans le territoire.**

L'objectif sera de s'appuyer sur les principes de préservations et de valorisation des paysages énoncés par la Convention du Patrimoine mondial tout en mettant en avant l'identité paysagère propre à la commune pour définir un projet communal et donner une direction au PLU.

### **Un contexte unique et remarquable : Le val de Loire, bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO**

Le patrimoine mondial de l'UNESCO désigne un ensemble de biens culturels et naturels présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun de l'humanité.

A ce titre, le Val de Loire est inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des paysages culturels évolutifs vivants, entre Sully-sur-Loire et Tavers, depuis le 30 novembre 2000.

Dernier fleuve sauvage d'Europe, il répond à plusieurs critères de la Convention du Patrimoine mondial :

- Critère de sélection 1 : « le site présente un chef d'œuvre du génie créateur humain » ;
- Critère de sélection 2 : le site « témoigne d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages » ;
- Critère de sélection 4 : le site offre « un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine ».

Cette reconnaissance internationale consacre un paysage culturel exceptionnel le long d'un fleuve. En outre, le Val de Loire est un paysage culturel façonné par des siècles d'interaction entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire. Il constitue en cela un ensemble paysager remarquable dont la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) repose sur la dimension culturelle, paysagère et économique liée au fleuve qui :

- constitue un **axe majeur de communication et de commerce** depuis la période gallo-romaine jusqu'au XIXe siècle, favorisant ainsi le développement économique de la vallée et de ses villes.

Les nombreux ouvrages destinés à chenaliser le fleuve pour la navigation et à protéger hommes et terres contre les inondations en témoignent, tels que les nombreux ports ou les levées parfois maçonnées qui longent le fleuve.

- **a façonné tant les paysages ruraux, dans l'organisation du sol et les types de culture (maraîchage, vigne) que les paysages urbains.** Les établissements humains, fermes isolées, bourgs et villes traduisent à la fois les caractéristiques physiques des différentes parties du fleuve et leur évolution historique. L'architecture en tuffeau et en ardoise, l'habitat troglodytique, la trame urbaine, en portent témoignage.

- incarne le **lieu du pouvoir royal au Moyen-Age et à la Renaissance**, qu'illustrent les édifices et châteaux qui en ont fait la célébrité : abbayes bénédictines d'abord, forteresses médiévales ensuite transformées à la Renaissance en demeures d'agrément, dotées de jardins et ouvertes sur le paysage. Aux XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles, le Val de Loire a constitué une aire culturelle majeure de rencontres et d'influences entre la Méditerranée italienne, la France et les Flandres, et a participé au développement de l'art des jardins et à l'émergence de l'intérêt pour le paysage.

Ainsi, le Val de Loire témoigne des interactions entre les hommes et leur environnement, sur deux mille ans d'histoire. Il est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, ses villes historiques et pour ses châteaux de renommée mondiale. Ce paysage illustre également l'influence des idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création en Europe occidentale.

### Le plan de gestion : un guide pour l'ensemble des acteurs du Val de Loire

Le périmètre d'inscription du Val de Loire se situe en général entre les deux coteaux le bordant<sup>12</sup>, à cheval sur 4 départements, de Sully-sur-Loire (Loiret - 45) à Chalonnes-sur-Loire (Maine et Loire - 49) sur une longueur de 300 km pour une superficie de 860 km<sup>2</sup>.



*Le périmètre d'inscription du Val de Loire au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO – Source : valde Loire.org*

12 « L'ensemble des terrains contenus dans le lit majeur du fleuve, c'est-à-dire la plaine submersible tout entière, avec les petits îlots d'alluvions anciennes qui, çà et là, en dominent la surface » Dion, R., Le Val de Loire, étude de géographie régionale, Tours, Arrault et Cie Imprimeurs et éditeurs 1934, p. 13.

Depuis 2009, chaque bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO doit être doté d'un plan de gestion. Ce dernier constitue un **référentiel commun pour une gestion partagée visant à respecter l'engagement pris devant la communauté internationale**.

Le préfet de la Région Centre, préfet coordonnateur du périmètre Val de Loire UNESCO, a approuvé par arrêté en date du 15 novembre 2012, **le plan de gestion pour le Val de Loire patrimoine mondial**. Ce dernier est un référentiel technique qui traite de la prise en compte, authentique et intègre, des composantes de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) dans l'occupation, l'organisation et l'aménagement du territoire du site UNESCO Val de Loire.

En outre, sur la base d'un diagnostic, il formule **9 orientations non-prescriptives** afin de garantir la pérennité de la V.U.E.. Ces orientations sont définies à destination de l'Etat et des Collectivités mais également, des maîtres d'ouvrages de grands projets (ponts, itinéraires cyclables, grands bâtiments) et des gestionnaires de sites remarquables.

Elles couvrent les thématiques liées à la préservation et au développement du Val de Loire : le patrimoine et les espaces remarquables, les paysages ouverts, agricoles et naturels, le développement urbain, les nouveaux équipements, l'approche et la découverte du Val de Loire, un tourisme durable, l'appropriation des valeurs de l'inscription et l'accompagnement des acteurs en matière de conseil.

Chacune de ces orientations comporte plusieurs objectifs incluant des propositions d'actions. Elles visent à :

1. Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables

- Préserver le patrimoine bâti ligérien
- Aménager en conservant l'esprit des lieux
- Restaurer et entretenir les ouvrages liés à la navigation
- Ouvrir la ville sur le fleuve et valoriser les espaces publics en bord de Loire
- Préserver le réservoir et le corridor biologique constitué par la Loire et ses affluents

2. Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire

- Préserver les paysages jardinés liés aux cultures spécialisées
- Maintenir les paysages viticoles
- Éviter la fermeture des paysages du Val en maintenant des prairies alluviales
- Concilier grandes cultures et paysages de qualité
- Intégrer les bâtiments agricoles

3. Maîtriser l'étalement urbain

- Éviter les extensions urbaines diffuses
- Éviter l'urbanisation des flancs et des hauts de coteaux
- Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines
- Préserver les lisières boisées des forêts des terrasses

4. Organiser le développement urbain

- Intégrer les nouveaux quartiers à la trame ligérienne traditionnelle
- Aménager les espaces publics urbains
- Éviter l'implantation d'aménagements hors d'échelle en front de Loire
- Préserver les belvédères et les points de vue remarquables
- Concilier nouvelles constructions et patrimoine ligérien
- Insérer et requalifier les zones d'activités

5. Réussir l'intégration des nouveaux équipements

- Franchissements
- Voiries
- Réseaux aériens
- Éoliennes
- Énergie solaire

6. Valoriser les entrées et les axes de découverte du Val de Loire

- Requalifier les grands axes de découverte le long du fleuve
- Préserver les alignements d'arbres le long des routes et favoriser des plantations supplémentaires
- Gérer et maîtriser la publicité extérieure

7. Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages

- Structurer et développer l'offre touristique du Val de Loire
- Viser une montée en qualité de la destination touristique Val de Loire
- Capitaliser sur une stratégie de promotion partagée et identitaire

8. Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription par les acteurs du territoire

- Une information et des signes visibles
- Pédagogie de l'inscription
- Évènementiels Animation des collectivités et acteurs locaux

9. Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente

- Le conseil et l'expertise auprès des collectivités
- L'appui aux professionnels
- Les projets – pilote et la valorisation de la connaissance

**Le plan de gestion qui formule des orientations et des propositions d'actions est un outil précieux de valorisation du paysage auquel Sandillon peut se référer pour définir son projet communal.**

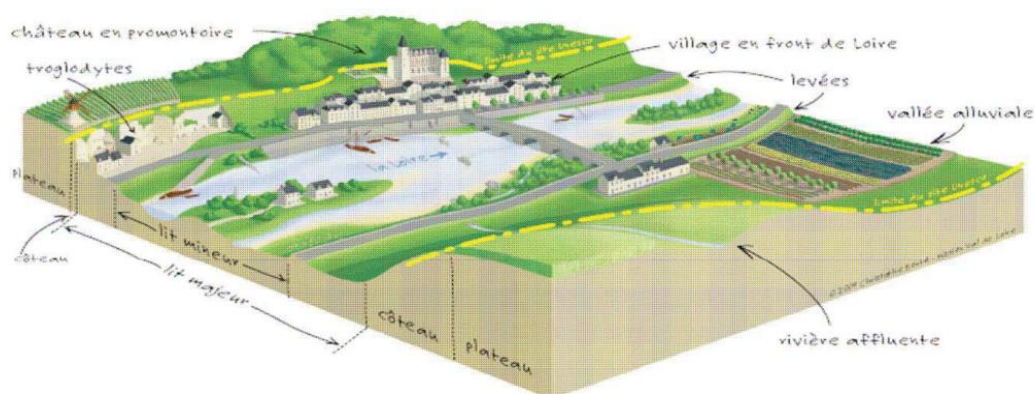
**L'identité du Val de Loire patrimoine mondial : un paysage « vivant et évolutif » aux prises avec des risques de banalisation, de dégradation et de simplification des motifs paysagers**

**Selon les critères de l'UNESCO, le Val de Loire est un paysage « vivant et évolutif ».**

Historiquement, il a constitué un axe majeur de développement démographique et économique. C'est encore vrai actuellement et, accueillant plus d'un million d'habitant, il continue de se transformer au gré des nécessités de la vie contemporaine.

**Le défi aujourd'hui consiste à orienter le nécessaire développement du Val de Loire pour en préserver la valeur universelle exceptionnelle qui a justifié son inscription sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO.**

Se basant sur une analyse des éléments à l'origine de l'inscription des paysages du Val de Loire, le plan de gestion identifie plusieurs motifs paysagers ou éléments de la structure des paysages, représentatifs et illustrant la V.U.E., identité patrimoniale et visuelle de ce dernier.



*Bloc diagramme illustrant une composition caractéristique et théorique de l'identité paysagère du Val de Loire – Source : Val de Loire patrimoine mondial - Plan de Gestion – Référentiel commun pour une gestion partagée*

Le Val de Loire se compose d'ambiances très variées suivant les territoires qu'il traverse et en fonction de la combinaison de différents éléments qui complexifient le paysage.

Pour autant, le bloc-diagramme ci-dessus, établi à partir d'une section de la vallée fluviale, est un résumé de paysage, un portrait-robot, une image archétypale du Val de Loire. Il illustre de manière synthétique les principaux aspects du bien inscrit : le fleuve, ses « fronts bâtis » et son grand paysage, mais ne permet pas d'« embrasser » le paysage du linéaire dans toutes ses nuances et ses spécificités propres à chaque commune.

Cependant, ce bloc-diagramme paysager permet d'identifier certains invariants ou éléments itératifs du Val de Loire avec notamment :

- la **présence d'un lit majeur large, offrant des perspectives et des panoramas à l'échelle du grand paysage.**
- un **paysage ouvert**, résultant du caractère inondable et d'une occupation du sol spécifique, **siège des prairies et surtout d'une agriculture diversifiée**, aux productions spécialisées et de haute qualité (la vigne, les vergers, le maraîchage).
- un **relief de coteaux, limite physique du lit majeur**, qui cadre l'horizon et les perspectives et autorise de nombreux belvédères et terrasses aux points de vue remarquables sur le fleuve (notamment dans la Vallée des Rois).
- une **nature, aménagée mais néanmoins omniprésente, offrant un paysage complexe**, voire paradoxal d'un fleuve anthropisé sans être maîtrisé, et dont le caractère naturel conservé en fait la beauté.
- une **forêt alluviale et une ripisylve**, très présentes, qui dominent parfois.
- un **lit mineur** de la Loire reste complexe et présente de nombreux aspects : îles, bras secondaires, boires, grèves, bancs de sables.



- **des ouvrages liés à la navigation** (ports, quais, cales, duits, perrés) **ou à la protection contre les crues** (levées, déversoirs) qui constituent un patrimoine architectural et historique remarquable et typique marquant profondément de leur empreinte les paysages du Val.

Cette description est moins partagée quand il s'agit du bâti et concerne davantage la Vallée des Rois : « Les villes et villages, riverains ou en pied de coteau, restent typiques et présentent une composition urbaine spécifique, structurée par le fleuve et tournée vers lui. Ce modèle ligérien reste marqué par la présence des ports, des quais, des fronts bâtis le long de la Loire, des ponts et présente une grande unité d'architecture et de matériau (tuffeau, calcaire de Beauce, ardoise, tuiles, sable de Loire). [...] Enfin, et surtout, le Val présente une succession de châteaux, vestiges et monuments culturels remarquables (manoirs, abbayes, villes historiques, parcs et jardins), emblèmes et signature de la « Loire, Vallée des Rois ». (Cf. « Val de Loire patrimoine mondial - Plan de Gestion – Référentiel commun pour une gestion partagée »)

En outre, ce modèle théorique vise à faire émerger les caractéristiques principales du Val de Loire, à savoir :

- **L'horizontalité** : Le grand paysage est organisé selon de vastes perspectives transversales et longitudinales. La ligne horizontale domine, soulignée par le trait continu de la levée. Les châteaux, nobles silhouettes belvédères jalonnent la ligne d'horizon et conduisent naturellement à la grande échelle du paysage.
- **L'ouverture** : Ce sentiment de monumentalité est renforcé avec la possibilité de lire le relief, grâce aux larges espaces ouverts agricoles (vigne, maraîchage, arboriculture) avec, à l'horizon lointain, la silhouette sombre de la forêt pour arrêter le regard. Ces paysages agricoles aujourd'hui constitués de prairies alluviales, de grandes cultures de céréales et de maïs ainsi que de cultures spécialisées (arboriculture, culture fruitière, maraîchage, viticulture, horticulture), ont contribué à cette qualité paysagère emblématique du Val de Loire.
- **La profondeur des champs** : L'étendue se mesure, s'évalue, s'apprécie. Le paysage est constitué d'une succession de strates horizontales qui construisent la profondeur de champs et met en valeur les éléments ponctuels et les verticales si petites soient-elles.
- **La multiplicité** : La perception du Val est différente selon que l'on est sur le fleuve ou sa berge, sur son fond plat ou sa levée, sur son pont ou sur la crête du coteau. Cette variété est accentuée par la disposition des boisements qui, dans un jeu d'ouverture/ fermeture, masquent ou encadrent des scènes passant du panorama grandiose au l'intimité du fleuve.
- **L'unité architecturale** : Les villes et villages du Val de Loire offrent un front bâti édifié face au fleuve. Le fleuve en est l'élément structurant : les villes sont des ports, avec des quais longés par une esplanade et un front bâti. Un pont, prolongé par une voie monumentale, forme le cœur autour duquel s'organisent les édifices publics et l'habitat. Dominées par les clochers des églises et les tours des châteaux, de nombreuses villes y ont gagné grâce au fleuve leur physionomie actuelle, que l'absence de grand développement industriel au XIX<sup>ème</sup> siècle a préservé jusqu'à nos jours.
- **L'aspect sauvage du fleuve** : La Loire est en effet un fleuve en perpétuelle métamorphose, passant en quelques jours des pleines eaux roulant bord à bord à un entrelacs de bras sinueux

semblant stagner entre des bancs de sable. L'alternance de crues et d'étiages contribue non seulement à une variation paysagère mais aussi à une diversité biologique exceptionnelle. La Loire est un fleuve complexe et singulier. Ces fluctuations fréquentes imposent des conditions drastiques à la végétation et aux milieux du lit mineur.



*Bloc diagramme illustrant les mutations récentes des paysages du Val de Loire – Source : Val de Loire patrimoine mondial - Plan de Gestion – Référentiel commun pour une gestion partagée*

S'il invite à découvrir l'identité paysagère du Val de Loire, cette image schématique du Val de Loire vise également à réfléchir aux moyens d'en préserver la qualité. Aussi, le bloc-diagramme ci-dessus présente les mutations à caractère impactant du grand paysage.

Le plan de gestion parle de « menaces », c'est-à-dire d'éléments présentant un fort contraste avec la composition paysagère générale du Val de Loire ou en rupture avec les motifs paysagers reconnus comme contribuant à l'identité du Val de Loire.

Les principales menaces résultent de la réalisation d'équipements portant ainsi atteinte aux structures paysagères fondamentales de ce dernier : les voiries de grande dimension, les ouvrages de franchissement, les carrières, les extensions urbaines.

Elles observent également l'impact des aménagements écrasant le paysage du fait d'une rupture d'échelle, en hauteur (éoliennes, immeubles de grande hauteur) ou en volume (centres commerciaux et centres d'activités) et d'aménagements au très fort contraste et impact visuel (étalement urbain, parkings, aires d'accueil de grands rassemblements).

Y figure aussi le risque de fermeture du paysage du Val suite à un entretien moins drastique du lit mineur (végétalisation) ou boisement volontaire (peupleraies) et celui de dégradation et banalisation des paysages agricoles, par mutation des pratiques agricoles (orientation vers les grandes cultures), abandon des terres (déprise, friches) ou étalement des franges urbaines.

Enfin, la composition urbaine du modèle ligérien est profondément perturbée par une banalisation et une uniformisation de l'urbanisme et de l'architecture (utilisation abusive de modèles standards : zones d'activités en entrées de ville, lotissements, pavillons), par l'import de styles architecturaux et de matériaux étrangers au style ligérien, par une signalétique et une

publicité excessive et prégnante ou par une utilisation des lieux inadaptée ou détournée (parkings en bord de Loire).

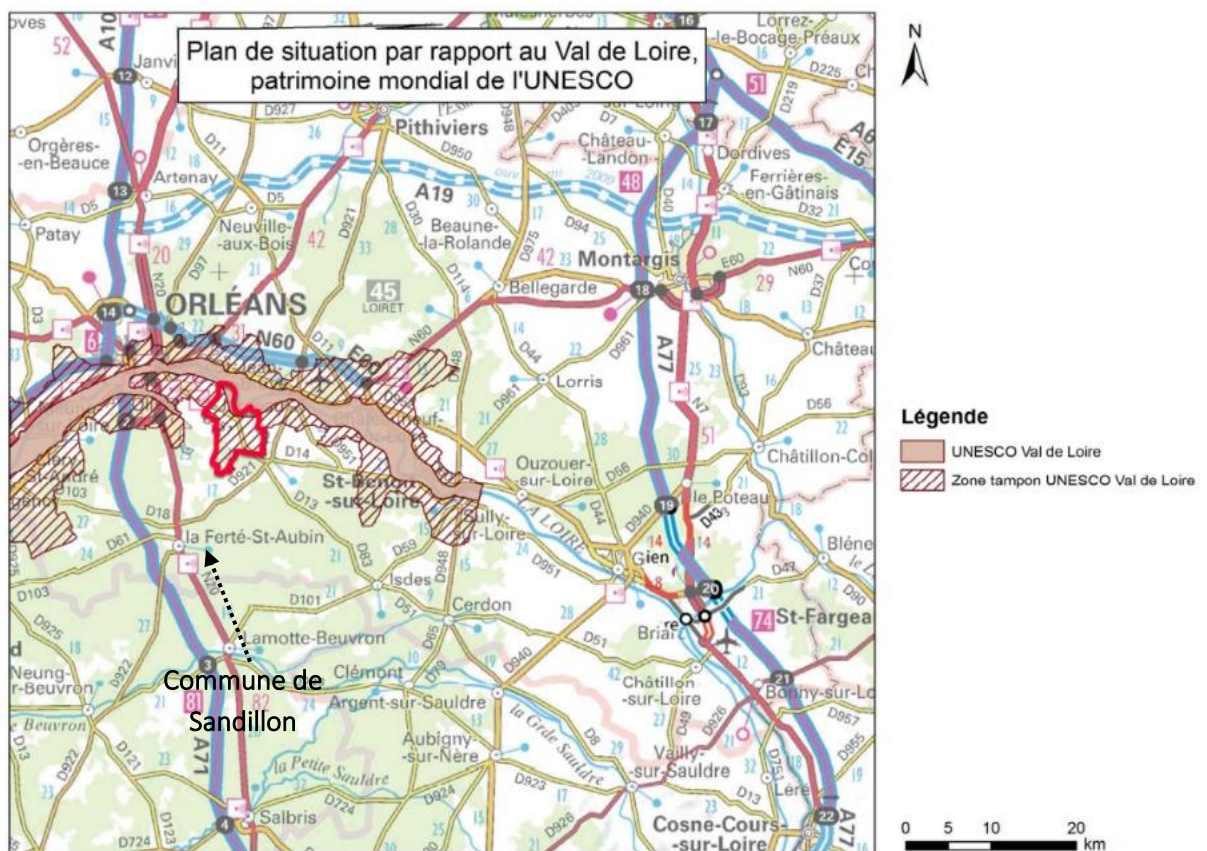
Le plan de gestion est un guide, un outil qui offre une grille de lecture et permet de comprendre les enjeux de territoire, les atouts et les points de vigilances, pour que chaque commune s'en saisisse et puisse définir un projet de territoire respectueux de l'entité Val de Loire.

A son échelle, la commune de Sandillon doit saisir l'opportunité de cette appartenance au Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO pour valoriser son territoire.

### La place de Sandillon au sein du périmètre d'inscription du Val de Loire au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO

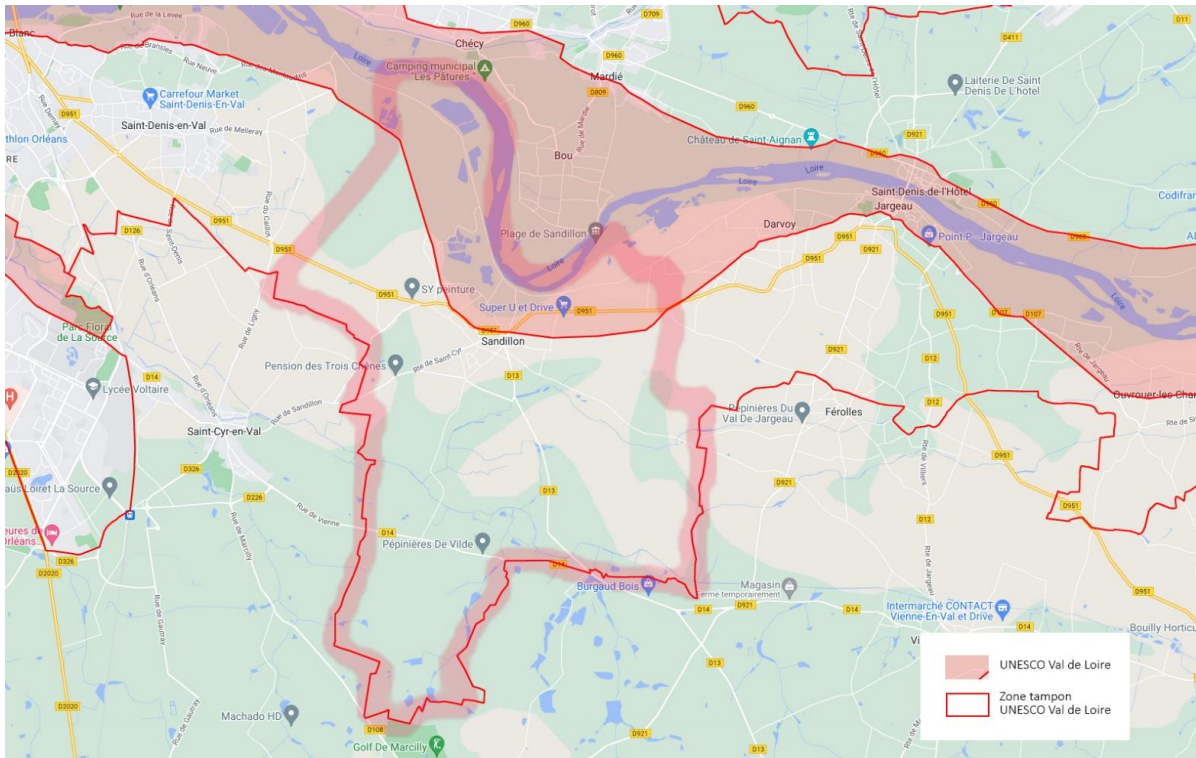
La Loire marque la limite Nord du territoire communal de Sandillon. Ce dernier se situe pour l'essentiel dans le lit majeur de la Loire si bien que l'entièreté de la commune figure dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Plus précisément, une étendue d'environ 1km de largeur, longeant le cours d'eau, figure stricto sensu dans le périmètre inscrit au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette portion inclue une partie de la ville de Sandillon et le paysage ligérien constitué de carrières, d'étangs, d'une **forêt alluviale et d'une ripisylve** sur sol sableux et alluvionnaire ainsi que des terres arables



La commune de Sandillon au sein du périmètre d'inscription du Val de Loire au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO – Source : valde Loire.org





*La commune de Sandillon au sein du périmètre d'inscription du Val de Loire au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO –  
Source : valde Loire.org*

**Cette aire d'inscription s'étire ensuite sur toute la commune en « zone tampon » permettant l'entretien de l'environnement immédiat du bien Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO.**

**Cette zone tampon vise à protéger le paysage dans lequel le bien s'inscrit, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection.**

Pour autant, le paysage de la commune de Sandillon ne répond pas à l'image archétypale de la vallée de la Loire dans son intégralité, celle diffusée par la Vallée des Rois, avec ses châteaux dominants la vallée depuis les reliefs des coteaux.

Sa place dans le linéaire du périmètre inscrit est plus nuancée, moins spectaculaire et touristique. Elle correspond au portrait type du paysage ligérien dans la présence d'un vaste lit majeur au caractère inondable qui offre un paysage à grande échelle, par la présence d'une nature complexe, anthropisée mais difficilement domptable avec une forêt alluviale et une ripisylve qui se mêlent à l'agriculture et aux carrières, par le caractère contenu du fleuve à l'allure sauvage.

Là, la Loire forme le dernier grand méandre à l'amont d'Orléans. Le paysage ligérien est complexe et présente plusieurs niveaux de lecture :

- le paysage du fleuve, qui se découvre depuis la levée, digue construite pour protéger les terres des inondations et qui sert également de voie verte (la Loire à vélo). Paysage sauvage constitué d'une ripisylve et d'un lit mineur « vivants et évolutifs » reconnu pour son intérêt faunistique et floristique qui évolue au fil des saisons. Les eaux montent et descendent selon les périodes de crue ou d'étiage, laissant apparaître des îles, des grèves sableuses, des plages et quelques boqueteaux.

- le paysage du lit majeur, irrigué par plusieurs petits ruisseaux, affluents du Loiret, qui se situe derrière la levée et qui s'étire jusqu'au mince coteau qui se soulève à la suite du cours d'eau le Dhuy. Il s'agit d'un vaste paysage qui présente des poches à dominante ouverte en alternance avec des ensembles boisés qui ponctuent le lit majeur. Ce paysage évolue très vite. Il est constamment en mouvement et met en scène la cohabitation des espaces naturels et agricoles avec la ville et les espaces anthropisés. La présence du bourg est fortement liée à la route d'Orléans et sa proximité au chef-lieu de la région exerce une forte pression immobilière. Le paysage est plat et fortement exposé à des risques d'inondation. Il change naturellement selon les caprices de la Loire mais également artificiellement avec les carrières d'extraction de matériaux qui une fois fermées sont souvent remplies d'eau pour former des étangs.
- le paysage boisé du coteau qui offre quelques vues en direction de la vallée.

Sans créer d'obligation réglementaire, cette reconnaissance de l'appartenance du patrimoine paysager et environnemental de la commune de Sandillon au patrimoine mondial de l'UNESCO constitue une formidable opportunité pour la commune de s'interroger quant à sa place et sa particularité dans le linéaire du périmètre inscrit, pour :

- valoriser au mieux ses atouts et ses avantages,
- maîtriser l'interaction entre l'urbain et les espaces naturels et agricoles et l'insertion paysagère de nouvelles constructions,
- maintenir les paysages ouverts et les vues sur le paysage de la vallée.

**En s'inscrivant dans les préceptes énoncés par le plan de gestion du Val de Loire patrimoine mondial, l'enjeu paysager du PLU de Sandillon est donc de révéler le grand paysage qui le caractérise, sa monumentalité et l'horizontalité de ses vues et perspectives, en persévérant l'ouverture et les profondeurs de champs qui structurent son paysage, et en maintenant la dominante des espaces non-bâti, agricoles et naturels.**

**Le diagnostic paysager qui suit permet de faire un état des lieux du territoire de la commune de Sandillon, de traduire son état actuel pour bien connaître le territoire dans toutes ses dimensions ce qui permettra dans un deuxième temps d'orienter les choix d'aménagements au service d'une vision, d'un projet communal complet.**

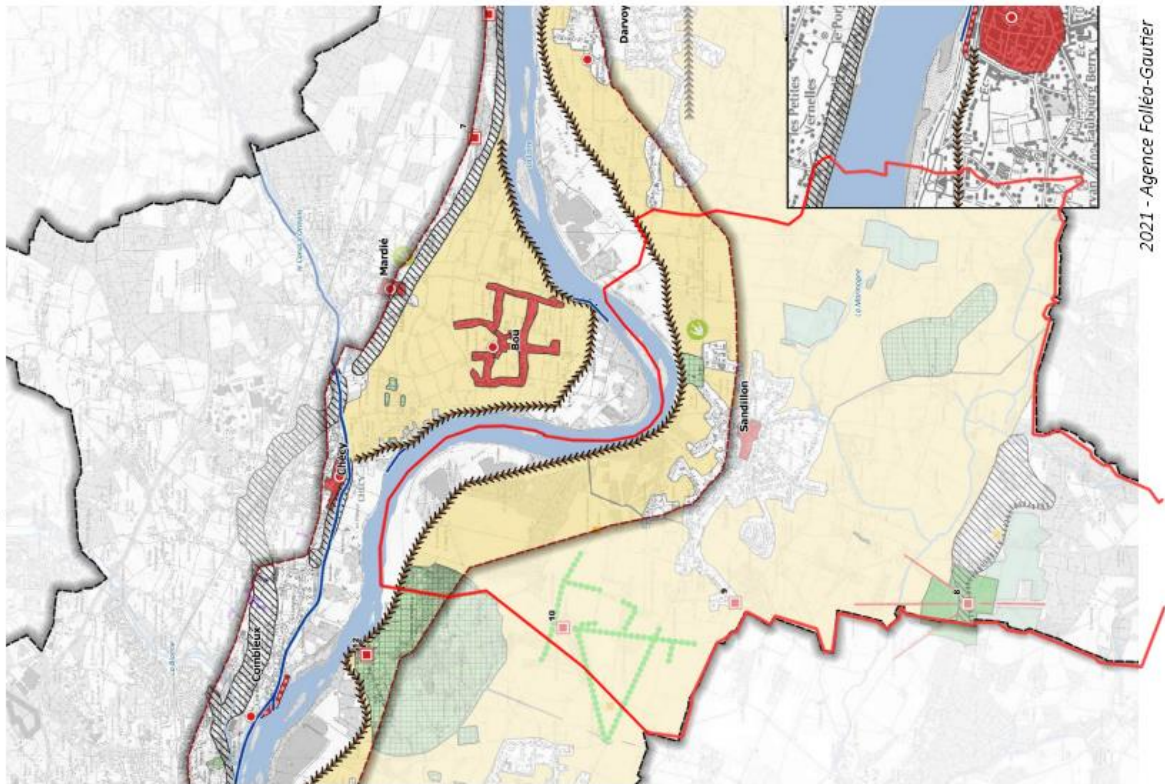


## Carte de la Valeur Universelle Exceptionnelle

### Légende

- Les paysages du fleuve**
  - La Loire et ses affluents
- Les paysages de coteaux**
  - Les paysages de coteaux et des vallons afférents
  - Les rebords de la terrasse alluviale
  - Le coteau troglodytique : la roche habitée
- Des paysages diversifiés**
  - Des secteurs maraîchers
  - La plaine alluviale ouverte
  - Des paysages de bocages et de prairies dans la dépression latérale
  - Des forêts historiques liées à la chasse
  - Des cultures à forte valeur ajoutée sur les rebords de plateau :
  - Des paysages de vignes
  - Des paysages de vergers
- Un patrimoine témoin du lien à la navigation et de la gestion des risques de crue**
  - Les accroches du fleuve
  - Les levées
  - Les déversoirs
- Un patrimoine bâti de qualité**
  - Les châteaux, les manoirs ou maisons seigneuriales
  - Les murs d'enceinte des parcs de châteaux prégnant dans le paysage
  - Les portes du domaine de Chambord
  - Les perspectives et les allées plantées liées aux châteaux
  - Les parcs et jardins d'exception
  - Les coeurs de villes et villages
  - Les moulins à eau
  - Les moulins à vent
  - Les abbayes, églises et chapelles
  - Les fronts bâtis alignés en bord de Loire
  - Les fermes isolées remarquables
  - Les traversées historiques du fleuve
  - Les alignements d'arbres liés à un patrimoine bâti ou naturel
- Périmètre Unesco**
  - Zone tampon
  - Zone coeur

Les paysages du Val de Loire - Patrimoine Mondial Unesco -  
Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 : Le Val d'Orléans Saint-Benoît



2021 - Agence Folléo-Gautier

Carte de la Valeur Universelle Exceptionnelle à l'échelle de la commune de Sandillon – Source : Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 Le Val d'Orléans Saint-Benoît

## LA COMMUNE DE SANDILLON DANS LE GRAND PAYSAGE

### L'ensemble paysager du "Val des Méandres"

Entre Touraine et Bourgogne, le département du Loiret présente des paysages d'une grande diversité : Beauce, Gâtine, Sologne... Aussi, il compte 13 ensembles paysagers identifiés dans l'Atlas des Paysages du Loiret et déclinés en 50 entités paysagères qui précisent les caractéristiques des différents paysages de chacun de ces ensembles.

**Sandillon se situe dans l'ensemble du Val de Loire appelé « Val des Méandres<sup>13</sup> » ou « Val d'Orléans Saint Benoît <sup>14</sup> ».**

Il s'agit d'une très vaste plaine de 18 km de long et 4 km de large. La Loire, assez rectiligne dans son ensemble, ondule ici en une série de dix méandres aux courbures très prononcées.

C'est un paysage plat, façonné par les cultures de plein champ et les céréales qui trouvent toutes les conditions de sol et de climat pour se développer.

Ces caractéristiques donnent une ouverture et une profondeur de champs aux perspectives dont la forêt, à l'horizon, constitue souvent la limite visuelle.

L'ensemble paysager se limite au nord par le coteau de la Loire, en aval de la RN 460 et de la RD 962 et au sud par l'autre coteau de la Loire, caché la plupart du temps par la ripisylve des ruisseaux du Dhuy, de la Bergeresse et du Leu. A l'ouest, il se trouve limité par les villes de Saint-Denis-en-Val et d'Olivet, aux portes d'Orléans, et à l'est par les lisières des boisements de la forêt d'Orléans, et au sud-ouest par la forêt de Sully, qui resserrent la perception de l'unité près de la Loire.

Cet ensemble paysager se partage en 4 entités paysagères : la plaine de Sandillon, la plaine de Châteauneuf, la plaine de Sully-sur-Loire et la plaine de Saint-Benoît.

Des ambiances différentes se retrouvent suivant l'entité traversée. C'est l'ambiance de plaine légumière et céréalière, active, qui domine avec de vastes vues, riches en couleurs et matières, changeantes suivant les saisons en fonction des cultures.

En outre, à l'instar des invariants qui caractérisent l'unité du Val de Loire, quatre composantes se retrouvent tout au long du Val des Méandres et participent à la structure paysagère : les coteaux, la plaine alluviale, la ripisylve, et le fleuve.

A l'intérieur de cette unité de lieu, de ce théâtre paysager, tous les éléments particuliers, qu'il s'agisse d'un silo, d'un château d'eau, d'un alignement d'arbres, d'un système d'irrigation, attirent le regard dans ce paysage à grande échelle et lui donnent un sens particulier. Les coteaux sont des lieux privilégiés, à l'écart des inondations. Hormis quelques **exceptions dont Sandillon, c'est là que les principaux bourgs se sont développés**. Cette situation permet de se protéger, de

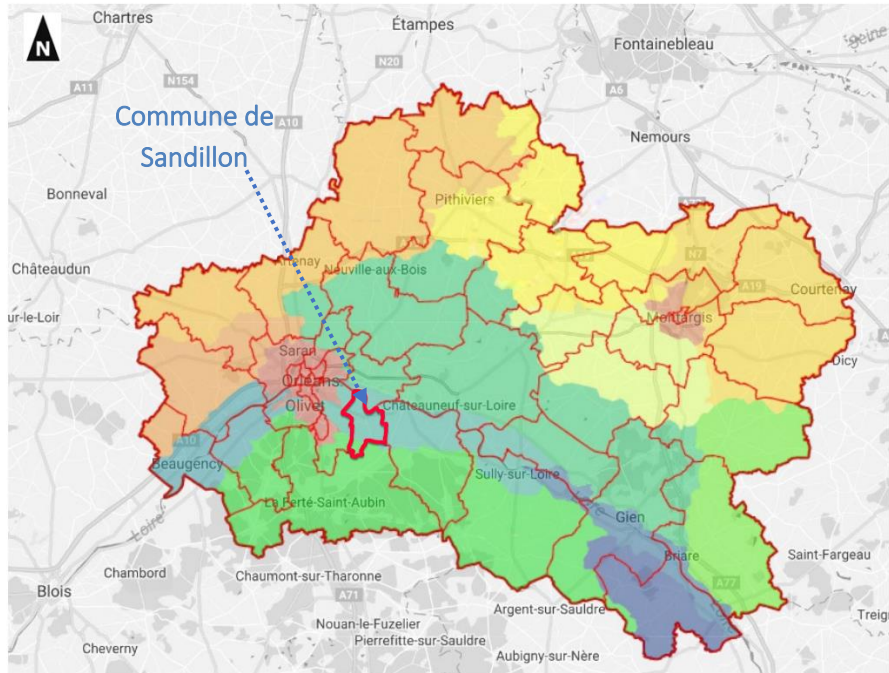
---

<sup>13</sup> Appellation attribuée par l'Atlas des Paysagers du Loiret. Cet ensemble paysager se décline en plusieurs entités paysagères.

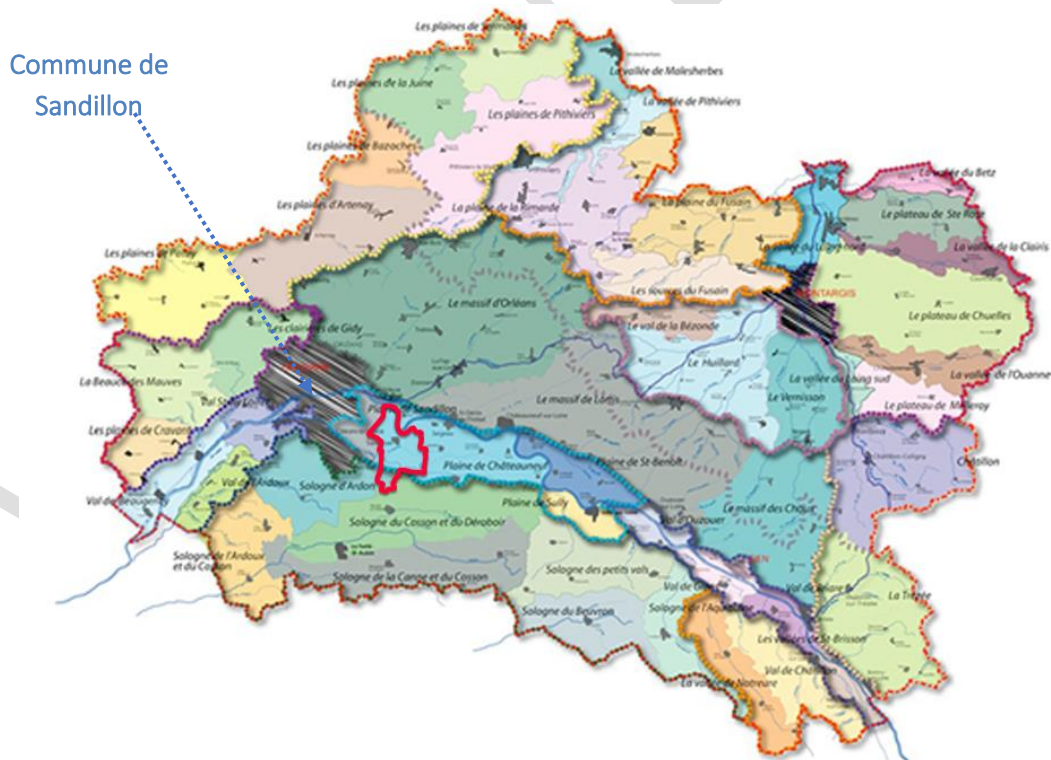
<sup>14</sup> Appellation attribuée par l'étude paysagère qui spatialise le Plan de gestion des Paysages du Val de Loire Patrimoine Mondiale de l'UNESCO, en 2021. Cette étude définit 5 grands ensembles caractérisés par des structures paysagères liées à la morphologie du territoire. L'ensemble paysager "Val d'Orléans" se décline en deux sous-ensembles, composés du "Val d'Orléans Saint Benoît" et "Val d'Orléans Beaugency".

dominer et d'observer la plaine. La ripisylve, qui se développe au pied du coteau ou plus à l'écart, joue un rôle important dans la perception du coteau.

- Forêt d'Orléans
- Gâtinais Est
- Gâtinais Ouest
- Gâtinais Sud-Ouest
- Grande Beauce
- Montargis
- Orléans
- Petite Beauce
- Plateau de la Sologne Orléanaise
- Puisaye
- Val Méandre
- Val Ouest
- Val sous Côteaux
- Vallon du Liery



*Carte des ensembles paysagers du Loiret – Source : Conseil Général du Loiret*



*Sandillon au sein des 50 entités des ensembles paysagers du Loiret – Source : Atlas des Paysages du Loiret*

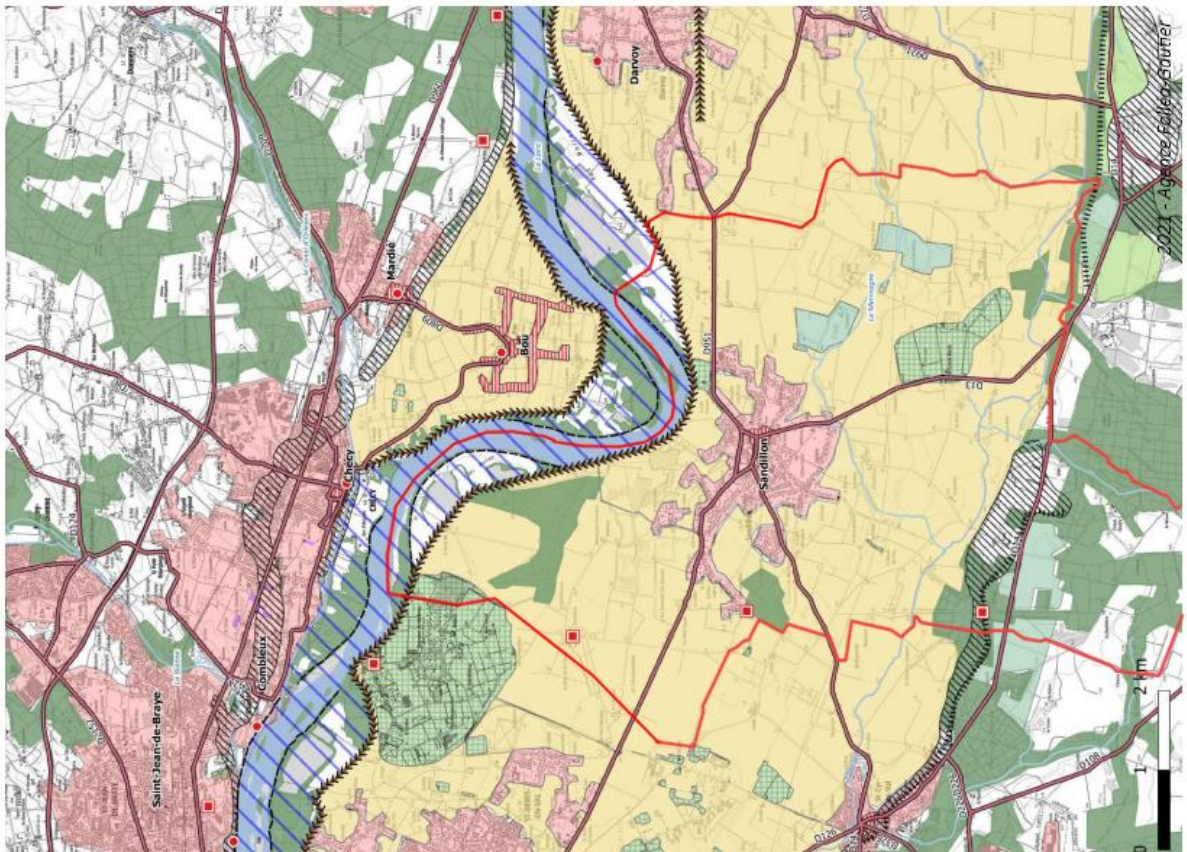


## Carte de la structure paysagère

### Légende

- A. Un Val entre deux massifs forestiers**
    - Les boisements
  - B. Une suite de méandres unique en Val de Loire**
    - La Loire et ses affluents
    - Les espaces naturels humides
    - Les levées
    - Les cheminements du bord de Loire
  - C. Des coteaux et rebords de terrasse qui cadrent le Val de Loire**
    - Les coteaux
    - La terrasse alluviale
    - Les rebords de la terrasse alluviale
  - D. Une plaine agricole qui occupe l'ensemble du Val**
    - La plaine agricole ouverte
  - E. Une implantation humaine qui s'appuie sur le territoire du Val de Loire**
    - Les coeurs historiques de villes, villages et hameaux
    - Les ponts
    - Les châteaux et manoirs
    - Les édifices religieux
- Informations complémentaires**
- L'urbanisation
  - Les principaux axes de circulation
  - Les autoroutes

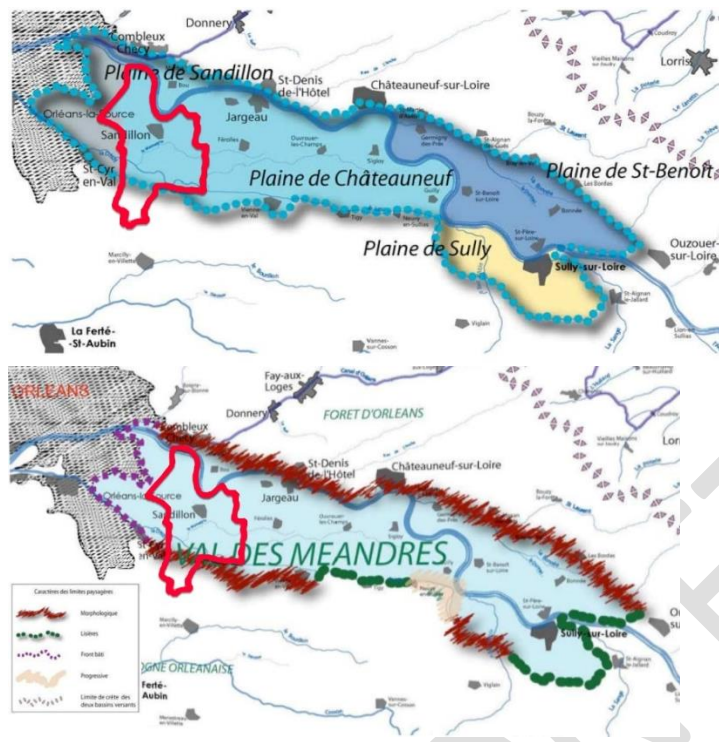
Les paysages du Val de Loire - Patrimoine Mondial Unesco -  
Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 : Le Val d'Orléans Saint-Benoît



Carte de la structure paysagère de la commune de Sandillon – Source : Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 Le Val d'Orléans Saint-Benoît

## L'entité paysagère de la "Plaine de Sandillon"

Située en amont d'Orléans, la « Plaine de Sandillon », se caractérise par l'ampleur du lit majeur de la Loire. Le fleuve s'écoule entre des coteaux très espacés en formant une suite de méandres très prononcés, situation unique dans le Val de Loire. A l'intérieur, la plaine agricole occupe la quasi-totalité de l'espace montrant un paysage de campagne de grande qualité.



*Sandillon au sein de l'ensemble paysager du Val des Méandres, limité par les coteaux de la Loire – Source : Atlas des Paysages du Loiret*

Trouvant son origine dans la présence du fleuve et sa boucle majestueuse<sup>15</sup>, le paysage de la commune de Sandillon dispose d'une grande diversité d'ambiance propre à la nature de la vallée. Du fleuve au plateau de la Sologne Orléanaise, le paysage se décline progressivement en différentes séquences :

- le paysage ligérien à dominante naturelle constitué de la Loire et des espaces naturels humides,
- le paysage de la plaine agricole,
- le paysage de coteau et le rebord de terrasses alternant ambiances boisées et cultivées,
- le plateau boisé de la Sologne Orléanaise

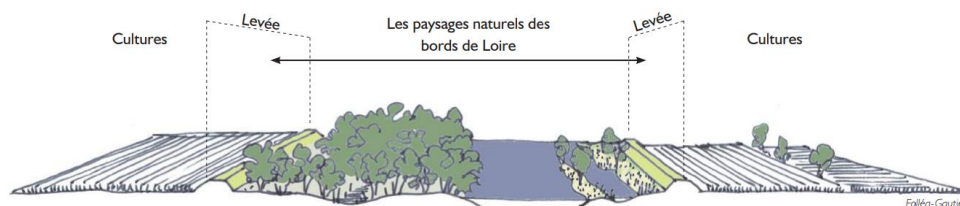
<sup>15</sup> Cette séquence paysagère composée de la grande boucle de la Loire, qui s'étend du dernier méandre en aval de Châteauneuf sur Loire aux portes de l'agglomération Orléanaise, peut être appelée "Val de Jargeau" comme dans l'*Etude paysagère opérationnelle sur les covisibilités en bord de Loire – Diagnostic et Grandes orientations – Avril 2014*



### Le paysage ligérien à dominante naturelle

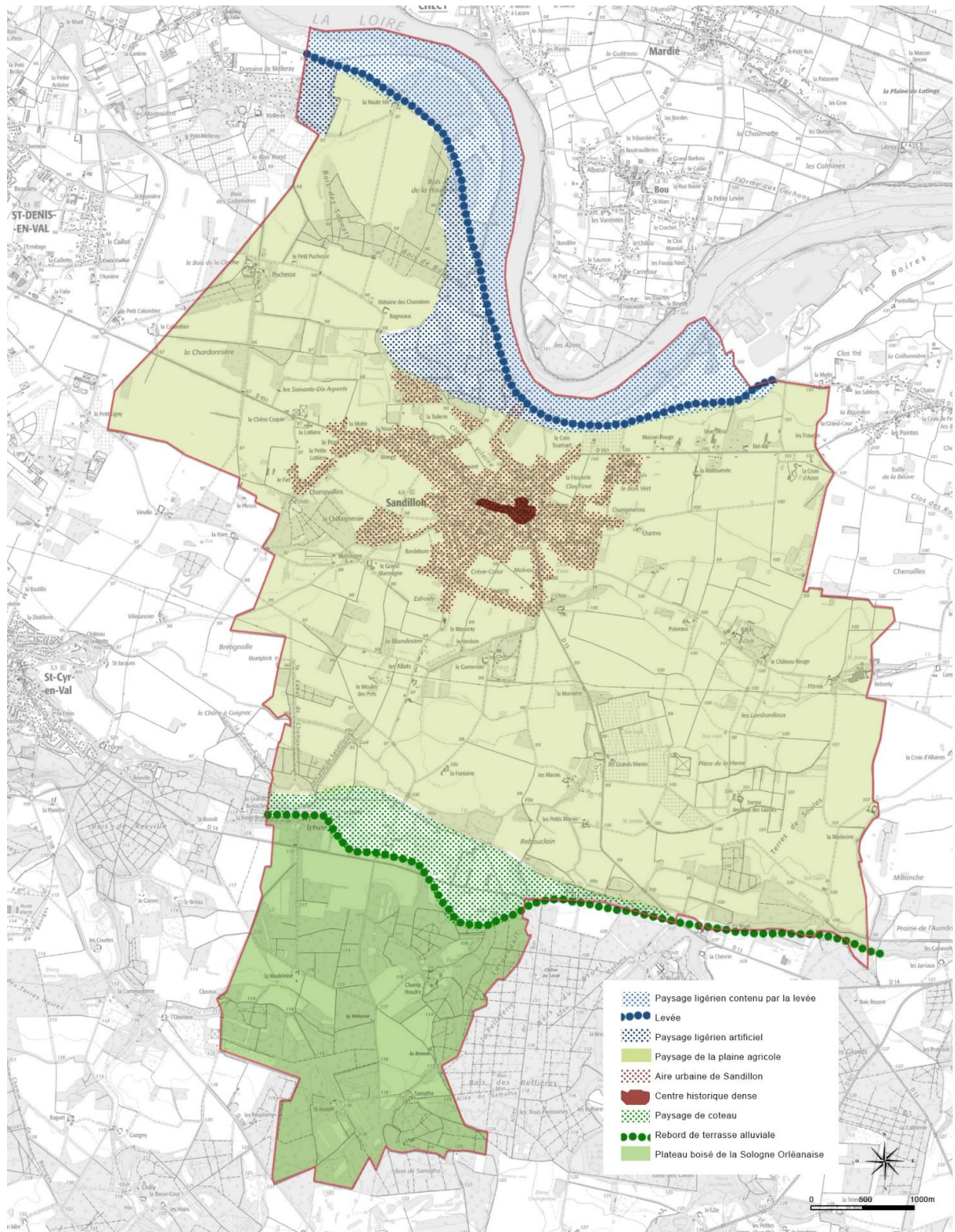
Dans ce secteur du Val, le fleuve est contenu par des levées construites dès le XV<sup>ème</sup> siècle, régulièrement renforcées et surélevées jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Même si des ruptures de levées ont parfois inondé la plaine, c'est dans cette emprise que désormais la Loire peut s'épandre. Proches du fleuve, elles laissent peu de place aux espaces de nature végétale.

Pour autant, en isolant les rives de la Loire de la plaine, les levées permettent aux espaces naturels de se développer librement avec une ripisylve abondante (boisements spontanés entre terre et eau), des forêts alluviales, des prairies humides, des pelouses sur sable.



*Coupe schématique des bords de Loire – Source : Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016*

VERSION ETK

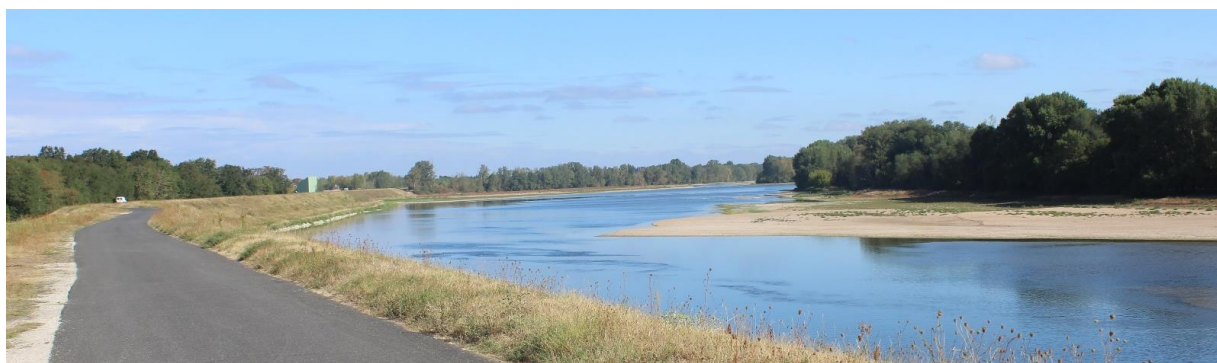


Carte des séquences paysagères de la commune de Sandillon



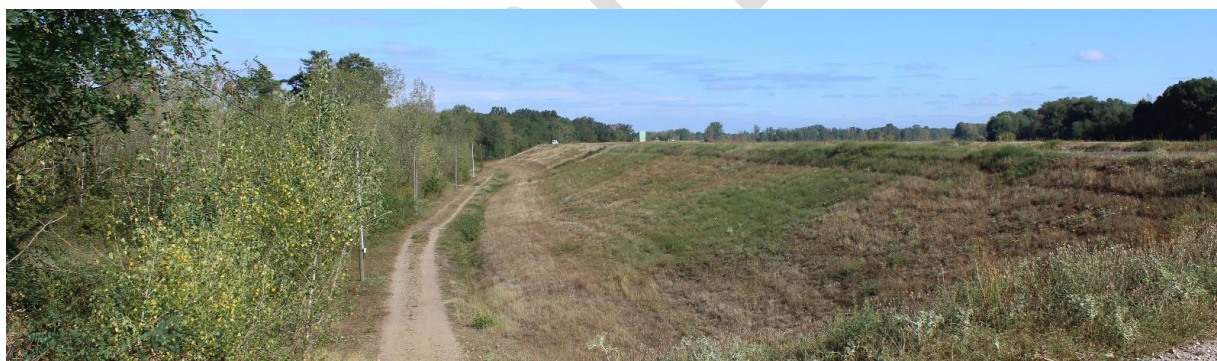
Après l'abandon de l'activité agricole (le pastoralisme, qui encore au début du XX<sup>ème</sup> siècle, s'étendait jusqu'aux bords du fleuve) et l'entretien nécessité par la navigation, les boisements ont colonisé très rapidement cet espace et ont contribué à la fermeture des vues sur la Loire.

Aujourd'hui, la levée légèrement réhaussée par rapport à la Loire, permet une vue plongeante sur cette dernière, notamment depuis la voie verte (la Loire à vélo) qui longe le cours d'eau sur 800 km de Cuffy dans le Cher à Saint-Brévin-les-Pins en Loire-Atlantique et qui s'inscrit plus largement dans l'itinéraire vélo européen "Eurovelo 6".



*Large vue sur la Loire depuis la levée de Sandillon*

Ce paysage ligérien peut s'étendre au-delà de la levée dans les secteurs excavés du lit majeur et qui aujourd'hui constituent des paysages renaturalisés avec des plans d'eau et des boisements.



*L'arrière de la levée de Sandillon*

### **Le paysage de la plaine agricole**

La plaine se caractérise par ses dépôts sédimentaires qui ont rendu les sols riches et fertiles, propice à l'agriculture. Elle présente un paysage majoritairement ouvert où se côtoient grandes cultures céréalières, parcelles maraichères et quelques motifs arborés (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets, petit bois) qui génèrent des perspectives intermédiaires. Le paysage agricole y est soigné et témoigne d'une gestion et d'un entretien régulier.

Dans ces grands espaces ponctués de boisements sont regroupés plusieurs châteaux (château de la Porte, château de Puchesse, château de Champvallins, château de Gamereau, château d'Allou, le château Bardy..) et fermes traditionnelles ( ferme de Colombier, métairie des Chanoines) de belle facture.

Hormis le bourg de Sandillon qui tend à s'étaler progressivement le long des routes et par effet de pastillage, cet espace agricole est préservé de toute urbanisation, et forme en cela une importante coupure verte, juste avant l'agglomération Orléanaise, qui s'étend des bords de la Loire jusqu'au coteau.

Aux portes de l'agglomération Orléanaise, cet espace de plaine agricole constitue un grand paysage au rapport d'échelle étiré, où le ciel prend une place très importante avec des lieux de respiration qui donnent à voir la vaste étendue de la plaine du Val de Loire. Grâce à ces grandes ouvertures, le paysage de la vallée est perceptible de part en part, sur toute sa largeur, jusqu'aux horizons boisés de la terrasse alluviale au sud.

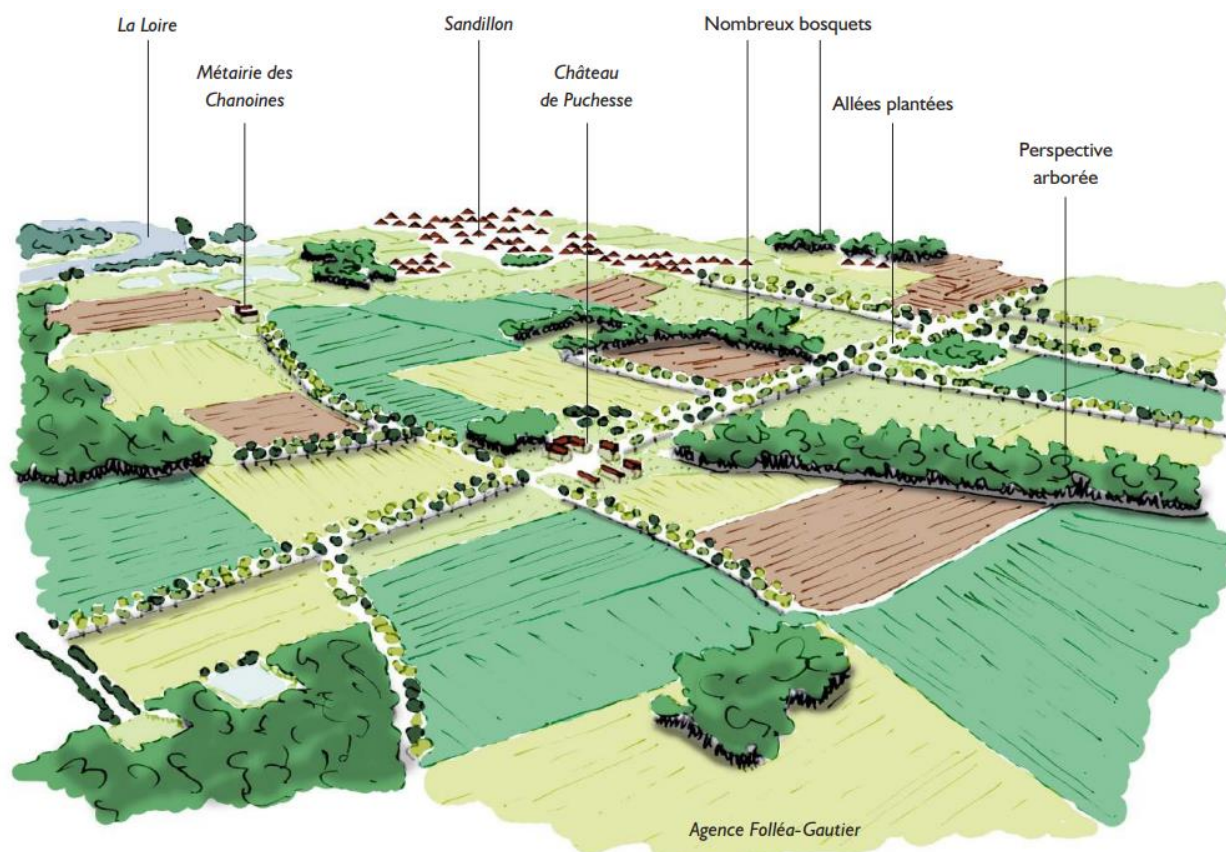


*Perspective paysagère de la plaine de Sandillon, à l'horizon boisée.*



*Fenêtre paysagère de la plaine agricole de Sandillon*





On remarque la volonté de préserver et de prolonger de grandes allées plantées qui marquent des perspectives dans le prolongement des bâtisses et soulignent le parcellaire agricole. L'exemple le plus marquant se situe autour du Château de Puchesse entre les communes de Sandillon et de Saint-Denis-en-Val – Source : Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016

### Le paysage de coteau et le rebord de terrasses

Eloigné d'environ 4.5 km du fleuve, le paysage de coteau et du rebord de terrasse constitue un paysage de transition entre plaine alluviale et plateau. Il présente une ambiance plus intimiste, où s'alternent boisements et parcelles agricoles. Peu pentu, il est traversé par de petits cours d'eau qui descendent gravitairement jusqu'à la Dhuy, située en contre-bas. Hormis le château de la Porte, ce paysage est dénué de présence bâtie.



Percée visuelle en direction de la vallée de la Loire, depuis la RD14 en rebords de terrasse alluviale





*Le château de la Porte compris dans la ganse boisée du coteau*

### **Le plateau boisé de la Sologne Orléanaise**

Situé au sud de la commune, le rebord de terrasse amorce un vaste plateau boisé qui s'étend sur 50 Km de long et 15 à 20 Kms de large.

Par contraste avec la plaine, cette portion de territoire qui s'élève entre 115 et 119 mètres d'altitude, présente une ambiance boisée, intimiste et fermée qui atteste de son appartenance à la région naturelle de la Sologne.

Là, la nature du sol généralement pauvre se manifeste à travers la végétation : tapis de fougères et de bruyères sous un taillis de bouleaux ; futaie de pins sylvestres aux troncs effilés ; prairies et cultures gagnées à force de travail du sol.

A la fois très naturel et artificiel, il se caractérise par de nombreuses et vastes propriétés privées qui le rendent difficilement accessible si ce n'est à travers un réseau viaire en ligne droite encadré par des lisières hautes des boisements et qui parfois laissent place à de petites clairières ou entrevoir des étangs avec leur bonde caractéristique.

C'est la prégnance du monde végétal, étonnante lorsque s'ajoute la rencontre, souvent fortuite, avec le monde animal : un héron qui s'échappe à grands coups d'ailes vers d'autres lieux lorsqu'on s'approche trop près, un faisan égaré, un peu lourd, dandinant au bord de la route, qui va vite se réfugier dans les touffes herbeuses, ou, avec un plus de chance, une traversée fugitive d'un cerf ou d'un sanglier.

C'est donc un tissu de massifs boisés et de clairières qui constitue la trame de ce paysage homogène et qui rend les demeures isolées invisibles.



*Ambiance boisée du plateau de la Sologne Orléanaise*

## LES FONDEMENTS DU PAYSAGE

Il s'agit de comprendre le socle paysager, ce qui détermine ensuite la manière dont le territoire est habité.

### La géologie

#### Le contexte général

Sur le plan géologique, la Loire partage la région Centre en deux entités sédimentaires : au Nord, une série de reliefs tabulaires peu différenciés qui se déploie jusqu'aux confins du massif Armoricaïn, et au Sud, un système régulier de cuestas, bien visibles en Berry, qui vient s'adosser au Massif central.

Au sud du Bassin parisien, la région d'Orléans se situe dans un vaste cuvette composée d'un empilement de couches sédimentaires d'origines essentiellement détritiques (issus de l'érosion d'anciennes chaînes de montagnes) et carbonatées (précipitation de carbonate de calcium) dont les dépôts s'étagent du Trias (- 250 millions d'années) au Pliocène (- 23 millions d'années) et se font surtout en contexte marin, mais aussi en milieu lacustre.

Les successions de périodes glaciaires et interglaciaires au Quaternaire aboutissent à la configuration géomorphologique actuelle : altération plus ou moins profonde des roches en place, terrasses alluviales anciennes perchées sur les plateaux et incision de la vallée actuelle de la Loire.

#### La géologie du territoire communal

Le soubassement du territoire communal est constitué par les **Calcaires de Beauce**, formation sédimentaire d'origine lacustre qui n'affleure pas dans le territoire de la commune.

Elle est **localement surmontée par les sables et argiles de Sologne** (m3-p1SASO), datant de 20 millions d'années. Affleurant sur une petite partie de l'extrême sud de la commune, cette formation est composée de sables argileux très grossiers à fins et de lentilles d'argile verte, pure ou sableuse, et déposée par les rivières provenant du Massif central ou du Morvan.

Ailleurs, ce substratum a été érodé et recouvert par plusieurs mètres **d'alluvions modernes de la Loire et d'alluvions déposées lors des dernières glaciations quaternaires**. À l'exception des environs des Marais, ces alluvions reposent directement sur le Calcaire de Beauce dont la propriété très karstique est à l'origine de phénomènes de dissolution karstique qui peuvent entraîner des effondrements, des gouffres et des dolines.

Aussi, le territoire communal peut-il être schématiquement décomposé en deux parties :

- Au sud, les limites du plateau solognot sont constituées par des alluvions plus anciennes : des alluvions de haute terrasse (Fvb) datant du Pléistocène (Minden) et des alluvions de haute et basse terrasse de la Loire (Fw et Fx), comprises entre 10 et 30 m et datant du Pléistocène.
- Au nord, dans le secteur de la plaine, les alluvions sont récentes (Fy et Fz), datant de l'Holocène. Les sables de la Loire sont essentiellement constitués par des minéraux provenant de la désagrégation des roches granitiques et métamorphiques du Massif Central auxquels s'ajoutent principalement, sous forme de graviers et galets, des éléments locaux provenant de l'érosion de roches sédimentaires.

En outre, le territoire communal observe les formations suivantes :

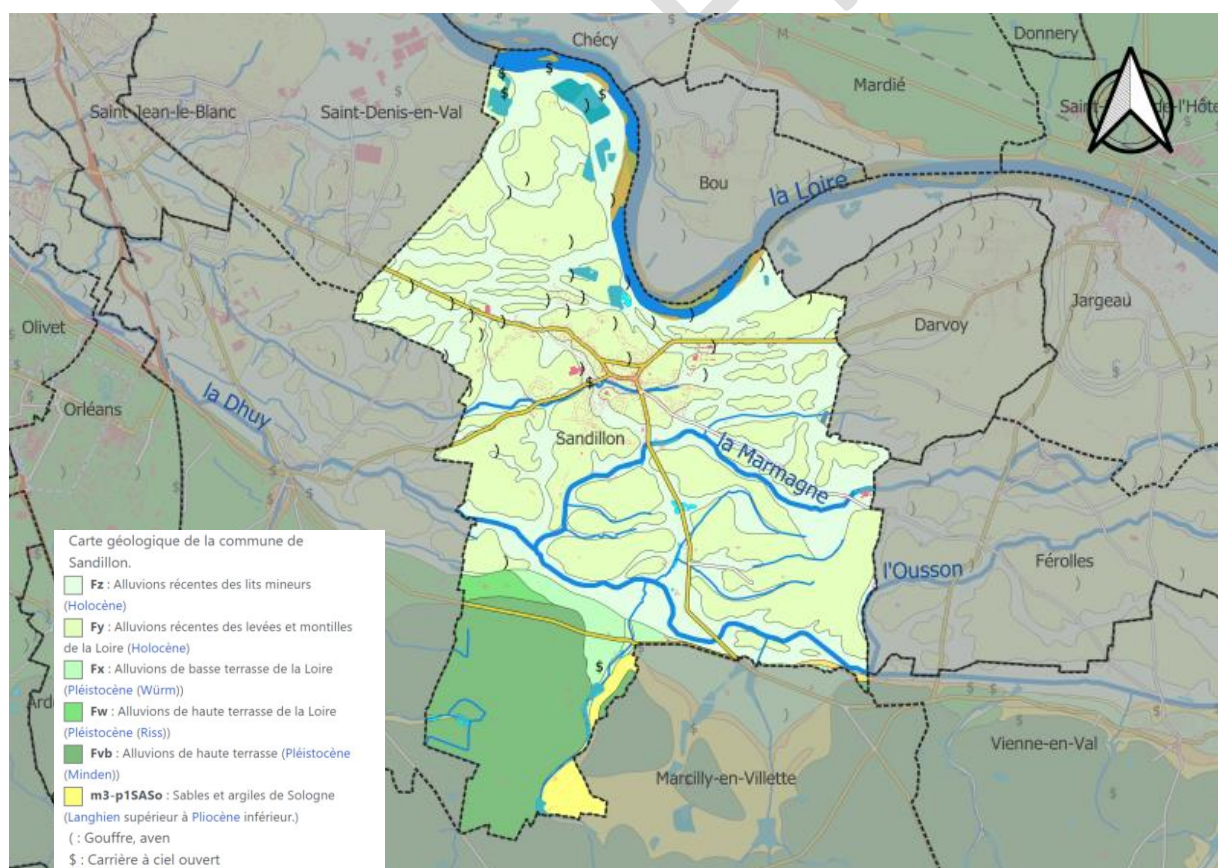
- Alluvions modernes de la Loire (Fz) : leur granulométrie varie du sable fin aux galets. Ces alluvions sont, dans l'ensemble, plus fines à l'écart du cours actuel.
- Alluvions holocènes - sables et cailloutis siliceux des "montilles" - limons des ruisseaux (Fy) : dans le val de Loire, il s'agit d'alluvions de même composition et granulométrie que les alluvions modernes ; l'épandage terminal est fin : sables et sablons. Ces alluvions forment les "montilles" ou buttes insubmersibles du val. À l'inverse des alluvions modernes, les alluvions holocènes ont évolué superficiellement en un sol alluvial plus ou moins lessivé".
- Alluvions anciennes de la terrasse de Tigy (Wurm ancien probable (Fx) : elles ont la même composition minéralogique et le même éventail granulométrique que les alluvions modernes. Elles présentent cependant deux particularités : une phase argileuse dans la partie supérieure jusqu'à 2 à 3 m de profondeur et les galets de Cristallin sont altérés.
- Alluvions anciennes de la terrasse de Châteauneuf et du glacis d'Olivet (Fw) : Ces alluvions comprennent toutes les granulométries de l'argile aux galets et même aux blocs. Il s'agit d'un matériau siliceux et argileux sans calcaire, présentant une stratification lenticulaire (masse de sable caillouteux peu argileux, lentille d'argile ou de galets).
- Alluvions du quaternaire ancien (Fv) : Leur composition pétrographique, leur granulométrie et leur stratification est semblable aux alluvions Fw. Cependant dans l'ensemble elles sont plus argileuses ce qui les rapproche davantage du faciès de la formation de Sologne.
- Formation de Sologne du Burdigalien (m1) : mélange en toutes proportions de sable et d'argile. La stratification est lenticulaire, les lentilles d'argile sont fréquentes, les lits de sable pur, plus rares.

La présence de lentilles d'argiles au sein des alluvions hétérogènes peut entraîner des phénomènes de rétraction et de gonflement des terrains en fonction de l'alternance et de l'intensité des périodes de pluie et de sécheresse.



La coupe géologique d'un forage effectué au centre du village indique la composition et les épaisseurs des terrains sous-jacents (N° BSS 03983X0004) :

| Age         | Étage géologique                     | Description   | Épaisseur en m | Profondeur en m |
|-------------|--------------------------------------|---|----------------|-----------------|
| Quaternaire | Holocène                             | Alluvions : Sables et galets  | 4              | 0 à 4           |
| Tertiaire   | Aquitarien<br>(Formations de Beauce) | Alternance de calcaires durs et de calcaires tendres de Pithiviers        | 14             | 4 à 18          |
|             |                                      | Marnes blanches (Molasses du Gâtinais)                                    | 2              | 18 à 20         |
|             |                                      | Calcaires durs d'Étampes  | 20             | 20 à 40         |
|             | Éocène                               | Calcaires lacustres (alternance de marnes crayeuses et de calcaires durs) | -              | > 40 m          |



Carte géologique simplifiée de la commune de Sandillon – source : Wikipédia



## Le réseau hydrographique de la Loire et de ses affluents

### Une boucle de la Loire appartenant à une suite de méandres unique dans le Val de Loire

**La Loire, le plus long fleuve de France, constitue l'élément fondateur de la physionomie du territoire de la commune de Sandillon.** D'orientation générale Est/Ouest, elle a creusé un lit majeur de près de 8 km de largeur entre le coteau de Sologne et le rebord de la Forêt d'Orléans. Si la commune de Sandillon ne détient qu'une petite portion du fleuve, celui-ci matérialisant la limite nord de la commune, **son inscription dans le paysage de la vallée va au-delà des simples limites communales et convoque l'échelle du grand paysage du Val, cadré par les plateaux boisés de la Sologne Orléanaise au sud et de la Forêt d'Orléans au nord.**



« Entre Gien et Orléans, la Loire s'ouvre un vaste passage tenu par la Forêt d'Orléans au Nord et la Sologne au Sud. Contenu par ces deux masses boisées, caractérisant un paysage dense et sombre, le Val forme ici une ouverture lumineuse large de 8 à 10 km, occupée par la plaine agricole, elle-même drainée par les nombreux affluents de la Loire » dont la Dhuy – Source : *Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016*

Aussi, ce paysage d'inscription présente-t-il **une singularité avec une succession de dix méandres aux courbures très prononcées qui forment un ensemble remarquable par leur étendue et leur amplitude**<sup>16</sup>. Comme une pièce d'un puzzle, le découpage administratif de **Sandillon vient s'encaster sur l'une de ses courbes, la dernière avant Orléans.**

<sup>16</sup> A noter que le Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre est le gestionnaire de certains méandres de la Loire. Il a pour mission la sauvegarde des milieux les plus remarquables pour leur faune et leur flore, leur qualité paysagère ou encore leur intérêt géologique. Leur intervention se concentre actuellement sur trois sites :

- Guilly au niveau du méandre de Guilly, le plus imposant et le plus marqué des méandres du fleuve, C'est l'un des seuls qui n'ait pas été dénaturé par l'agriculture et l'extraction de granulats. Le méandre offre une mosaïque complète des milieux caractéristiques des bords de Loire, porteuse d'une diversité biologique exceptionnelle. Mais le méandre joue également un rôle fondamental au niveau du fonctionnement hydraulique du fleuve.

- site de Bouteille forme un ensemble bocager dans un contexte paysager et patrimonial remarquable. En rive gauche de la Loire, il se rattache au secteur géographique des méandres de Guilly dont il diffère en termes d'habitats par son caractère extérieur aux levées.

- au site des Mahyses sur la commune de St-Benoit-sur-Loire qui s'inscrit dans la succession des méandres de Guilly. Le fleuve sauvage s'y exprime pleinement avec ses îles étirées, ses plages de sable et ses

A mi-chemin de son parcours de près de 1 013 km, depuis l'Est du Massif Central jusqu'à l'Océan Atlantique, la Loire présente un large profil. Son débit est régulé par des barrages situés dans son bassin amont ce qui n'empêche pas pour autant des variations notables au cours de l'année.

**Comprise entre des levées construites dès le XV<sup>ème</sup> siècle, elle met en scène un paysage lent et capricieux où se développent de larges espaces naturels avec une ripisylve abondante (boisements spontanés entre terre et eau), des forêts alluviales, des prairies humides, des pelouses sur sable.**

### **Des petits affluents parallèles à la Loire**

Si la Loire est par excellence la figure hydrographique du territoire communal de Sandillon, ce dernier observe également **un ensemble hydrographique plus discret avec notamment la Dhuy** (autrement appelée la Bergeresse ou le Leu en amont de Sandillon) **qui coule au pied du plateau de Sologne, et son petit affluent, la Marmagne**, qui traverse modestement la commune en formant un linéaire rivulaire discontinu que les contours sud du bourg de Sandillon viennent effleurer.

Situés dans le territoire de la plaine alluviale, **ses affluents empruntent des parcours parallèles au fleuve dans des dépressions latérales** et ne rejoignent le fleuve que plusieurs kilomètres en aval.

La Dhuy, d'orientation globale Sud-Est/Nord-Ouest, rejoint la rivière le Loiret sur la commune d'Olivet plus à l'Ouest. En pied de la terrasse alluviale au sud, elle est alimentée par deux types de cours d'eau pour l'essentiel temporaires : à la fois par les eaux qui descendent du plateau, avec notamment le ruisseau qui traverse les étangs de Vildé, et celles au début plus lent de la plaine du fait de la faible pente. Située dans une légère dépression de la plaine, dans un secteur sensiblement sujet à des remontées de nappes, la Dhuy, avec ses rives marécageuses, se faufile en pied de coteau, tour à tour, en se fondant aux masses boisées du coteau ou en s'en détachant, matérialisée en pointillé par un chapelet de boisements rivulaires : ripisylve, bosquets, arbres isolés.

Ces terrains très plats expliquent aussi la présence de nombreuses mares et étangs de surface comme le long de la Dhuy, de la Marmagne et de leurs petits affluents temporaires : au Château d'Allou, à la Marnière, aux Marais et Petits Marais, au château du Gamereau, à la Châtaigneraie. Ils expliquent également la présence de grandes nappes d'eau sur les champs lors de phénomènes très pluvieux.

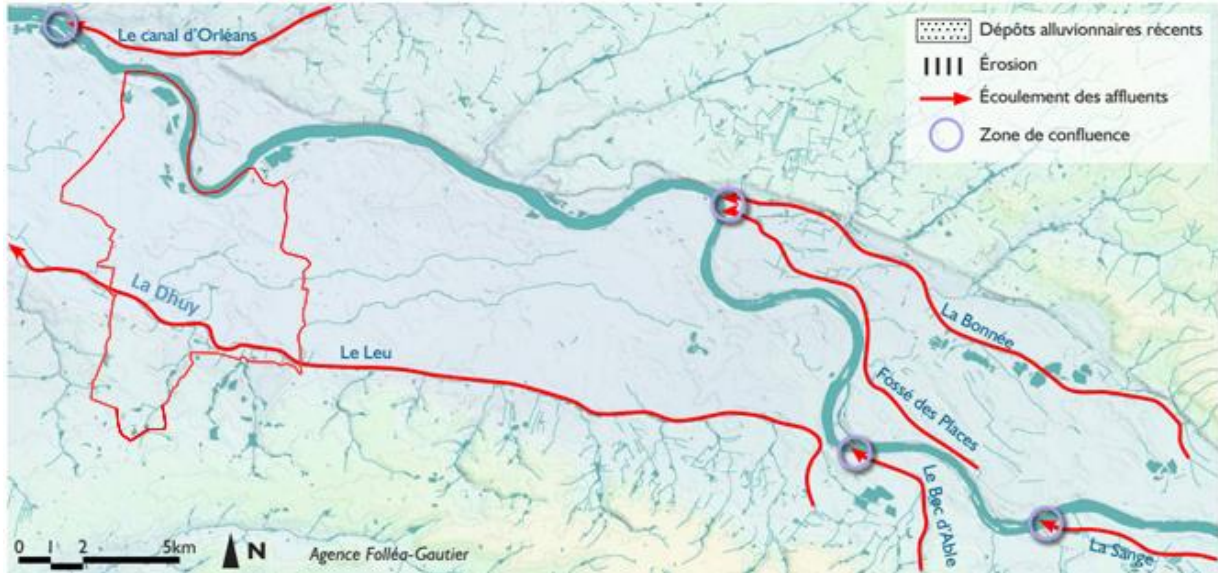
Quant à lui, le plateau boisé de la Sologne Orléanaise est agrémenté d'étang en chapelet : les étangs de Vildé qui remontent jusqu'au Bois de Samatha, ceux de la Madeleine, les pièces d'eau du château de la Porte.

---

berges boisées de saules et de peupliers. Le site fait partie intégrante d'un complexe de grande valeur écologique, liée à la présence de nombreuses espèces d'oiseaux (héronnière) et de mammifères remarquables, comme la loutre ou le castor.

Cf. <https://www.cen-centrevaldeloire.org/un-conservatoire-pour-la-nature/59-espaces-naturels-preserves/Loiret>

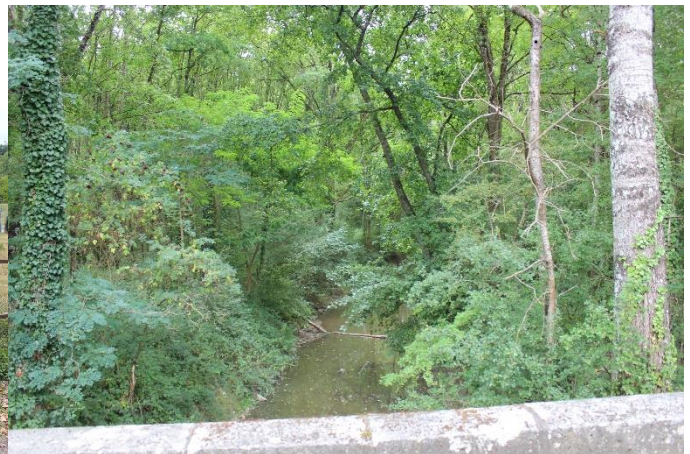
S'il est discret à l'échelle de la vallée, cet ensemble hydrographique participe pleinement à l'identité paysagère du Val de Loire, en maintenant un chapelet de motifs boisés très divers qui habillent de manière discontinu le paysage de la plaine alluviale. Pour autant, ce réseau hydrographique tend à se déliter progressivement, réduit à la stricte emprise du cours d'eau, simplifié au profit du parcellaire agricole ou encore rayé de la carte et pourrait faire l'objet d'une restauration des zones humides et des continuités à la fois hydrographiques et écologiques aussi bien en secteur agricole qu'en zones habitées (zones d'épanouissement de la biodiversité).



La formation des méandres est liée à la dynamique du courant et la tenue des berges, créant une alternance de dépôt et d'érosion. Le tracé du fleuve est donc fluctuant, développant des îles ou comblant des bras morts ou « rios », allongeant des grèves sur lesquelles se développe une grande richesse écologique – Source : *Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016*



*La Marmagne au contact des habitations, rue de Savigny*

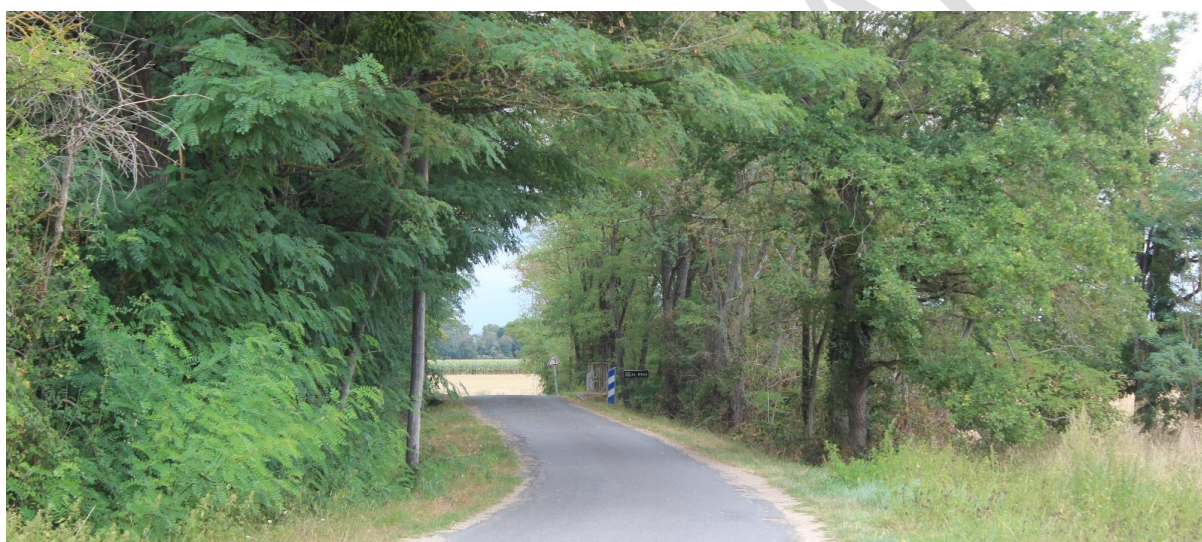


*La Dhuy depuis la RD13*





*La Loire vue depuis la levée*



*La Dhuy et sa ripisylve depuis la rue des Allots.*

## UN RELIEF FAÇONNÉ PAR LA LOIRE

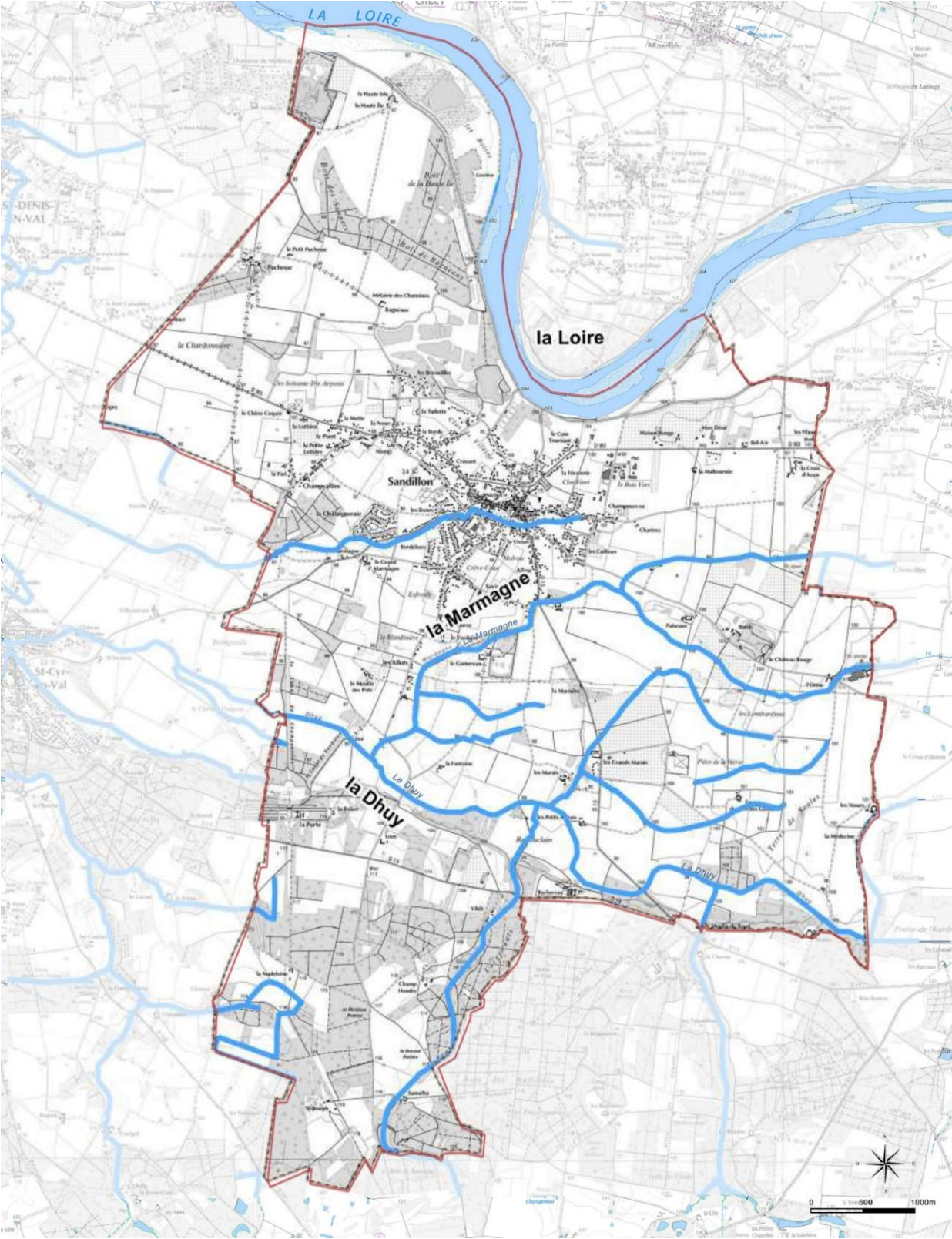
### **Des coteaux plus ou moins éloignés du fleuve**

Cadré de chaque côté par des coteaux plus ou moins pentus, le Val forme une large bande continue dans laquelle la Loire serpente, longeant tour à tour selon un mouvement ondulatoire le coteau sud puis le coteau nord.

Cet enchaînement de méandres circulant à loisir dans la plaine alluviale produit une grande diversité de profils où le fleuve côtoie de manière rapprochée ou non les coteaux et où, par conséquent, ces derniers s'en trouvent à distances variables, laissant place à un vaste lit majeur et à des terrasses alluviales.

La commune de Sandillon se situe précisément dans cette portion étendue du territoire, entre fleuve et plateau, où le coteau se trouve à près de 4 km de la Loire.





Carte du reseau hydrographique de la commune de Sandillon

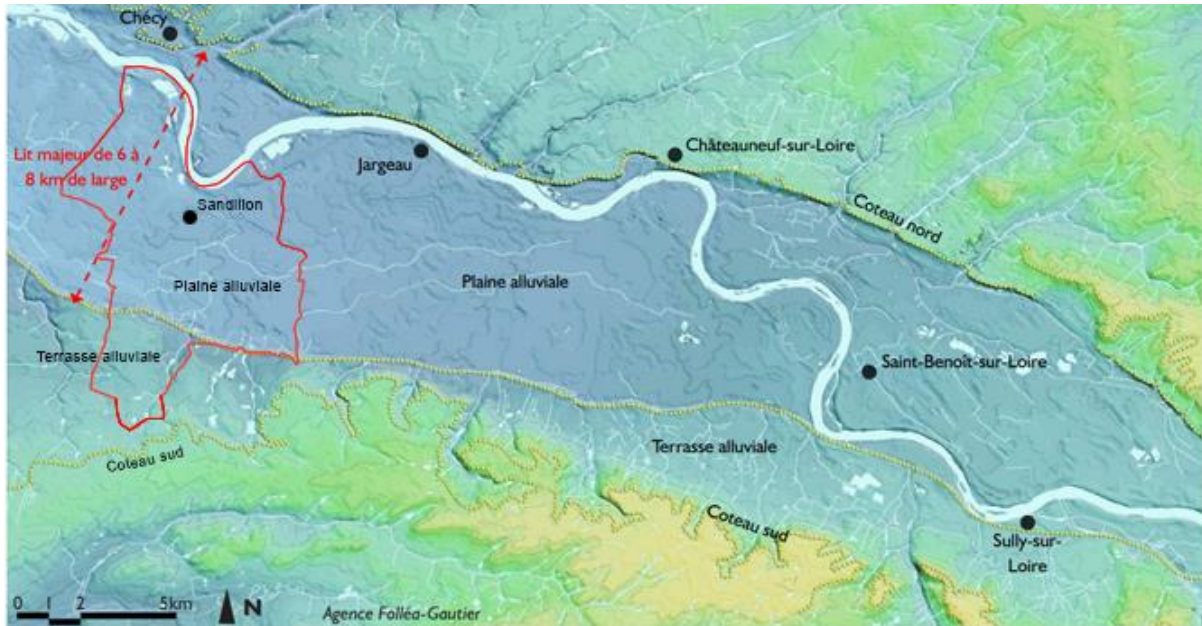
## Deux séquences topographiques

Fondamentalement façonné par la Loire, le relief de la commune de Sandillon se résume à deux ensembles topographiques :

- **La plaine alluviale**, qui correspond au lit majeur de la Loire et qui est délimitée au sud par le rebord de la terrasse alluviale. Il s'agit d'un territoire d'une grande planéité avec des altitudes variant de 96 à 104 mètres.
- **La terrasse alluviale** qui, éloignée d'environ 4 km du fleuve, débute avec la Dhuy et amorce le plateau de la Sologne Orléanaise. Elle présente des structures de sols plus anciennes que celles du lit majeur actuel et un profil plus doux que le coteau de la rive droite. Le coteau est légèrement entaillé par un ruisseau orienté du Sud vers le Nord, affluent de la Dhuy, et traversant les étangs de Vildé.

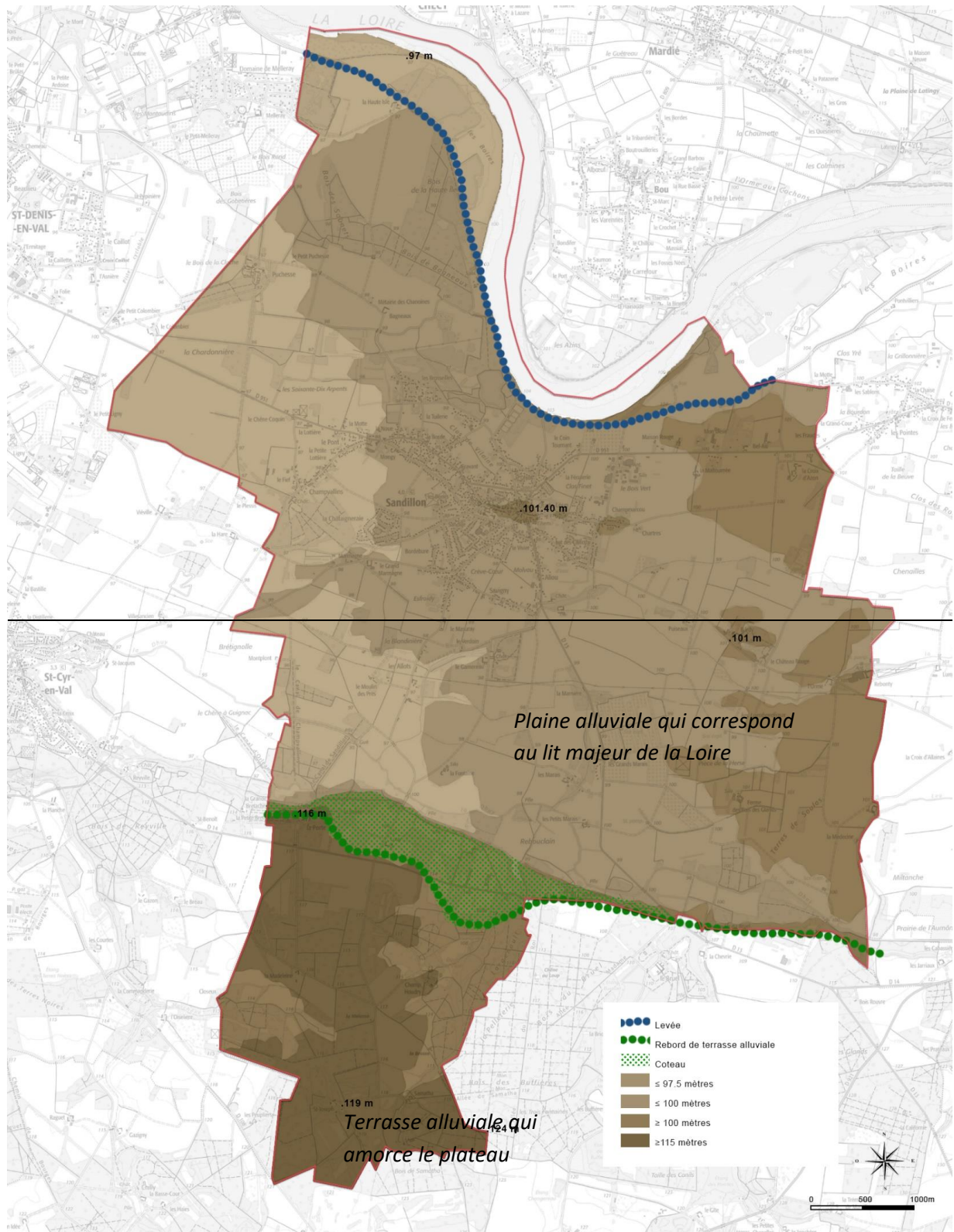
D'une différence de niveau d'une vingtaine de mètres, la hauteur de la terrasse alluviale par rapport à la plaine alluviale n'est pas très importante. Pour autant, l'environnement relativement plat lui confère une hauteur plus grande. Vus depuis la plaine, elle forme l'horizon du Val et sa qualité provient notamment du fait qu'elle n'est pas urbanisée.

Le territoire communal est relativement plat puisque le dénivelé maximal est de 29 mètres. Le point culminant de la commune de Sandillon se situe à la pointe Sud à une altitude d'environ 124 m NGF. Le point le plus bas au bord de la Dhuy à environ 95 m NGF (altitude moyenne : 110 m NGF).



La commune de Sandillon s'inscrit principalement dans une large plaine alluviale. Cette dernière correspond au lit majeur du Val qui s'étire entre le coteau nord et le rebord de la terrasse alluviale dont les sols sont plus anciens que ceux du lit majeur actuel – Source : *Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016*



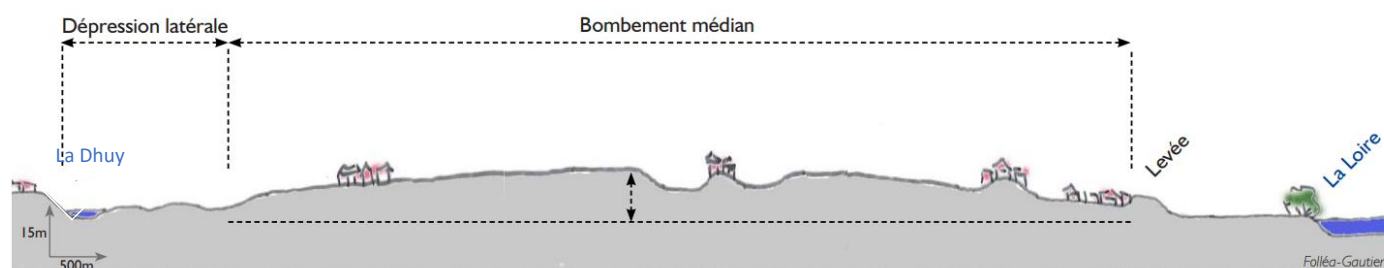


Carte simplifiée de la topographie de la commune de Sandillon

### La plaine agricole sur un bombement médian

La plaine agricole observe un relief plan, aux étendues horizontales et égales, sans aspérités. Pour autant, le fleuve ayant transporté quantité d'alluvions dans son sillage a modelé cette plaine en y laissant un dépôt sédimentaire très important qui occupe l'ensemble de la plaine alluviale. La répartition de ces matériaux n'étant pas homogène, un bombement médian (forme incurvée en bosse) s'est formé entre le fleuve et les coteaux.

Le bourg de Sandillon a profité de ce micro relief pour s'implanter et demeurer – autant que possible - hors d'eau tout en restant proches du fleuve. C'est aussi le cas pour d'autres des secteurs historiques d'implantation humaine : le château de Bardy, la rue de Champmarcou, à l'est de Sandillon, Champvallins.



Coupe de principe du bombement médian entre la Dhuy et la Loire dans le secteur du Val d'Orléans Saint Benoit. « Les sédiments déposés par le fleuve sur la plaine ont formé un bombement médian caractéristique de ce secteur du Val. Au pied des coteaux se forment des dépressions latérales à l'intérieur desquelles on retrouve des affluents de la Loire, s'écoulant parallèlement au fleuve sur plusieurs kilomètres » – Source : Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016

## LES MOTIS DU PAYSAGE

Il s'agit d'identifier les éléments qui habillent le socle paysager précédemment analysés : modes d'occupation des sols physique et anthropique de la surface du territoire de Sandillon.

### Une plaine agricole et maraîchère

Le paysage agricole est implanté dans la zone inondable de la Loire.

Le caractère horizontal et la nature du sol de la plaine alluviale offrent toutes les conditions de développement aux cultures vivrières de plein champ et aux céréales.

Les campagnes de regroupements fonciers qui se sont succédées depuis les années 70, ont petit à petit délaissé les parcelles en lanières au profit des grandes surfaces culturales qui permettent d'optimiser les pratiques agricoles.

Aussi l'agriculture occupe une grande partie du territoire communal et mobilise environ 68% de la superficie totale. Principalement dédiée à la culture de céréales et d'oléagineux (blés, maïs, orge, colza), elle occasionne de grandes vues lointaines et donne à voir une mosaïque de cultures composée de vastes aplats aux couleurs changeantes et vibrantes au rythme des saisons. Ponctué ou surligné d'éléments boisés très variés, ce patchwork agraire compose un paysage d'apparence ordonnée et soignée.



Ce type d'agriculture constitue la ligne de basse paysagère de la plaine alluviale, le modèle agricole de référence en ce qu'il est majoritaire. Pour autant, certains secteurs observent des expressions agricoles légèrement nuancées avec des vergers, des cultures de légumes de plein champ, des prairies permanentes. L'extension de la banlieue orléanaise ayant conduit des maraîchers et des pépiniéristes à s'implanter sur la commune.

Certains de ces secteurs se concentrent autour des modestes chevelus hydrographiques qui alimentent la Dhuy. Ils reposent sur des sols localement moins propices à la culture céréalière du fait de leur sensibilité au risque de remontée de nappes. Il s'agit d'un secteur de polyculture-élevage qui observe quelques rares fermes bovines. Le parcellaire y est légèrement plus varié, alternant prairies, fourrages et cultures. De nombreux micros boisements ponctuent cette portion du territoire communal ainsi que quelques haies de bornage. Les vues y sont plus fragmentées, découpées en plans successifs. Même si la singularité de ce secteur est subtile, fortement influencé par le modèle des grandes cultures, il s'en dégage une ambiance plus champêtre, une échelle paysagère plus modérée.

Aujourd'hui, le paysage de la plaine agricole est par endroit menacé par l'étalement urbain et l'implantation non maîtrisée de bâtiments agricoles.



*Affichage spontané lié à la vente de produits maraichers – route de Saint-Cyr*



*Serre dans le paysage de la Plaine*

Parcelle en lanière de  
petite taille variant de 400 m<sup>2</sup>  
à 3000 m<sup>2</sup>

Parcelles de maraîchage à  
proximité de l'aire urbaine

Grand parcellaire suite au  
regroupement foncier. Parcelles  
entre 26570 m<sup>2</sup> et 0,105km<sup>2</sup>



Comparaison de deux photographies aériennes : à gauche prise de vue datant de 1950-1965, à droite prise de vue actuelle –  
source : Géoportail



Secteurs agricoles variés avec subsistance de haies de bornage – source : Géoportail



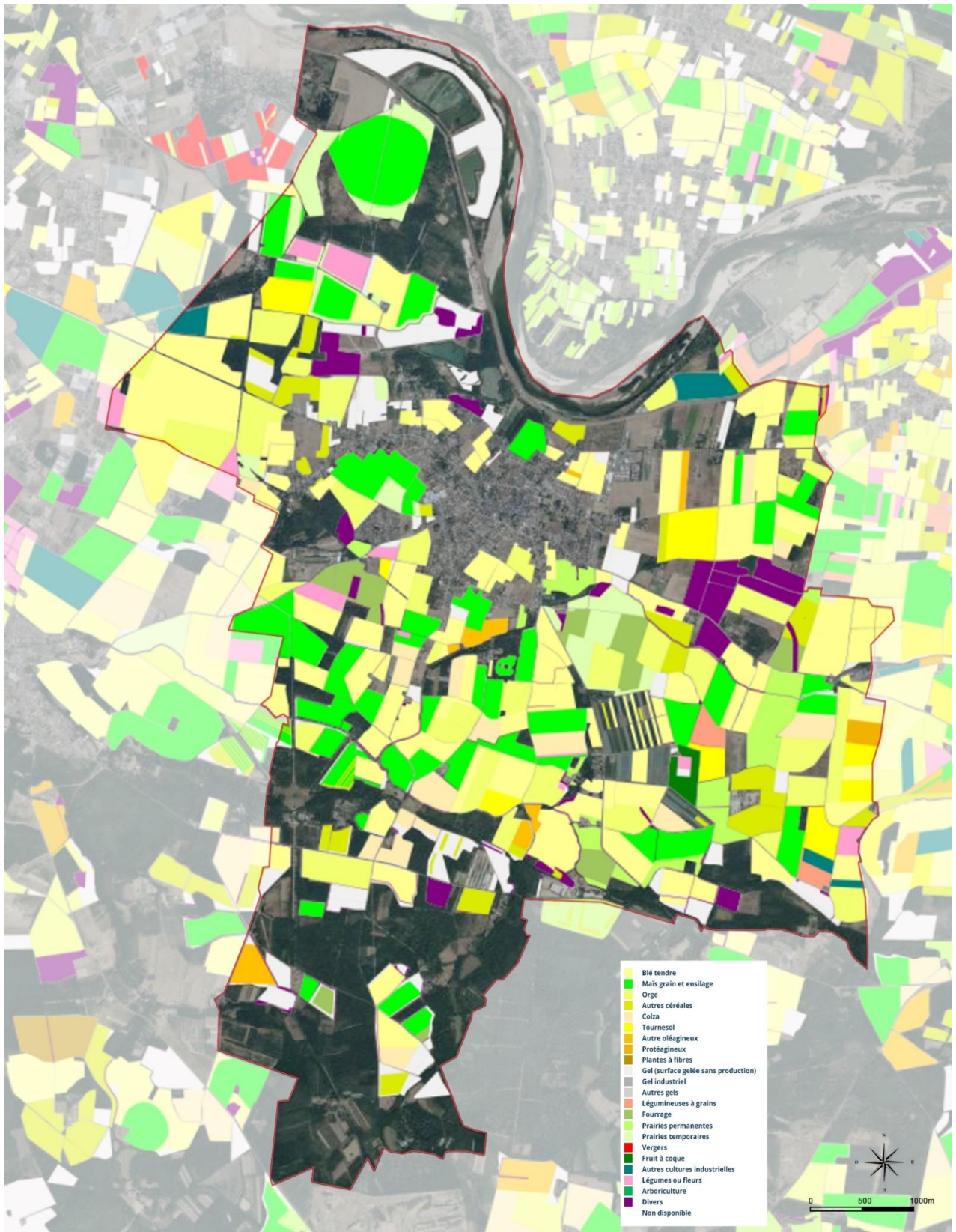


*Elevage de moutons, à la sortie de Sandillon, rue de Férolles*



*Vue sur la ripisylve de la Marmagne qui souligne les parcelles agricoles dédiées au fourrage et en prairies. Vue depuis la R13*

VERSION



Carte du Registre Parcellaire Graphique de la commune de Sandillon – 2021 – Source : Géoportail



### Les gravières : le paysage ligérien artificiel

Ce territoire plat est également caractérisé par la présence de gravières qui ont façonné et modifié le paysage du lit majeur de la Loire à la suite des différentes campagnes d'exploitations de sables et de graviers<sup>17</sup>. Apparues dès les années 60, ces zones d'exploitation se sont déplacées au fil des années, mettant au jour une coiffe de terre meuble en contact avec une nappe phréatique fluctuante. Excavés, les alluvions ont laissé place à un paysage artificiel, fait grandes surfaces décapées, transformées en lacs artificiels.

L'apparition progressive de ces milieux artificiels ont totalement remodelé le paysage du lit majeur de la Loire en lui conférant un nouvel écosystème fait de friches, buissons, haies basses ou arborées qui, sur quelques hectares et en quelques années, sont venus complexifier ou compléter la richesse des bords de Loire.

Pour autant, ces carrières peuvent constituer des points sensibles du paysage en ce qu'elles ont modifié le rapport au paysage, limitant les accès, perturbant la lecture des levées avec la présence de hauts merlons, créant une rupture avec le paysage environnant en introduisant un vocabulaire de chantier composé de machines et d'équipements industriels.



*Gravière rue Isabelle Romée*

---

<sup>17</sup> Avec l'abandon des extractions de sables dans le lit mineur des cours d'eau dans les années 1990, le lit majeur de la Loire est particulièrement concerné par les extractions de sables et de graviers.

La réduction des extractions dans les lits majeurs est un objectif national, ce principe étant inscrit depuis 1995 dans la circulaire qui précise les modalités d'élaboration des schémas de gestion des eaux. Mis en place par la Profession et les services de l'Etat, il est relayé par le SDAGE Loire-Bretagne qui fixe un objectif de réduction progressive des extractions en lit majeur de 4 % par an.

Une entreprise d'extraction de matériaux est encore en activité dans la commune : GSM, Unité de production de Sandillon.





*Ancienne gravière transformée en espace de loisir – Etang de la Tuilerie*



*Même si cette carrière est en partie cachée derrière la levée, elle reste très visible – source : Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016*



*Photo aérienne du territoire du lit majeur de la Loire modifié et remodelé par les gravières*

## BOISEMENTS ET MILIEUX NATURELS

### La typologie des motifs arborés

Le territoire communal se caractérise par un paysage de la plaine agricole, à dominante ouverte, où se côtoient grandes cultures céréalières et quelques ponctuations arborées (alignement d'arbres, arbres isolés, haies, bosquets, petit bois). Il se complète de milieux naturels sensibles relevant d'un fort potentiel biologique. Ainsi, les espaces naturels au sens large couvrent environ 25% du territoire. Ils sont principalement composés de forêts de feuillus mais peuvent également prendre une grande diversité de formes :

- la forêt opaque et fermée située dans le tiers sud du territoire et dans une plus faible mesure dans la partie nord-ouest de la commune.
- les alignements d'arbres d'un port et d'une envergure remarquables, liés à un patrimoine bâti comme ceux situés dans l'alignement du château de Puchesse ou encore ceux résiduels situés dans l'alignement du château de Champvallins ou encore ceux de la RD951 entre Sandillon et Saint-Denis-en-Val. Ils participent à l'ambiance paysagère et à la qualité esthétique et écologique de la commune.
- le parcs arborés liés à un patrimoine bâti de plusieurs châteaux (château de la Porte, château de Puchesse, château de Champvallins, château du Gamereau, château d'Allou, château Bardy..) et fermes traditionnelles (les Marais).
- les arbres isolés : noyers, chênes, peupliers qui marquent des limites cadastrales, bordent des routes ou des chemins agricoles ou tout simplement se tiennent au cœur de parcelles. Ces arbres sont très repérables et ponctuent le territoire de manière aléatoire.
- la ripisylve qui matérialise le réseau hydrographique du Val. Elle se manifeste de deux manières :
  - il y a d'abord le paysage ligérien, corseté par les levées mais qui permet de vastes espaces à dominante naturelle. S'y développent de larges espaces caractérisés par la présence de milieux typiques du patrimoine naturel de la Loire avec une ripisylve abondante (boisements spontanés entre terre et eau), des forêts alluviales, des prairies humides, des pelouses sur sable.
  - il y a ensuite les minces cordons rivulaires qui soulignent la trame bleue de la plaine alluviale, la Dhuy et la Marmagne ainsi que tous les petits rus qui forment un réseau hydrographique dense au sud du territoire. Ils forment un chapelet discontinu de boisements rivulaires : ripisylve, bosquets, arbres isolés.
- le semi de micro boisements, bouquets d'arbres, bosquets, boisements résiduels qui parsème le paysage de la plaine alluviale et correspond dans le plus part du temps au tracé du modeste chevelu hydrographique. Il engendre des vues intermédiaires et les boisements semblent parfois continus, parfois fragmentés, parfois isolés les uns des autres. Dans un paysage plat et ouvert, les bosquets d'arbres ou les petits boisements présentent l'avantage d'intégrer les bâtiments et permettent une découverte ponctuelle et séquentielle de certains points remarquables. Ils constituent véritablement des éléments d'animation du plateau.
- les haies qui, très souvent, sont agrémentées d'arbres de haut jet. Il peut s'agir de haies basses taillées, d'alignements d'arbres, de haies plurielles, de taillis... Ces haies relictuelles ceinturent de manière continue ou discontinue certaines parcelles agricoles ou des terrains privés bâtis.



- les vergers et les éléments arborés des franges urbaines de Sandillon qui donnent un caractère habité à la plaine. Ces derniers accompagnent la silhouette du bourg en modérant le caractère frontal de certaines extensions urbaines. Ces éléments se composent de petits bosquets de feuillus ou de végétations d'origine arboricole qui agrémentent les jardins privés.



*Ancien verger en cœur de bourg, rue du Dhiot*



*Alignement d'arbres de part et d'autre de la route d'Orléans (RD951)*



*Grand alignement d'arbres (platanes, chênes) en lien avec le château de Puchesse.*



*Grand alignement de cèdres en lien avec le château de Puchesse.*



*Bel arbre à l'écart du parc boisé de Champvallins – Rue de Champvallins*



*Ancien alignement d'arbres dans le prolongement du château de Champvallins au Grand Marmagne, depuis la rue du Moulin*





*Ferme du Grand Marmagne orné d'un marronnier majestueux*



*En rupture avec le modèle traditionnel, un cortège arboré horticole accompagne l'urbanisation récente, rue du Dhiot*



*Le verger du Domaine des Grands Marais*



*Fenêtre paysagère cadrée par la présence de massifs boisés au sud de la Plaine de Sandillon. Vue depuis la route des Allots*



*Magnifique tilleul associé à un petit hameau au sud de la plaine de Sandillon, rue des Allots*



*Alignement de fruitiers à proximité du château de Puchesse*



*Vue sur le coteau boisé depuis la RD13.*



*Paysage binaire de la plaine agricole avec en arrière-plan le Bois de Bagneux qui prolonge l'épaisse ripisylve de la Loire.*

### **Les différentes présences boisées dans le paysage**

En outre, si cette couverture arborée, très diversifiée, est intimement liée au réseau hydrographique, la répartition des différents motifs boisés dans le territoire communal est aussi variée que la typologie des motifs arborés eux-mêmes. Schématiquement, le territoire Sandillonnais se décline selon 4 formes de présence boisée :

- les boisements fermés au sud, sur le plateau de la Sologne Orléanaise ;
- les secteurs plus bocagers liés aux petits affluents de la Dhuy, au centre est de la commune ;
- les secteurs constitués de pleins et de vides avec de grandes masses boisées qui cadrent les étendues agricoles dans le quart sud-est de la plaine de Sandillon ;
- le paysage ligérien constitué d'un ensemble complexe qui combine friches, forêt alluviale et ripisylve sur un sol sableux et alluvionnaire d'anciennes gravières transformées en étangs en prise avec le fleuve.

### **L'évolution des motifs boisés**

A l'instar des regroupements fonciers qui ont contribué à la standardisation du parcellaire, les motifs boisés se sont petit à petit étiolés, simplifiés, banalisés.

Beaucoup des petits motifs arborés, type alignements d'arbres, arbres isolés qui ponctuaient ou soulignaient le parcellaire, ont disparus au profit de motifs boisés plus uniformes et rationnels en conformité avec le processus d'automatisation du parcellaire. Ce qui était une dentelle s'est transformé en un patchwork de parcelles agricoles et parcelles boisées au taille comparable.

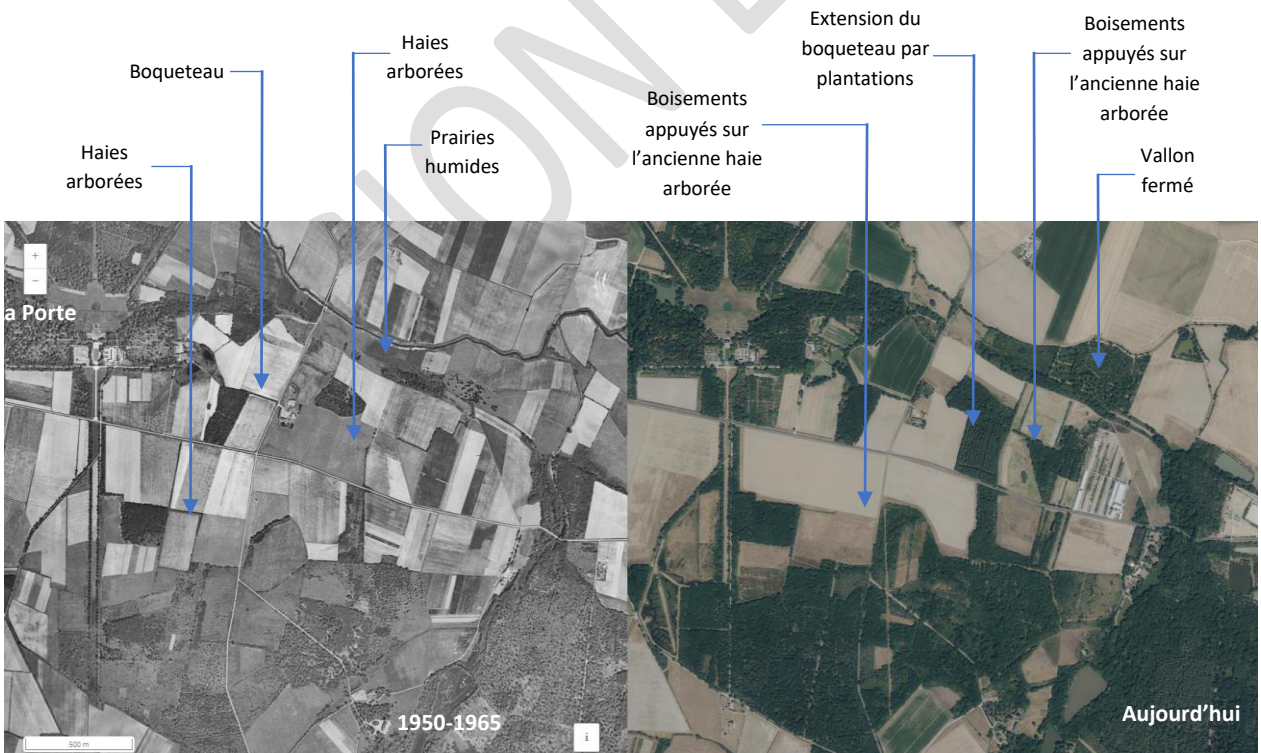
Aujourd'hui, dans ce paysage agricole de plaine qui forme une vaste étendue plane ponctuée de quelques écarts bâtis et massifs boisés, ces éléments arborés, composés de bosquets et de haies jouent un rôle important en permettant de maintenir des corridors écologiques entre les deux réservoirs de biodiversité présents sur la commune (La Loire et la Sologne). Leur préservation est nécessaire aussi bien en secteur agricole qu'en zones habitées. Il s'agira de conserver et de créer de nouvelles zones d'épanouissement de la biodiversité pour retrouver et maintenir les continuités hydrographiques (cours d'eau permanents ou temporaires, zones humides, mares, zones de captage, ...) et écologiques.



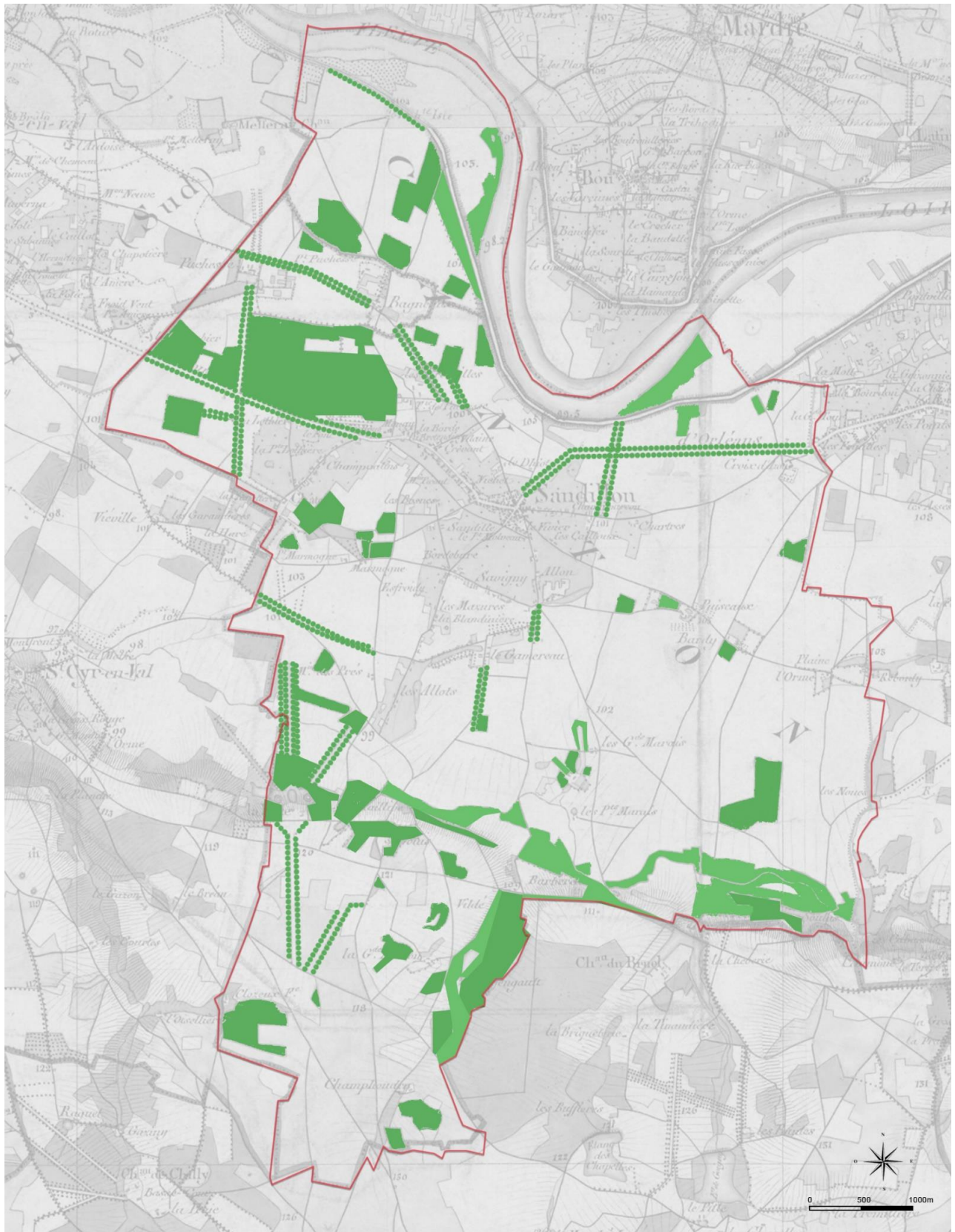
Plan Local d'Urbanisme de Sandillon – Rapport de présentation – Pièce n°1



Comparaison de deux photographies aériennes du secteur de Grand Marmagne : à gauche prise de vue datant de 1950-1965, à droite prise de vue actuelle – source : Géoportail

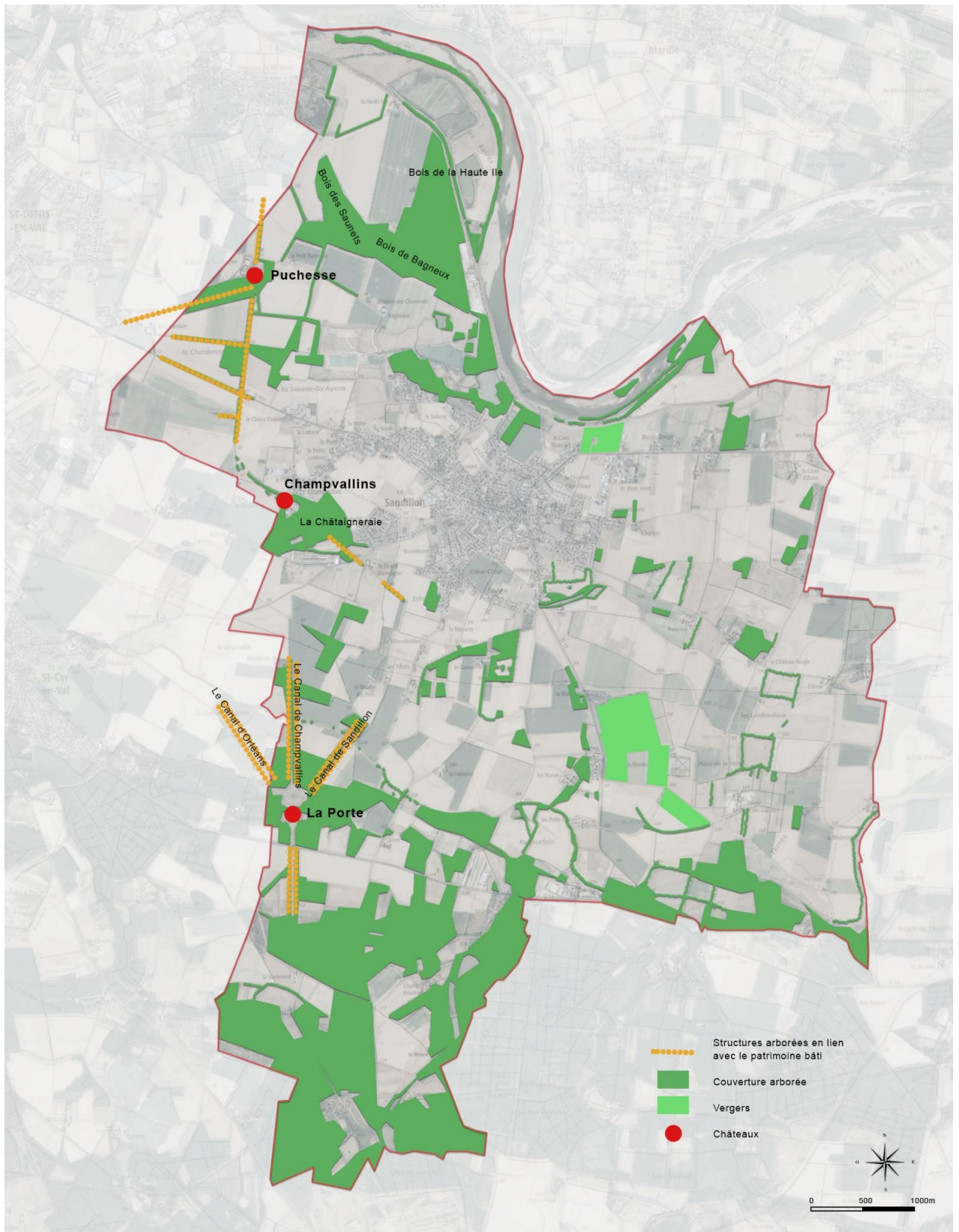


Comparaison de deux photographies aériennes du secteur de la Porte : à gauche prise de vue datant de 1950-1965, à droite prise de vue actuelle – source : Géoportail



*Carte d'interprétation des boisements d'après la carte d'état-major (1820-1866) sur le territoire de la commune de Sandillon. Le territoire est structuré par des grands alignements d'arbres liés au patrimoine bâti ou au réseau de routes.*





Carte d'interprétation des boisements d'après la photographie aérienne sur le territoire de la commune de Sandillon

### **Le milieu naturel de la Loire**

Sandillon possède près de 6,5 kilomètres de façade sur le fleuve, dans un secteur au paysage particulièrement naturel.

Contenu par des levées au profil taluté, le paysage des bords de Loire se caractérise par des espaces naturels humides inhérent à la dynamique du fleuve. La qualité paysagère ou encore l'intérêt écologique de cet environnement végétal repose sur les milieux et les espèces ligériens constitué d'une ripisylve abondante qui colonise les rives de la Loire (boisements spontanés entre terre et eau), des forêts alluviales, des prairies humides, des pelouses sur sable.

Contrastant fortement avec la plaine cultivée, les bords du fleuve façonnent un paysage plus aléatoire et plus évolutif, avec la présence de nombreux bancs de sable, d'îles et d'îlots qui apportent de la lumière au fleuve et réhaussent l'abondante frondaison de la ripisylve.

Toutefois, ce paysage de la rive gauche est fortement chahuté, remodelé par la présence de nombreux éléments artificiels et anthropiques qui tendent à nuancer l'intérêt de ce paysage ligérien : les anciennes carrières transformées en plan d'eau, cernées d'un cordon rivulaire qui les isole du paysage, et le talus trop raide et trop technique de la levée sur toute la courbe extérieure où la végétation spontanée vient légèrement diminuer son impact.

Cependant, la proximité de l'agglomération orléanaise en fait un territoire de grande valeur par le contraste qu'offre ce méandre de la Loire grâce à ses paysages de campagne vis-à-vis des paysages urbains situés en aval.

## **UN HABITAT RURAL**

La répartition des espaces bâtis sur le territoire communal se fait de la façon suivante :

- le bourg de Sandillon et ses extensions au centre de la plaine alluviale,
- un habitat rural isolé, constitué de quelques hameaux et de nombreux écarts bâtis dispersés dans les espaces ruraux.

### **La genèse de l'implantation humaine dans le territoire**

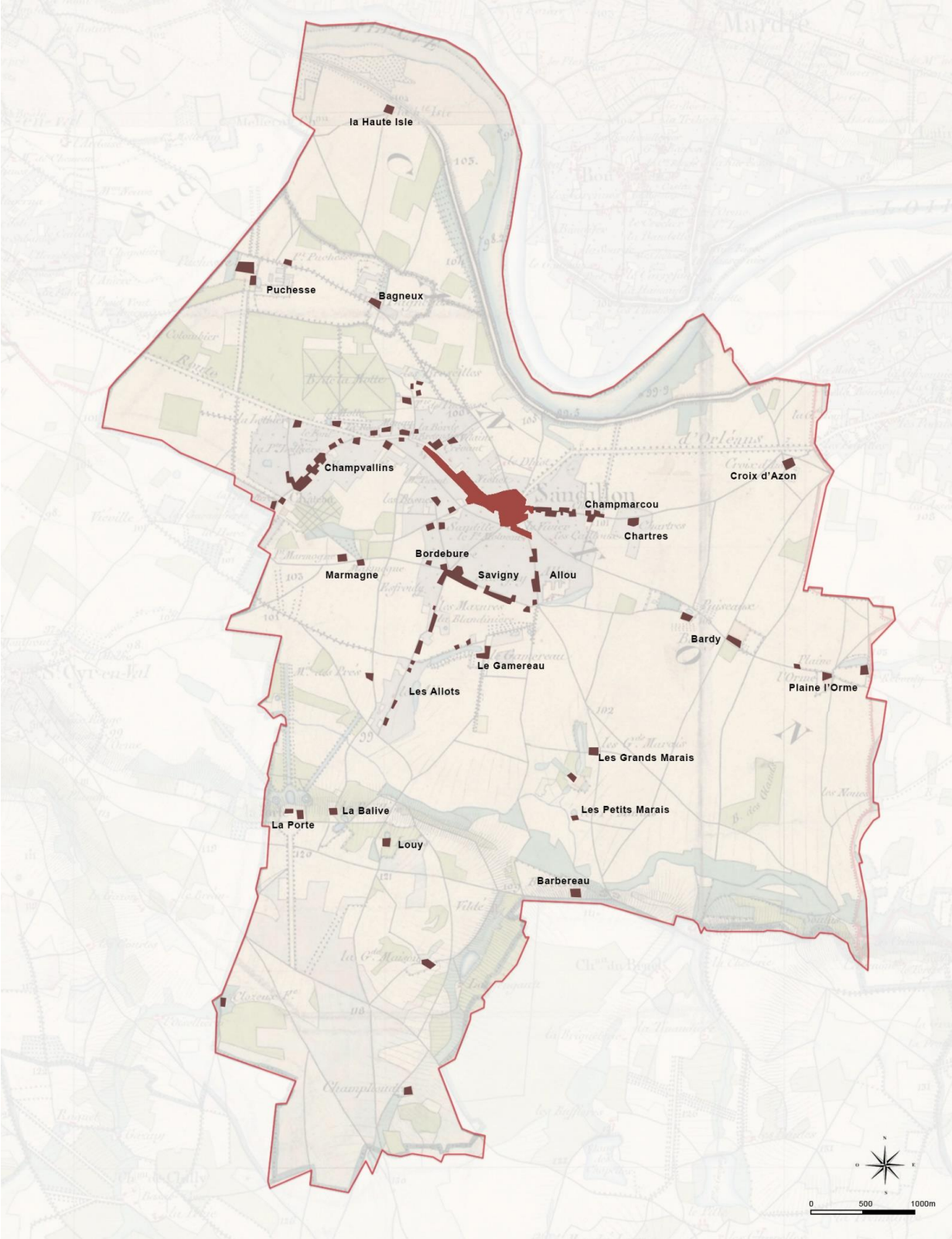
La commune est constituée d'un bourg implanté en léger retrait de la Loire, de quelques hameaux et de nombreux écarts bâtis répartis sur l'ensemble du territoire de la plaine alluviale.

Situé à moins d'un kilomètre du fleuve, le bourg de Sandillon a profité d'un léger renflement de la plaine alluviale pour s'implanter et demeurer – autant que possible - hors d'eau tout en restant proches du fleuve. C'est aussi le cas pour d'autres des secteurs historiques d'implantation humaine : le château de Bardy, la rue de Champmarcou, à l'est de Sandillon, Champvallins.

Hormis Bagneux et le château de Puchesse qui se sont implantés à l'approche de la Loire, ailleurs, les écarts historiques se sont implantés en fonction du réseau hydrographique dans la partie sud de la plaine alluviale : Marmagne, Le Moulin des Près, Les Allots, Les Grands et Petits Marais, Plaine, L'Orme.

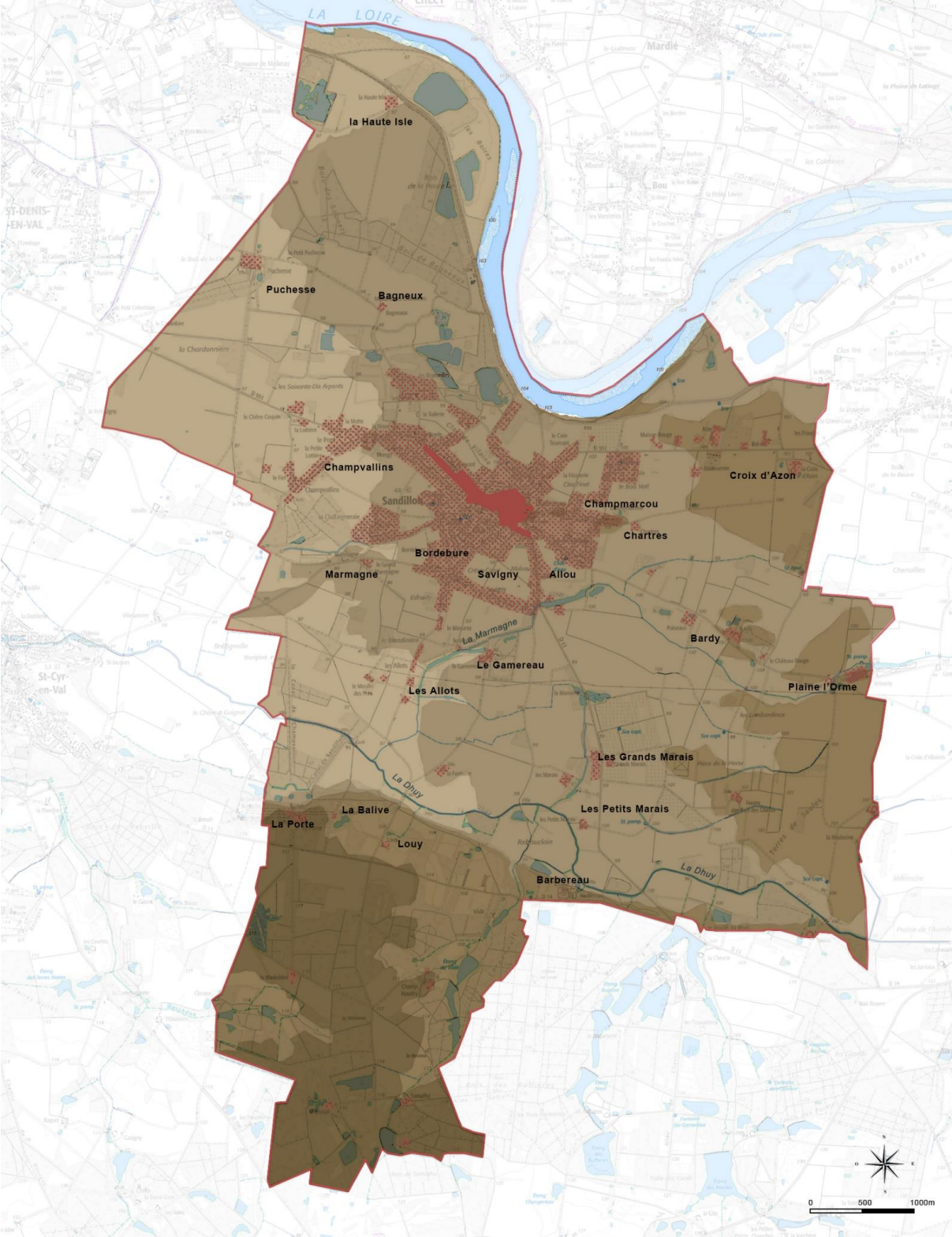
A l'instar du plateau solognot, le coteau boisé reste presque vierge de toute construction. Il abrite le Château de la Porte et la ferme de Louy.





Carte d'interprétation du bâti d'après la carte d'état-major (1820-1866) sur le territoire de la commune de Sandillon





Carte de la répartition du bâti sur le territoire de la commune de Sandillon

### **Une pression immobilière venant de l'agglomération Orléanaise**

Situé à une vingtaine de minutes du centre-ville d'Orléans, au sud-est, Sandillon constitue une commune de la seconde couronne de l'agglomération Orléanaise. Une certaine pression immobilière s'en ressent. En comparaison au centre ancien assez restreint, les extensions récentes représentent la majorité des habitations du bourg. Elles se sont implantées le long des voies existantes ou sous forme de lotissements au fil des années (Clos du Levant, les Allots, Bordebure, les Cailloux, la Chataigneraie, la Coudraie, les Courtinières, la Grand Cour, Gratteloup, la Féculerie, le Moulin du Dhiot, les Sablons, les Rainettes, Clos Finet, ...).

Les hameaux et les nombreux écarts jadis séparés du bourg sont rejoints aujourd'hui par les habitations nouvelles et les lotissements.

Ces constructions présentent une architecture standardisée (hauteur souvent R + combles) qui s'intègre mal à l'architecture vernaculaire.

L'implantation en rives des voies laisse souvent des cœurs d'îlots non urbanisés. Plusieurs « dents creuses » sont encore présentes au sein de ces extensions linéaires.



*Vue sur les tours de agglomération d'Orléans depuis la route de Saint-Cyr.*

### **Des espaces des respirations dans l'aire urbaine de Sandillon**

Si historiquement les secteurs habités se sont développés le long de quelques voies structurantes comme la route d'Orléans, la rue de Champvallins ou encore la rue de Savigny, la ville de Sandillon a continué de croître le long des voies, s'adossant aux contours des parcelles agricoles, et entraînant une avancée de l'urbanisation dans l'espace agricole.

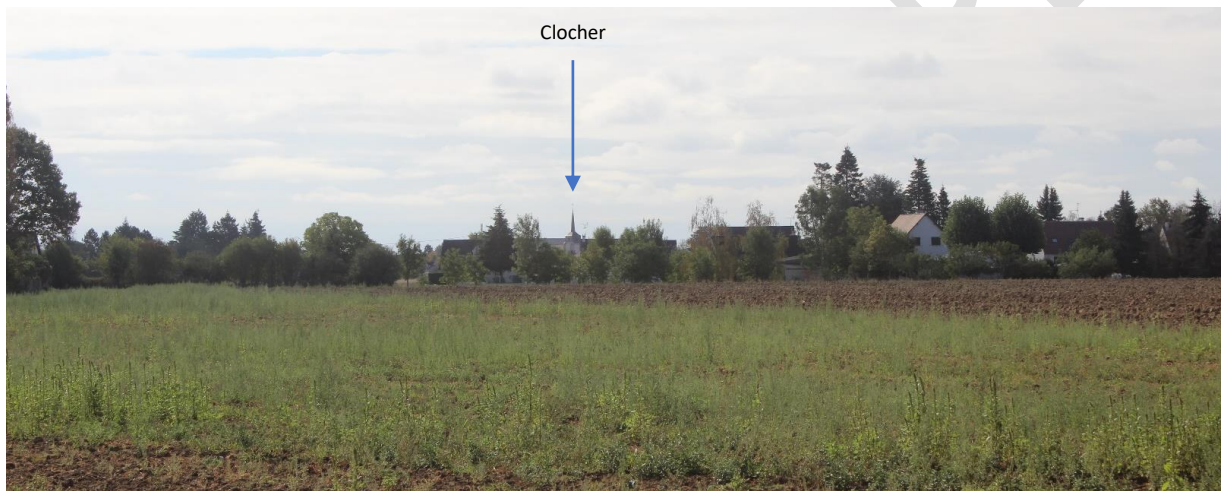
De plus en plus étendus et échanrés, les espaces urbanisés laissent aujourd'hui les parcelles agricoles apparaître comme de grands espaces vierges en cœur d'îlots, des « dents creuses » en sursis d'urbanisation et isolés de la plaine agricole.

Pourtant, ces cœurs d'îlots non urbanisés, que découpent les lignes de maisons individuelles constituent un atout pour Sandillon. Ils sont l'occasion de renforcer le lien entre ville et campagne pour les faire participer à la vie et au paysage urbain. D'une part, ces espaces de respiration permettent du recul sur les différents secteurs de la ville et permettent d'appréhender le paysage urbain et d'autre part, il s'agit de parcelles agricoles ou vivrières, au contact de la ville, bien de plus en plus précieuses de nos jours.

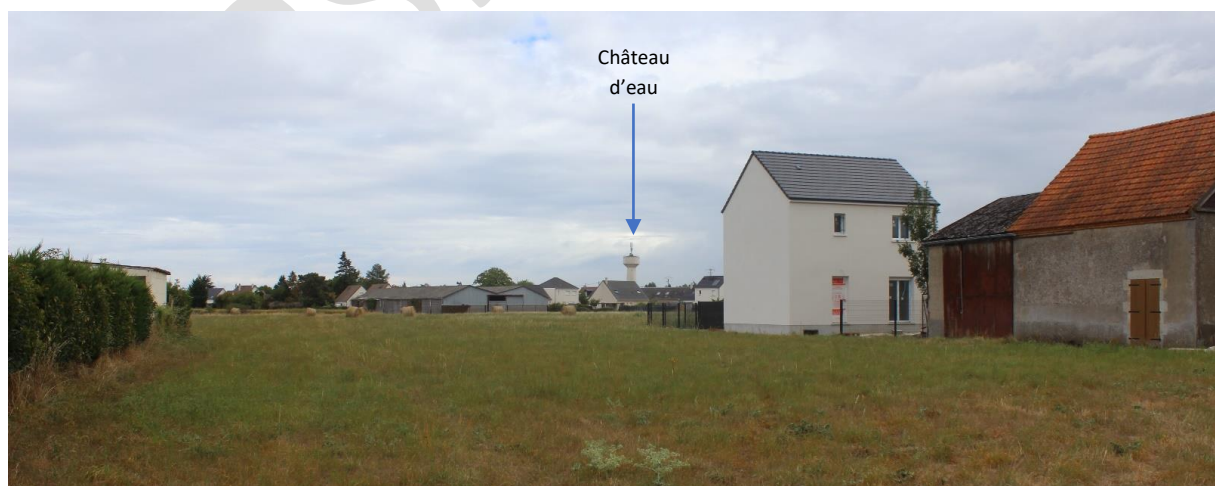




*L'espace de respiration situé au nord de la rue de Savigny offre un recul sur la silhouette urbaine de Sandillon qui panache bâti et éléments arborés.*

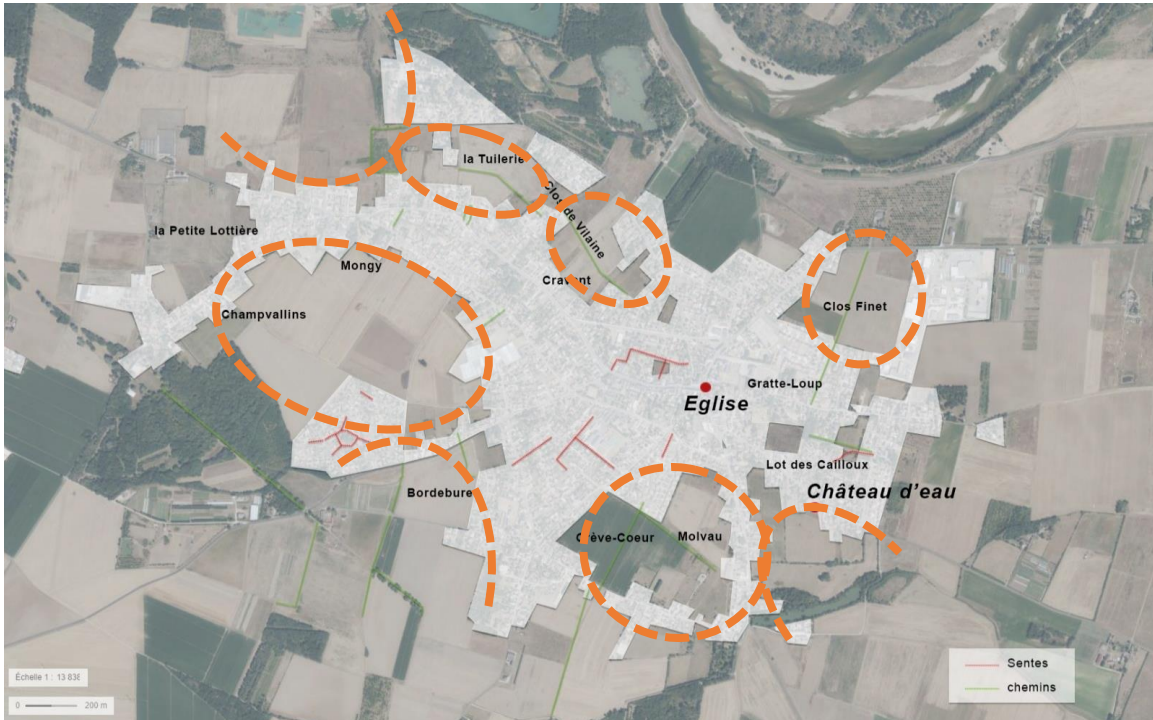


*L'espace de respiration situé à l'est du cœur de bourg de Sandillon, le Clos de Vilaine, offre un recul sur la silhouette urbaine, fortement arborée de Sandillon.*



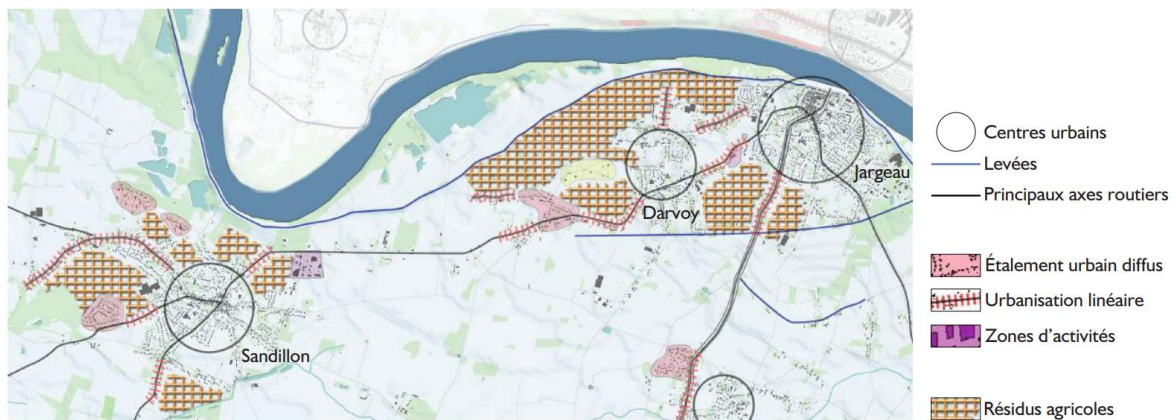
*L'extrémité de la rue de Savigny permet encore une vue sur le quartier des Cailloux où se situe le château d'eau. De nouvelles habitations semblent se propager petit à petit le long de la rue ce qui risque de fermer les perspectives visuelles et refermer sur elle-même la poche agricole.*





*Carte des espaces de respiration dans l'aire urbaine de Sandillon qui permettent un recul sur la silhouette urbaine de Sandillon.*

L'extension urbaine dispersée entre les communes de Jargeau, Darvoy et Sandillon :



Agriculture cloisonnée, réduite à de petites parcelles cultivées, qui perd tout lien avec la plaine agricole du Val et qui est menacée de disparaître sous la pression de l'étalement urbain.

*Un habitat diffus qui se développe au détriment de l'espace Agricole. La forme tentaculaire de Sandillon a pour effet de fractionner l'espace agricole attenant, le réduisant à de petites parcelles fragilisées, plus difficile à tenir face à la pression urbaine. Source : Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016*

## Les typologies bâties

Dans ce paysage plat, les émergences verticales, les implantations ou les formes bâties qui rompent avec les structures vernaculaires constituent des points de fragilisation et de banalisation du paysage. Ces éléments bâtis sont de différentes natures :

- les constructions récentes individuelles type maison individuelle ou en zones d'habitat pavillonnaire s'affranchissent des données architecturales locales et rompent avec le tissu urbain traditionnel. Repérables par leurs volumes, leurs couleurs, les matériaux, le retrait de



l'alignement, elles présentent une très grande hétérogénéité tant dans l'implantation, l'architecture et la typologie. Ces formes d'habitat, déconnectées de leur environnement, créaient une forte confusion et rendent difficile les repères et les liens avec le reste de l'urbanisation. Conjointement à ces problèmes de formes urbaines peu adaptées, ces nouveaux ensembles se situent généralement en lisière d'urbanisation sans qu'aucune épaisseur jardinée (bande plantée d'arbres, d'arbustes, sur laquelle on retrouve aussi des circulations douces) ne vienne adoucir la transition entre les zones bâties et l'espace agricole de la plaine.

- les bâtiments à caractère industriel et agricole qui répondent à des logiques économiques et occupent le territoire de la commune tant en zones agricole et périurbaine qu'au contact du paysage ligérien. Aussi, une importante zone commerciale et d'activités marque l'entrée Nord/Est du bourg en banalisant son approche malgré un travail d'intégration par la plantation d'arbres en alignement le long de la RD951. De même, la plaine agricole est parsemée de bâtiments agricoles type serres ou hangars qui jouxtent le bâti plus traditionnel. En outre, situées à proximité immédiate des berges, les installations d'extraction dont est équipée la carrière GSM, unité de production de Sandillon, contrastent avec le paysage ligérien lui conférant un caractère industriel.
- les éléments techniques type antennes, édicules et armoires électriques, clôtures, enfouissement des réseaux, etc., qui semblent presque anodins dans le paysage mais qui par leur accumulation participent à la dégradation de dernier.



*Cœur de bourg d'aspect minéral avec un bâti dense et resserré, aligné sur la voie. R+1+comble*



*Vue intimiste et arborée sur le cœur de bourg depuis la rue du Dhiot avec en perspective le clocher de l'église.*





*Unités d'habitations historiques rattrapées par les extensions urbaines récentes – vue depuis le croisement rue du Dhio et rue de la Féculerie*



*L'ensemble pavillonnaire situé au croisement de la rue du Dhio et de la rue de la Féculerie engendre une composition urbaine systématique et uniforme.*



*Marmagne, habitat vernaculaire soigneusement conservé, route de Saint-Cyr*



*Maison traditionnelle soigneusement conservée, située au croisement de la rue du Moulin et de la rue des Allots.*



*Vue sur un espace de respiration au cœur de l'aire urbaine de Sandillon – vue depuis la rue du Dhio (Clos de la Vilaine).*



*Frange urbaine, rue du Moulin. La présence d'une végétation variée et étagée participe à l'intégration du bâti.*



*Cohabitation de bâti d'époques différentes, ancienne ferme et maison individuelle. Présence de grilles ou de haies monospécifiques qui appauvrit les micro paysages des rues de Sandillon – Rue du Dhio.*

*Cohabitation harmonieuse de bâtiments d'époques et de factures différentes. Présence d'une végétation d'essences locales qui intègre l'ensemble bâti de façon naturelle et équilibrée. Le clocher de l'église de Sandillon dépasse en*



*arrière-plan, vue depuis le chemin de Verdoin.*



*Micro paysage de la rue de Savigny. La cohabitation du bâti ancien et récent est assurée par l'implantation du bâti vernaculaire qui s'aligne sur la voirie de manière perpendiculaire à celle-ci. Cette imbrication du bâti par rapport à l'espace public assure une continuité du bâti et permet une certaine densité du tissu urbain.*





*Frange urbaine, route de Férolles. Les habitations récentes se présentent à la plaine de façon frontale. Dans le prolongement du boisement existant, la plantation de quelques arbres de haut jet permettrait d'atténuer l'impact visuel de ces maisons.*

VERSION ETAT

# Carte des dynamiques d'évolution



## Légende

### Périmètre Unesco :

-  Zone tampon
-  Zone coeur

### Les dynamiques urbaines :

- qui modifient les formes d'organisation des villes et villages caractéristiques du Val de Loire
- qui fragmentent le territoire par le morcellement des espaces naturels et agricoles
- qui suppriment les points de vue sur le Val depuis les coteaux

-  L'étalement urbain diffus autour des centres urbains, sur les coteaux ou sous la forme de hameaux isolés qui provoque un mitage des paysages agricoles et les banalisés.
-  Le développement des quartiers déconnectés de leur contexte sur les franges urbaines.

-  L'urbanisation linéaire le long des routes qui s'allonge artificiellement car cette urbanisation est souvent sans épaisseur.


-  Les coupures vertes menacées le long des routes

### Des fermetures des paysages par un développement végétal :

-  Le développement de boisements spontanés en bords de Loire.

### Une dégradation des éléments du patrimoine :


- qui portent atteinte à la richesse historique et architecturale emblématique du Val de Loire
- qui effacent la mémoire de la Loire navigable


-  Par la suppression ou l'altération des alignements d'arbres sur les axes majeurs de la V.U.E

### Une altération de l'esprit des lieux par des aménagements ponctuels :

- qui portent atteinte aux paysages emblématiques du Val
- qui ne s'insèrent pas dans le modèle architectural ligérien (coeurs de villes, fronts bâtis, ...)

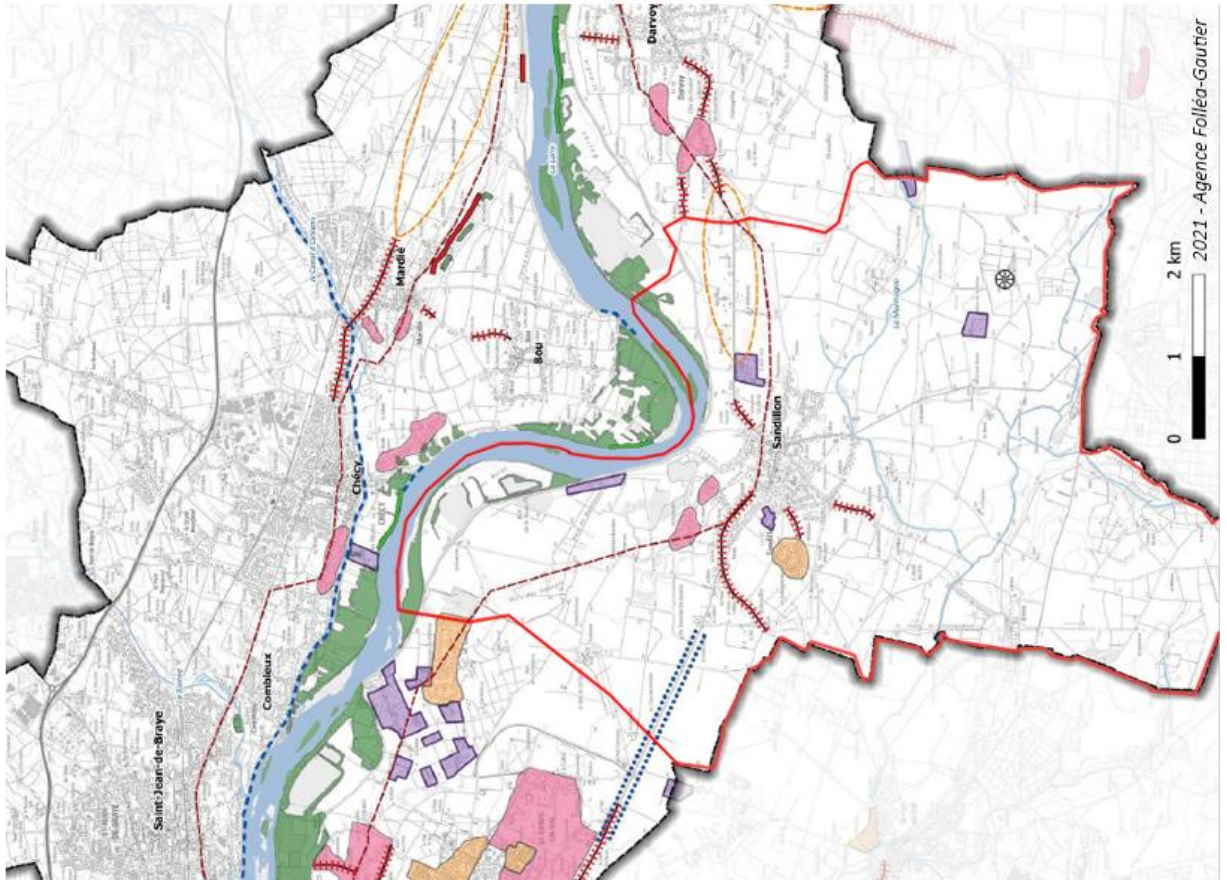
-  Les constructions dont l'implantation porte atteinte au paysage de la V.U.E

-  Le traitement peu adapté des bâtiments et des carrières implantés dans le Val (formes, couleurs, emplacements) et de leurs abords (dans les cas des serres, des carrières) qui portent atteinte à la qualité des paysages ruraux ou aux éléments patrimoniaux.

-  Les activités de sport et loisirs dans le lit endigué (campings, terrains de sport) qui, par leur implantation ou les équipements qui les accompagnent, portent atteinte à la V.U.E.

-  L'aménagement purement fonctionnel et banalisant d'espaces publics (sois, végétation, mobilier technique, ...).

Les paysages du Val de Loire - Patrimoine Mondial Unesco - Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 : Le Val d'Orléans Saint-Benoît



Carte des dynamiques d'évolution à l'échelle de la commune de Sandillon – Source : Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 Le Val d'Orléans Saint-Benoît



## LES VUES ET LES ÉLÉMENTS REPÈRES

Le territoire de la commune de Sandillon présente trois types de vues :

- les vues de la Loire depuis la levée ;
- les vues de la plaine alluviale ;
- les vues depuis le coteau sur la plaine alluviale.

### Les vues de la Loire

Au sein de la commune de Sandillon, le paysage ligérien est étonnamment mince quand on le compare à l'ampleur de la vallée et grandiose quand on franchit l'épais cordon rivulaire qui l'enserme et qu'on l'embrasse d'un seul regard depuis la levée.

En outre, la portion du linéaire de la levée, au contact de la Loire est assez restreinte. En effet, depuis la route de la levée, la boucle de la Loire est perceptible sur environ 2.16 km, à partir du Bois Bagneaux jusqu'à hauteur de la ferme située au 665 route de Jargeau.

Praticable à pied et à vélo, cette portion de levée est dénuée de toute végétation et offre des cônes de vues ou des perspectives remarquables sur la courbe de la Loire. Elle constitue le seul linéaire de la commune depuis lequel la Loire est visible.

Les vues sur la Loire sont donc limitées et se situent exclusivement le long de la Loire, depuis la levée.

La levée permet également une vue en léger surplomb de la plaine alluviale délimitée par le bourg de Sandillon.



*Cycliste sur la levée de la Loire. La Loire n'est visible que depuis le haut de la levée.*





*La Loire vue depuis la levée.*



*Vue sur le bourg de Sandillon depuis la levée de la Loire.*

### **Les vues de la plaine alluviale**

Le paysage de plaine ouverte offre de grandes perspectives découpées en plans successifs qui se détachent de l'horizon boisé.

Dans ce paysage linéaire, le bourg de Sandillon et le semi du bâti isolé constituent des éléments de repère, avec comme points d'appel le clocher, le château d'eau et l'imbrication des maisons et des toits qui se mêlent à la végétation présente aux abords du bourg.

Les vues sont plus ou moins lointaines. A l'approche du bourg, les extensions récentes limitent les perspectives. Certaines d'entre elles brouillent la lecture de la silhouette urbaine de Sandillon, en combinant éléments bâtis et végétaux exogènes qui rompent avec les tissus urbains traditionnels.



*Fenêtre paysagère sur la plaine agricole cadrée par la présence de massifs boisés au sud de la Plaine de Sandillon. Vue depuis la RD13, à proximité du lieu-dit la Marinière.*

### **Les vues depuis le coteau et le rebord de terrasse sur la plaine alluviale**

Eloignés d'environ 4.5 km du fleuve, le coteau et les rebords de terrasses présentent un relief peu pentu qui permet, au gré des masses boisées, quelques vues remarquables sur la plaine alluviale, notamment depuis la RD14, à hauteur du croisement du Chemin des Allots.



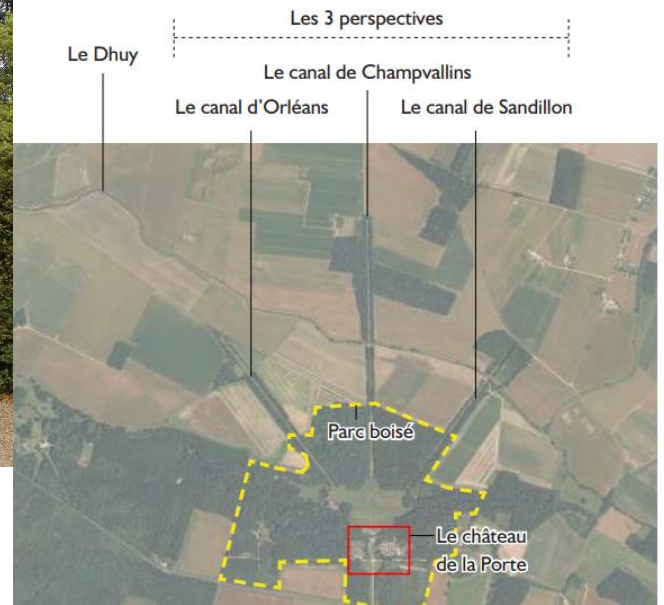
**Vue sur la plaine alluviale depuis le rebord de terrasse, le long de la RD14**

En outre, le Château de la Porte situé sur le coteau, possède un important parc boisé avec trois perspectives arborées, orientées vers la Val.





Vue du château de la Porte



Le Château de la Porte sur le coteau – Source : *Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Juin 2016*

VERSION FINALE



# Carte des points de vues Légende

**Vues sur la vallée depuis les coteaux :**

Trois secteurs offrent des vues potentielles depuis les coteaux :

- Sur le haut du coteau à l'ouest de Châteaufort-sur-Loire, plusieurs points de vues potentiels sont envisageables. Actuellement, la colonisation des espaces des bords de Loire par les boisements spontanés bloque toutes ouvertures depuis la ligne de crête. Cette situation se retrouve également depuis le sentier qui passe devant le château de Saint-Aignan, sur le haut du coteau à l'ouest de Saint-Denis-de-l'Hotel.
- Depuis le coteau de Madriné, on trouve de larges ouvertures sur la plaine agricole de Bou lorsque l'urbanisation n'a pas privatisé la vue. Effectivement, la présence de parcelles jardinées entre les maisons permet d'offrir des points de vue depuis la route qui traverse le hameau et depuis les quelques chemins qui descendent perpendiculairement au coteau.
- Depuis le coteau sud, la végétation s'interrompt au niveau de certaines fermes implantées sur le coteau : ferme Louy, les Jaraux, Courcéelles. Ces ouvertures offrent des points de vue sur la plaine agricole ouverte d'où on aperçoit le coteau de la berge opposée.

**Vues sur la Loire depuis le lit majeur :**

- Continuité des vues sur le tronçon

De nombreux points de vue sur la Loire sont remarquables depuis les berges. La présence de méandres dans ce secteur accentue les panoramas très larges et avec de belles profondeurs. Les espaces de nature boisés alternent avec les berges contenues au plus près par les levées ce qui permet, dans le premier cas d'offrir des paysages pittoresques : points de bancs de sable, d'îlots, de forêts et dans le deuxième cas, de profiter de l'effet de promontoire offert par les digues.

Sur le méandre de Bou, au niveau de la descente à l'eau en pavés, une aire de loir encore peu aménagée profite d'une ouverture exceptionnelle sur la Loire et d'un ensemble d'acrochies au fleuve. Également depuis cette endroit, non plus face au cours d'eau mais dos à lui, on dispose d'une ouverture sur la plaine agricole et sur les silhouettes des églises de Bou et de Madriné.

**Vues sur le patrimoine bâti :**

- sur un monument
- sur un front bâti

Le point de vue le plus remarquable est celui sur le front bâti de Jargeau depuis le promontoire de l'ancien port de Saint-Denis-de-l'Hotel. L'aménagement met en valeur la qualité de l'ensemble architectural composé des bâtisses, de l'église et du port avec ses quais. Sur l'autre berge, la vue sur le front bâti de Saint-Denis-

**Hotel** est elle aussi qualitative mais dans une moindre mesure. D'autres points de vue sont à signaler notamment depuis la plaine agricole de Bou et qui concernent les silhouettes des églises de Madriné et de Bou.

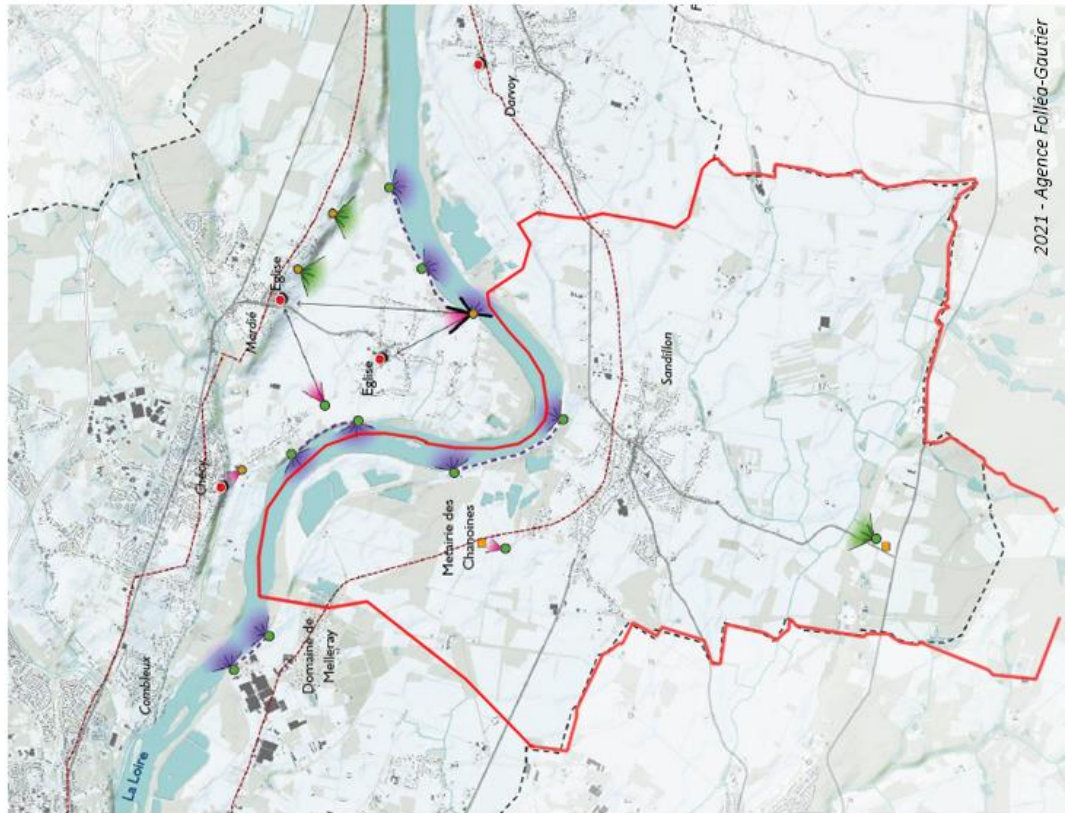
**Enjeux et préconisations :**

**ORIENTATION 4 :**  
Préserver les belvédères et les points de vue remarquables

**Vue à préserver**

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | Cône de vue            |
|  | Vue panoramique à 180° |
|  | Vue intéressante       |

Les paysages du Val de Loire - Patrimoine Mondial Unesco -  
Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 : Le Val d'Orléans Saint-Benoît



Carte des points de vue à l'échelle de la commune de Sandillon – Source : Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 Le Val d'Orléans Saint-Benoît

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE

Le territoire de Sandillon se caractérise par quatre paysages bien distincts :

- Un Val de Loire reconnu et protégé constituant un bien culturel et naturel présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun de l'humanité ;
- Un paysage de plaine agricole qui forme la transition entre les deux espaces sensibles du territoire communal et sur lequel le maintien des corridors écologiques sera à prendre en compte ;
- Un paysage de coteau et le rebord de terrasses qui constitue un paysage de transition entre plaine alluviale et plateau, alternant ambiances boisées et cultivées ;
- Un paysage fermé de boisement qui appartient au vaste ensemble de la Sologne qui est également un milieu écologique d'intérêt régional.

Il se complète par l'aire urbaine de Sandillon.

### **Synthèse des enjeux et des menaces du paysage ligérien :**

- Sur la commune de Sandillon les éléments d'intérêt présents le long de la Loire sont des éléments principalement naturels avec notamment la présence de boisements alluviaux, de bancs de sables et de gravières ainsi que des prairies.
- Les cônes de vues ou les perspectives remarquables situées le long de la Loire sont très restreints sur la commune de Sandillon. En effet, sur la route de la levée la Loire est perceptible à partir du Bois Bagneux jusqu'à son croisement avec la rue du Port. La route de la levée est ensuite interdite aux véhicules motorisés mais reste accessible aux piétons et aux cyclistes qui peuvent continuer d'admirer le fleuve jusqu'au lieu-dit « Maison rouge ».
- Les vues sur la Loire sont menacées par le développement des boisements le long du fleuve. L'enfrichement progressif des rives du fleuve, des îles et des méandres a ponctuellement refermé les perspectives visuelles, cloisonnant le fleuve dans une gangue verte. Cette prolifération vient aussi de l'abandon des pratiques agricoles pour la production d'osier et de bois de chauffe et de la fin du pastoralisme.
- Les carrières représentent toutefois des points noirs dans le paysage ligérien. L'attention portée à leur insertion paysagère de manière à diminuer leur impact visuel est peu considérée. En outre, il sera nécessaire lors du réaménagement de la carrière de veiller à une restauration des milieux en cohérence avec le paysage.
- La Loire reste un fleuve sauvage qui, bien que contenu par des levées, peut engendrer des aléas naturels et une exposition au risque d'inondation.

### **Synthèse des enjeux et des menaces du paysage de la plaine alluviale :**

- Une plaine agricole qui se banalise du fait de la simplification des motifs arborés et du regroupement parcellaire :

- Conjointement aux remembrements, les terres cultivées ont gagné sur les prairies, par des drainages des parcelles et par un remaniement des cours d'eau, faisant disparaître la végétation des berges (ripisylve) et les continuités écologiques. Cette déprise symptomatique des espaces naturels peut être illustrée par la Marmagne et ses petits affluents qui sont quasiment dépourvus de ripisylve sur une grande partie de leur linéaire, comme effacée du paysage.

- De même, les alignements d'arbres longeant les axes historiques du Val, comme le long de la RD951 entre Sandillon et Orléans, ne sont plus ni conservés ni remplacés et ils tendent à disparaître. Les arbres sont des éléments vivants. Ils peuvent, par conséquent, disparaître (fin de vie), être fragilisés ou perdre leur caractère majestueux (par une taille trop sévère). Ces dernières décennies ont vu disparaître nombre d'alignements d'arbres qui ponctuaient le paysage de la plaine. Des mesures de re-plantation seraient indiquées.

- Un territoire pouvant encore bénéficier d'une certaine diversité agricole avec la présence de maraichages et de vergers.
- Une aire urbaine tentaculaire qui se développe au détriment de l'espace agricole et qui a pour effet de fractionner l'espace agricole attenant, le réduisant à de petites parcelles fragilisées, plus difficile à tenir face à la pression urbaine.
- Ces poches agricoles sont une opportunité pour renforcer le lien ville/campagne et permettent un recule sur la silhouette urbaine de Sandillon.
- Une cohabitation entre bâti est espace agricole ouvert parfois déstructurante du fait de l'absence d'interface végétale étagée et diversifiée ou de la présence de clôtures de jardins privés métalliques et rigides ou composées de haies monospécifiques, type thuyas ou photinia, qui appauvrissent et banalisent les franges urbaines.
- La présence de constructions ponctuelles, en général des bâtiments d'activités industrielles, commerciales ou liés à l'extraction du lit majeur, qui portent atteinte à l'esprit des lieux et au paysage de la V.U.E. soit au regard de leurs dimensions (bâtiments hors d'échelle), soit au regard de leur emplacement (en bord de Loire, masquant un élément du patrimoine, mal intégré à son environnement).

### **Synthèse des enjeux et des menaces du paysage de coteau et le rebord de terrasses :**

- Il s'agit d'un paysage de transition entre la plaine agricole et le plateau boisé de la Sologne Orléanaise qui permet de comprendre les logiques du territoire. Bien que menacé par une fermeture progressive, il présente encore un certain équilibre entre parcelles agricoles ouvertes et massifs boisés. La fermeture de cette portion de territoire isolerait les paysages et obstruerait les vues. Le maintien des ouvertures et donc de l'agriculture est cruciale pour ce secteur.



- Hormis le Château de la Porte, la Balive et Louy, il présente l'intérêt paysager d'être vierge de bâti, ce qui permet une grande harmonie paysagère et de belles perspectives sur le paysage de la plaine alluviale.

#### **Synthèse des enjeux et des menaces du plateau boisé de la Sologne Orléanaise :**

- Plusieurs tendances mettent en péril les paysages solognots : la privatisation du territoire, la déprise agricole et la progression des boisements et des friches.
- L'importance que prend aujourd'hui la chasse dans la gestion du territoire cause un déséquilibre important. Cette activité a entraîné une privatisation du territoire par la création de grands domaines de chasse engrillagés. Face à la pression foncière induite par les propriétés de chasse, l'agriculture doit faire face à un phénomène de déprise accentué par la difficulté de produire sur des sols de mauvaise qualité agronomique.

#### **Synthèse des enjeux et des menaces du paysage bâti de l'aire urbaine de Sandillon :**

- Une urbanisation marquée par un important développement récent.
- Un centre ancien assez restreint qui articule de vastes extensions urbaines qu'il convient de maîtriser pour freiner l'étalement urbain.
- Un ensemble urbain au contact de parcelles agricoles avec des cœurs d'îlot non urbanisés, toujours exploités qu'il convient d'encourager.
- L'utilisation d'une végétation inadaptée, type conifères persistants, pour les clôtures des parcelles privées (prédominance de conifères persistants) est un phénomène récurrent. Toujours vertes, elles sont d'ailleurs plus agressives en hiver qu'en été. Cherchant à dissimuler un espace ou un bâtiment, composées d'espèces monospécifiques, elles sont finalement souvent plus gênantes que l'objet qu'elles cherchent à masquer et sont une atteinte à la diversité des paysages et des ambiances du Val.
- Une altération des seuils de la ville, notamment par des zones d'activités qui se greffent directement sur la voie principale, comme c'est le cas à l'entrée est de Sandillon sur la RD951. La zone d'activités montre un effort pour réduire l'impact visuel des surfaces de stationnement et des bâtiments en « boîte à chaussures », notamment devant l'hypermarché, grâce à des haies végétales et des plantations en alignement le long de la route.
- Une altération du paysage urbain par la présence de clôtures hétéroclites et peu valorisantes, des enseignes et des panneaux publicitaires agressifs, des zones de stationnements et de stockages minéralisées très importantes, des bâtiments au caractère industriels. Le végétal est très souvent absent et là encore, les abords des cœurs de villes perdent leur caractère identitaire.
- Le paysage urbain fait souvent l'objet d'aménagements purement fonctionnels qui banalisent les espaces publics (sols, palette végétale, mobilier technique...). Il n'est pas rare de voir une place

transformée en aire de stationnement, des aménagements d'espaces publics autour des équipements type complexe sportif qui restent très technique et peu adapté au lieu.

- Une urbanisation qui reste limitée en dehors du bourg mais avec la présence d'écarts répartis sur l'ensemble de la commune.

| <b>Constats</b>  |
|--|
| <b>Un patrimoine naturel, paysager et architectural de qualité, lié au val de Loire :</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des valeurs identitaires et emblématiques lié au Val de Loire,</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine architectural et paysager de renommée internationale,</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine végétal de qualité.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des paysages exceptionnels et contrastés,</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces agricoles structurant le paysage,</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des outils de protection existants et le plan de gestion Val de Loire Unesco,</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un milieu naturel et physique marqué par les influences de la Loire :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un paysage et un patrimoine, garants d'un cadre de vie de qualité,</li> <li>○ Un attrait touristique et de loisirs</li> </ul> </li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces boisés témoignant de la transition vers un paysage caractéristique de la Sologne, sur la frange sud du territoire, qui jouent un rôle fort dans l'identité de la commune et sa diversité écologique.</li> </ul>   |
| <b>Un cadre de vie de qualité :</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une situation privilégiée à proximité de l'agglomération orléanaise dans un environnement périurbain de qualité et à fort potentiel.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La présence de la Loire à distance réduite du Bourg et de la forêt solognote au Sud de la commune contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le patrimoine architectural de qualité (monuments, espaces verts, bâtis témoins de l'histoire de Sandillon...).</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs lié à la Vallée de la Loire et ses abords (étang de la Tuilerie, Loire à vélo, etc.).</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une agriculture périurbaine et vivrière porteuse d'une forte valeur ajoutée pour le territoire.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces naturels garants d'un cadre de vie de qualité</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une pression urbaine forte,</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une banalisation des paysages qui pèsent sur la valeur identitaire du Val de Loire : une urbanisation rampante avec un appauvrissement de l'architecture et de la végétation qui l'accompagne, la présence d'infrastructures type pylônes, édicules, boîtiers électriques... qui dégradent le paysage, la disparition des alignements d'arbres, l'apparition de constructions ponctuelles dont l'implantation porte atteinte au paysage de la V.U.E., la simplification du motif parcellaire au profit d'une intensification des cultures...</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des infrastructures de transport et des mobiliers au caractère routier qui créent des ruptures dans le paysage.</li> </ul>  |

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une disparition des continuités écologiques et hydrographiques dans la plaine agricole et dans l'aire urbaine de Sandillon.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La fermeture du coteau et du milieu aux abords du lit mineur.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hormis la levée de la Loire et quelques liaisons piétonnes dans la ville, un manque de réseaux de chemins de randonnée et de voies douces pour faire découvrir les différents paysages de la commune, les richesses de Sandillon, et relier les différents secteurs habités de la commune et limitrophes.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'abandon de systèmes cultureux et pastoraux entraînant l'apparition de friches.</li> </ul>  |

Consciente de son potentiel et de la valeur de son patrimoine bâti et paysager, la problématique pour Sandillon aujourd'hui est d'imaginer son avenir, son évolution, en s'appropriant les principes de développement durable, en préservant son intégrité et en affirmant sa place au sein du Val de Loire patrimoine mondiale de l'UNESCO.

L'enjeu pour Sandillon est donc de révéler son identité tout en s'inscrivant dans les préceptes énoncés par le plan de gestion du Val de Loire patrimoine mondial.

Aussi, s'agit-il de mettre en valeur le grand paysage qui le caractérise, sa monumentalité et l'horizontalité de ses vues et perspectives, tout en préservant les ouvertures et profondeurs de champs qui structurent son paysage, et en maintenant la dominante des espaces non-bâti, agricoles et naturels.

La formulation de ces objectifs conduit à définir un certain nombre d'orientations :

| Préconisations  |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir un plan de développement urbain du bourg en <b>tenant compte des logiques d'implantation paysagère et de la dimension scénographique du bourg dans le paysage</b> (notamment en consolidant le rôle de repère paysager du clocher de l'église de Sandillon pour qu'il ne soit pas concurrencé par les motifs bâtis ou arborés de grande taille) ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la densification des zones déjà bâties et/ou imperméabilisées pour protéger le contexte paysager du Val de Loire en valorisant les potentiels du tissu urbain ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planifier les futures extensions urbaines pour qu'elles s'intègrent davantage au tissu villageois vernaculaire (matériaux, alignement en limite de propriété, couleurs, volumes, imbrication, compacité, situation topographique, palette végétale) et pour <b>limiter l'étalement urbain et freiner la transformation des terres agricoles en terrains à bâtir au profit de la densification</b> ;</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir et affermir les contours du bourg tout en soignant sa physionomie et leur rapport au paysage</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalifier les abords du village en s'efforçant à rechercher un équilibre entre végétation et constructions pour avoir une lisière souple, harmonieuse et non pas franche et brutale uniquement résidentielle, notamment en s'inspirant ou en prolongeant les structures végétales traditionnelles (mise en place de vergers, privilégier les essences locales...)</li> </ul>                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabiliser les quelques hameaux satellites en privilégiant la densification de certains d'entre eux judicieusement choisis ;</li> </ul>  |



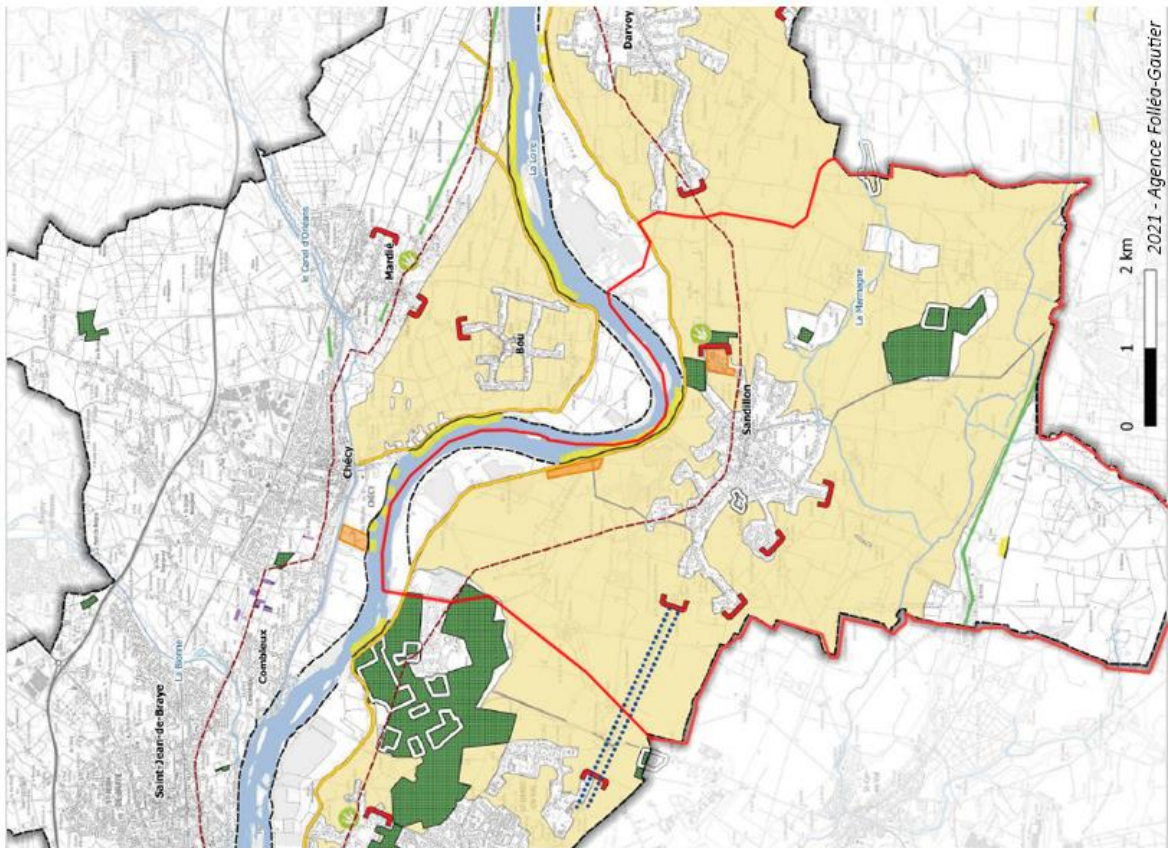
|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanctuariser les poches agricoles situés au cœur de l'aire urbaine de Sandillon : proscrire l'urbanisation par « pastillage » en affirmant la présence des espaces agricoles et vivriers au contact de l'agglomération de Sandillon ou en redonnant une utilité ou une justification fonctionnelle aux « vides urbains » pour les faire participer à la vie et au paysage urbain de proximité et en renforçant le lien entre villes et campagnes ;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proscrire la création de lotissements isolés ex nihilo afin de limiter le mitage du territoire et conserver de vrais espaces « vierges » entre les différentes unités d'habitations ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir, développer, compléter le réseau des cheminements doux, en s'appuyant sur le patrimoine paysager et bâti lié au Val de Loire ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ménager des circulations douces entre les différents bourgs de la plaine (création ou connections aux sentiers de randonnées existants) et entre le cœur de bourg de Sandillon et les extensions (notion de promenade urbaine) ;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser la place de la vallée de la Loire et de l'eau dans le paysage : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contenir les boisements qui se développent le long de la Loire pour maintenir une ouverture sur le fleuve ;</li> <li>○ Aménager des sentiers pédestres connectés à la levée de la Loire ou le long des petits cours d'eau de la plaine dont les ressources paysagères ne sont pas exploitées ;</li> <li>○ Aménager la promenade qui longe le fleuve en contre-bas de la levée ;</li> <li>○ Restaurer, maintenir et préserver les continuités hydrographiques (cours d'eau permanents ou temporaires, zones humides, mares, zones de captage, ...) et écologiques aussi bien en secteur agricole qu'en zones habitées ;</li> </ul> </li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la diversité des motifs paysagers qui participent du caractère jardiné du paysage du Val de Loire par la préservation des alignements d'arbres, bosquets, arbres isolés, vergers, haies, etc. pour lutter contre la banalisation et la simplification de ces derniers et leurs disparitions progressives ;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver et créer de nouvelles zones d'épanouissement de la biodiversité ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre le bourg agréable à vivre en protégeant et replantant des arbres dans le bourg, en redonnant une place à l'habitant et au piéton, en favorisant la qualité et le confort des espaces publics : sortir du tout parking pour promouvoir des lieux de sociabilisation à échelle humaine ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter attention à l'intégration des éléments techniques type antennes, édicules et armoires électriques, clôtures, enfouissement des réseaux, etc., qui par leur accumulation participent à la dégradation du paysage légérien ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soigner le paysage des entrées de villes et des axes routiers du Val de Loire ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les zones commerciales et d'activités périurbaines en leur redonnant une dimension « urbaine » de qualité adaptée au contexte rural ;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir une production agricole diversifiée pour renforcer le lien entre villes et campagnes ;</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les bâtiments agricoles ;</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le paysage du coteau dont les ressources paysagères ne sont pas exploitées par l'aménagement de sentiers pédestres et la préservation des vues en direction de la plaine alluviale (risque de fermeture).</li> </ul>   |

# Carte des enjeux et préconisations

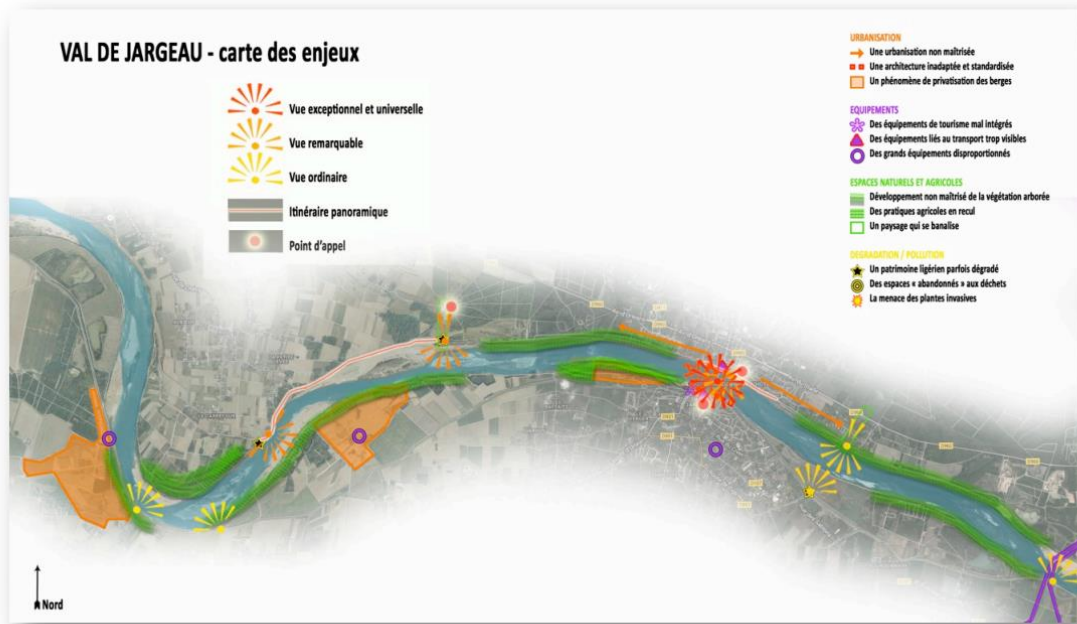
## Légende

- ORIENTATION 2 :**  
Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire
- 2.1 Préserver les paysages jardiés liés aux cultures spécialisées
    - Les petites parcelles maraichères (présence autour de l'item)
    - Les paysages horticoles et les vergers
  - 2.2 Eviter la fermeture des paysages du Val en maintenant des prairies alluviales
  - 2.3 Maintenir les ouvertures ponctuelles sur le fleuve depuis les routes
  - 2.4 Maintenir les grandes ouvertures visuelles sur la plaine et sur le fleuve depuis les routes
  - 2.5 Préserver les ouvertures ponctuelles depuis les cheminements de bord de Loire
  - 2.6 Concilier grandes cultures et paysages de qualité
  - 2.7 Préserver les structures arborées dans la plaine agricole (haies, bosquets, etc.)
  - 2.8 Soigner la qualité paysagère des abords et des aménagements autour des bâtiments
  - 2.9 Intégrer les bâtiments agricoles
- ORIENTATION 3 :**  
Maîtriser l'étalement urbain
- 3.1 Fauter les extensions urbaines diffuses
  - 3.2 Eviter l'urbanisation des flancs et des hauteurs de coteaux / terrasses
  - 3.3 Eviter l'urbanisation des flancs et des hauteurs de coteaux / terrasses
  - 3.4 Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines
  - 3.5 Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines
- ORIENTATION 4 :**  
Organiser le développement urbain
- 4.6 Insérer et requalifier les zones d'activités
  - 4.7 Insérer et requalifier les zones d'activités
- ORIENTATION 6 :**  
Valoriser les entrées et les axes de découverte du site
- 6.1 Requalifier les grands axes de découverte le long du fleuve
  - 6.2 Préserver les routes paysannes en limitant au maximum les équipements routiers (gros axes, panneaux, signalisation horizontale, barrières, etc.)
  - 6.3 Préserver les alignements d'arbres le long des routes et favoriser des plantations supplémentaires
  - 6.4 Restaurer les alignements d'arbres remarquables liés au patrimoine
- Périmètre Unesco**
- Zone tampon
  - Zone cœur

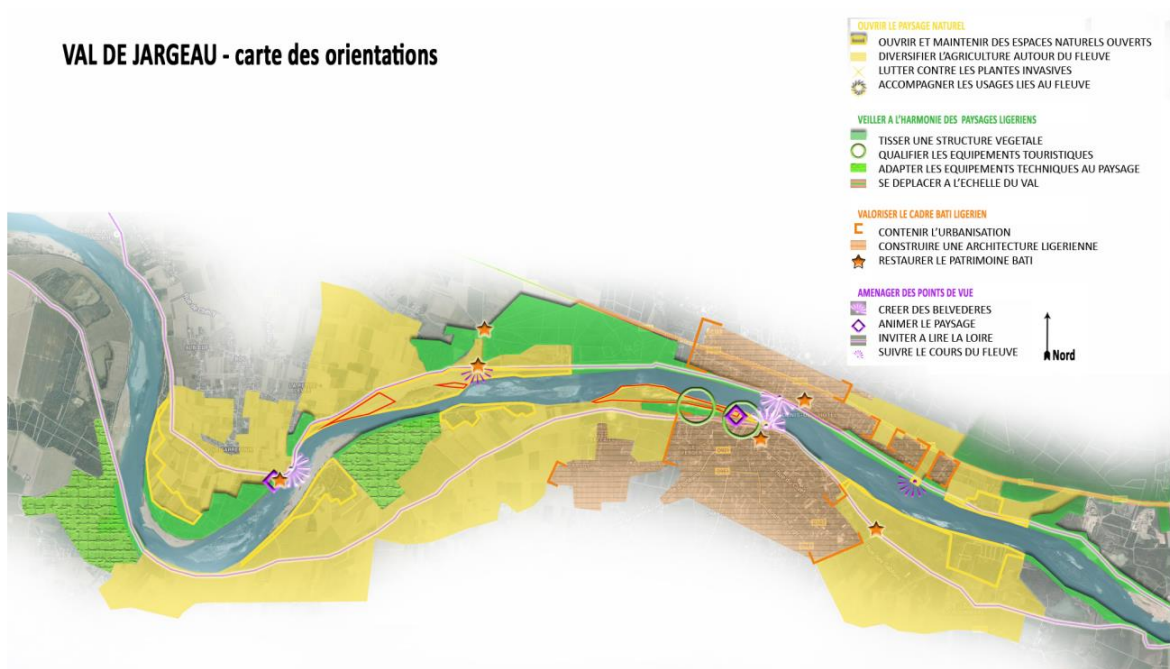
Les paysages du Val de Loire - Patrimoine Mondial Unesco -  
Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 : Le Val d'Orléans Saint-Benoît



Carte des enjeux et préconisations à l'échelle de la commune de Sandillon – Source : Extrait du Plan de Gestion Séquence n°1.1 Le Val d'Orléans Saint-Benoît



Carte des enjeux des bords de Loire concernant du Val de Jargeau - Etude paysagère opérationnelle sur les covisibilités en bord de Loire – Diagnostic et Grandes orientations – Avril 2014



Carte des orientations concernant les bords de Loire du Val de Jargeau - Etude paysagère opérationnelle sur les covisibilités en bord de Loire – Diagnostic et Grandes orientations – Avril 2014