

PLU approuvé le 14/10/2013

POS approuvé le 12 août 1999

8/10/2012

27/06/2012

Cabinet RAGEY

Géomètre Expert Urbaniste

69 chemin de la Fontaine 45500 GIEN

Tél : 02 38 27 07 07 / fax 02 38 27 07 08

c.ragey@wanadoo.fr



Commune de **GUILLY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 1

Rapport de présentation

SOMMAIRE

Table des matières

PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	2
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION	3
A - CADRE PHYSIQUE.....	7
1) SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
2) HISTORIQUE.....	7
3) OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION	8
4) DONNEES GENERALES SUR L'ENVIRONNEMENT	10
5) PAYSAGES ET PATRIMOINES.....	22
6) LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	33
B –CADRE SOCIO-ECONOMIQUE.....	37
1) EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	37
2) LE LOGEMENT	40
3) LES MENAGES.....	43
4) LA POPULATION ACTIVE.....	44
5) LES ACTIVITES ECONOMIQUES	47
1) SYNTHESE.....	51
2) BILAN DES CONTRAINTES	55
1) LE PROJET COMMUNAL	56
1-1. CONFORTER LE BOURG ET AMORCER L'URBANISATION « HORS D'EAU » ...	56
1-2. PERMETTRE L'EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES.....	57
1-3. METTRE EN VALEUR LES SITES NATURELS ET LES PAYSAGES	57
2) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	58
3) MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	58
4) RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES	62
4-1. CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES DE NIVEAU NATIONAL	62
4-2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORIENTATION INTERCOMMUNAU	
1) ZONES URBAINES.....	64
2) ZONES À URBANISER.....	65
2-1. ZONE AU	65
3) ZONE AGRICOLE	65
4) ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	65
6) LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	66
7) LES ELEMENTS DE PAYSAGE A CONSERVER.....	66
8) SECTEUR DE RESSOURCES NATURELLES.....	66
.....	<u>EVALUATION DU PLU</u>

PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document local de projet urbain à vocation globale. Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, « il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »

Le PLU couvre l'intégralité du territoire de la commune.

Son contenu, variable selon les cas, comprend le plus souvent :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement de Développement Durable,
- les orientations d'aménagement,
- le règlement,
- les documents graphiques (plans de zonage),
- les documents annexes :
 - liste des emplacements réservés
 - les annexes sanitaires
 - les servitudes d'utilité publique

La législation en vigueur précise le contenu obligatoire de ces documents :

Le rapport de présentation, dont le contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, est un document essentiel du Plan Local d'Urbanisme.

- Il expose le diagnostic au regard des prévisions démographiques et économiques.
- Il analyse l'état initial de l'environnement.
- Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de révision ou de modification, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.
- Il évalue les incidences des orientations sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

Les orientations d'aménagement, facultatives, sont opposables aux tiers, leur contenu est défini par l'article R. 123-3-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par secteur ou par quartier, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

Les plans de zonage définissent des zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole ou Naturelle), où s'applique le règlement. Celui-ci énumère en quatorze articles et trois sections : la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13) et les possibilités maximales d'occupation du sol (article 14).

Prescription de la révision

La révision du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire en raison du manque latent de terrains à bâtir disponibles sur la commune, ainsi que de la nécessité de permettre l'ouverture d'une carrière.

En conséquence, le 4 octobre 2004, le Conseil Municipal de GUILLY a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Concertation publique

La concertation publique s'est déroulée dès le début des études, avec la mise à disposition en mairie de plusieurs éléments de l'étude : notamment une note résumant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU, les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail, ainsi que des panneaux présentant l'état des lieux de la commune, ainsi que le projet de PADD.

Un registre mis à disposition du public a permis de recueillir ses observations, qui ont généralement été prises en compte en cours d'étude.

Enfin, une réunion publique a été organisée dans la salle des fêtes le 12 octobre 2006. Environ quatre-vingt personnes y ont assisté et ont pu formuler leurs remarques et souhaits vis-à-vis du projet communal.

Débat au sein du Conseil Municipal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en Conseil Municipal le 30 mars 2006 et une seconde fois le 30 mai 2006, afin de valider les modifications demandées la fois précédente.

Arrêt du projet

L'arrêt du projet par le conseil municipal est intervenu le 8 février 2007. Le projet présenté comporte les pièces suivantes :

- Rapport de présentation,
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Orientations d'aménagement,
- Plans de zonage,
- Règlement,
- Liste des emplacements réservés,
- Liste des éléments de paysage à conserver,
- Servitudes d'utilité publique : Liste et plans,
- Plan des servitudes d'utilité publique,
- Annexes sanitaires : Notice et plans des réseaux,
- Liste et plan des sites archéologiques.

Approbation

Le PLU a été approuvé, après enquête publique le 6 mars 2008

Reprise

Suite à l'annulation du PLU par le Tribunal Administratif d'Orléans intervenue le 8 mars 2011, la commune de GUILLY a décidé de reprendre l'étude du PLU en complétant le rapport de présentation des éléments estimés manquants par le juge administratif. Compte tenu de l'ancienneté de l'arrêt de projet et de la nécessité d'une nouvelle enquête publique, l'étude prévoit un nouvel arrêt de projet.

La commune de GUILLY a prescrit la reprise de l'étude le 2 mai 2011, et celle-ci a réellement débuté en janvier 2012.. L'étude n'étant pas terminée en juillet 2012, la commune a délibéré pour décider de mettre le PLU sous la forme Grenelle II, et en même temps a débattu sur le PADD, le 31 juillet 2012.

Le bilan de la concertation publique et l'arrêt de projet sont intervenus le 8/10/2012.

La concertation publique sur la reprise du dossier a donné lieu à une réunion publique le 19 juillet 2012.

Sont modifiés par rapport au dossier approuvé le 6 mars 2008 :

1. Le rapport de présentation est complété aux paragraphes suivants :

Pour la zone inondable : indication de la révision du PPRI et des nouvelles contraintes

Pour le secteur de carrière

- Etat initial de l'environnement dans le secteur réservé à l'exploitation des ressources naturelles du sous-sol,
- Intérêt économique de cette activité en général et pour la commune de GUILLY, raisons du choix du site
- Aspects paysagers du secteur
- Enjeux à prendre en compte pour fixer les conditions d'exploitation
- Traduction du PADD
- Bilan environnemental

2. PADD

Prend en compte la loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2.

Renforce les exigences en vue de l'exploitation dans le secteur de carrières.

Prend en compte le PPRI en cours de révision.

3. Plan de zonage

- Les planches 4 et 5 sont modifiées par la création d'un secteur de ressources naturelles qui remplace un secteur de zone naturelle Nc.
- Remplacement des secteurs Nb situés au milieu de la zone agricole par des secteurs Ab,
- Suppression des aléas du PPRI
- Ajustement du zonage, suppression des secteurs d'activités (zone AUI), et des secteurs d'urbanisation différée

4. Règlement

Refonte complète

5. Orientations d'aménagement

Reprise notamment pour le secteur de Bouteille

6. Bilan environnemental, pour l'ensemble du projet avec zooms sur les secteurs urbanisés et de carrières.

Documents annexes au bilan environnemental.

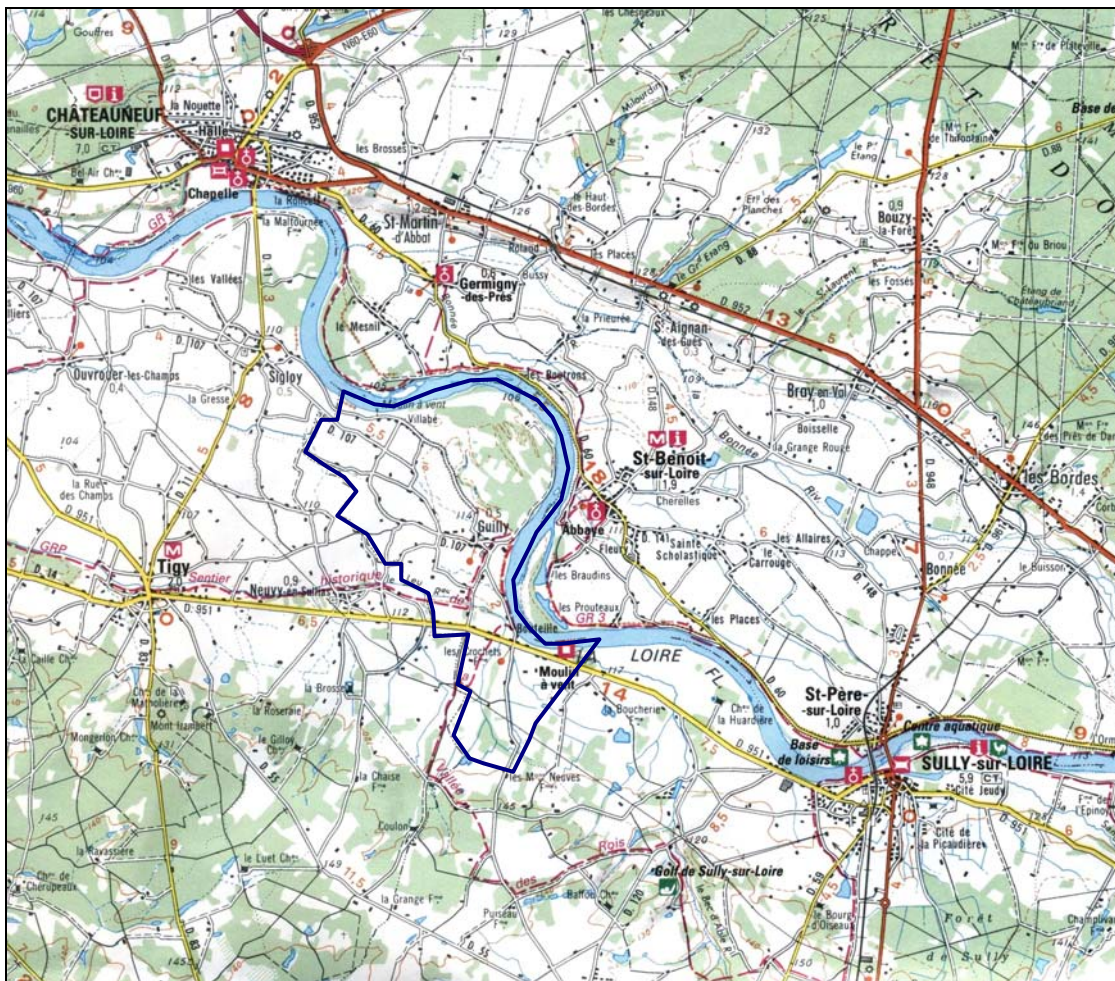
I - LA SITUATION EXISTANTE

1) SITUATION GEOGRAPHIQUE

GUILLY est située en rive gauche de la Loire, à 8 km à l'ouest de Sully-sur-Loire et à 11 km au sud-est de Châteauneuf-sur-Loire. La commune appartient au canton de Sully-sur-Loire et à l'arrondissement d'Orléans.

Le territoire communal s'étend sur le Val de Loire et le plateau solognot avec une superficie de 1703 hectares.

Situation de GUILLY (Extrait carte IGN n°27 1/100 000)



2) HISTORIQUE

GUILLY a sans doute une origine gallo-romaine. Son nom est issu de toponyme latin « Guiliacum ».

Au IX^{ème} siècle, Charles le Chauve donne la terre de GUILLY à l'Abbaye de Fleury-sur-Loire. Celle qui deviendra par la suite Saint Benoît-sur-Loire fait de GUILLY l'une de ses sept mairies. Elle conservera les droits sur la paroisse jusqu'à la révolution.

L'église de GUILLY date du moyen-âge. Ses plus anciens éléments sont du XII^{ème} siècle, mais elle a été fortement reprise au XIX^{ème} siècle.

Le hameau de Bouteille est un ancien port de Loire mentionné dès le XI^{ème} siècle. Il a été en partie ruiné lors de la grande crue de 1733.

3) OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

Dans ses deux-tiers nord, la commune fait partie du Val de Loire, vaste étendue plane parsemée de hameaux, villages et fermes isolées au milieu de la plaine cultivée. Ces éléments de l'occupation humaine se sont développés sur les terres les moins mouillées du Val, c'est-à-dire sur les montilles, anciennes îles de Loire désormais au milieu de la plaine.

Le Bourg de GUILLY s'est installé à l'écart de la grande route, au milieu du val cultivé et inondable. Il a rassemblé jusqu'à nos jours les services et les institutions de la commune (Mairie, église, etc.), mais pas l'essentiel de la population qui est largement disséminée dans les très nombreux écarts.

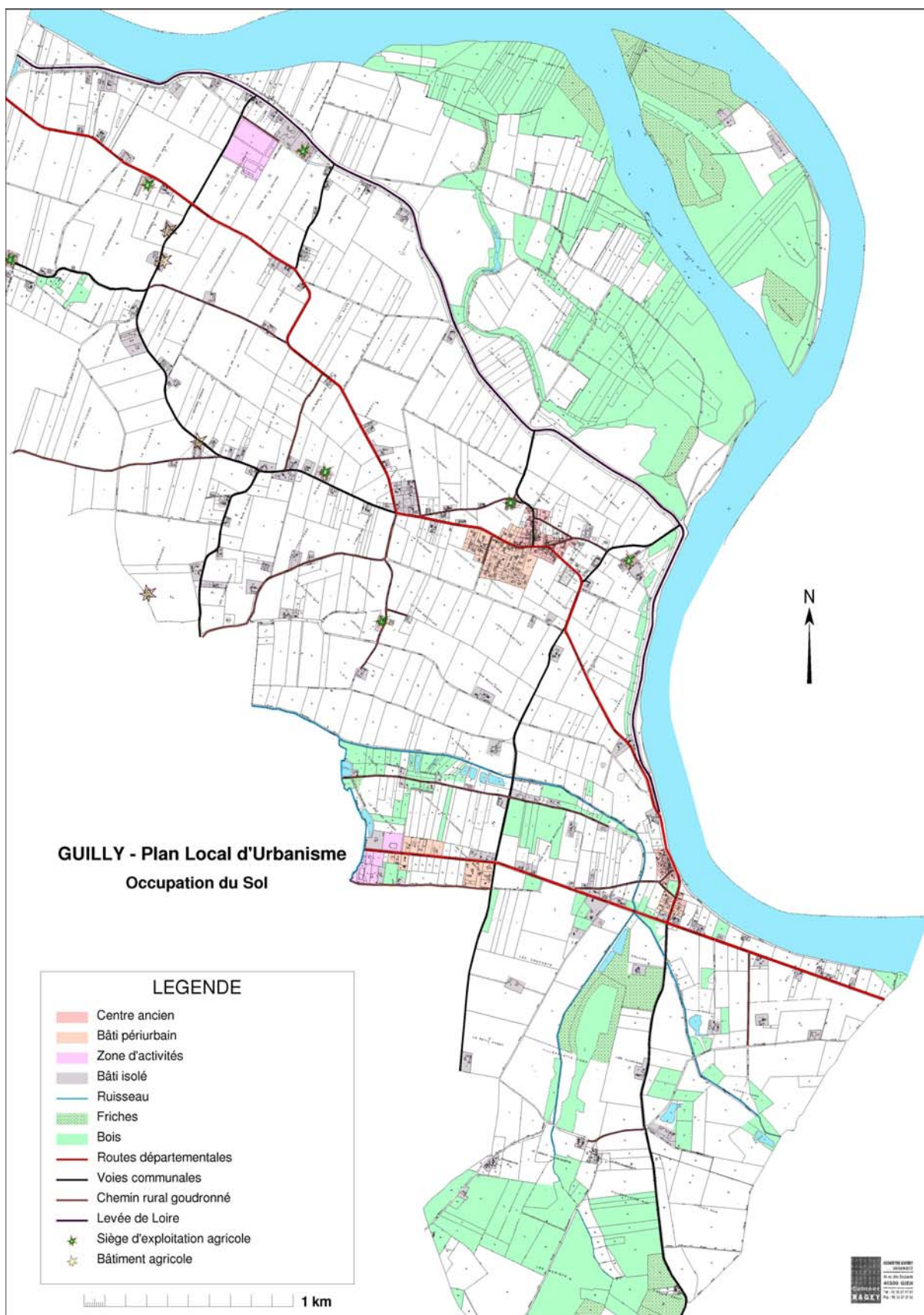
Le Val est limité au nord et à l'ouest par la Loire qui forme ici l'un de ses plus grands méandres que l'on appelle la Boucle de GUILLY. Cette boucle regroupe une mosaïque de paysages et de milieux naturels exceptionnels et offrant un cadre vert et paysager à la commune. La levée de Loire, digue élevée depuis le haut-moyen-âge pour protéger le Val des crues dévastatrices du fleuve, sépare toujours le val mineur, naturel et sauvage, du val majeur, largement occupé par l'homme.

Le développement récent de la commune n'a pas entraîné de mitage dans le Val, mais le Bourg a largement profité de la construction individuelle qui représente l'essentiel de l'habitat de GUILLY. Le Bourg est ainsi devenu, avec ses lotissements, le principal pôle de la commune, reléguant les écarts à leur rôle ... d'écart.

Le tiers sud de la commune marque les premières prémices de la Sologne. Les boisements sont nombreux, un coteau sépare la terrasse alluviale du Val inondable. L'orientation des cours d'eau change également et devient sud-nord, quand ils étaient est-ouest dans le Val.

Le village de Bouteille, ancien hameau de marins avec son port de Loire, constitue une entité à part. En effet, à cheval sur la levée et le coteau, il n'appartient ni à la Sologne ni encore complètement au Val. D'origine fort ancienne, il est aujourd'hui le cœur du développement à venir de la commune, avec les zones d'urbanisation future toutes proches.

L'occupation humaine a toujours été plus lâche sur le plateau que dans le Val, les fermes et les hameaux sont rares. Toutefois, depuis cinquante ans, le mitage s'est développé le long de la RD 951 Orléans – Sully-sur-Loire. Le POS a heureusement permis de contrôler le phénomène.



4) DONNEES GENERALES SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour les données complètes sur l'état initial de l'environnement, se référer à l'évaluation environnementale jointe au dossier de PLU.

4-1. Relief et hydrographie

Le territoire de la commune GUILLY est situé à cheval sur le val de Loire et le plateau solognot. Il appartient au bassin versant de la Loire, fleuve dont le méandre limite la commune au nord. Le plateau est drainé par deux cours d'eau :

- le Leu, affluent de la Dhuy et du Loiret qui conflue avec la Loire en aval d'Orléans. Ce ruisseau permanent a un cours sud-nord, avant de bifurquer vers l'ouest au pied du coteau.
- le Ru de Massy qui limite la commune au sud-ouest. Ce ruisseau permanent draine le plateau et rejoint le Leu en aval du lieu-dit « Gué-de-Rivière ».

Les cours du Leu et de la Loire sont séparés par une plaine communément appelée « val majeur », sur laquelle sont disséminées des montilles, petites hauteurs de l'ordre de un à deux mètres. Alors que le val majeur est très inondable (aléas moyen à très fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation), les montilles sont souvent plus faiblement soumises au risque (aléa faible du PPRI). Elles ont d'ailleurs vues le développement des villages, hameaux et fermes au cours des siècles.

Hormis ses deux talwegs, le plateau solognot est uniformément plat. Seule la partie la plus proche du coteau connaît une faible déclivité vers le val de Loire.

L'altitude varie de 105 mètres sur les bords de Loire à 118 mètres au sud de la commune.

Les eaux de surface de l'ensemble de la commune se déversent dans le Leu, et non en Loire, du fait de l'existence de la levée.

4-2. Formations géologiques et pédologiques

La commune de GUILLY appartient à la partie sud du bassin parisien. Les formations que l'on rencontre sur le territoire communal sont d'origine sédimentaire.

Les strates supérieures sont constituées de :

o Le calcaire de Beauce (g3)

A GUILLY, il est profondément enfoui sous les alluvions de la Loire et la formation de Sologne. Cette roche massive et soluble accueille le principal aquifère de la région : la nappe de Beauce. Le forage des Places le coupe à environ 13 mètres de profondeur. Le calcaire de Beauce a une puissance d'environ 55 mètres à GUILLY.

o La formation de Sologne (m1)

Cette formation située à environ 8 mètres de profondeur est constituée d'un mélange de sables souvent grossier et d'argiles. Relativement imperméable, elle protège l'aquifère de Beauce.

Son absence en surface s'explique par le fait que cette couche a été décapée par la Loire et recouverte par ses alluvions.

o Les alluvions anciennes de la terrasse de Tigy (Fx)

Situées au sud de la commune et constituant la frange nord du plateau de Sologne, ces alluvions sont les plus anciennes laissées par la Loire. Elles sont regroupées dans la terrasse de Tigy qui surplombe le val majeur d'une dizaine de mètres.

Elles varient du sable fin aux galets et accueillent localement de gros blocs de silex et de craie. En outre, une pellicule argileuse de 2 à 3 mètres s'est fréquemment développée en surface.

o *Les alluvions holocènes (Fy)*

Elles constituent les montilles et les terrains émergés les plus anciens du Val. Cette formation a une épaisseur de 6 à 8 mètres.

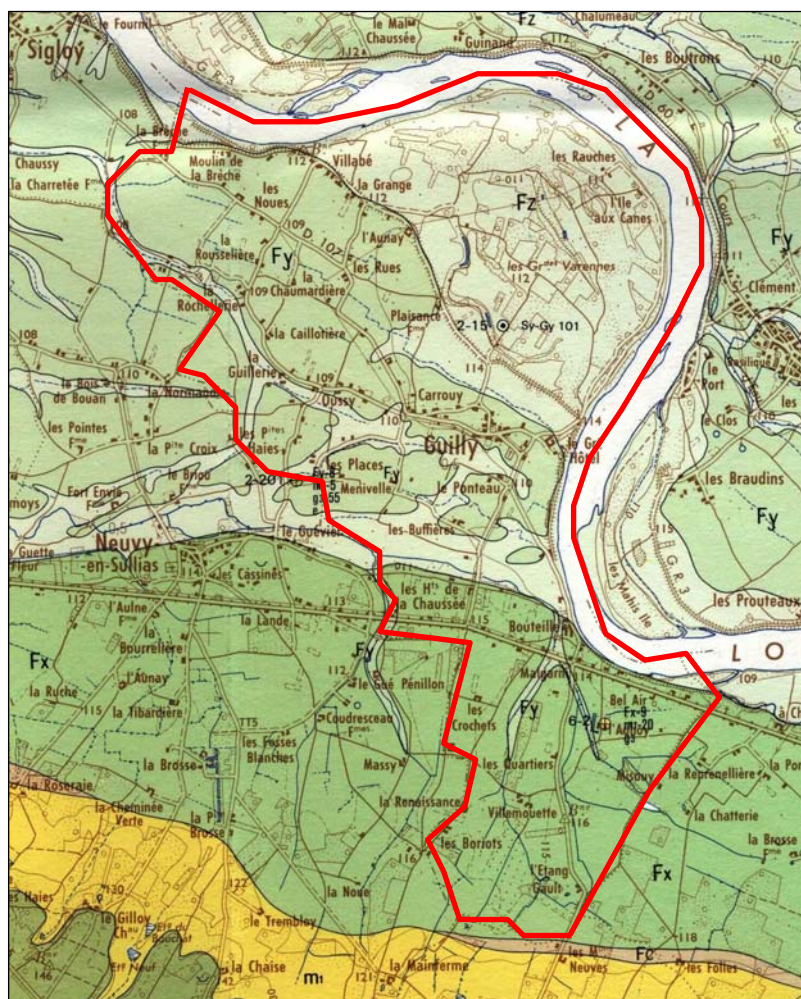
Elles supportent des sols bruns lessivés.

o *Les alluvions modernes (Fz)*

Ce sont les alluvions les plus récentes. Elles recouvrent le lit de la Loire, ainsi que les anciens chenaux du Val. De granulométrie variable, elles sont essentiellement siliceuses (90% de quartz). On rencontre les plus grosses granulométries auprès de la Loire et du Leu.

L'épaisseur totale des alluvions Fy et Fz ne dépasse pas 10 mètres.

Extrait de la carte
géologique de Châteauneuf-
sur-Loire (BRGM, 1970)



4.3 – Les ressources naturelles du sous-sol

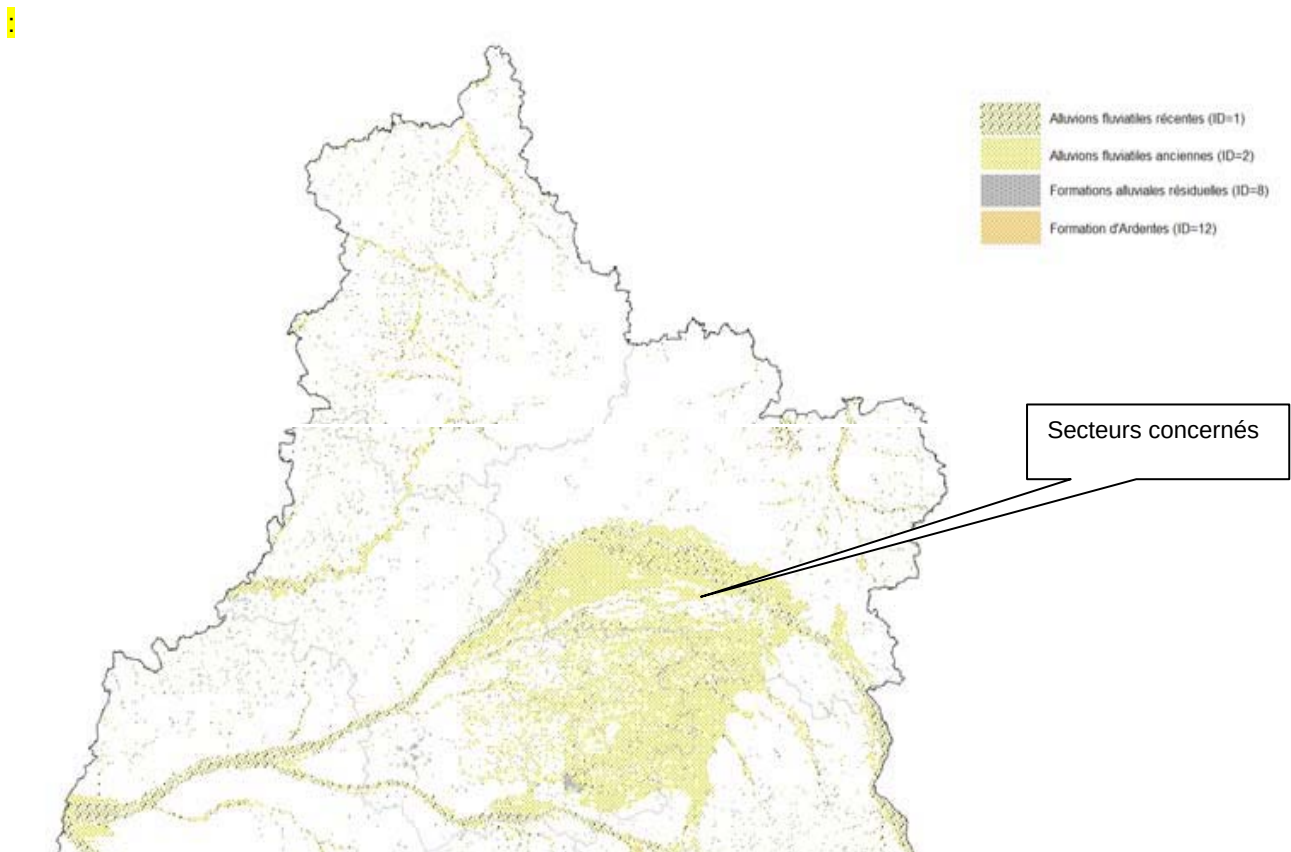
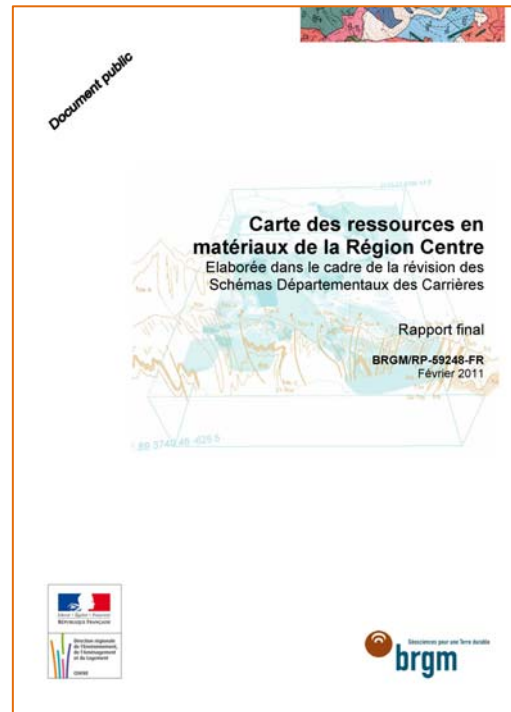
Extraits du rapport

Granulats alluvionnaires

En France, les granulats alluvionnaires sont souvent considérés comme une ressource intéressante pour leur qualité et leur facilité d'exploitation. Ils sont notamment destinés à la confection des mortiers, des bétons, des couches de fondation, de base, de liaison et de roulement des chaussées, des assises et ballasts de voies ferrées, des remblais.

Mais, les gisements alluvionnaires correspondent souvent aux zones qui subissent une occupation du sol intense (urbanisation, voie de communication, etc.) et qui demandent de plus en plus une attention environnementale particulière.

Les ressources géologiques potentielles en matériaux de la région Centre pour granulats alluvionnaires (Figure 5) sont décrites en annexe 6.



Alluvions fluviales anciennes (Quaternaire)

(Notation sur la carte géologique régionale harmonisée à 1/50 000 : Fx-Fy, Fw, Fv, Fu, Ft)

Les alluvions fluviales anciennes sont généralement développées en systèmes de terrasses partiellement dénoyées.

Les différents niveaux de terrasses par rapport au lit actuel du cours d'eau sont indiqués en allant des plus hautes (les plus anciennes) vers les plus basses (les plus récentes) :

- Alluvions des terrasses supérieures à 60 m (Ft) ;
- Alluvions des terrasses supérieures à 40 m (Fu) ;
- Alluvions des terrasses comprises entre 30 et 40 m (Fv) ;
- Alluvions des terrasses comprises entre 10 et 30 m (Fw) ;
- Alluvions des basses à moyennes terrasses indifférenciées (Fx-Fy).

Les alluvions fluviales anciennes des basses à moyennes terrasses indifférenciées (Fx-Fy) sont formées d'une partie supérieure à dominante sableuse (quartzofeldspathique) avec quelques lits limono-argileux et d'une partie inférieure sablogravelleuse ou à galet constituée de quartz, silex, calcaires, roches granitiques et volcaniques.

Les éléments de roches granitiques et volcaniques et de calcaires décroissent rapidement en nombre vers l'aval. L'ensemble du matériel alluvial est généralement granocroissant vers la base ; du sable fin (limon de débordement) aux galets.

La puissance des alluvions fluviales anciennes des basses à moyennes terrasses indifférenciées varie de quelques décimètres à 12 m, exceptionnellement 18 m dans la région de Courville-sur-Eure.

4.3-1 Les matériaux des carrières et leurs usages en région Centre 12/ 2011

Les richesses du sous-sol de la région Centre favorisent le développement de nombreuses activités industrielles et artisanales : production de ciment, restauration de patrimoine ou production de tuiles et briques...

- Des granulats pour le bâtiment et les travaux publics

Les besoins en granulats correspondent à une nécessité économique. Au cours de l'année 2010, la France a produit 365 millions de tonnes de granulats. L'ensemble des constructions privées ou publiques réalisées, chaque année, en France, requiert l'équivalent de 5,8 tonnes de granulats par personne, soit près de 16 kg par jour.

Quantité de granulats requise pour construire...

1 m ³ de béton, c'est 2 tonnes de granulats environ,
1 logement : 100 à 300 t
1 hôpital ou un lycée : 20 000 à 40 000 t
1 km de voie ferrée : environ 10 000 t
1 km d'autoroute : environ 30 000 t

- Un poids économique important (données 2010) :

Le chiffre d'affaires des carrières productrices de granulats s'est élevé à 122 millions d'euros hors taxes dont 58 millions d'euros pour les roches concassées (53 établissements) et 64 millions d'euros pour les alluvionnaires et autres sables (113 établissements). 166 établissements emploient 469 personnes.

- Calcaire et argile pour plusieurs secteurs économiques

La région Centre dispose également d'autres matériaux (calcaire, argile) destinés à la production de ciment. Deux usines sont exploitées par les ciments CALCIA : elles ont consommé, en 2010, 895 890 tonnes d'argile et de calcaire. Les matériaux sont extraits dans des carrières proches de ces cimenteries.

La région Centre compte 13 entreprises d'extraction d'argile destinée à la fabrication de produits manufacturés tels que la porcelaine du Berry, la fabrication de briques, tuiles et carreaux. 5 carrières d'extraction de calcaire et tuffeaux produisent des matériaux destinés à la restauration et à l'entretien du patrimoine bâti (monuments historiques et constructions traditionnelles).

- Des matériaux alternatifs de substitution

Le protocole de réduction des extractions de granulats dans les lits majeurs, élaboré en 1996 entre l'Etat et l'Union des carrières de la région Centre, puis les directives du SDAGE Loire Bretagne 2010 - 2015, ont conduit les exploitants de carrières à s'orienter vers des matériaux alternatifs.

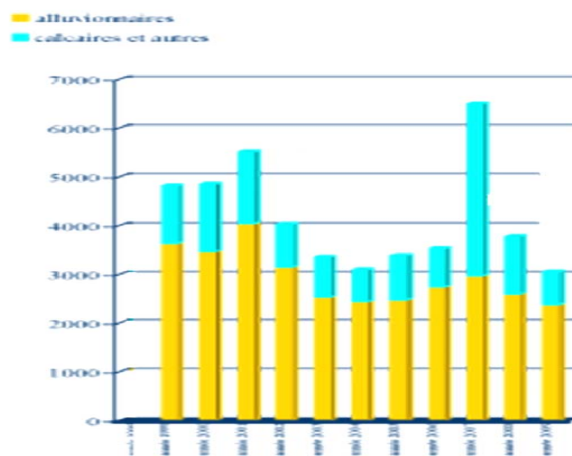
Les schémas départementaux des carrières permettront d'identifier les formations géologiques favorables à ces matériaux dits "de substitution".

Par ailleurs, un observatoire régional des matériaux de carrières va être constitué, conformément à la disposition 1D-3 du SDAGE Loire Bretagne ; il aura, notamment, pour mission de suivre et contrôler la réduction progressive des extractions en lit majeur et son impact sur l'approvisionnement des marchés.

Les ressources régionales sont constituées par les matériaux cristallins du primaire (sud de la région), les calcaires jurassiques (de Bourges à Châteauroux), les sables et calcaires crétacés (craies et tuffeaux), les calcaires tertiaires (de Touraine, de Beauce, du Berry et de Briare), les argiles à silex, les chailles, les sables de Fontainebleau, les sables de Sologne, les faluns de Touraine et du Blésois. Utilisation des matériaux (hors matériaux industriels) en région Centre en 2010

4.3-2 Les carrières en région Centre

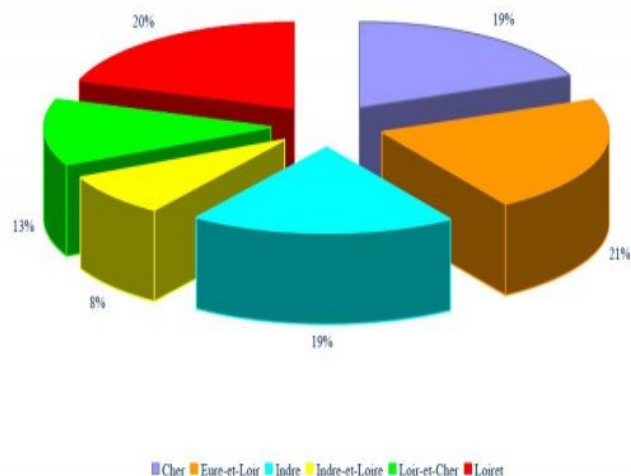
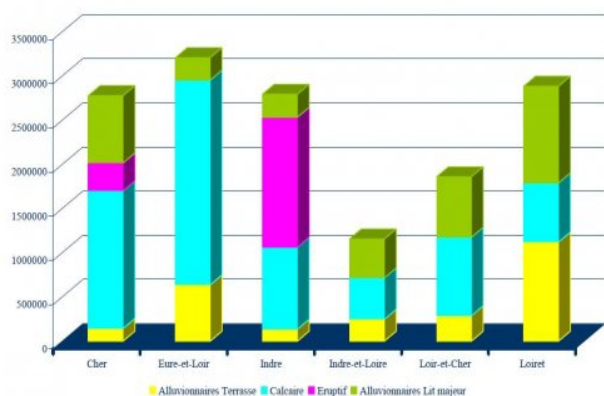
La région Centre compte 220 carrières. En 2010, 27 d'entre elles (12,27%) n'ont pas déclaré de production parce qu'elles n'ont pas fait l'objet d'extraction ou, en raison, soit d'une autorisation d'exploiter récente, soit d'une remise en état en cours avant une cessation définitive ou une interruption d'activité.



Evolution de la production de granulats dans le Loiret jusqu'en 2009

(valeurs en millions de tonnes)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Production totale des matériaux	19,6	19,6	22	18,4	16,5	17,4	18	17,9	20,5*	17,3	15	14,7
Granulats alluvionnaires lit majeur	6,8	6,5	6,1	5,6	4,7	5,2	4,8	4,6	4,2	4,4	3,5	3,5

Pour la deuxième année consécutive, on constate une diminution de la production régionale (- 2,2 % de 2009 à 2010). Ces données sont à rapprocher de la situation de la production de granulats au niveau national qui est de l'ordre de – 3,5 %. Une part significative de cette diminution peut, cependant, être attribuée aux conditions climatiques de la fin de l'année 2010.



Les granulats, en région Centre, peuvent avoir, en dehors du recyclage, deux origines principales : soit le concassage de roches dites massives dans lesquelles on peut distinguer par exemple le calcaire et les roches éruptives (*absentes dans le Loiret*), soit l'extraction de roches meubles telles les alluvions.

Le Loiret est le département de la Région Centre qui affiche la production la plus forte avec 2,9 million de tonnes en 2010.

Parmi ces dernières, on distingue :

- **les alluvions hors lits majeurs,**
- **les alluvions en plaine alluviale,** qui sont assujetties du fait de cette situation à l'objectif de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires des lits majeurs des cours d'eau.

Les alluvions de terrasse ne sont pas concernées par l'objectif de réduction, du fait de leur situation hors lit majeur, en terrasse.

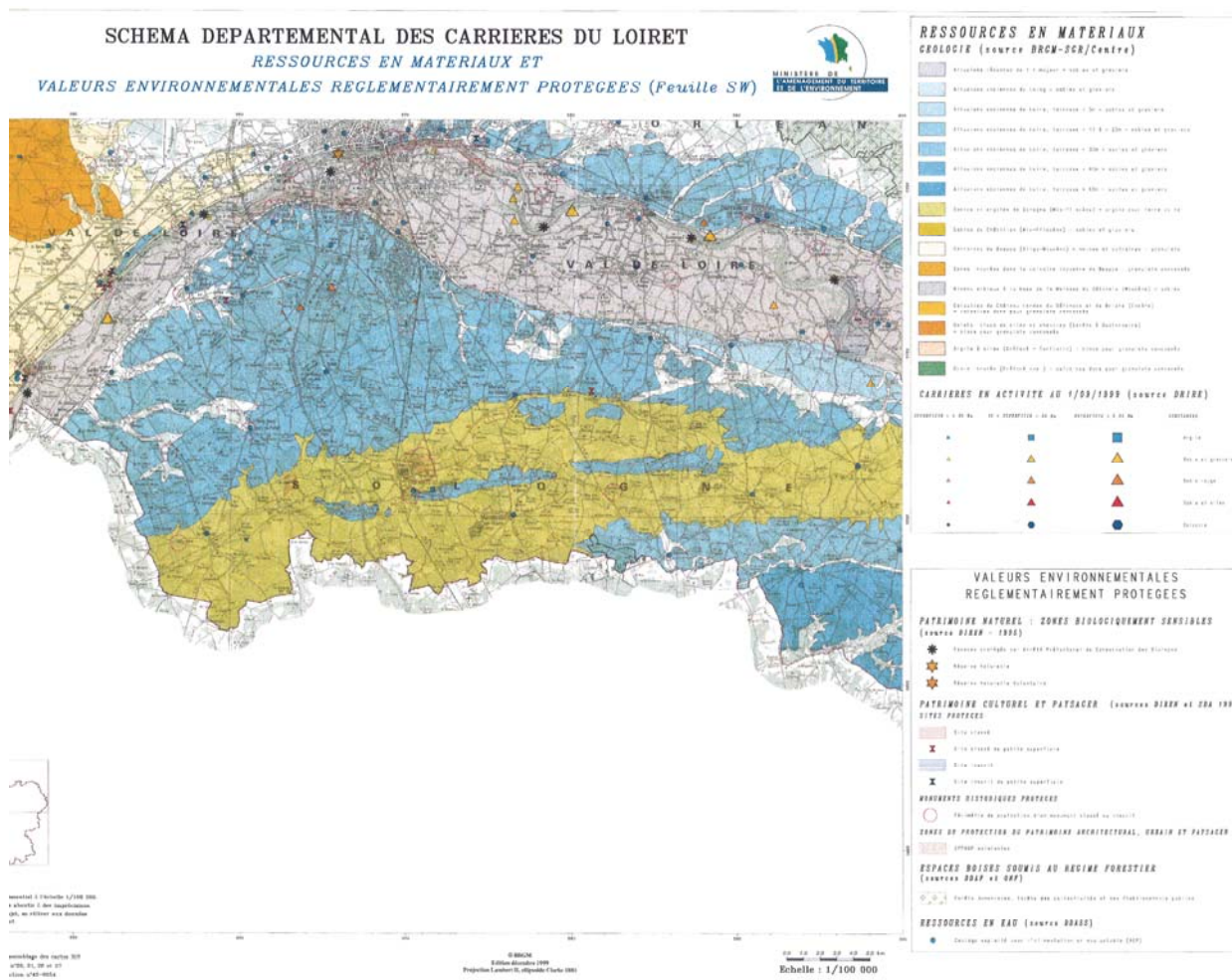
A l'avenir, compte tenu de la diminution de l'exploitation des gisements alluvionnaires, la demande en matériaux de substitution augmentera, demande à laquelle le gisement de GUILLY peut répondre.

On note dans le périmètre ci-joint, qui concerne Sully-sur-Loire, Guilly, Neuvy en Sullias, Bray-en-Val..., les installations liées à l'exploitation des matériaux alluvionnaires.

Les carrières de la région Centre par nature
DREAL Centre - année 2010

- Alluvionnaires terrasse
- Alluvionnaires lit majeur
- Calcaires
- Eruptifs

4.3-2 Le schéma départemental des carrières





Le schéma départemental des carrières du Loiret a été approuvé par arrêté du 18/01/2000.

Il est en cours de révision, et le rapport du BRGM visé plus haut contribue à cette nouvelle élaboration.

Le secteur sud de la commune de GUILLY n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à valeur environnementale réglementairement protégée ou de ressources et espaces à préserver où les carrières sont possibles dans le cadre réglementaire.

4-4. Les risques naturels et technologiques

La commune est soumise à quatre risques principaux :

- Le risque d'**inondation du aux crues de la Loire**. Ce risque est bien connu et s'étend sur l'ensemble du Val. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été arrêté le 7 juin 2001 par le Préfet du Loiret. Ce plan définit quatre classes de risque : les aléas 1 – risque faible, 2 – risque moyen, 3 – risque fort, et 4 – risque très fort. Ces aléas correspondent chacun à des hauteurs d'eau et des vitesses de courant bien définies. Le PPRI est annexé au présent PLU.

Le Val de GUILLY est couvert par les quatre aléas :

- le **risque faible** concerne l'essentiel du val majeur : les montilles et les petites hauteurs du Val, notamment une partie du Bourg et un grand nombre d'écarts à l'ouest du Bourg.
- Le **risque moyen** concerne les franges de l'aléa précédent, ainsi que le talweg des Marchais en limite ouest de la commune et celui du Leu au sud du Val.
- Le **risque fort** concerne une bande située derrière la levée de Loire et la jonction entre le Leu et la Loire au niveau de Bouteille.
- Le **risque très fort** concerne tous les espaces du lit endigué de la Loire.
-

LE PPRI est en cours de révision

Compte tenu des événements récents en matière de risque inondation (Var, Xynthia), de l'évolution des connaissances et de la réglementation, mais aussi de l'acquisition de données plus précises sur la vallée de la Loire, les plans de prévention des risques d'inondation vont être révisés

Pour le département du Loiret, cette révision a débuté par les PPRI du val d'Orléans (Agglomération Orléanaise et Val Amont).

Un premier porté à connaissance relatif à la réactualisation des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ainsi que les écoulements préférentiels dans les vals, a été transmis aux communes le 25 janvier 2012.

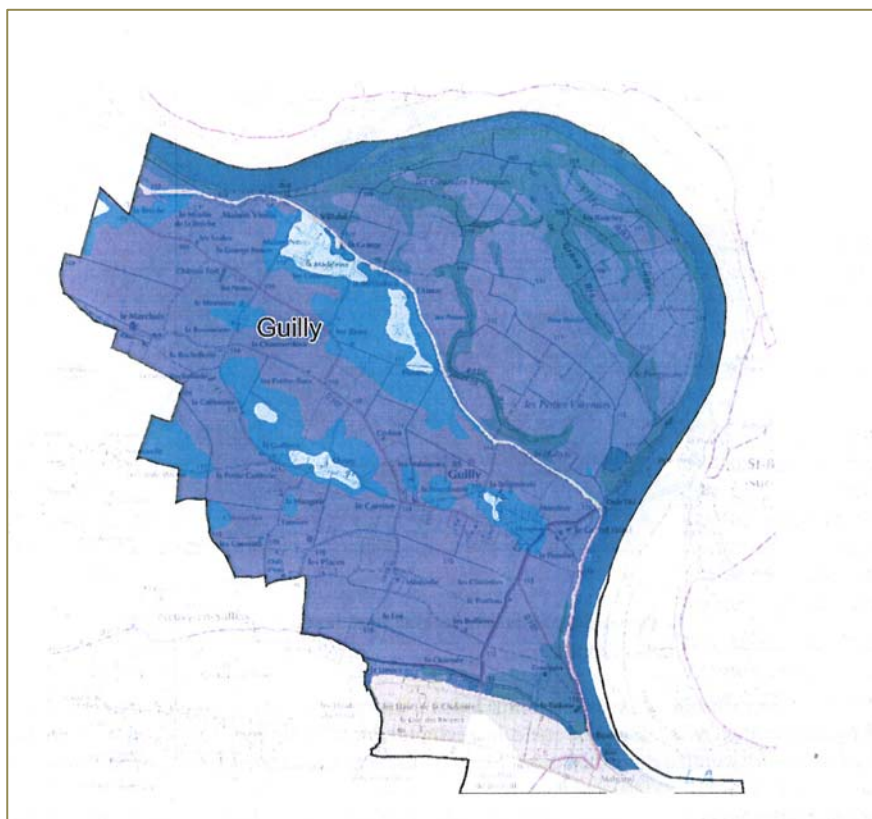
Les arrêtés préfectoraux de prescription de révision des PPRI du val d'Orléans ont été pris le 6/02/2012.

Un second porté à connaissance relatif à l'établissement des aléas de référence (hauteurs d'eau de submersion classifiées, vitesses de l'eau classifiées avec zones d'écoulement préférentiel et zones de dissipation de l'énergie à l'arrière des digues, et à la synthèse des enjeux a été transmis le 9/08/2012. Pendant la phase de révision, le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 2/02/2001 est toujours en vigueur. Toutefois, les nouvelles données de hauteurs d'eau, d'altitudes des plus hautes eaux connues, de vitesse et de zone de danger derrière les levées, sont à prendre en compte dès lors qu'elles ont été validées et portées à la connaissance des communes.

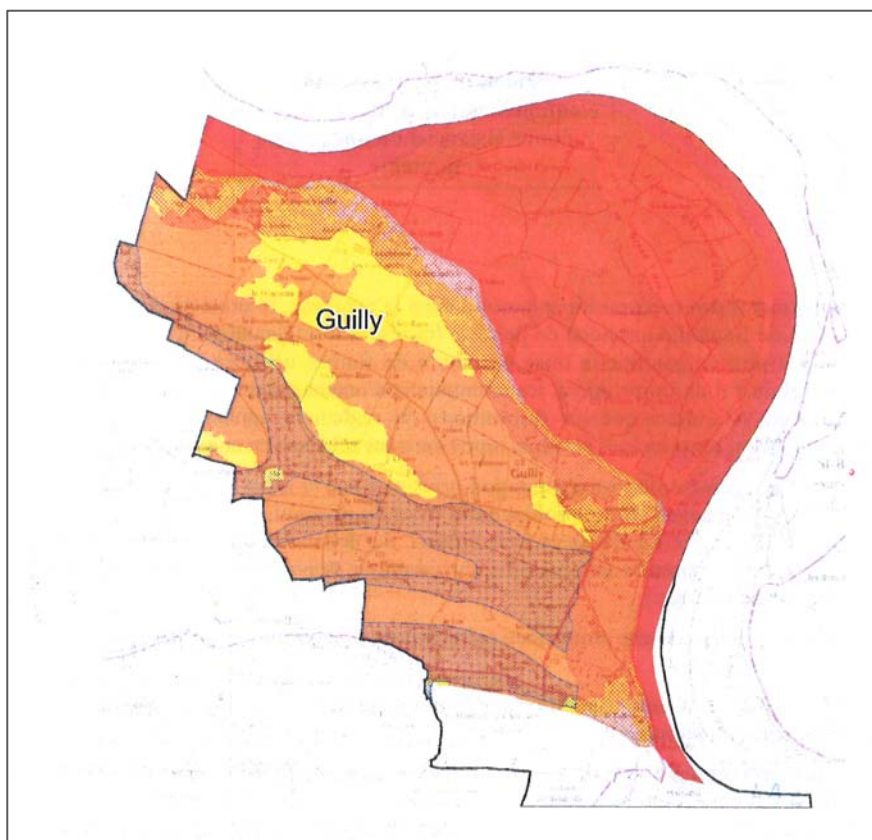
Enfin le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les objectifs définis du SDAGE.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010/2015, approuvé par arrêté préfectoral du 18/11/2009 définit les orientations fondamentales et les dispositions relatives à la réduction du risque d'inondations par les cours d'eau, qu'il faut prendre en compte dans la planification du territoire communal.

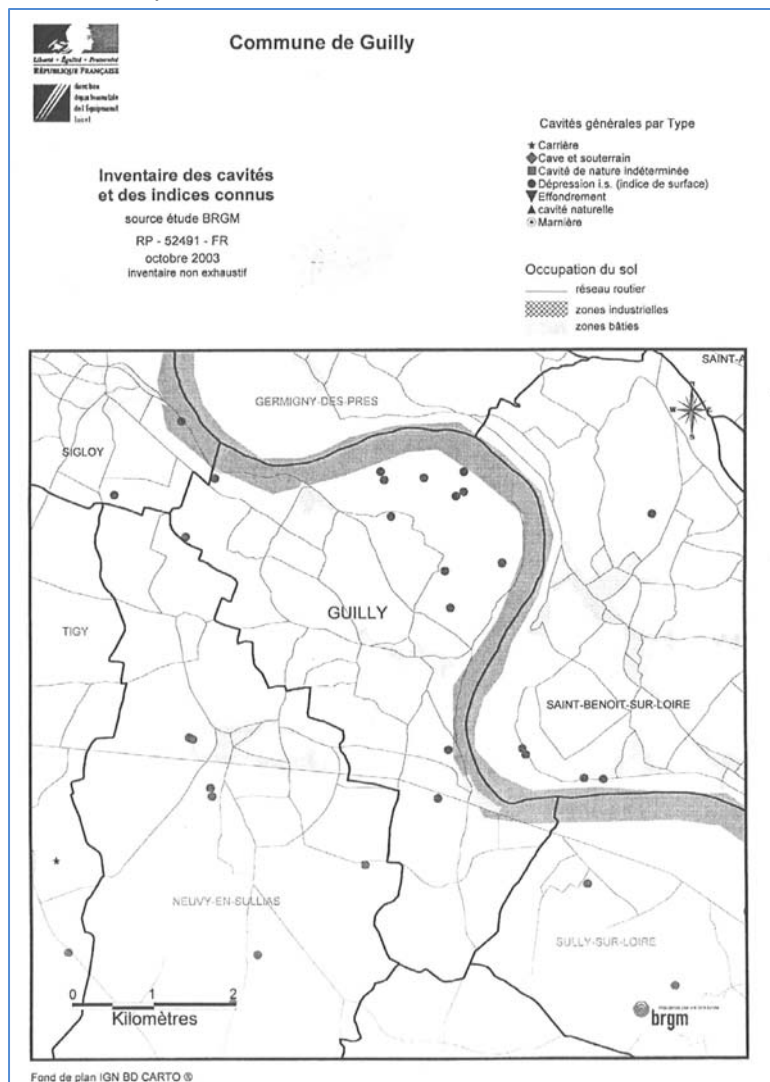
carte des hauteurs d'eau
classifiées



Carte des vitesses



- Les risques d'**effondrement et de mouvements de terrain liés à la présence de karst** (calcaire de Beauce) dans le sous-sol.

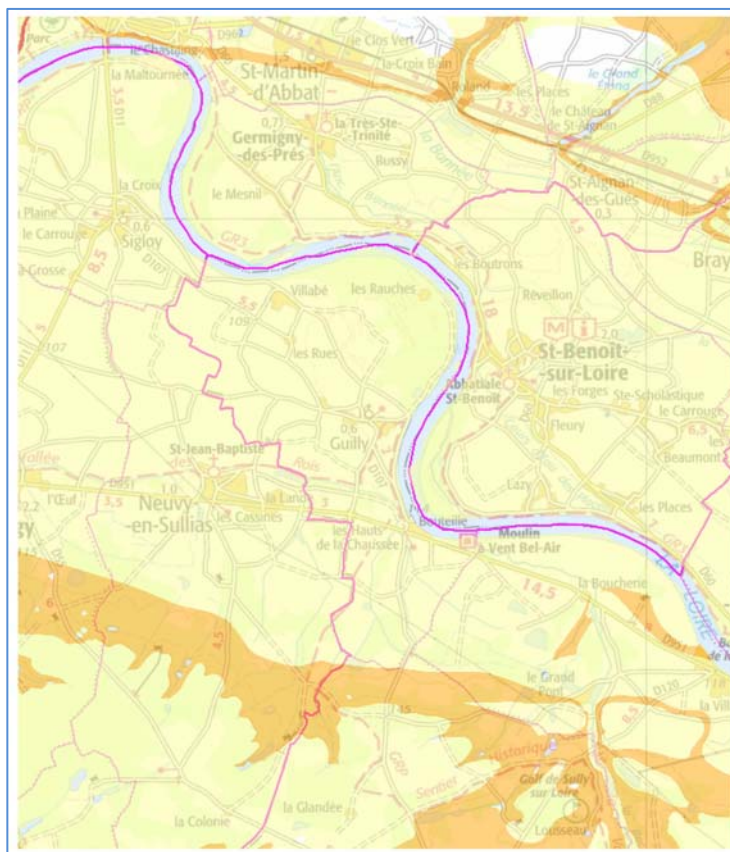


Quelques dolines (affaissements du sous-sol) sont localisées sur le territoire communal, notamment au Marchais et dans la boucle.

Ces effondrements ne concernent pas les espaces bâtis, mais le risque reste malgré tout présent sur l'ensemble de la commune.

La commune est classée en aléa moyen.

- Les risques liés à la **dilatation et à la rétraction des argiles** à cause de la succession des périodes humides et sèches.



Ce risque se traduit par des mouvements de sol affectant les constructions qui n'ont pas été construites avec des normes suffisantes (fondations faibles ou inexistantes, pas de chaînage suffisant, etc.)

A GUILLY, ce risque est faible, mais concerne la totalité du territoire communal. (cf. le plan de la page suivante)

Pour 93,2% du territoire la commune est classée en aléa faible, et pas d'aléa pour le reste du territoire.

Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

- La commune est également soumise au risque d'**exposition au plomb**. Bien que le réseau d'alimentation en eau potable de GUILLY soit récent (1972), il n'est pas exclu que certains branchements soient constitués de plomb. Un arrêté préfectoral du 18 septembre 2001 classe l'ensemble du Loiret comme zone exposée au plomb.



Les espaces cultivés du Val



Une friche dans la Boucle



La Loire à l'Ile aux Canes



Une prairie dans la Boucle



Le Grand Rio



La grève de la Croix-Tibi



La levée de Loire



La forêt alluviale



La Loire à Bouteille

SITE INSCRIT : LA BASILIQUE DE SAINT BENOIT SUR LOIRE

**CENTRE
LOIRET**

**SITE INSCRIT AU TITRE
DE LA LOI DU 2 MAI 1930**

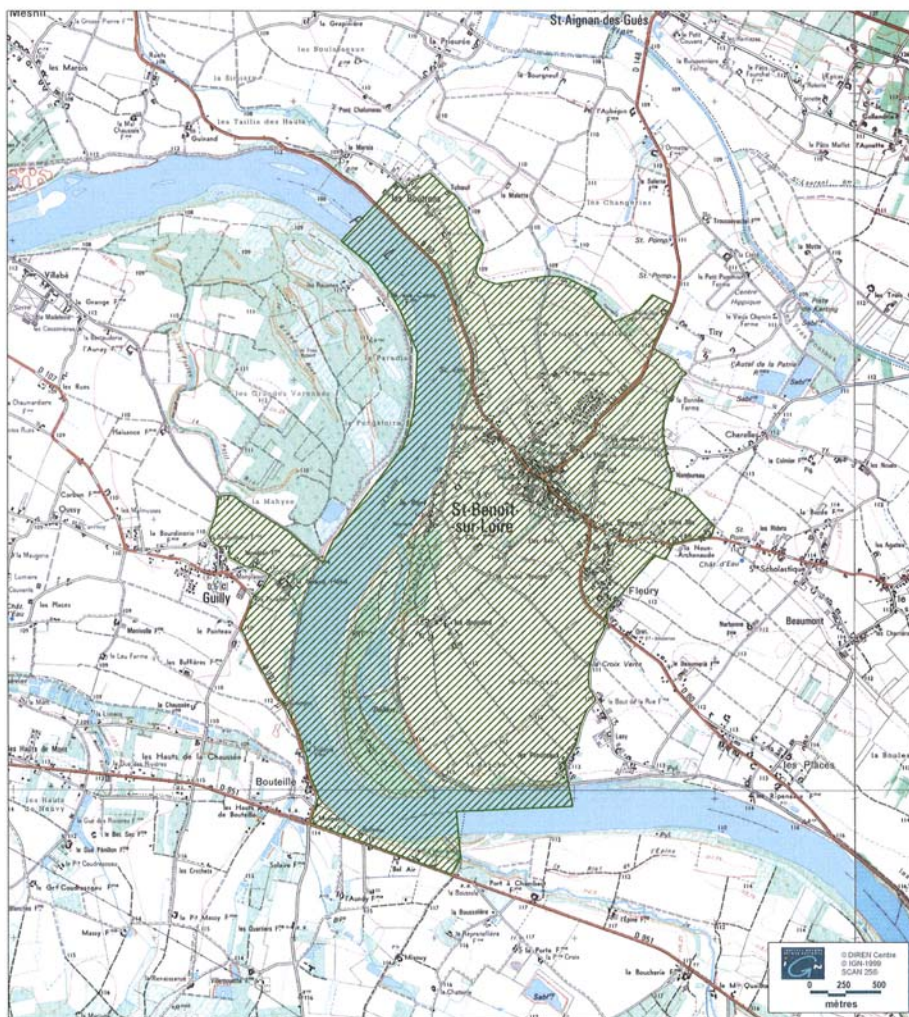


Nom : Site de la basilique de Saint-Benoît-sur-Loire

Commune(s) concernée(s) : Saint-Benoît-sur-Loire, Guilly

Date de l'arrêté : 10/05/1976

Surface : 902 ha



Date de réalisation : 01/12/2000

DIREN Centre - 5 Avenue Buffon - BP 6407 - 45064 ORLEANS CEDEX 2 - Téléphone 02 38 49 91 91

o *La terrasse alluviale*

Cette entité se situe entre le Leu et la RD 951. C'est un espace agricole en déclin, le paysage se ferme. L'ensemble est actuellement occupé par une mosaïque de boisements de pins et épicéas, de parcelles en friches, de prairies et de parcelles cultivées.

Le petit coteau du Leu forme un front boisé sur le Val, et organise la rupture entre celui-ci et la Sologne. Si les boisements ne sont guère intéressants sur le plan écologique (résineux), ces boisements sont d'un intérêt paysager majeur puisqu'ils constituent le fond vert du Val de Guilly.



Prairie en face de Bouteille



Friche arborée



La pinède du coteau



Début de Friche aux Hauts de Bouteille

o **5.1.3- La Sologne**

Cette entité occupe le tiers sud de la commune, seul secteur – avec la terrasse alluviale – à ne pas être inondable.

Le paysage est une plaine fermée par des boisements de feuillus ou de conifères. Les grandes cultures côtoient les friches et les plantations de chênes ou de pins. La pauvre qualité des sols tend à l'abandon des terres agricoles, qui par ailleurs n'abritent aucun siège d'exploitation.

L'extrême sud, entièrement boisé, accueille les premières grandes propriétés qui sont l'apanage de la Sologne.



Le front boisé solognot



Les terres de Mizouy



Les espaces boisés



Champs et bosquets

o Le Bourg

Dans le Val, les ensembles bâtis sont souvent en partie masqués par la végétation (bosquets, jardins), à l'instar du Bourg, où le côté végétal est au moins aussi important que le côté minéral des bâtiments. Cela est permis par la faible densité du bâti.

On peut relever différents types de bâtiments, en particulier les anciennes maisons de maîtres, bâtiments imposants et de qualité, la plupart du temps, à deux niveaux, à la toiture à quatre pans couverts d'ardoises, et entourés d'une belle clôture munie d'une grille ouvragée et d'un portail de même. Plus généralement c'est l'ardoise qui domine sur les maisons du centre-bourg, la tuile plate traditionnelle ayant souvent cédé sa place à ce matériau noble.

La place de l'église, véritable centre du Bourg, est assez particulière, car elle est fermée sur trois de ses côtés par des ensembles homogènes de bâtiments : à l'ouest longères avec fenêtres cintrées en pierre, lucarnes à fronton ouvragé en pierre et toiture d'ardoise, à l'est longères à fenêtres droites en briques, lucarnes à fronton en briques et toiture en ardoise ou tuile plate, et au sud, une opération moderne mais d'une relative unité ferme le troisième côté, face à l'église.

Les extensions récentes du bourg sont formées par deux lotissements : le plus ancien est composé de pavillons de style semblable : enduits blancs cassés et toitures en tuiles béton double romane brunes ; le plus récent (2001) regroupe pavillons et locatif groupé, les enduits sont beige clair et les toitures en tuile plate béton rouge brique.

Ces extensions récentes tranchent avec le style traditionnel, tant en terme de volumes que d'unité d'opérations qui juxtaposent des bâtiments plus ou moins identiques.



L'église paroissiale



Les Trois Colombes



Lotissement des Clairiettes



La place de l'église



L'entrée sud-est du Bourg



La rue du PréGreffier



o Les écarts bâtis

Les écarts du Val sont de deux types :

- les corps de ferme de gros volumes, avec ailes en retour et cour fermée par de hauts murs en moëllons enduits,
- les longères et les maisons paysannes plus basses et d'architecture plus rudimentaire.

Les murs sont généralement constitués de moëllons (silex surtout) enduits à la chaux, plus rarement en briques. Les toitures sont généralement en tuiles plates de pays ou mécaniques, l'ardoise restant fréquente malgré tout.

Les écarts isolés sont de belle qualité et s'insèrent particulièrement bien dans le paysage plat du Val, en y formant des « îles » de végétation et de constructions.

Sur le coteau sont implantés deux ensembles bâtis :

Bouteille, ancien village de marinières, construit à cheval sur la levée et sur le coteau. Les maisons alignées constituent un ensemble traditionnel et spécifique dont la conservation est essentielle. En outre le village borde le site classé de l'Abbaye de St-Benoît-sur-Loire. Deux monuments proches (Moulin de Bel-Air et la tuilerie).

Le **Gué de Rivière**, qui résulte du mitage de ces dernières décennies le long de la RD 951, en prolongement de Neuvy-en-Sullias. Ce secteur n'a pas un aspect très agréable, il n'existe pas de cohérence urbaine, malgré le classement en zone UI et UB au POS.

L'automobiliste ne perçoit pas réellement l'existence d'une agglomération, ni par l'aspect des propriétés riveraines, ni par les aménagements de la route, ici traitée comme une route de rase campagne ; cela donne une impression d'insécurité routière permanente.

Sur le plateau, le style sognot du bâti n'est pas marqué, seule la maison de « L'étang des Gaults » est une sognote typique en briques.



Le Grand Hôtel



Le Grand Villemouette



Le Petit Villemouette



Les activités du Gué-de-Rivière



La Tuilerie



Corbon

5-2. Les bâtiments et les sites remarquables

La commune compte assez peu de bâtiments vraiment remarquables, comme par exemple le Moulin de Bel-Air, inscrit aux Monuments Historiques ou l'église paroissiale Saint Martin Saint Jacques, ou la Tuilerie.

Toutefois, elle dispose d'un potentiel intéressant dans le bourg ancien, ainsi que dans les écarts. Le centre ancien est à cet égard à valoriser tant dans le traitement architectural du bâti que dans l'aménagement de l'espace.

Nombre d'écarts bâtis sont intéressants sur le plan architectural ou paysager, notamment de belles fermes dans le Val, et le hameau de Bouteille, qui constitue un balcon sur la Loire.



Moulin de Bel-Air



Bouteille



Lumière



Maison bourgeoise du Bourg

5-3. Les sites archéologiques

Eu égard à sa longue histoire, GUILLY compte une trentaine de sites archéologiques avérés ou supposés. Les plus importants sont constitués par le Bourg d'origine médiévale et le hameau de Bouteille, ancien port de Loire. La liste de ces sites est annexée au présent PLU.

5-4. Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO

Depuis le 30 novembre 2000, le Val de Loire, depuis Sully-sur-Loire dans le Loiret à Chalonnes-sur-Loire dans le Maine-et-Loire, est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. GUILLY est bien entendu concerné au premier chef puisque compris dans un méandre du fleuve.

Avec ses 800 km², il s'agit du site le plus vaste jamais inscrit en France par l'UNESCO. Cette inscription constitue une reconnaissance internationale et consacre les efforts menés depuis longtemps, et spécialement depuis 1994 avec la création du Plan Loire Grandeur Nature. Haut lieu d'art et d'histoire, le Val de Loire témoigne du développement harmonieux des hommes et de leur environnement sur deux mille ans d'histoire.

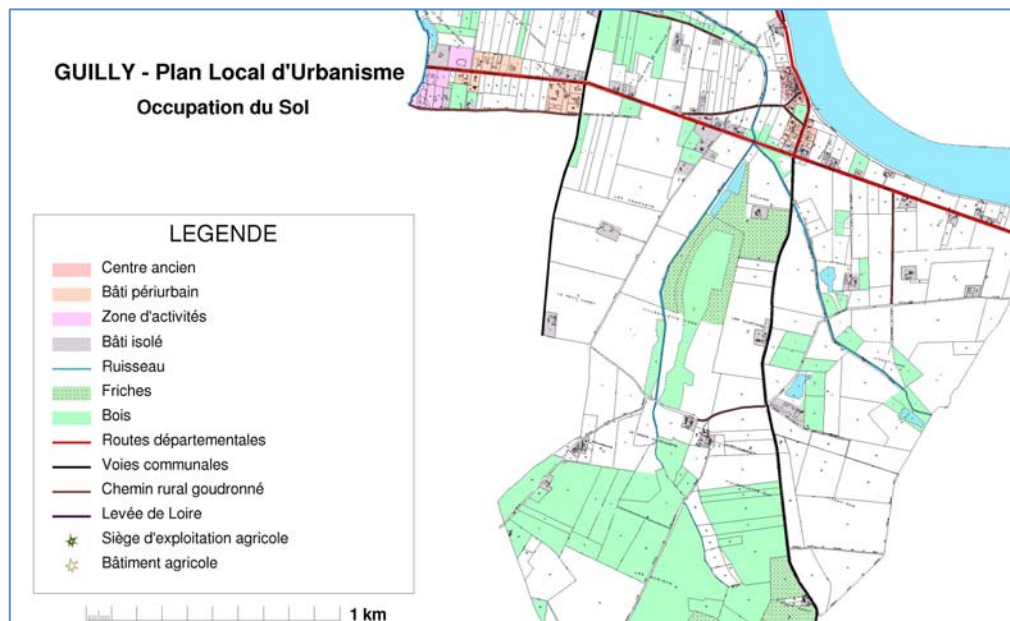
Une Mission Val de Loire (syndicat mixte interrégional) a été créée en mars 2002 par les régions Centre et Pays de Loire en partenariat avec l'Etat et les principales collectivités publiques du périmètre inscrit. La Mission est chargée de coordonner et de participer à la mise en œuvre de toutes les actions utiles à la valorisation du Val de Loire.

5-5. Le secteur des carrières

Il appartient à la terrasse alluviale qui occupe le 1/3 environ du territoire communal de part et d'autre du ruisseau « Le Leu ».

A l'ouest du ruisseau, on trouve un plateau ouvert cultivé, très faiblement bâti, qui se poursuit dans les mêmes conditions sur la commune voisine

A l'est du ruisseau, c'est un ensemble de cultures, de boisements (plus importants au sud), avec des haies et des boqueteaux, au milieu duquel on trouve quelques habitations.



Sur la commune voisine ces milieux se prolongent et arrivent assez rapidement sur le site d'exploitation Holcim.



Pas de relief dans cet espace occupé par des terres de culture, des boisements et des plans d'eau, recloisonné par des haies.

Les installations d'éventuelles carrières seront visibles pour leur environnement proche, notamment les habitations, seulement perceptibles de la RD 951, compte tenu des masques végétaux subsistant.

En revanche, compte tenu de la végétation de bord de Loire, les installations ne devraient pas être visibles à partir du fleuve, dont le secteur est distant d'environ 650 à 800 m et la dénivelée de l'ordre de 10 à 12 m.

Il reste qu'en terrain plat des installations telles que celles des carrières ont forcément un impact sur le paysage. Ce sera à prendre en compte.

Le secteur est éloigné de plus de 2 km du centre bourg et de plus de 500 m du hameau de Bouteille. Il n'est pas concerné par un périmètre de protection de monument historique et se trouve à l'écart de tout site classé.

Aucun captage ne se situe à proximité.

Les habitations du bourg de GUILLY et du hameau de Bouteille sont respectivement à plus de 2 km et plus de 500 m au nord du projet. Des habitations isolées sont plus proches, de 30 à 300 m.

Il reste que la densité urbaine est très faible dans cette partie du territoire communal.

Les secteurs protégés au titre de l'environnement, des sites ou des monuments historiques sont à plus de 500 m de ce secteur.

6) LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

6-1. Les infrastructures routières

o Les routes départementales

La desserte de la commune est globalement bonne. Elle traversée par deux routes départementales :

- RD 951, ancienne route nationale reliant Orléans à Sancerre, de tracé rectiligne, elle voyait passer chaque jour environ 3860 véhicules en 2004 dont 6% de poids lourds. La vitesse élevée des véhicules rend certains carrefours difficiles, notamment à Bouteille et à Tournebride. La chaussée est large d'environ 6,10m et le Conseil Général a un projet de sécurisation : chaussée portée à 7m, et accotement de 4m sans obstacles. De plus, le carrefour RD 951 / RD 107 à Bouteille est susceptible d'être aménagé et sécurisé par un 'La voie est depuis peu classée voie à grande circulation.



Le trafic routier est de pratiquement 4000 véhicules par jour, dont 6,1% poids lourds.

Sous réserve de données plus précises, on constate que le trafic augmente régulièrement, comme la vitesse sur cette route aux importants tronçons rectilignes. Cette voie est stratégiquement importante pour la commune, mais aussi pour le trafic sud Loire. En effet les communes situées sur cet axe se sont développées de façon significative dans les deux dernières décennies.

Le trafic global, dont celui des véhicules lourds, peut avoir des répercussions sur la structure même de la chaussée, certainement pas en rapport avec cette évolution. En cas d'installation d'une carrière cet élément devra être pris en compte.

Compte tenu des caractéristiques de la voie et des flux de circulation, les projets d'aménagement de quelque nature que ce soit, devront proposer des solutions, aptes à ne pas aggraver les conditions et la sécurité de la circulation, notamment en cas d'ouverture de carrières.

- RD 107, qui dessert le Bourg et relie Bouteille à SIGLOY et CHATEAUNEUF. Son tracé sinueux, et sa chaussée assez étroite, ses nombreux virages sont dangereux. La chaussée est de 4,90m environ. Cette route accueille un trafic limité, essentiellement local. La plupart des carrefours est en priorité à droite, ce qui semble inadapté à cet axe où un accident mortel a été déploré en 2005.

Dans sa traversée du bourg, la RD 107 n'est pas aménagée spécifiquement malgré les problèmes de stationnement et de vitesse excessive.

La RD 951 pose problème dans la traversée du « hameau du Gué-de-Rivière » où se côtoient habitations et entreprises. La vitesse n'y est pas limitée. Un réaménagement serait à entreprendre en commun avec NEUVY-EN-SULLIAS.

o Les voies communales

Le réseau de voies communales complète la desserte du territoire. La desserte est globalement bonne, tous les écarts sont desservis de manière satisfaisante.

Il n'en est cependant pas de même des parties agglomérées. En effet, les rues de GUILLY ont bien souvent conservées leur aménagement rural – une chaussée étroite, deux accotements enherbés et deux fossés, ce qui est inadapté pour une fonction urbaine.

La poursuite de l'aménagement des voies est une nécessité, en particulier rue de la Mairie et rue du Val.

6-2. Le réseau d'assainissement

La commune ne dispose d'aucun réseau d'assainissement collectif, si ce n'est celui du lotissement des Clairiettes et sa station Eparco.

L'ensemble de la commune est donc pour l'instant soumis au régime de l'assainissement individuel, géré depuis cette année par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC) du SIVOM du Canton de Sully-sur-Loire.

Le schéma d'assainissement adopté en 1999 prévoit la création d'un réseau collectif dans le Bourg et à Bouteille.

En 2006, la commune a décidé de réaliser les travaux du réseau du Bourg. Le projet n'est pas encore clairement défini.

A l'instar du réseau d'eau usée, il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales, hormis dans les lotissements et dans le centre-bourg. Ailleurs ce sont les fossés et les canalisations agricoles qui prennent le relais.

Sans que cela ne pose véritablement problème, un véritable réseau d'eau pluviale devrait être élaboré en même temps que le réseau d'eau usée.

6-3. Le réseau d'alimentation en eau potable

Le réseau d'eau a été construit entre 1968 et 1972, il est géré par le Syndicat Intercommunal Neuvy-Guilly.

Le forage date de 1968, il capte la nappe des calcaires de Beauce à 80m de profondeur. La qualité physico-chimique de l'eau captée est bonne et moins dure que la moyenne.

Les deux pompes originelles de 40 m³/h ont été remplacées en 1985 par une pompe de 60 m³/h complétée depuis par une seconde pompe de 40m³/h. La capacité maximale de production est donc de 100 m³/h, soit 2400 m³/j.

L'eau n'est pas traitée.

Le stockage s'effectue dans le château d'eau situé à proximité du forage. Le réservoir sur tour est de 400m³, ce qui est faible pour un ensemble de 100 habitants. La capacité de production permet de compenser en partie cet état de fait.

La consommation moyenne est à peine d'une cuve de château d'eau par jour (316m³/j en 2004), et qu'elle dépasse légèrement une cuve par jour en pointe. En outre, le réseau est bouclé avec celui de Tigy, ce qui permet de l'alimenter, notamment en cas de panne sur les pompes.

Cette situation ne pourra qu'être provisoire, et que dans le cas d'un incident grave (pollution accidentelle du forage), les deux communes pourraient se retrouver sans eau potable.

Le réseau est constitué de canalisations en plastique, dont les plus grosses mesurent 160 mm de diamètre. Le rendement réel est de l'ordre de 75%, ce qui pourrait être amélioré par la détection et la réparation de certaines fuites.

6-4. La défense incendie

Les services de secours ont besoin d'un débit minimal de 60m³/h pendant deux heures pour toutes les zones regroupant plus de dix habitations. Pour les zones comportant moins de dix habitations, 30m³/h pendant deux heures suffisent. Pour les écarts, des réserves pérennes alimentées par le réseau peuvent être constituées : 150 m³ pour des groupes de plus de dix habitations, et 80 m³ pour moins de dix habitations.

A GUILLY, la défense incendie est assurée par le réseau d'eau potable. Un certain nombre de poteaux incendie sont disséminés le long des canalisations de 160 et de 110 mm.

La défense du Bourg est bonne, tous les poteaux assurent un débit de 60m³/h, débit minimal exigé par le SDIS. Par contre les poteaux situés à Bouteille ne délivrent qu'environ 30m³/h, ce qui est largement insuffisant. Le réseau devra être renforcé en cas d'urbanisation de cette zone.

Enfin, les écarts ne sont pas protégés.

6-5. La collecte et l'élimination des ordures ménagères

La commune appartient au Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de Sully-Châteauneuf.

La collecte s'effectue le mercredi au porte-à-porte. Les déchets sont envoyés vers l'usine d'ARRABLOY où ils sont incinérés.

Une déchetterie est à disposition des habitants à TIGY.

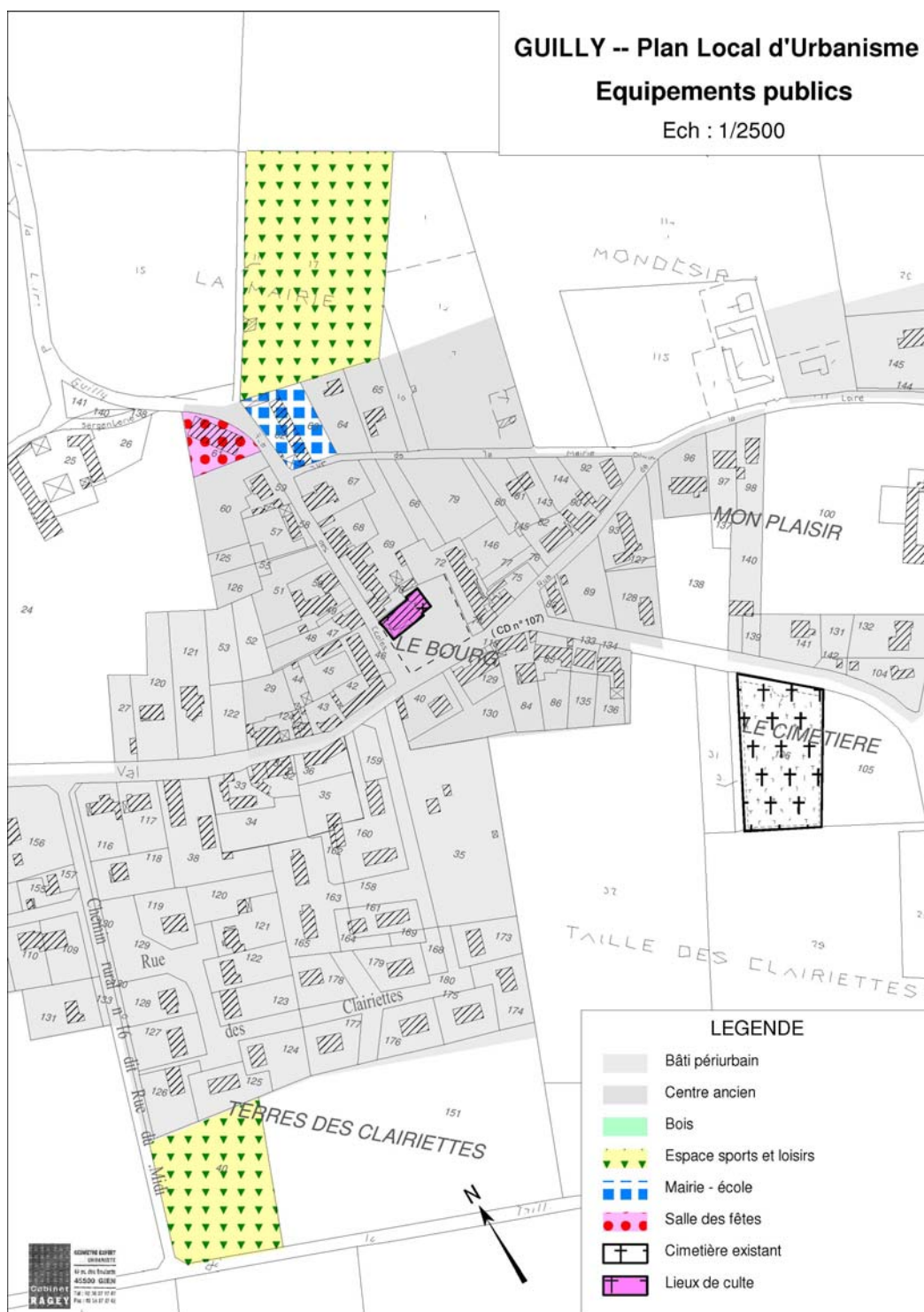
6-6. Les équipements publics

La commune dispose des équipements publics suivants :

- une Mairie,
- une salle des fêtes,
- un terrain de tennis découvert,
- une école accueillant deux classes du groupement scolaire Guilly-Sigloy,
- un cimetière,
- l'église paroissiale,
- le Moulin de Bel-Air,
- divers espaces paysagers et de jeux.

Ces équipements sont actuellement suffisamment dimensionnés, mais leur capacité est d'ores et déjà atteinte, en particulier en ce qui concerne l'école et la salle des fêtes.

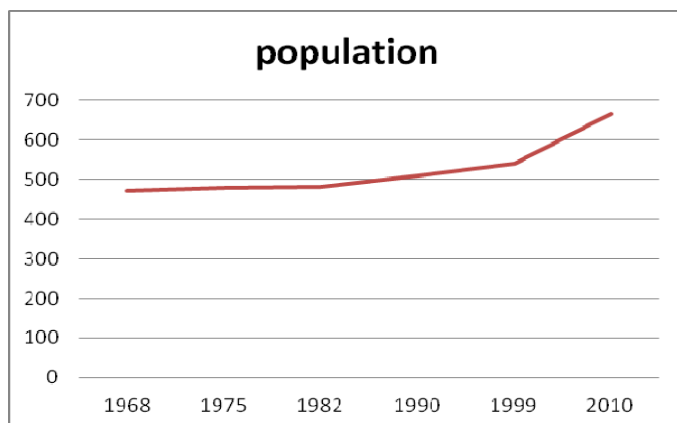
Le développement à venir doit inviter à élaborer des projets d'extension ou de remplacement de ces équipements.



1) Evolution démographique

La commune comptait 540 habitants au recensement de 1999. Le recensement de 2010 dénombre 666 habitants.

Années de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	471	478	481	508	540	666
Croissance annuelle	0,36%	0,21%	0,09%	0,70%	0,70%	2,12%



La population de GUILLY connaît une croissance régulière et non négligeable depuis les années 60. Depuis 1982 la croissance devient de plus en plus forte, notamment entre 1999 et 2010, où elle atteint 2,12% par an.

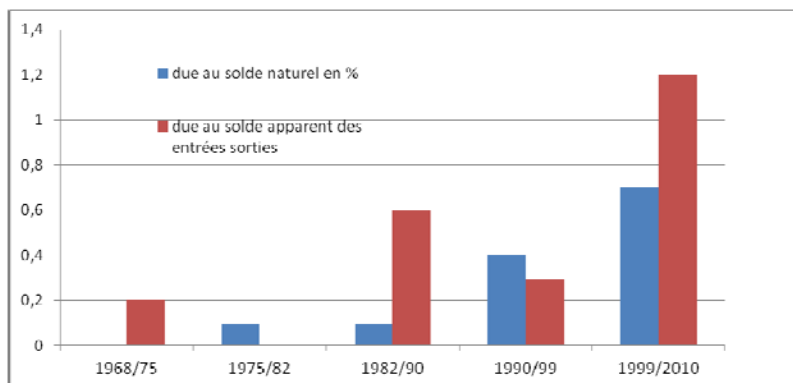
0
0
0

0

o *Soldes migratoire et naturel*

	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99	1999/2010
variation moyenne annuelle en %	0,2	0,1	0,7	0,7	1,9
due au solde naturel en %	0	0,1	0,1	0,4	0,7
due au solde apparent des entrées sorties	0,2	0	0,6	0,3	1,2
taux de natalité ⁰ /00	15,1	11,3	10,9	14,7	17,3
taux de mortalité ⁰ /00	14,8	10,1	9,6	10,4	9,8

Depuis 1968, la commune connaît une croissance exponentielle. Faible à ses débuts, avec des soldes naturel et migratoire faibles, elle se renforce progressivement avec une nette augmentation du solde migratoire entre 1982 et 1990, puis avec une forte hausse du solde naturel entre 1999 et 2010. Cette dernière hausse se conjugue avec le maintien d'un solde migratoire élevé, ce qui provoque la croissance élevée constatée sur le graphique ci-dessus.



o Evolution par classes d'âge entre 1982 et 1999

Classes d'âge	1982		1990		1999	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%
0-19	126	26,3	124	24,4	126	23,3
20-39	125	26,0	145	28,5	135	25,0
40-59	112	23,3	115	22,6	159	29,4
60-74	73	15,2	79	15,6	73	13,5
75 et +	44	9,2	45	8,9	47	8,7

L'étude de l'évolution de la population par classes d'âges montre plusieurs choses :

- o la classe des 0-19 ans occupe une part de l'ordre de 23% de la population depuis 1982, ce chiffre est en baisse régulière (vieillessement de la population),
- o la classe des 20-39 ans a fortement augmentée entre 1982 et 1990 (arrivée de couples avec enfants sur la commune), et diminue fortement depuis (vieillessement de la population),
- o la classe des 40-59 ans a baissé très légèrement entre 1982 et 1990, mais a fortement augmentée entre 1990 et 1999, à cause du vieillissement de la classe précédente, et à l'arrivée d'actifs plus âgés sur GUILLY,
- o la classe des 60-74 ans est en baisse depuis 1990,
- o la classe des 75 ans et plus est stable depuis 1982.



A partir de ces chiffres, on peut penser, en l'état, que la situation future sera composée :

- o d'une baisse régulière de la représentation des classes les plus jeunes,
- o d'une baisse importante du nombre d'actifs et augmentation importante du nombre de retraités,
- o d'une augmentation continue de la population.

La population de Guilly reste jeune, puisque le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 64 ans est supérieur à 2,2

Le renouvellement des générations est largement assuré.

Ces chiffres confirment le bilan très positif des entrées/sorties.

Classe d'âge en 2010	en %
0-14	24,60
15-29	12,70
30-44	22,50
45-59	20,10
60/74	13,20
75-89	5,70
90 et +	0,40

0-19	28,1
20-64	59,4
65 et +	12,4

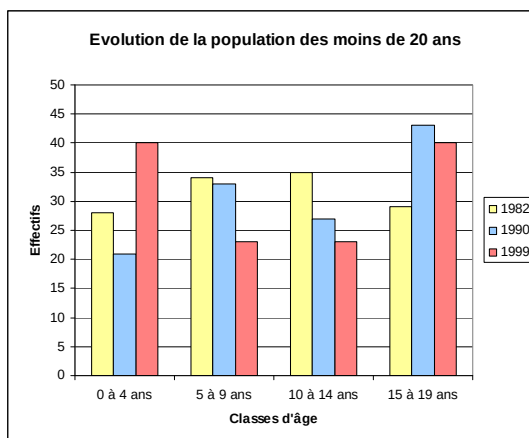
o les moins de 20 ans

En 1999, les moins de vingt ans représentaient environ 23% de la population totale.

Le découpage de la classe des 0-19 ans en quatre classes de même étendue fait apparaître que la répartition fluctue fortement en fonction des recensements.

En 1982, les classes les plus représentées étaient celle de 5 à 9 ans et celle de 10 à 14 ans.

Classe d'âge	1982	1990	1999
0 à 4 ans	28	21	40
5 à 9 ans	34	33	23
10 à 14 ans	35	27	23
15 à 19 ans	29	43	40
TOTAL	126	124	126



Le vieillissement des classes les plus jeunes a amené en 1990 à une forte augmentation de la classe des 15-19 ans. L'arrivée de populations nouvelles sur la commune (couples avec enfants) peut également être en cause. En outre la classe des 5-9 ans augmente sans doute à cause de cette seconde raison.

En 1999, on retrouve la situation de 1990, à la différence près que la classe des 0-4 ans a fortement augmentée. Cette augmentation est à corréliser avec l'augmentation significative des naissances sur la commune.

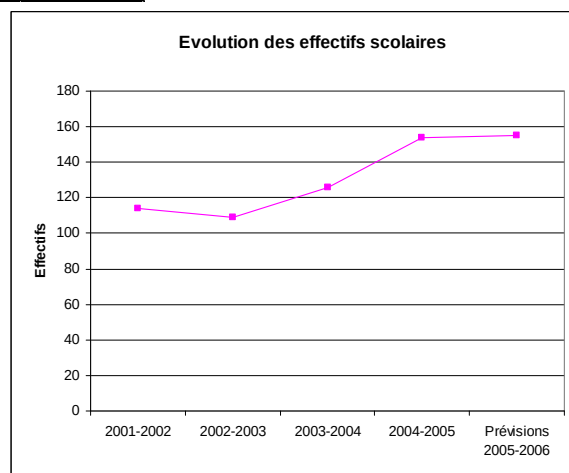
En 2010 le nombre des moins de 20 ans atteint 187 habitants ce qui est le chiffre le plus important des différents recensements.

o Evolution de la population scolarisée à GUILLY

Année scolaire	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	Prévisions 2005-2006
Effectifs école	114	109	126	154	155

Les enfants de la commune sont regroupés avec ceux de SIGLOY.

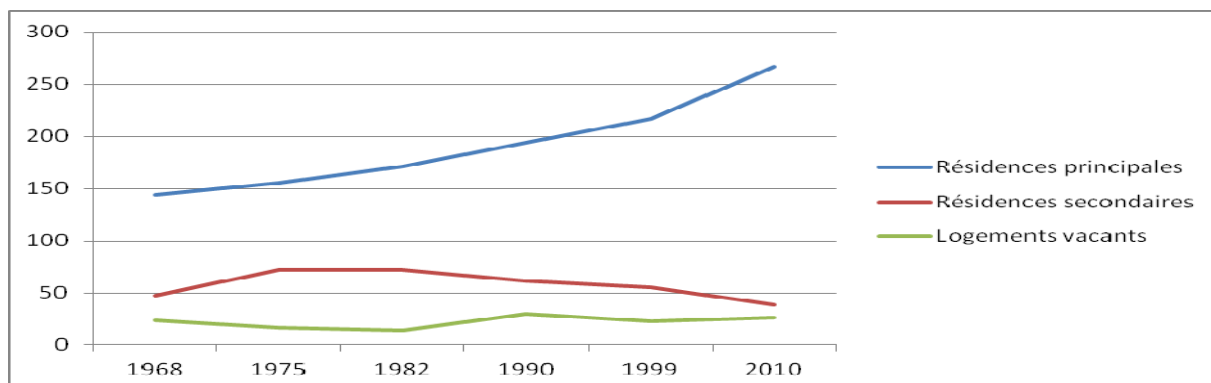
Les effectifs intercommunaux sont en hausse, mais les prévisions pour 2005-2006 sont à la stabilité.



2) Le logement

o Evolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Résidences principales	144	155	171	194	217	267
Résidences secondaires	47	72	72	61	55	39
Logements vacants	24	17	14	30	23	26
Nombre total de logement	215	244	257	285	295	332



Entre 1968 et 2010, le parc de logements a progressé de façon importante, avec une forte accélération entre 1999 et 2010.

Ce sont les résidences principales qui en ont tiré bénéfices, avec une augmentation de 23% entre 1999 et 2010.

Les résidences secondaires sont en régression sur le territoire communal depuis 1982. Elles sont reprises en résidences principales.

Quant aux logements vacants, leur nombre a doublé entre 1982 et 1990 atteignant 30 unités en 1990, puis diminué.

La proportion en logements vacants encore moyenne en 1999 puisqu'ils représentaient environ 8% du parc total, est stable en 2010 (7.8%).

La tendance est donc à la tension du marché foncier et immobilier sur la commune qui manque déjà de terrains à bâtir.

o Evolution de la construction

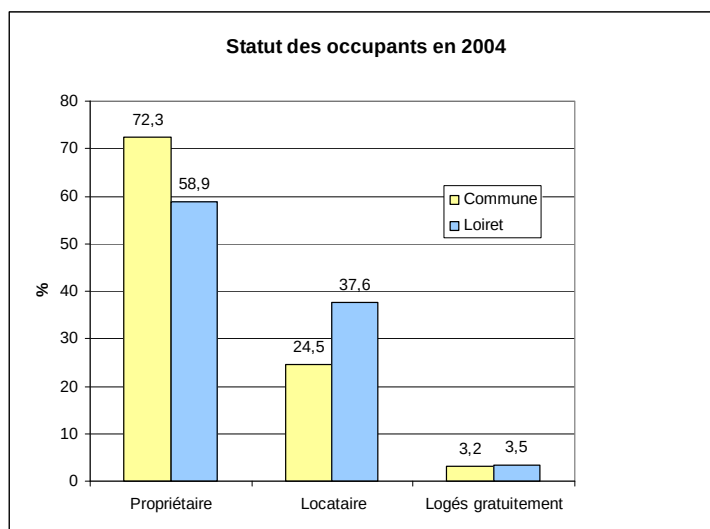
Le nombre de permis délivrés fluctue en fonction des opérations d'urbanisme en cours. Une moyenne de 4,25 permis de construire par an est constatée depuis 4 ans. 2001 et 2003 ont été les années où les permis ont le plus été délivrés, notamment à cause de la construction de 8 logements locatifs en 2001 (1 seul permis). Les années 2002 et 2004 sont quasiment vierges de toute construction nouvelle.

En outre, en 2004, 33,6% des habitants habitaient dans leur logement depuis moins de cinq ans, ce qui indique le fort renouvellement de la population.

o Statut des occupants

La grande majorité des habitants est propriétaire de son logement. La moyenne de la commune est très nettement supérieure à celle du département. Le secteur locatif représente 24,5 % du parc, ce qui est en nette progression depuis 1999 (21%).

Parmi les 47 locataires recensés en 1999, 4 étaient en locatif HLM. Cela représentait 1,8% du parc total, en évolution de 33,3% par rapport à 1990. La tendance semble se maintenir pour 2004.



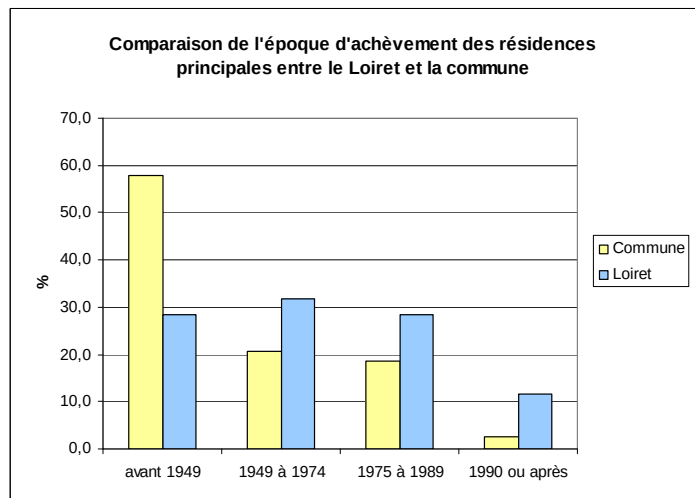
Statut des occupants en 2010	en %	nombre	Nombre de personnes
Propriétaire	77	206	506
Locataire	21,5	57	153
Logés gratuitement	1,5	4	7

Epoque d'achèvement des logements

L'âge du parc de logements représente bien l'évolution de la commune : les logements anciens (avant 1949) représentent 58 % du parc total, tandis que les constructions plus récentes sont moins nombreuses. Cela traduit la prépondérance du bâti ancien sur le bâti récent pavillonnaire.

Les quelques lotissements réalisés ces trente dernières années ne remettent pas en cause l'équilibre général de la commune.

Epoque d'achèvement	Commune	Loiret
avant 1949	58,0	28,4
1949 à 1974	20,7	31,7
1975 à 1989	18,6	28,3
1990 ou après	2,7	11,6



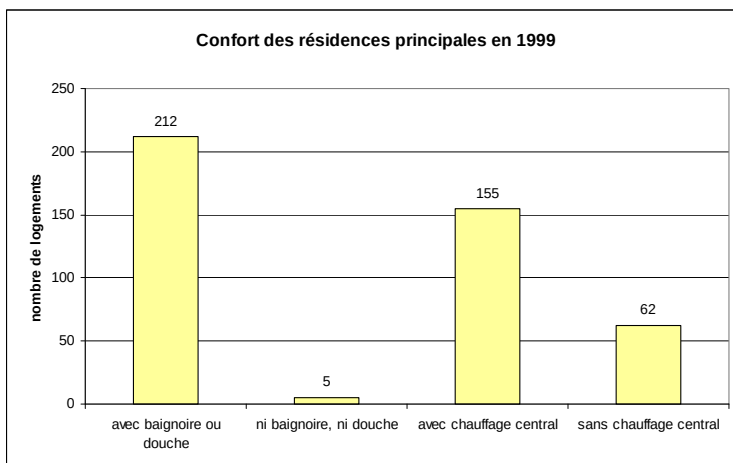
Les logements d'après 1960 ne représentent qu'un tiers du total et sont disséminés dans le bourg et les écarts. La commune semble conserver toujours aujourd'hui son caractère rural.

o Confort et qualité des logements

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

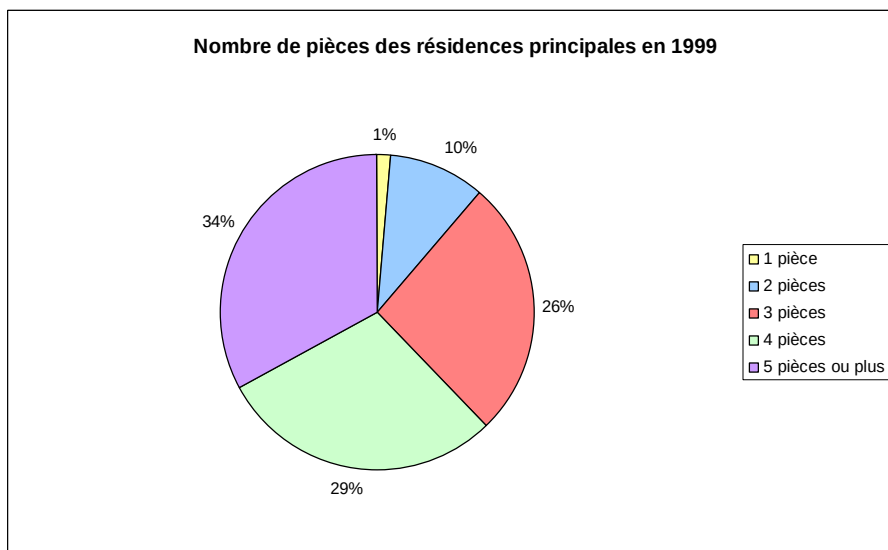
A GUILLY, la quasi-totalité des logements ont au moins une baignoire ou une douche. En revanche une part non négligeable du parc de logement n'est pas équipée d'un système de chauffage central au gaz, fioul ou électricité, phénomène cependant classique en cas de forte proportion de logements anciens.

Confort des résidences principales en 1999	Nombre en 1999	Evolution 1990 / 1999
avec baignoire ou douche	212	--
ni baignoire, ni douche	5	-66,70%
avec chauffage central	155	11,50%
sans chauffage central	62	12,70%



GUILLY compte en majorité des logements de trois pièces ou plus. Les petits logements d'une ou deux pièces sont peu nombreux (11,5%).

Nombre de pièces des résidences principales	en 1990	en 1999	Variation absolue	Variation relative	Proportion en 1999 (%)
1 pièce	1	3	2	66,7	1,4
2 pièces	17	22	5	22,7	10,1
3 pièces	45	57	12	21,1	26,3
4 pièces	59	63	4	6,3	29,0
5 pièces ou plus	72	72	0	0,0	33,2



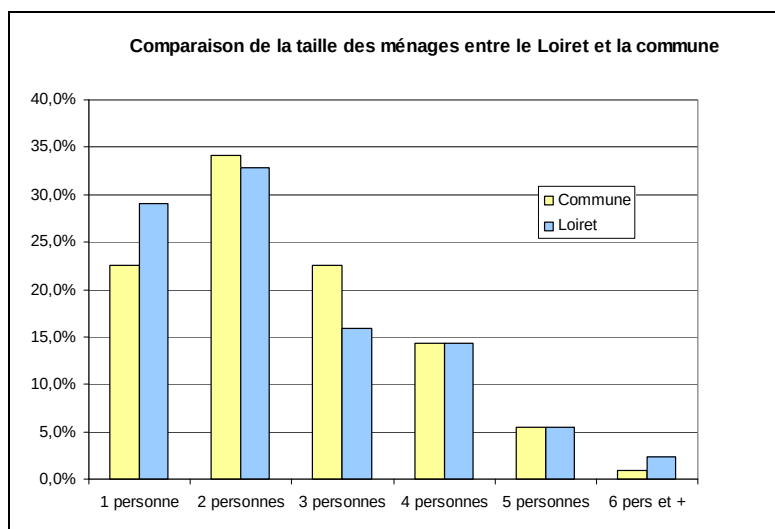
Entre 1990 et 1999, l'évolution était au renforcement de la proportion en logements de 1, 2 et 3 pièces. Toutefois, depuis le recensement 2004, la tendance s'est inversée, et les logements de 1, 2 ou 3 pièces ont régressés au profit des logements de quatre pièces et plus. En 2004, le nombre moyen de pièces par logement était de 4,3 contre 4,1 en 1999.

3) LES MENAGES

o Effectifs des ménages

La commune compte au total 217 ménages selon le recensement de 1999.

Effectif des ménages	Commune	Loiret
1 personne	22,6%	29,1%
2 personnes	34,1%	32,8%
3 personnes	22,6%	15,9%
4 personnes	14,3%	14,4%
5 personnes	5,5%	5,4%
6 pers et +	0,9%	2,4%



A GUILLY, les ménages les plus représentés sont les familles de deux personnes, par ailleurs surreprésentées par rapport à la moyenne départementale. Les ménages d'une ou trois personnes sont également très présents. Ces derniers sont nettement surreprésentés par rapport à la moyenne départementale, et sont en forte évolution : + 19 % depuis 1990.

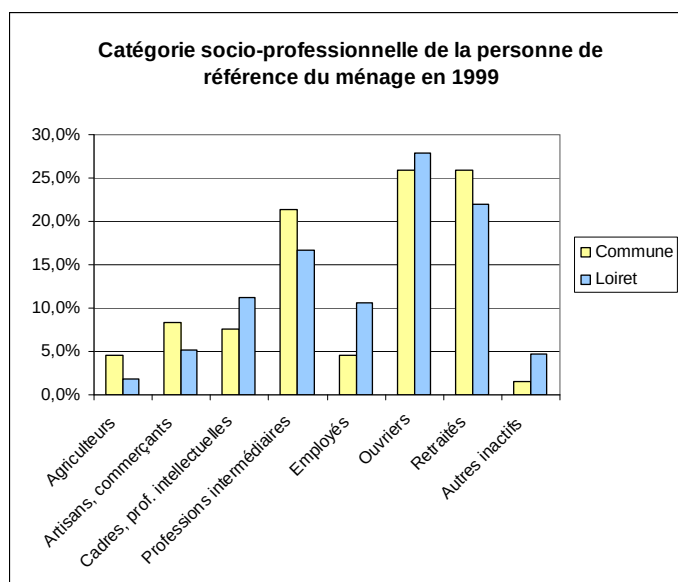
Les ménages de quatre et cinq personnes représentent respectivement 14,3 et 5,5% de l'ensemble, ce qui est égal à la moyenne départementale. L'évolution récente montre une diminution des familles de quatre personnes, mais une forte augmentation de celles de cinq personnes, sans doute à cause de la naissance de plusieurs enfants supplémentaires dans les couples avec enfants.

Effectif des ménages	1982	1990	1999	Variation 1990 / 1999
1 personne	26	43	49	12,2%
2 personnes	62	63	74	14,9%
3 personnes	38	40	49	18,4%
4 personnes	25	33	31	-6,5%
5 personnes	12	9	12	25,0%
6 pers et +	8	6	2	-200,0%

Les familles de six personnes et plus sont peu représentées.

o Catégories socioprofessionnelles de la personne de référence des ménages

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les retraités (26%), les ouvriers (26%) et les professions intermédiaires (21,4%). Les artisans et les cadres comptent pour environ 8%. Les agriculteurs représentent une part non négligeable de la population (4,6%).



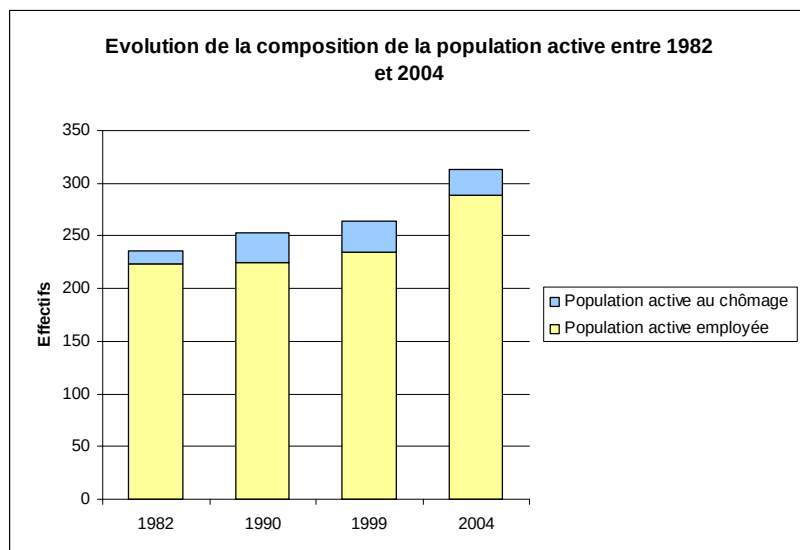
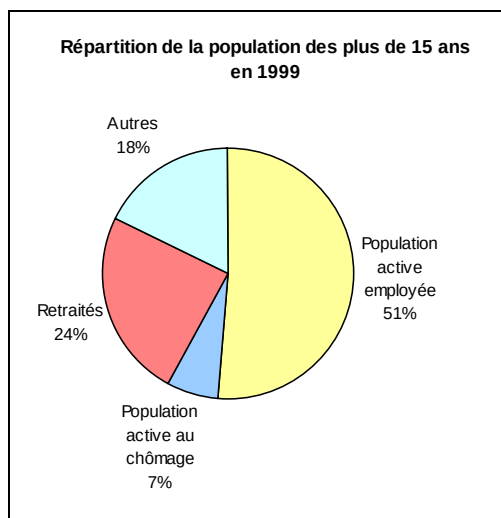
Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 1999	Commune	Loiret
Agriculteurs	4,6%	1,9%
Artisans, commerçants	8,4%	5,2%
Cadres, prof. intellectuelles	7,6%	11,1%
Professions intermédiaires	21,4%	16,6%
Employés	4,6%	10,6%
Ouvriers	26,0%	27,8%
Retraités	26,0%	22,0%
Autres inactifs	1,5%	4,8%

Le caractère rural de la commune s'affirme par rapport aux chiffres départementaux qui privilégient les catégories socioprofessionnelles des villes et de leurs banlieues : ouvriers, employés, professions intermédiaires, cadres et retraités. A GUILLY les professions intermédiaires, les retraités, les artisans commerçants et les agriculteurs sont surreprésentés par rapport à la moyenne départementale.

4) LA POPULATION ACTIVE

313 actifs étaient recensés en 2004 : 288 actifs employés, et 25 actifs au chômage.

En 1999, la population active employée représentait 51 % de la population des plus de quinze ans. Les retraités représentaient quant à eux 24% des plus de quinze ans.



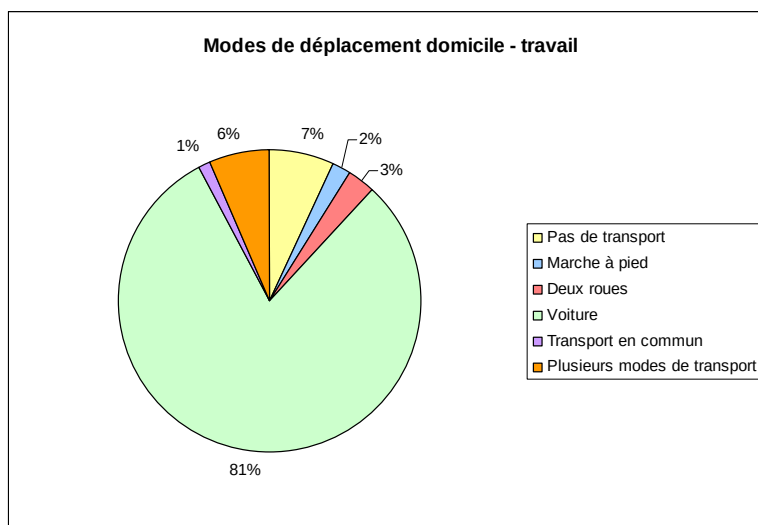
o Migrations domicile - travail

Comme le montre le tableau ci-dessous, le nombre de voiture par logement ne cesse d'augmenter. La principale raison en est le besoin de véhicule de transport pour aller travailler.

Nombre de voitures par logement	1990	1999	Evolution 1990 / 1999
aucune	27	22	-18,5%
une voiture	88	85	-3,4%
deux voitures et plus	79	110	39,2%

A GUILLY, seulement 40 personnes travaillent sur place, les autres actifs doivent se déplacer sur d'autres communes. Les moyens de transport les plus utilisés sont la voiture particulière (81%) et les deux roues (3%). Beaucoup d'habitants qui travaillent sur GUILLY ne se déplacent pas (7%) ou marchent à pied (2%). Enfin, les modes de transport combinés (en général voiture + marche à pied) sont utilisés par 6% de la population.

Moyen de transport domicile - travail	Total	Emploi sur Guilly	Emploi dans zone emploi Gien - Sully	Emploi dans autres zones Loiret	Emploi dans autres départements	Autres cas
Pas de transport	16	15	0	1	0	0
Marche à pied	5	5	0	0	0	0
Deux roues	7	1	4	2	0	0
Voiture	188	13	47	116	3	9
Transport en commun	3	0	0	0	0	3
Plusieurs modes de transport	15	6	3	4	0	2



o Lieux de travail

Les habitants de GUILLY travaillent en majorité sur d'autres communes du département, notamment dans la zone d'emploi d'ORLÉANS (qui comprend CHATEAUNEUF -- 53%) et celle de SULLY-SUR-LOIRE (23%).

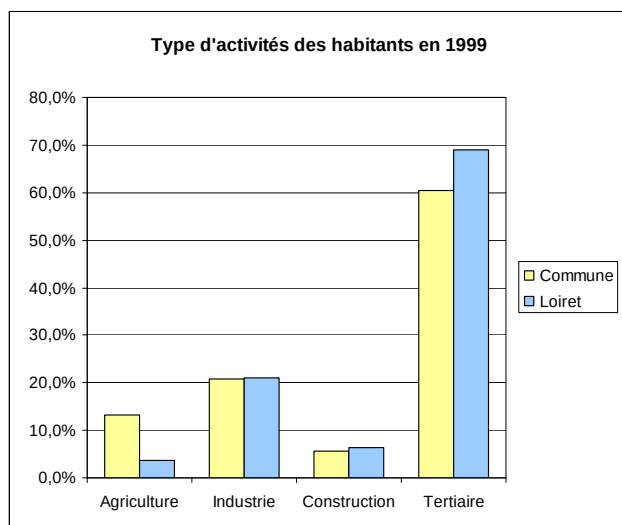
Les emplois sur GUILLY représentent 17% du total en 1999

Commune de destination	2010	%	1999	%
ensemble	312	100	2,34	100
travaillent				
dans la commune de résidence	38	12,3	40	17,1
dans une commune autre que la commune de résidence	274	87,7	194	82,9
située dans le département de résidence	256	81,9	177	75,6
située dans un autre département de la région de résidence	5	1,6	3	1,3
située dans une autre région en France Métropolitaine	12	3,9	14	6
hors de France métropolitaine	1	0,3	0	0

o La population active de GUILLY travaille majoritairement dans une commune du département de résidence. Ce chiffre s'est accru entre 1999 et 2010.

o Type d'activités exercées

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
Commune	13,2%	20,8%	5,7%	60,4%
Loiret	3,6%	21,2%	6,2%	69,0%



La population travaille principalement dans le secteur tertiaire, quoique sous représenté face à la moyenne départementale. Le secteur industriel est également bien représenté. Les secteurs agricoles et de la construction sont très minoritaires, mais l'agriculture représente plus de 13% des actifs, ce qui est significatif.

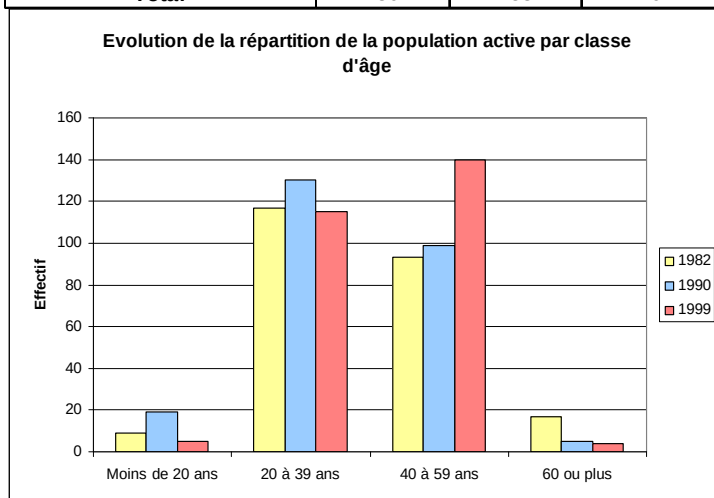
0
0
0
0
0
0
0

0

o Evolution de la population active par classe d'âge

Le graphique ci-dessous met en évidence le vieillissement de la population active : la classe des 40-59 ans est à chaque recensement plus nombreuse, alors que la classe des 20-39 ans a diminué notablement entre 1990 et 1999. Le « pic » présent dans la classe des 40-59 ans laisse présager une forte baisse de la population active dans les décennies à venir, du fait des départs en retraite.

Classe d'âge	1982	1990	1999
Moins de 20 ans	9	19	5
20 à 39 ans	117	130	115
40 à 59 ans	93	99	140
60 ou plus	17	5	4
Total	236	253	264



5) LES ACTIVITES ECONOMIQUES

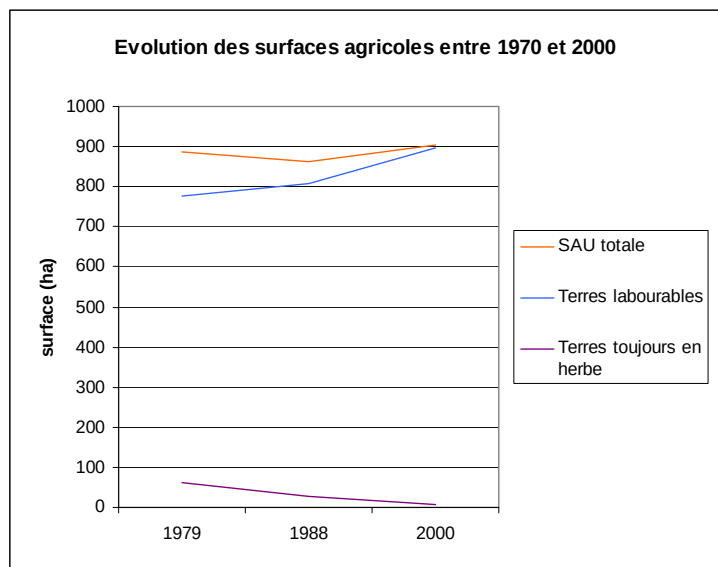
5-1. L'agriculture

La Surface Agricole Utile (SAU) est de 905 hectares en 2000, dont 896 labourables et 7 toujours en herbes.

	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	21	17	10	35	46	89
Autres exploitations	35	25	7	4	3	2
Total exploitations	56	42	17	16	21	53
dont exploitations de plus de 100 ha	0	0	4	0	0	118

La commune comptait en l'an 2000 encore 17 exploitations, dont 10 professionnelles. La superficie moyenne des exploitations a doublé entre 1988 et 2000.

	1979	1988	2000
SAU totale	886	861	905
Terres labourables	775	807	896
Terres toujours en herbe	61	28	7
Autres utilisations	50	26	2



On note depuis 25 ans une baisse importante du nombre d'exploitations agricoles. Ce phénomène est national et abouti à la condensation du secteur en de grandes exploitations. Ainsi, en l'an 2000, les premières exploitations de plus de 100 hectares sont apparues sur la commune.

La surface agricole utile (SAU) est en augmentation du fait de l'agrandissement des exploitations sur les communes limitrophes. Cette tendance est inverse à celle de la région agricole 'Val-de-Loire' ainsi que le montre la carte ci-dessous. La présence prépondérante du Val, aux terres riches et plus faciles à cultiver, est sans doute la cause de cette augmentation de SAU.

La commune compte également quelques entreprises para-agricoles ou agro-alimentaires, dont une pépinière et un commerce de gros de volailles et gibiers.

Le cheptel, autrefois très présent sur la commune (212 bovins et 540 volailles en 1979), a fortement régressé en même temps que les surfaces en herbe. Ainsi le cheptel bovin a disparu. Mais l'élevage de volaille s'est fortement développé avec plus de 11800 têtes en 2000.

5-2. L'industrie, le commerce et les services

GUILLY dispose, en 2005, de 14 commerces et services implantés dans le centre-bourg et sur la RD 951. Ce chiffre est relativement important pour une commune de la taille de GUILLY. Son positionnement à proximité de SULLY et de CHATEAUNEUF, et sur la RD 951 lui permet d'accueillir un bon nombre d'entreprises.

On dénombre en outre un service paramédical (ambulances), 4 entreprises artisanales du bâtiment, et 5 entreprises industrielles.

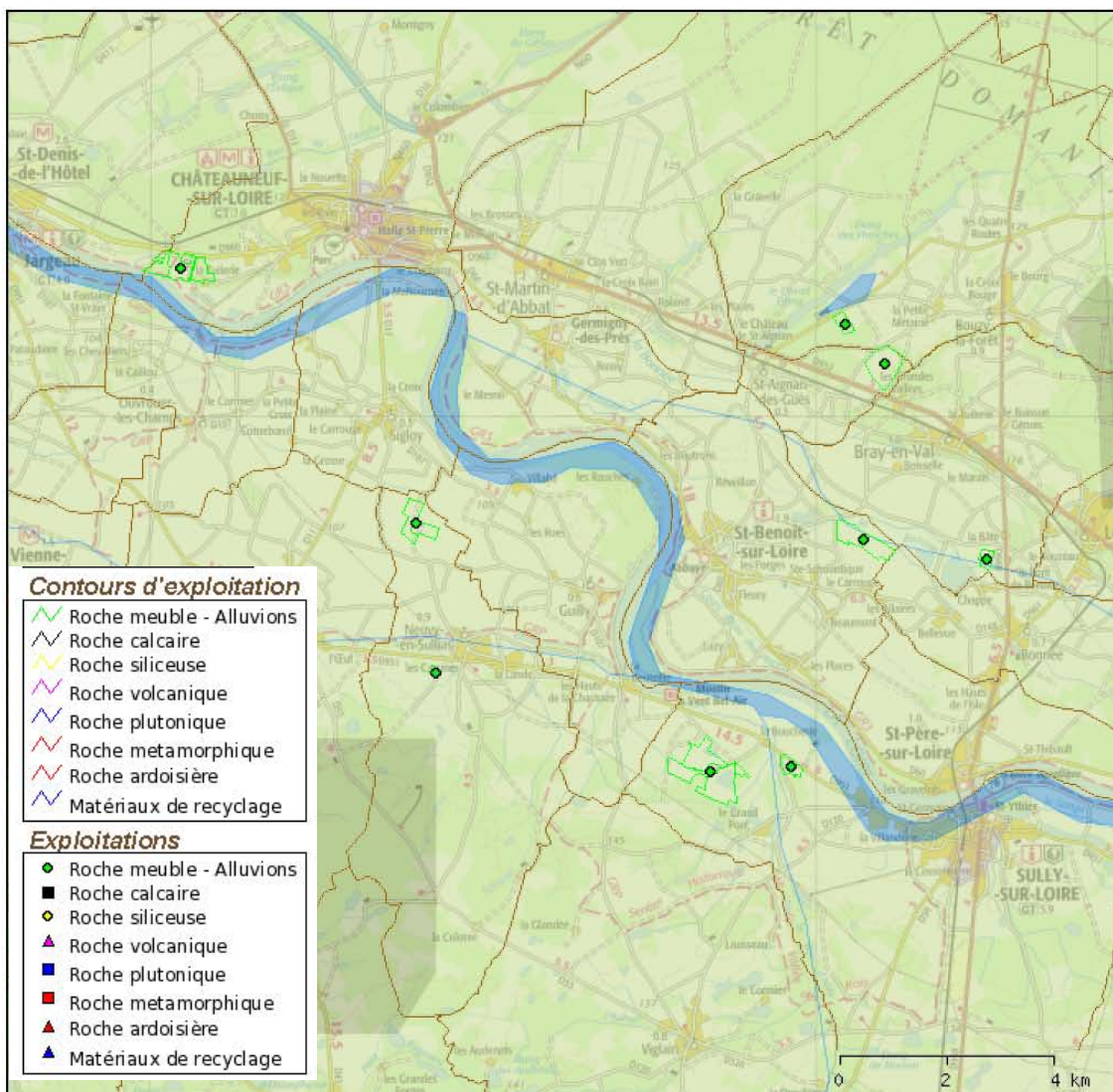
5.3. L'exploitation des ressources du sous-sol

On a vu précédemment que le territoire communal dispose d'un sous-sol riche en matériaux alluvionnaires.

Les granulats sont parmi les produits naturels les plus consommés, avec près de 30 kg par jour en moyenne et par habitant. Les besoins en granulats correspondent à une nécessité économique.

Carte de localisation des exploitations

Thème : Substances pour granulats - Substance : Roche meuble - Alluvions - Statut : Exploitations en activité



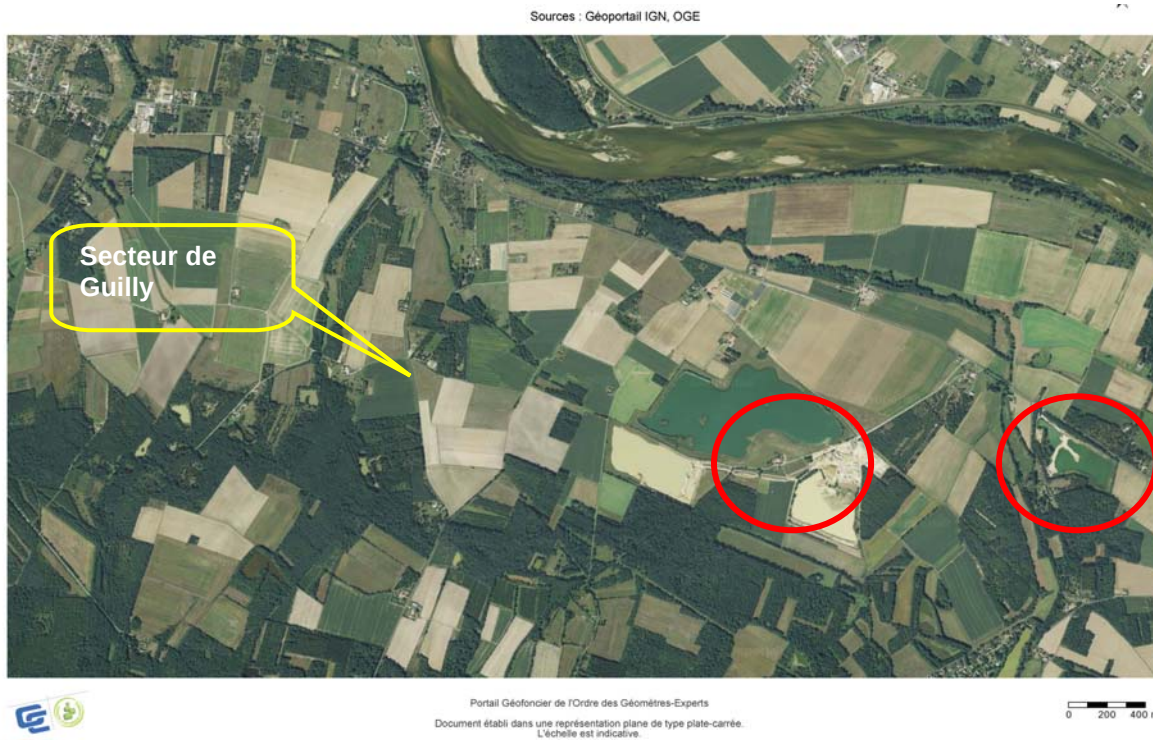
Certaines carrières ont fermé, notamment à BRAY-EN-VAL, il s'agissait de sablières dans le lit majeur du fleuve, désormais d'exploitation limitée par le protocole de réduction des extractions en lit majeur (1996).

Outre la recherche de nouveaux matériaux et de gisements de substitution, les exploitants doivent donc réorienter leurs recherches vers les basses terrasses pour extraire ces types de granulats. Il convient aussi de satisfaire au plus près, la demande de la zone de chalandise et éviter que les demandeurs aient recours à des sources plus éloignées, donc pénalisantes économiquement et pour l'environnement.

La réduction des prélèvements en lit majeur a nécessairement des conséquences sur la quantité disponible de granulats. Les régions et territoires ne sont pas égaux devant ce type de ressources, et sur les secteurs potentiels de GUILLY, la demande peut être plus forte qu'avant.

Elle sera aussi confrontée à d'autres usages ou occupation du sol, que la situation antérieure dans le lit majeur ne permettait pas, en raison de la zone inondable.

Le secteur de GUILLY appartient à cette zone au sous-sol riche en matériaux alluvionnaires, et déjà de grands espaces ont été consacrés à l'extraction des granulats.



Deux carrières très proches de GUILLY, auxquelles s'ajoute celle récemment accordée à NEUVY-EN-SULLIAS, à quelques km seulement sont toutes hors lit majeur.

Interrogés, les exploitants implantés localement, estiment que leur production est à 80 % destinée à une zone de chalandise d'environ 50 km autour de Sully-sur-Loire.

II. DIAGNOSTIC/ENJEUX

L'analyse de la situation existante de la commune permet de dresser la synthèse et le diagnostic, éléments déterminants pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1) SYNTHÈSE

1-1. L'organisation du bâti

Constat	enjeux
Organisation spatiale : - développement historiquement dispersé sur le territoire communal : mairie et église au Bourg, Hameau / Port de Bouteille, écarts agricoles - l'urbanisation des cinquante dernières années s'est développée autour du Bourg, de Bouteille et le long des axes de communications (RD 951, RD 107) - fonctionnement en plusieurs pôles : Bourg, Bouteille, Gué des Rivières.	Eviter le mitage de l'espace. Maintenir le fonctionnement en pôles.
Paysage urbain : - les matériaux traditionnels sont le moellon enduit et la pierre calcaire pour les murs, tuiles plates ou ardoises pour la toiture. - le Bourg allie maisons rurales à R+combles, et les villas / maisons de maître à R+1+combles. Ces dernières sont entourées de grilles avec des portails intéressants. Quelques anciennes fermes sont disséminées sur le pourtour du Bourg, en mélange avec les extensions modernes pavillonnaires. - Bouteille est un assemblage de maisons de marinières, avec une extension pavillonnaire moderne vers la RD 951. L'aspect paysager de la façade sur Loire est exceptionnel.	Conserver le caractère rural du Bourg. Préserver le paysage exceptionnel de Bouteille.

1-2. Les milieux et les paysages naturels

Constat	enjeux
Le Val de Loire : - paysage de plaine très ouverte, - le Val est entièrement inondable, - grandes cultures, - quelques bosquets accompagnent les nombreux écarts bâtis, - La Boucle de GUILLY est un site naturel et paysager majeur. - De nombreuses zones Natura 2000 recouvrent la Loire et la Boucle. - Une partie du Val est couverte par le site inscrit de la Basilique de Saint Benoît.	Prendre en compte le caractère inondable du Val. Se conformer aux exigences du PPRI. limiter l'urbanisation dans le Val. Préserver et mettre en valeur le site de la Boucle de GUILLY. Préserver les sites naturels ligériens. Prendre en compte le site inscrit.

Constat	enjeux
La terrasse alluviale : - espace agricole en déclin entre le Leu et la RD 951. - nombreuses friches et boisements, - écran paysager séparant le plateau du Val. Il constitue le fond du paysage du Bourg.	Préserver l'écran végétal et la coupure verte entre le Val et la Sologne. Préserver l'aspect boisé des lieux.
La Sologne : - tiers sud de la commune, - plaine cultivée fermée par le massif boisé solognot au sud, - Le Leu découpe deux vallons verts et humides dans le plateau. - vue très dégagée dans la plaine cultivée.	Préserver le grand massif boisé. Préserver les zones humides et l'aspect paysager des vallons du Leu. Préserver les points de vue.

1-4. Les réseaux

Le réseau d'eau potable est moderne et dessert toutes les constructions de la commune. Le syndicat Intercommunal met régulièrement à niveau le réseau. La production est excellente en quantité, mais avec des variations en qualité due au non-traitement de l'eau distribuée.

La capacité de stockage est un peu faible, et nécessite un renforcement à moyen terme.

La défense incendie existe dans le Bourg et les principaux écarts. Cependant, elle doit être renforcée dans les écarts. Un projet est en cours sur le plateau.

La commune ne dispose pas d'un réseau d'assainissement. Néanmoins, un projet est en cours d'étude suite aux conclusions du schéma d'assainissement : il recommande l'assainissement collectif pour le Bourg et Bouteille. Le reste des écarts resterait en assainissement individuel.

La municipalité a décidé de lancer les études pour l'assainissement du Bourg.

La commune ne dispose pas de réseau d'eaux pluviales véritable. Seuls quelques avaloirs existent à Bouteille et au Bourg.

Les réseaux d'électricité et de télécommunications sont également présents.

1-5. Les infrastructures routières

Les routes départementales sont généralement de bonne qualité, même si certaines sections accueillant un trafic faible peuvent être considérées comme sinueuses et étroites (RD 107).

La RD 951 supporte un trafic important et crée des nuisances. Les carrefours sont quelquefois dangereux et mériteraient un aménagement de sécurité (Tournebride, Bouteille). De même, la traversée du Gué de Rivière mériterait à terme une requalification à envisager en commun avec Neuvy-en-Sullias.

La RD 107 supporte un trafic limité mais son parcours sinueux la rend dangereuse. Un balisage ou un aménagement des carrefours, ainsi qu'un aménagement de la traversée du Bourg et de Bouteille pourrait être la solution.

Les voies communales sont en général restées à leur état rural, sans aménagements de grande ampleur dans les parties agglomérées. Les difficultés de stationnement dans le Bourg devront être étudiées.

Les voies communales en secteur rural sont suffisamment dimensionnées et irriguent l'ensemble du territoire communal.

1-6. Les équipements publics

La commune est dotée d'équipements publics généralement suffisant. Toutefois, le développement de la commune doit amener à réfléchir à l'extension/réhabilitation de l'école, ainsi qu'au remplacement de la salle des fêtes.

1-7. La démographie et l'économie

Etat actuel	enjeux
Démographie : - GUILLY comptait 666 habitants en 2010, en augmentation de 2,2 % par an. - la croissance est exponentielle depuis 20 ans. - solde naturel très positif, tout comme le solde migratoire. - la population est relativement jeune mais vieillit - indice de jeunesse > 2 en 2010 - 35% des habitants actuels n'habitaient pas GUILLY en 1999.	La commune connaît un boom démographique depuis 15 ans, qui se poursuit
Logement : - 330 logements en 2009, dont 267 résidences principales et 26 logements vacants, 35 logements de plus entre 1999 et 2009. - le marché immobilier se tend, la vacance et le nombre de résidences secondaires diminuent. - 72,3% de propriétaires et 24,5% de locataires, en nette augmentation. - les logements sont surtout de grande taille (70% de 4 pièces et +), et de plus en plus de grande taille.	Le marché immobilier se tend sur la commune. Le logement locatif se développe. La commune connaît un boom du logement depuis 15 ans. Développer le locatif de petite taille. Favoriser la réhabilitation du bâti existant
Evolution de la construction : - 4,25 permis neufs par an en moyenne. - cela fluctue énormément en fonction des opérations de lotissements (ex : 10 permis en 2001)	Un gros potentiel de construction existe
Population active : - 313 actifs en 2004, soit 49 de plus qu'en 1999. - taux d'activités de 80,3%, en nette augmentation - 8% de chômeurs (11,4% en 1999), ce qui est inférieur à la moyenne,	
Agriculture : - 905 hectares exploités en 2000 par 17 exploitations dont 10 professionnelles. - grandes cultures essentiellement, - la concentration du secteur est favorable à GUILLY (SAU des exploitations de GUILLY en augmentation).	Favoriser le maintien des exploitations agricoles.
Lieu d'emploi : - 38 habitants travaillent sur GUILLY, en 2010 les autres travaillent essentiellement sur la zone d'emploi d'Orléans (53%) et sur la zone d'emploi de Sully-Gien (23%). - La voiture est le moyen de transport le plus utilisé (81%)	

Constat	enjeux
Zone d'activités : - 15 commerces et services implantés sur la commune (Bourg et RD 951) - 4 artisans du bâtiment et 5 industriels. - le secteur de la RD 951 est favorable à l'accueil des activités.	Maintenir les activités existantes, se préparer à l'accueil de nouvelles.
Exploitation des ressources du sous-sol La ressource en granulats, hors du lit majeur de la Loire est mobilisable dans les secteurs de basse terrasse du sud de la commune. Cette situation est analogue aux sites existants sur les communes voisines. La demande et le besoin en matériaux naturels sont bien réels, d'autant que des carrières proches, disposant d'une zone de chalandise de 50 km environ autour de Sully sur Loire, viennent de fermer.	Permettre l'exploitation et la mise en valeur des ressources du sous-sol sous certaines conditions dans le secteur sud de la commune. Délimiter un secteur. de dimension raisonnable en vue d'une exploitation à 15 ans soit environ 40 à 50 hectares L'exploitation par phase, généralement mise en œuvre, a pour effet de limiter l'impact de la carrière sur l'environnement, puisque les phases exploitation/remise en état se côtoient, réduisant ainsi l'emprise réelle dans un temps donné. Les impacts sur la faune, la flore et les paysages doivent être évalués et des mesures prises pour atténuer les effets de l'exploitation. La difficulté de reconstitution des terres agricoles va enlever à l'agriculture les périmètres exploités. Les risques de pollution, la sécurité routière, l'impact sur les infrastructures, doivent être évalués et pris en compte.

2) BILAN DES CONTRAINTES

A l'issue du diagnostic, le plan de synthèse permet d'apprécier les contraintes pesant sur le développement du centre bourg. Ces contraintes orientent également le projet d'aménagement.

Le développement de GUILLY est contraint par différents facteurs :

- le Val de Loire inondable sur les deux tiers nord de la commune, y compris le Bourg et le site d'activités de Maisons Neuves,
- les paysages et sites naturels à préserver (Loire, Basilique de St Benoît, coteau boisé, massif solognot),
- les zones cultivées à préserver,
- la RD 951 difficile à franchir.

Ainsi, les seules solutions pour l'extension de l'urbanisation sont :

- l'utilisation des « dents creuses » du bourg et le développement de nouvelles zones à urbaniser dans les espaces permis par le PPRi,
- le report de l'urbanisation à long terme en dehors de la zone inondable, entre la RD 951 et le coteau.

Secteur de protection et de mise en valeur des ressources du sous-sol

L'ensemble du secteur sud de la commune peut être concerné. Les terrains situés à l'ouest du ruisseau Le Leu sont les moins favorables à l'exploitation d'une carrière pour les raisons suivantes :

- La configuration générale des parcelles qui forment un ensemble relativement étroit,
- La proximité du ruisseau dont il conviendra de protéger les abords,
- L'atteinte à l'agriculture,
- La présence d'habitations plus proches,

Autant d'éléments de nature à limiter le périmètre possible, alors que l'ensemble offre environ 30 hectares utiles.

Le choix du secteur se porte sur l'ensemble situé à l'est du ruisseau Le Leu, en s'écartant au mieux des habitations existantes et des secteurs boisés. On délimite ainsi environ 40 hectares

Ce secteur est compatible avec le schéma départemental des carrières en vigueur et avec le SDAGE, car il se situe en dehors des lits mineur et majeur de la Loire et n'a pas d'incidence sur la ressource en eau potable. (le secteur est très éloigné du périmètre de protection du captage d'eau potable)

III. TRADUCTION DU P.A.D.D.

1) LE PROJET COMMUNAL

GUILLY est largement situé dans le val inondable de la Loire. Dans ce contexte le développement de la commune qui est essentiellement basé sur l'accueil de populations nouvelles venant des bassins d'emploi d'Orléans, de Châteauneuf-sur-Loire et de Sully-sur-Loire, semblait compromis. C'est pourquoi la municipalité a souhaité trouver une solution mariant le renforcement des pôles historiques — le Bourg et Bouteille — et la recherche d'un nouveau secteur de développement en dehors de la zone inondable.

Celui-ci est situé à l'endroit le plus favorable de la commune : au lieu-dit « Les Hauts de Bouteille ». Le développement de ce lieu non inondable permet de conjuguer :

- proximité du centre-bourg et liaison facile par la voie communale n°2,
- complément du hameau de Bouteille,
- parachèvement de l'urbanisation aux abords de la RD 951,
- accès facile par la RD 951,
- insertion dans des limites paysagères nettes et favorables,
- absence de grandes zones cultivées,
- et absence de site naturel remarquable.

1-1. Conforter le Bourg et amorcer l'urbanisation « hors d'eau »

o *Conforter le rôle central du Bourg*

Cette action passe par la définition de zones à urbaniser dans les secteurs autorisés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation. Ces zones à urbaniser sont prioritaires dans le développement de la commune. Néanmoins, le principe d'un phasage raisonnable et la desserte par les réseaux nécessitent la définition de deux types de zones à urbaniser :

- les zones AU aménageables immédiatement, soit environ 1,4 hectares, sur deux sites : Le Pré-Greffier et les Terres des Clairiettes,
- les zones AU dites différées en attente des dessertes de viabilité, pour environ 0,44 ha Ce classement du secteur de la Sergenterie doit permettre de maintenir l'activité agricole jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Au total les zones AU du Bourg couvrent un potentiel d'environ 1,84 hectares.

o *Développer l'habitat « hors d'eau »*

Il a été défini deux secteurs de développement sur le plateau :

- à Bouteille, la zone d'urbanisation future existant au POS est reprise et agrandie vers l'ouest. Elle permet de renforcer le pôle d'habitat de Bouteille tout en préservant le site inscrit de la Basilique de St Benoît et les bords de Loire. La surface à urbaniser est d'environ 6 hectares, soit environ 65 maisons individuelles.

Justification de la capacité d'accueil des zones à urbaniser

GUILLY a connu entre 1999 et 2009, une des croissances démographiques parmi les plus fortes du département

En 10 ans la commune a gagné 121 habitants, 35 nouveaux logements et constaté la mutation de 16 résidences secondaires. Il a donc fallu 48 logements pour l'accueil de ces nouveaux habitants, constituant en théorie 48 ménages à 2,5 habitants par ménage.

Deux hypothèses pour le taux de croissance annuelle, 1,8% ou 2% conduisent à une augmentation de population de 200 à 240 habitants au terme de 15 ans. Avec 2,5 personnes par ménage (chiffre élevé pour la période et le contexte général), cela représente 88 à 96 nouveaux ménages.

Pour prendre en compte la ressource mobilisable des résidences secondaires, on applique une réduction de 15% sur ces chiffres et l'on a ainsi entre 76 et 96 logements à édifier sur la période de 15 ans, pour une surface urbanisable de 8,16 ha, soit entre 9,5 et 11,8 logements à l'ha en moyenne.

On note aussi que la ressource en zone urbaine est très faible notamment en raison de la zone inondable et des contraintes nouvelles du PPRI en cours de révision.

o Améliorer les liaisons entre les pôles de la commune

Le développement en différents pôle nécessite le renforcement des liaisons entre ces pôles. Ici, le rôle de la voie communale n°2 est prépondérant. Cette voie pourra être aménagée de façon légère pour sécuriser la circulation des enfants se rendant à l'école à vélo.

1-2. Permettre l'exploitation des ressources naturelles

Il est défini un secteur en vue de l'exploitation et de la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol. Il couvre une surface d'environ quarante hectares sur le plateau.

1-3. Mettre en valeur les sites naturels et les paysages

o Accompagner la gestion des espaces naturels du Val

Un zonage adapté (classement en zone naturelle) et un règlement adapté (inconstructibilité de principe, sauf mise en valeur du site naturel) doivent permettre de gérer au mieux ces espaces. En outre, les bois présents dans le Val ne sont pas classés en espaces boisés à conserver, mais en élément de paysages à conserver, ce qui doit permettre de rendre plus souple et plus simple la gestion de la zone inondable.

o Préserver le patrimoine rural

La commune est couverte par un ensemble de bâtiments et de petit patrimoine rural (croix, puits...) qui donne à la commune son aspect actuel. C'est pourquoi leur préservation est importante. Cela passe par la localisation et l'inventaire de ces éléments de paysage à conserver. Le règlement interdit en outre leur démolition ou leur trop lourde modification.

o Préserver le coteau boisé du Leu

Elle est permise grâce au classement des bois en éléments de paysage à conserver et au classement en zone naturelle inconstructible.

o Préserver le paysage solognot

Les bois sont conservés grâce à leur classement en élément de paysage pour les petits, et en espace boisé classé pour l'ensemble forestier du sud. Le classement en zone N de l'ensemble forestier et des vallons du Leu permet également d'assurer la conservation du paysage et des zones humides.

1-4. Mettre à niveau les réseaux et les infrastructures

Les aménagements d'équipements et d'infrastructures publics, en particulier les carrefours indiqués au plan, ont conduit à la création d'emplacements réservés.

La prise en compte des projets de renforcements des réseaux est réalisée dans la localisation des zones à urbaniser qui sont toutes raccordables facilement aux futurs réseaux d'eau et d'assainissement.

Le règlement des zones naturelle et agricole permet en outre d'y construire la future station d'épuration du bourg.

2) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet communal prend en compte le caractère remarquable des paysages et de l'environnement de la commune, tant des espaces forestiers que des espaces découverts et du val endigué.

C'est pourquoi, il s'efforce de préserver les espaces ruraux, naturels ou agricoles, de l'urbanisation. Néanmoins, afin d'assurer le renouvellement de la population et l'accueil de nouveaux habitants, mais également pour favoriser un développement cohérent de la commune, la définition de nouvelles zones à urbaniser a été nécessaire.

Ces zones d'une surface d'environ 20,4 hectares sont créées à la périphérie immédiate du bourg, sur des parcelles cultivées de façon intensive, mais également sur la terrasse alluviale cultivée ou laissée en friche. Le parti d'aménagement retenu par la municipalité est de créer un véritable pôle urbain sur le plateau. Cette nouvelle implantation prend en compte l'état de l'environnement local, et ne concerne pas des zones paysagères ou écologiquement sensibles.

En outre, la moitié des surfaces du plateau, et un tiers de celles du bourg sont classées en zone stricte, c'est-à-dire fermée à l'urbanisation en l'attente d'une décision du Conseil Municipal. L'impact des zones strictes est donc nul en l'absence de leur ouverture à l'urbanisation.

La définition de bois classés et d'éléments de paysage contribuera également au maintien des bois et des haies les plus intéressantes.

3) MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

3-1. Au niveau du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe pour objectif :

- la protection du patrimoine bâti rural, notamment par l'inscription des éléments de paysage à conserver,
- la protection des boisements, principales composantes du paysage local, en classant les grands massifs boisés en espaces boisés classés, et les petits boisements en éléments de paysage à conserver.
- d'éviter le mitage des espaces naturels en regroupant l'urbanisation dans des secteurs bien définis.
- d'accompagner la gestion des espaces naturels remarquables par la reconnaissance du caractère exceptionnel des sites du Val de Loire.
- d'assurer la pérennité des exploitations agricoles, généralement classées en zone A et à distance de l'urbanisation existante ou future.

3-2. Au niveau des zones urbaines et à urbaniser

Le zonage s'inscrit dans l'esprit de limiter au maximum les zones d'extension de l'urbanisation (U et AU). Ces zones reprennent les zones urbanisées existantes et les étendent en couronne autour du bourg, ainsi que sur le plateau.

Les zones affectées par ces extensions ne sont pas constituées par des milieux naturels nécessitant une préservation. La localisation d'une partie de ces zones à urbaniser (8,6 hectares) sur le plateau était inévitable dans l'optique d'un développement hors d'eau de la commune.

Le règlement fixe des dispositions permettant la préservation du bâti ancien, notamment en zone UA, et incitant à la construction d'un bâti de bonne qualité, permettant une bonne insertion paysagère vis-à-vis de l'existant.

3-3. Au niveau de la zone naturelle

Afin de préserver les espaces naturels de l'urbanisation, la zone N s'étend sur une grande partie de la commune, notamment sur la ZNIEFF et les sites Natura 2000.

Cette zone N a pour caractéristiques d'interdire les constructions nouvelles non liées à l'agriculture ou à la sylviculture et les extensions de l'existant.

Des secteurs Nb sont créés sur les parties construites afin de limiter les extensions urbaines

3-4. Au niveau du secteur de carrières

L'exploitation

- Création de merlons de terre végétalisée de 3 m de hauteur, dans une bande inexploitée de 10 m de large.
- Plantations de haies en bordure des voies de circulation afin de ceinturer le site.
- Aucune mesure particulière vis-à-vis du patrimoine naturel, hormis la qualité à apporter au réaménagement après exploitation.
- Arrosage des pistes et accès en tant que de besoins afin de limiter la dispersion des poussières.
- Eviter la suppression de fossés, préjudiciable à l'écoulement des eaux superficielles.
- Prendre toute disposition pour éviter les pollutions accidentelles des eaux souterraines, notamment :
 - Prévoir les stockages de carburants et huile en faible quantité sur bac de rétention
 - Eviter la décharge de produits toxiques
- Aménager la sortie de la carrière sur la RD 951
- Prendre les mesures nécessaires pour atténuer l'impact de la circulation sur le chemin d'accès, vis-à-vis des riverains les plus proches, telles que la mise en place de merlons de terre et/ou plantations.
- Exclure l'exploitation durant la nuit

Le réaménagement en fin d'exploitation

Le vide laissé par l'extraction sera en principe aménagé en plans d'eau. Il s'agit de donner au site des caractéristiques paysagères et biologiques intéressantes.

3-5 Eaux superficielles et souterraines

Le PLU a pris en compte la protection des milieux aquatiques en classant en zone naturelle les vallées situées sur le territoire (le Leu, le Massy, petits affluents...) ainsi que toute la partie du val située dans le méandre et les bords de Loire entre le bourg et la limite communale amont.

Pour les mêmes raisons, la nappe alluviale, qui constitue une ressource en eau potable plus en aval, est préservée grâce au zonage N dans la partie la plus sensible, le méandre de Guilly.

Le PLU est cohérent avec les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, notamment :

- La protection des zones humides : toutes les zones d'urbanisation future ainsi que leurs abords ont fait l'objet d'inventaires afin de localiser d'éventuelles zones humides à préserver ; aucune zone humide n'a été inventoriée dans tous ces secteurs.
- Le classement des vallées en zone naturelle, qui permet à la fois la protection des milieux humides et des ressources en eau.
- L'intégration du PPRI, qui permet la prise en compte du risque inondation : aucune nouvelle urbanisation n'est prévue en zone inondable.

Compatibilité avec le SAGE « Loiret »

Les dispositions des PLU qui doivent être compatibles avec le SAGE « Loiret » sont :

- Les dispositions relatives à l'assainissement pluvial : il convient de privilégier chaque fois que c'est possible les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales (bassins d'infiltration, noues, chaussées réservoir...).
- Celles relatives à la protection des zones humides.

Comme il l'a déjà été dit, le classement des vallées et du val dans le méandre en zones naturelles contribue à la protection des zones humides. A signaler que le SAGE identifie sur le territoire communal une « zone humide à conserver – article 2 » correspondant au ruisseau du Leu jusqu'à Bouteille. L'ensemble est classé en zone N au PLU.

Toutes les futures zones d'extension de l'urbanisation au PLU ont fait l'objet d'investigations de terrain afin de vérifier qu'elles ne comportaient aucune zone humide.

3-6 Alimentation en eau potable

Les besoins en eau potable générés par les nouveau secteurs urbanisés prévus au PLU seront couverts par les ressources en eau alimentant actuellement le territoire.

3-7 Assainissement et gestion des eaux

Les eaux pluviales des nouveaux secteurs d'urbanisation devront être stockées dans des bassins ce qui permettra une première épuration par décantation et une maîtrise des débits avant rejet dans les dispositifs existants : fossés, collecteurs...

3-8 Pollution des sols

La commune n'est concernée par aucun site aux sols pollués

3-9 Nuisances, déplacements

L'urbanisation future des secteurs délimités au PLU générera une augmentation des déplacements, dont une majeure partie s'effectuera en voiture.

La plupart des zones d'extension réservées à l'habitat se situent autour du bourg, dans un secteur où les nuisances sonores sont très limitées. Les secteurs localisés à proximité de la RD 951, plus bruyants, sont plutôt réservés aux activités.

3-10 Risques naturels

Les zones d'urbanisation future sont majoritairement situées hors zone inondable, les extensions du bâti existant en zone inondable sont précisément réglementées.

Les autres risques naturels sont explicités au rapport de présentation (aléa retrait-gonflement des argiles, cavités...), ce sont des risques à prendre éventuellement en compte lors des études préalables (sondages...).

3-11 Risques technologiques

Aucun site SEVESO n'est situé sur le territoire communal.

3-12 Déchets

L'organisation actuelle de la collecte et du traitement des déchets pourra être adaptée sans difficultés pour absorber la quantité supplémentaire induite par l'urbanisation future prévue au PLU.

Consommation des espaces naturels et agricoles

ZONE	PLU (en ha)	POS antérieur (en ha)
UA	4,25	4,5
UB	22,02	16,8
UI	3,10	3,1
Total zones U	29,37	24,4
AU	1,26	NA : 8
dont AUa	6,02	
dont AUs	0,44	
		NAi : 2,2
Total zones AU	7,72	10,2
N	944,90	ND : 687,4
A	721,91	NC : 981,9
Total toutes zones	1703,9	1703,9

Comparaison avec le POS antérieur

Par rapport au POS antérieur, le PLU apporte des changements substantiels des surfaces. La comparaison entre des types de zones qui n'ont que peu de choses à voir, est difficile, mais quelques tendances se dégagent :

- la surface de la zone UA n'a pas changé significativement,
- la zone UB est plus grande qu'avant du fait du projet communal sur le plateau,
- la zone UI ne change pas,
- la surface des zones AU diminue légèrement
- la redistribution des rôles entre les zones naturelle et agricole fait que la zone N grandit de 30 % en incluant les secteurs bâtis, la zone de carrière et les massifs boisés du plateau. Parallèlement la zone A diminue.

Les chiffres importants sont ceux qui totalisent l'espace occupé par l'urbanisation existante et future :

37,09 ha pour le PLU, 34,6 ha pour le POS

3-12 Patrimoine architectural et historique

Le diagnostic a permis de recenser :

- Le patrimoine historique protégé (monuments historiques inscrits et classés), dont les périmètres de protection constituent une servitude d'utilité publique transcrite dans le PLU.
- Les éléments bâtis remarquables ainsi que le petit patrimoine dispersé sur le territoire qui sont localisés sur le plan de zonage et dont la liste est annexée au PLU, ce qui permettra de veiller à leur pérennité. Ils font l'objet de la protection prévue à l'article L123.1.5.7 du Code de l'urbanisme, qui dispose notamment d'interdire leur démolition et de conditionner leur évolution au respect de leurs caractéristiques.
- Les sites archéologiques sont localisés en annexe.

Cette prise en compte du patrimoine architectural et historique dans le PLU va dans le sens d'une meilleure protection de ces éléments, qui constituent des atouts pour le territoire communal, situé dans le site « Val de Loire » classé au patrimoine mondial de l'UNESCO..

3-13 Paysage

La prise en compte des espaces naturels dans le PLU ainsi que la protection des éléments végétaux remarquables (haies, alignements d'arbres) à valeur écologique et paysagère (éléments de paysage à protéger) permet de préserver le paysage et le cadre de vie.

4) RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

4-1. Contraintes législatives et réglementaires de niveau national

Conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. révisé permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier, de

- l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- La maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- La réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU doit en outre être conforme aux lois et règlements sont rappelés dans le porté-à-connaissance du Préfet, qui intègre également toutes les recommandations générales, ainsi que les servitudes d'utilité publique, dont les principales sont : servitudes de passage de long des cours d'eau non-domaniaux, protection des monuments historiques, protection du site inscrit, protection des eaux souterraines, protection contre les risques d'inondation, servitudes d'alignement, servitudes de marchepied, transport d'hydrocarbures liquides, transport d'énergie électrique, etc.

4-2. Compatibilité avec les documents d'orientation intercommunaux

o Pays Sologne Val-sud

La commune est membre du Pays Sologne Val-sud, qui regroupe la plupart des communes de la Sologne du Loiret. Ce pays impose un certain nombre de contraintes, que les documents d'urbanisme doivent respecter en étant compatible avec les documents d'orientations du Pays. Le pays a notamment élaboré une charte architecturale et paysagère en 2005. Le présent PLU en tient compte.

o Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Par ailleurs, GUILLY, qui n'est inclus dans aucun périmètre de SCoT existant ou en projet, est situé à moins de quinze kilomètres de l'agglomération orléanaise, qui dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Or, le code de l'urbanisme impose aux communes situées à moins de quinze kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants pourvue d'un SCoT, de demander une dérogation préfectorale pour l'extension de zones urbanisées. C'est pourquoi le présent PLU définit des zones d'urbanisation immédiate limitées au strict nécessaire pour assurer le développement de la commune. Les zones urbanisables à long terme sont classées en zone AU stricte.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites « zones U », concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1-1. Zone UA

Cette zone correspond au centre bourg ancien et au hameau de Bouteille. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies. Le bâti est souvent ancien et typique des villages du Val de Loire. Le règlement de la zone UA a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie, d'implantation et d'aspect extérieur proches de celles du bâti traditionnel.

Afin de préserver la continuité bâtie du centre bourg, l'article 6 prévoit que les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement uniquement si la continuité est déjà assurée.

Les toitures du bâti traditionnel ont des pentes proches de 45 ° et sont assez homogènes. Pour que les nouvelles constructions prennent en compte cette situation et que les éventuelles modifications des constructions existantes se fassent dans le respect des caractéristiques d'origine, la pente et l'aspect des toitures sont précisés.

Cette zone étant largement construite, les dispositions de l'article 11 s'inspirent largement de l'analyse des constructions existantes, afin que les constructions nouvelles s'insèrent harmonieusement dans le tissu urbain existant.

1-2. Zone UB

Cette zone correspond aux extensions les plus récentes de l'agglomération. Elle est destinée à recevoir, en sus de l'habitation, les activités, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti est généralement implanté en retrait des voies et est de type pavillonnaire. Le règlement de la zone UB a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie, d'implantation et d'aspect extérieur proches de celles des constructions existantes.

En zone UB les constructions nouvelles obéissent à des dispositions moins précises, quant à la composition des toitures. En effet dans cette zone, les constructions traditionnelles ne sont pas aussi nombreuses qu'en zone UA. Il faut en outre permettre une certaine créativité et éviter un carcan réglementaire trop strict.

En traitement des façades, on a introduit la possibilité d'utiliser des bardages ayant l'aspect du bois, dans cet objectif justement.

Elle comprend deux secteurs : UBri (zone inondable) et UBcs (équipements collectifs)

1-3. Zone UI

Cette zone correspond à la zone d'activités du Gué-de-Rivière. Elle est destinée à recevoir les activités, commerces et services compatibles avec le caractère urbain de la zone.

2) ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », concernent les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

2-1. Zone AU

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée et peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Le règlement de la zone AU est similaire à celui de la zone UB, la zone AU devenant à terme une zone urbaine.

En secteur AUa : ce secteur situé à « Bouteille-Ouest » des prescriptions architecturales particulières sont applicables pour prendre en compte la situation particulière du secteur au regard du classement du val de Loire au patrimoine Unesco. Notamment : implantation, continuité bâtie, densité...

La zone AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

3) ZONE AGRICOLE

La zone agricole est dite « zone A ». Elle regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A est une zone naturelle, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle accueille la plupart des bâtiments à usage agricole de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Elle comprend des secteurs bâtis liés ou non à l'agriculture

Les secteurs classés en zone agricole prennent en compte les zones cultivées ou potentiellement cultivables connues. Le règlement prévoit à l'article 2 les utilisations du sol strictement autorisés par les textes.

Elle comprend des secteurs Ab, destinés à prendre en compte le bâti existant, ils sont destinés à permettre la bonne gestion de l'existant, ainsi que son extension.

4) ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Cette zone est dite « zone N ». Elle concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone naturelle et forestière qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages. Ces sites, considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés. Il convient donc de les gérer avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

Elle comprend des secteurs **Nb**, destinés à prendre en compte le bâti existant, ils sont destinés à permettre la bonne gestion de l'existant, ainsi que son extension.

6) LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont inscrits au plan afin de permettre un certain nombre de réalisations : aménagement de carrefour, création de voie nouvelle ou élargissement de l'existant, création d'équipements publics...

Le PLU a repris les emplacements réservés existants non réalisés. Les emplacements réservés n° 4 à 11 sont nouvellement créés.

7) LES ELEMENTS DE PAYSAGE A CONSERVER

Ils sont inscrits au plan de zonage afin de permettre leur conservation. Ces éléments ont un intérêt architectural, paysager ou historique important qui justifie leur prise en compte lors des projets d'urbanisme.

La liste de ces éléments est annexée au présent dossier.

8) SECTEUR DE RESSOURCES NATURELLES

Des secteurs de ressources naturelles sont indiqués sur le plan de zonage. Ils permettent de réaliser les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources du sous-sol.

L'exploitation des ressources naturelles est un des objectifs du PLU. Il a été précisé les raisons de délimitation d'un tel secteur.

V. INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU

Le bilan de mise en œuvre du PLU donnera lieu aux analyses suivantes :

- Etude du marché foncier sur le territoire communal, rythme des ventes et acquisitions
- Nombre de permis de construire demandés pour des constructions neuves.
- Etude sur le logement, type de logement, résidences secondaires, logements vacants
- Analyse du marché foncier des communes voisines
- Recherche sur les déplacements
- Incidence du PPRi révisé

Mise en comparaison de ces éléments avec les prévisions du PADD

Eventuellement ajustement du PLU