

Commune de GUILLY

Plan Local d'Urbanisme P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approuvé le 14 octobre 2013

Mis en compatibilité le 25 novembre 2025



Préambule

Le contenu du plan local d'urbanisme, notamment celui du projet d'aménagement et de développement durable (le PADD), sont fixés par les lois SRU du 13/12/2000, UH (Urbanisme et Habitat) du 3/03/2003, et plus récemment la loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12/07/2010.

Avec ce dernier texte, le PADD s'enrichit et doit traiter les thèmes évoqués par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les enjeux stratégiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'appuie sur les caractéristiques majeures du territoire mises en évidence dans le rapport de présentation.

Pour GUILLY, concilier le rôle du centre bourg, malgré la contrainte de la zone inondable, et une urbanisation hors Val de Loire, permettre l'exploitation des ressources du sous-sol, constituent l'enjeu majeur du développement urbain communal. Le projet prendra en compte les particularités du territoire communal, avec pour objectif de préserver le cadre de vie des habitants, et l'environnement naturel. La réflexion communale est établie pour 15 ans.

Autour de cette question majeure, en découlent plusieurs autres, enjeux cadres du développement de GUILLY:

- s'inscrire dans l'intercommunalité
- Intégrer les avancées environnementales :
 - les nouveaux modes d'habitat,
 - une autre gestion de l'espace,
- agir pour le cadre de vie
- prendre en compte les servitudes d'utilité publique et les espaces protégés au titre de l'environnement

LE PROJET

La politique d'aménagement et d'urbanisme

La commune de GUILLY choisit le développement urbain selon les enjeux précédents et pose les principes suivants :

- ❖ conforter le rôle central du bourg pour l'habitat et les équipements collectifs,
- ❖ achever le développement du bourg dans la limite permise par le plan de prévention du risque inondation
- ❖ développer hors zone inondable sans remettre en cause la prépondérance du bourg
 - développer l'habitat dans le secteur attractif de Bouteille-ouest, amorçant ainsi l'urbanisation hors val de Loire, compte tenu des très faibles possibilités de développement du bourg
 - écarter toute urbanisation nouvelle aux abords de la RD 951, ce qui revient notamment à stopper le développement du secteur « Les Hauts de Bouteille-Le Gué des Rivières », en raison des conditions d'accès et de sécurité et pour limiter les axes de développement de la commune
 - limiter la constructibilité des écarts et hameaux, gérer le bâti existant.
- ❖ améliorer les liaisons entre le bourg et le nouveau pôle de développement
- ❖ permettre l'exploitation des ressources du sous-sol dans les secteurs de basse terrasse
- ❖ maîtriser les conditions d'aménagement des extensions urbaines, notamment la gestion des eaux pluviales.

Les équipements et infrastructures

- ❖ Les équipements collectifs de la commune sont en nombre et capacité suffisante pour la population actuelle et future à l'échelle de temps du PLU.
La commune s'appuie aussi pour ces questions sur les ressources intercommunales.
La réalisation d'un parking aux abords de la mairie et de la salle des fêtes est prévue sur environ 2400 m²..
- ❖ L'accès de la commune à l'axe important que constitue la RD 951, nécessite, outre les aménagements de carrefour, la mise en place d'un plan de circulation apte notamment à éviter la circulation des véhicules dans le hameau de Bouteille et le centre bourg, où les caractéristiques des voies sont inappropriées à la circulation actuelle.

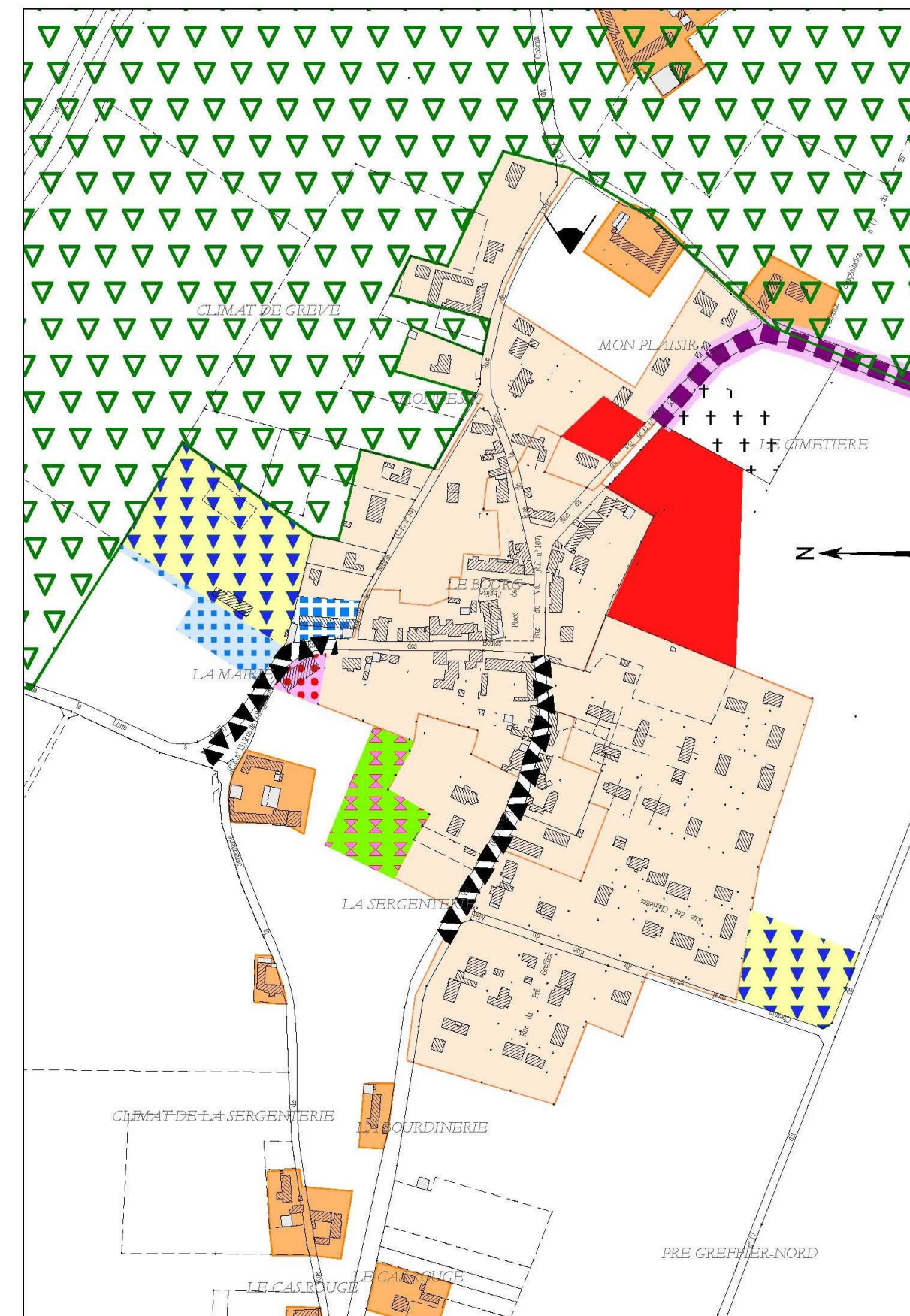
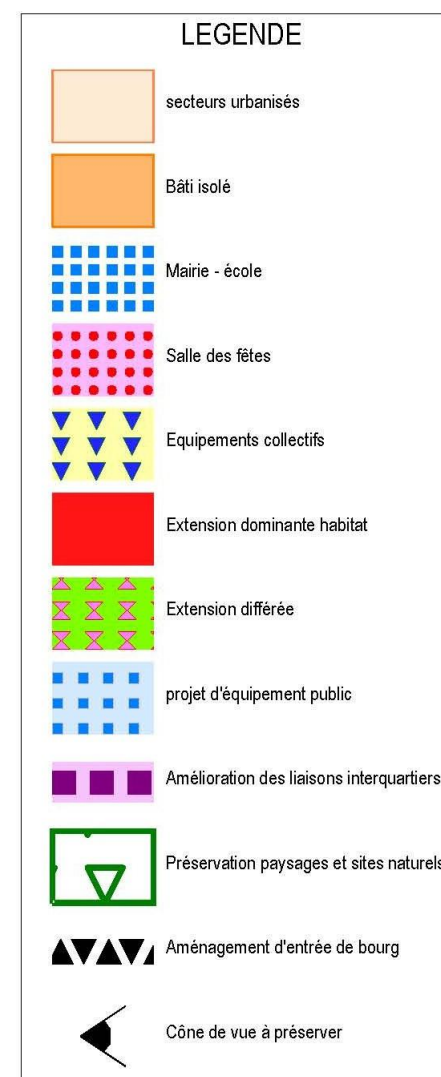
PLU DE GUILLY

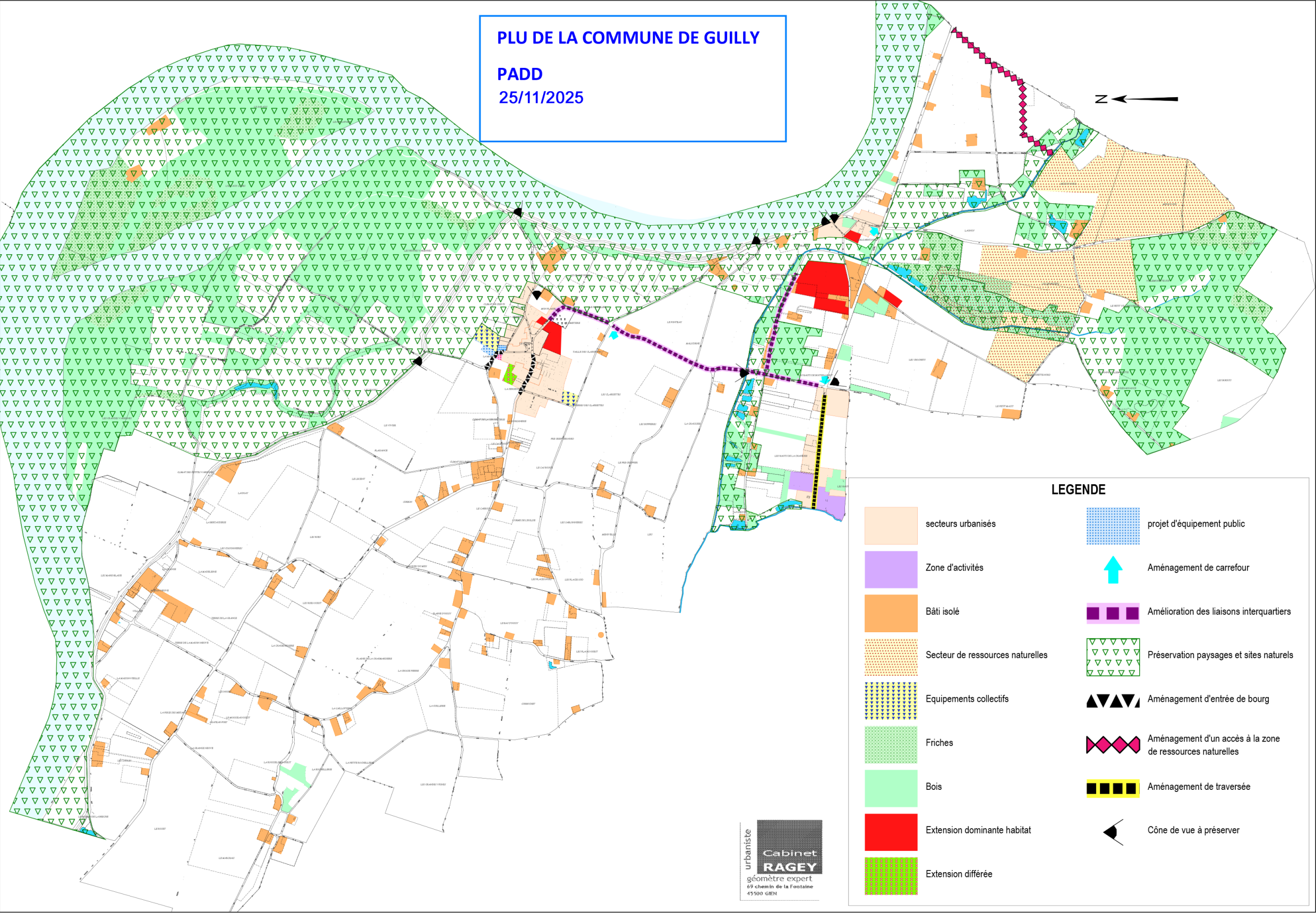
PADD
07/10/2013

N

LEGENDE

- secteurs urbanisés
- Zone d'activités
- Bâti isolé
- Secteur de ressources naturelles
- Equipements collectifs
- Friches
- Bois
- Extension dominante habitat
- Extension différée
- projet d'équipement public
- Aménagement de carrefour
- Amélioration des liaisons interquartiers
- Préservation paysages et sites naturels
- Aménagement d'entrée de bourg
- Aménagement de traversée
- Cône de vue à préserver





La protection des espaces naturels

Un certain nombre d'éléments et d'espaces à dominante naturelle méritent d'être préservés sur le territoire communal, pour des raisons d'intérêt écologique, auxquelles s'ajoutent souvent des raisons d'intérêt paysager et parfois un intérêt hydraulique.

Continuités écologiques

Les continuités écologiques, encore appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité. Elles permettent le déplacement de la faune et de la flore entre ces noyaux de biodiversité.

- Zones et corridors boisés :

On observe une vaste zone boisée située dans la partie nord-est de la commune. Elle est représentée par les boisements et les prébois du méandre de la Loire. Une autre zone boisée est présente dans le Sud de la commune, c'est le début du massif forestier sognot. Un réseau de petits boisements et de haies permet de connecter ces deux ensembles forestiers, selon un axe Nord/Sud.

Les quelques boisements qui longent dans un premier temps la Loire, au Sud-Est de la commune, puis le val du Leu permettent de compléter le réseau et de faciliter les déplacements de la faune et de la flore des ces milieux boisés.

- Zones prairiales :

La trame de milieux ouverts suit globalement les mêmes tracés que celle des milieux boisés. Les prairies et les friches herbacées du val du Leu et de la Loire sont relativement bien connectées avec les espaces ouverts du méandre de Guilly, notamment grâce à la présence des bandes herbacées de la digue. Elle permet notamment de relier le Sud-Est de la commune au Nord-Ouest de celle-ci.

Une bonne connexion de ces milieux ouverts est favorable notamment aux déplacements des insectes, mais aussi des micromammifères et de la flore.

- Zones et corridors humides :

La trame de zones humides est représentée par les étangs et par les cours d'eau plus ou moins importants. La Loire est bien entendu l'élément le plus important. Elle est accompagnée d'un réseau assez important d'étangs qui sont disposés le long du Leu.

Les petits cours d'eau et les fossés jouent un rôle important dans la trame bleue puisqu'ils permettent de connecter tous ces milieux humides entre eux, et ainsi de favoriser le déplacement des espèces faunistiques et floristiques.

Les haies et alignements à protéger

Les haies et alignements d'arbres sont peu nombreux sur le territoire de la commune, sauf très localement dans certaines prairies (site de Bouteille, géré par le Conservatoire), certains secteurs de friches ou en bordure de ruisseau.

Espaces protégés et inventoriés

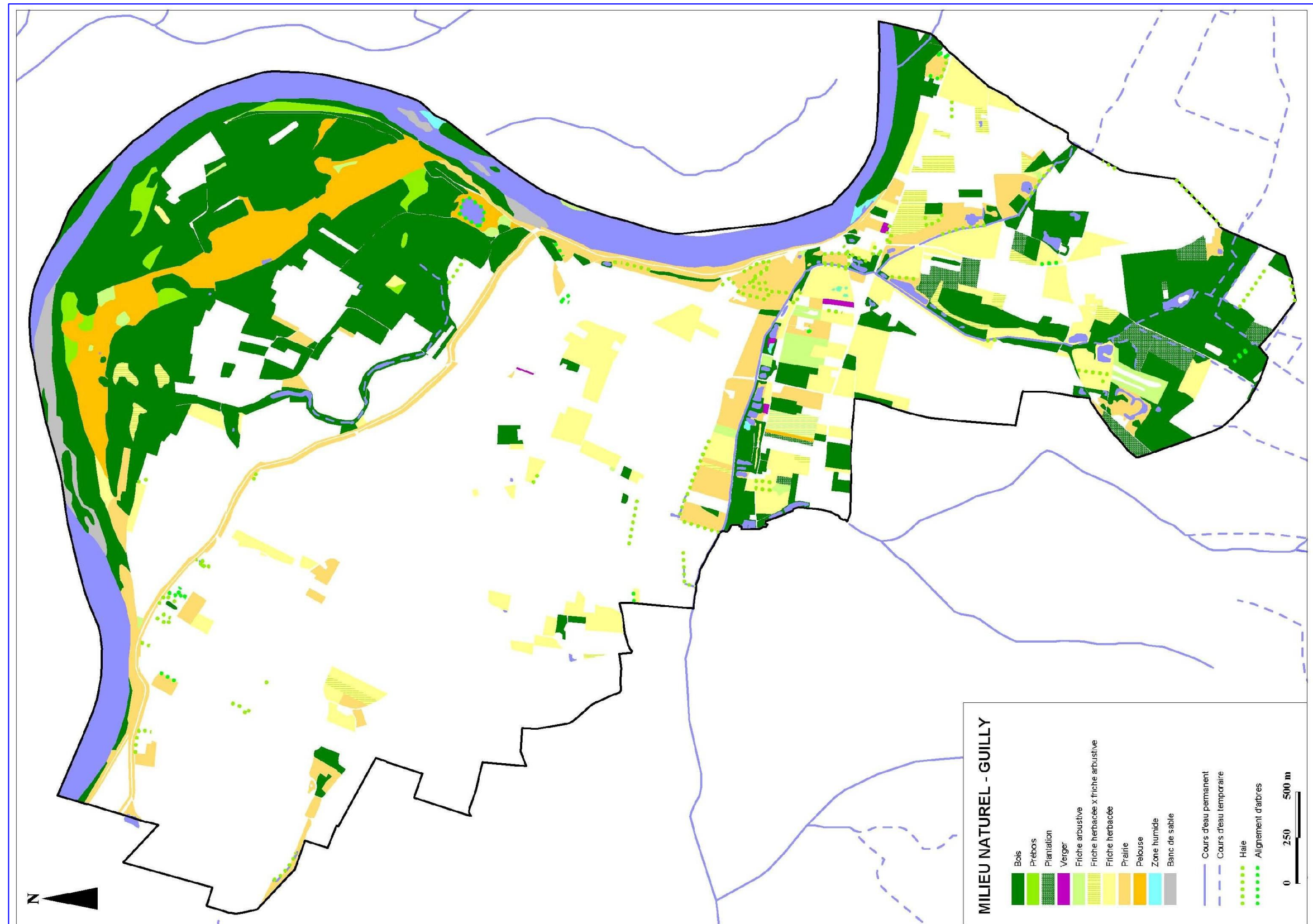
Les sites Natura 2000, deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II sont présents sur le territoire communal.

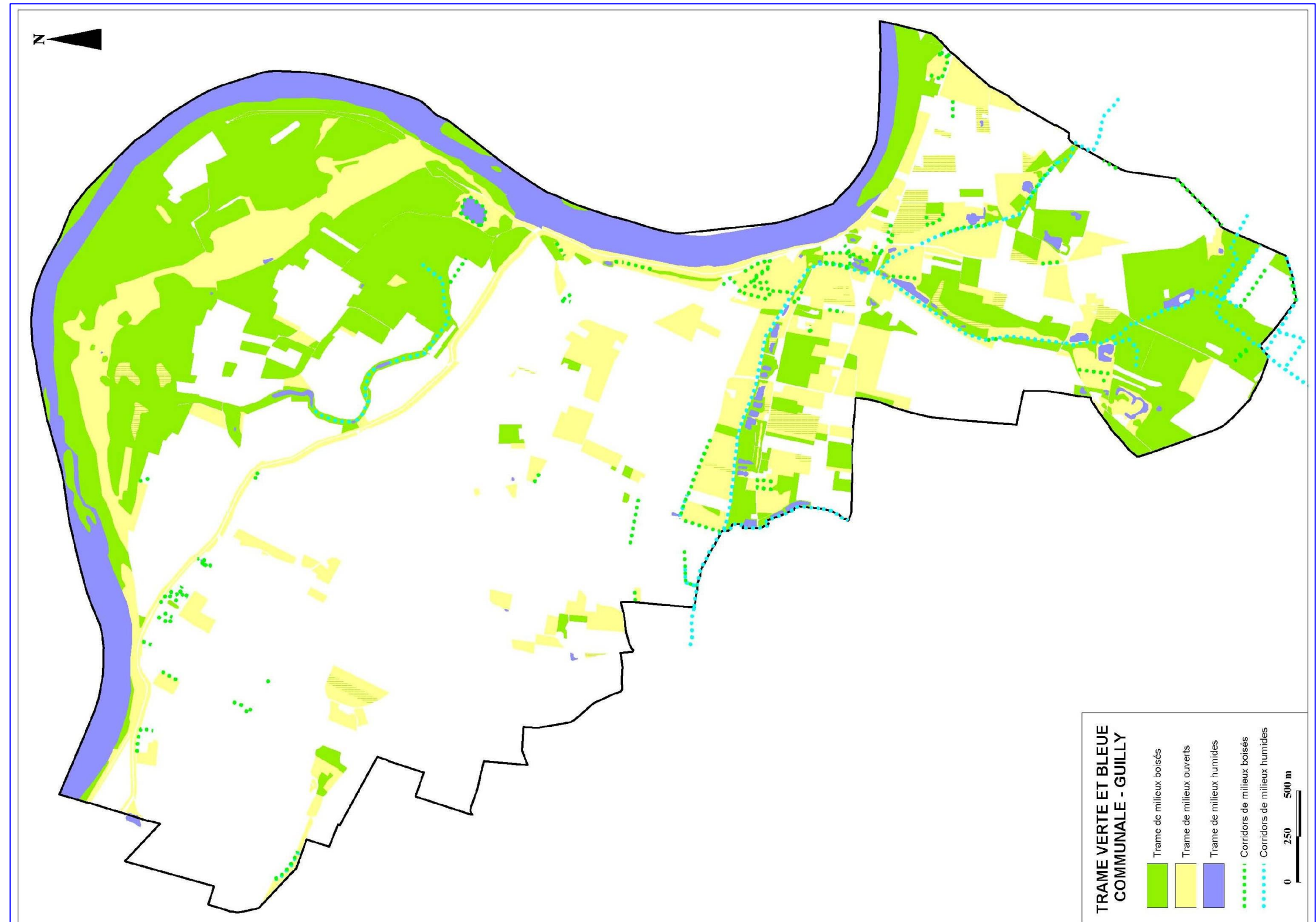
Les paysages

Plusieurs points de vue s'imposent à préserver :

- Au carrefour entre la RD 951 et la voie communale n°2, vers la vallée du Leu
- En limite du centre bourg vers la basilique de Saint-Benoît,
- En bord de Loire, à la Tuilerie et au Climat de Grève

Les nouvelles limites de l'urbanisation doivent prévoir des espaces plantés (arbres, haies...) pour assurer la transition espaces naturels/espaces bâtis).





Le Val de Loire inscrit au patrimoine mondial UNESCO

Le Val de Loire de Sully-sur-loire à Chalonnes-sur-Loire est inscrit en tant que paysage culturel. Le plan de gestion approuvé par le préfet le 15/11/2012, doit être pris en compte par le PLU, notamment au niveau de l'aménagement du Hameau de Bouteille. A cet endroit l'urbanisation future doit être tenue à distance du hameau existant, avec l'instauration d'un espace enherbé suffisamment large délimité par une haie bocagère épaisse. Les orientations d'aménagement reprendront ces principes.

La prise en compte du projet de révision du PPRI

Pendant la phase de révision, le PPRI approuvé le 2/02/2001 est toujours en vigueur. Les nouvelles données concernant les hauteurs d'eau, l'altitude des plus hautes eaux connues, la vitesse et les zones de danger derrière les levées sont à prendre en compte dès lors qu'elles ont été validées et portées à la connaissance de la commune.

Sources : Géoportail IGN, OGE

Prise en compte de l'agriculture

- ❖ Identification des secteurs cultivés et des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole
- ❖ Limitation de la constructibilité des écarts
- ❖ Arrêt de l'urbanisation linéaire et organisation des extensions dans l'enveloppe urbaine existante.



Politique de l'habitat

Projet démographique

1) Eléments du diagnostic

La population augmente régulièrement à Guilly, avec une progression plus marquée sur la période 1999/2009. La croissance annuelle de 2%, confirme la tendance à la hausse de la période précédente. En 10 ans la commune a gagné 121 habitants.

Cette évolution fait la part belle aux entrées/sorties avec un taux de +1,4 % par an, et à la part des jeunes dans la population globale. Avec un taux de natalité de 16,9% la commune affiche en 2009 un indice de jeunesse de 2,2, soit 185 jeunes de moins de 20 ans pour 83 personnes de plus de 65 ans.

2) Objectifs

Sur la base de ces indicateurs, la commune de Guilly fixe les objectifs suivants :

Se donner les moyens de poursuivre cette croissance démographique, afin de conserver voir amplifier le niveau des commerces et services existants, de contribuer à l'évolution du développement local (cadre intercommunal)

Fixer un taux de croissance de l'ordre de 1,9 % par an.

**Dans ces conditions le projet démographique
fixe la population de la commune de Guilly à +200 habitants à l'horizon 2027**

Projet du logement

Le projet démographique fixé, la commune doit se mettre en capacité d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Le projet démographique n'est pas le seul moteur du développement urbain. Le projet du logement doit tenir compte d'autres facteurs déterminants qui vont l'influencer. Ainsi, on prendra en considération :

- Les mutations sociologiques récentes : desserrement des ménages et vieillissement de la population qui ont pour effet de modifier la composition de la famille et conduire à une demande accrue de logements à niveau égal de population.
- Les moyens et capacités de la commune à équiper son territoire
- Le contexte et les contraintes locales
- Les réglementations en faveur de la densification, de l'économie des terres agricoles et d'une manière générale de la consommation d'espaces.

A Guilly en observant l'évolution de la population et celle du logement, on constate qu'il n'y a pas de relation directe et automatique.

Par exemple entre 1999 et 2010 la population gagne 126 habitants et on compte 34 logements nouveaux, auxquels il faut ajouter 16 mutations de résidences secondaires en résidences principales, le nombre de logements vacants augmentant très légèrement de 3.

En résumé pour accueillir 126 habitants sur la période 1999/2010, le nombre de résidences principales a augmenté de 50.

Cette situation de mobilisation des ressources du tissu urbain existant, malgré un habitat relativement important aura rapidement ses limites.

En effet si le ménage moyen comprend 2,5 personnes au regard de l'augmentation de population sur la période 1999/2010, le nombre moyen de personnes par ménage au regard de l'ensemble de la commune est de 2,3.

En conséquence il convient de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en rapport avec l'objectif du projet démographique.

Hypothèse retenue

200 habitants à 15 ans représentent environ 86 ménages supplémentaires, donc en théorie 86 logements nouveaux, indépendamment de ceux utiles au maintien de la population.

Les secteurs urbanisables sont les suivants :

Secteur	Surface	Nombre de logements
En centre bourg, plusieurs secteurs urbanisables dans les limites fixées par le PPRI	1,40 ha	15
Augmentation du secteur urbanisable de Bouteille	6,00 ha	60
Deux petits secteurs	0,76 ha	7
Urbanisation différée dans le bourg	0,44 ha	4
Total	8,60 ha	86

Au total la surface consacrée au développement immédiat de l'urbanisation représente 8,16 ha. La consommation d'espace par logement est de 1000 m², desquels il faut déduire la part consacrée aux espaces collectifs soit environ 120 à 150 m² par logement. Dans ces conditions la surface moyenne des terrains consacrée à l'habitat individuel est de 880 à 850 m².

Objectif de réduction de la consommation d'espaces

L'urbanisation de la dernière décennie a vu construire sur une surface moyenne de 1100 m² par construction.

Il est difficile de fixer cet objectif, car l'absence de réseau d'assainissement et les contraintes foncières ne sont pas de nature à faire baisser sensiblement la surface moyenne par construction nouvelle. Si on s'en tient à ce qui a été évoqué ci-dessus il est probable que la surface moyenne de la dernière décennie perde environ 150 à 200 m², ce qui situe le taux de réduction à 15 % environ.

Il faut aussi prendre en compte la tendance à construire sur de plus petits terrains, notamment en raison de la diminution générale de l'offre.

Objectif de réduction de l'étalement urbain

Le développement s'arrête aux limites urbaines existantes, et le projet accentue les coupures vertes qui rythment le territoire.

Politique des transports et déplacements

Guilly bénéficie de l'axe important que constitue la RD 951, pour la majorité des déplacements vers les équipements, commerces ou le travail.

L'organisation de transports en commun est opportune au niveau intercommunal

La commune a toutefois prévue des aménagements pour améliorer les liaisons à la route départementale 951.

Politique des développements des communications numériques

Elle dépend des orientations arrêtées par les partenaires dans ce domaine.

Politique équipement commercial et économie

Il n'y a pas d'équipement commercial prévu à Guilly compte tenu de ce qui existe sur les agglomérations voisines.

Il n'est pas non plus envisagé d'agrandir la zone d'activité actuelle compte tenu de la vocation dans ce domaine détenue par l'intercommunalité, et des difficultés de desserte des secteurs possibles.

Secteur de carrières

Le sous-sol de la commune est, comme ses voisines, riches en sables et graviers. L'opportunité de l'ouverture d'une carrière et d'une centrale à béton, au sud de la commune a été saisie par la municipalité.

Sans préjuger des conditions d'exploitation résultant d'autres dispositions réglementaires, le site devra respecter les prescriptions suivantes :

- ❖ L'exploitation de la carrière sera envisagée jusqu'en 2040.
- ❖ Aménagement de merlons paysagers en périphérie d'exploitation, afin d'atténuer les impacts visuels et garantir la tranquillité des riverains.
- ❖ Créer des haies en bordure des voies de circulation de façon à ceinturer le site
- ❖ Mettre tous les moyens en œuvre pour limiter le bruit et effectuer des contrôles régulièrement. De la même façon, pour limiter les poussières, arroser autant que nécessaire les pistes et aires de circulation.
- ❖ Ne pas exploiter la nuit.
- ❖ Sécuriser les dessertes au débouché prévu sur la RD 951, notamment au moyen d'une signalisation réglementaire
- ❖ Remettre le site en état en fonction de la progression des extractions. Création de plans d'eau aux berges aménagées en évitant les lignes droites et avec des pentes douces. Reconstitution de haies.

Politique des loisirs

Il s'agit d'accompagner les équipements existants, le cas échéant les faire évoluer.

On note les terrains de sports et de loisirs, les sites propices à la découverte.