



PLAN LOCAL D'URBANISME

Garnay

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :
17 juin 2013

Enquête publique :
Du 14 octobre au 14 novembre 2013

Approuvé le :

19 JAN. 2014



Mairie de Garnay
7 rue de la Blaise
28500 Garnay
Tel : 02.37.46.14.01
mairie.garnay@wanadoo.fr



Avant propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

D'après l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il 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.*

Le PADD 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 retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD suivant de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1. *L'équilibre entre :*

- « *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

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

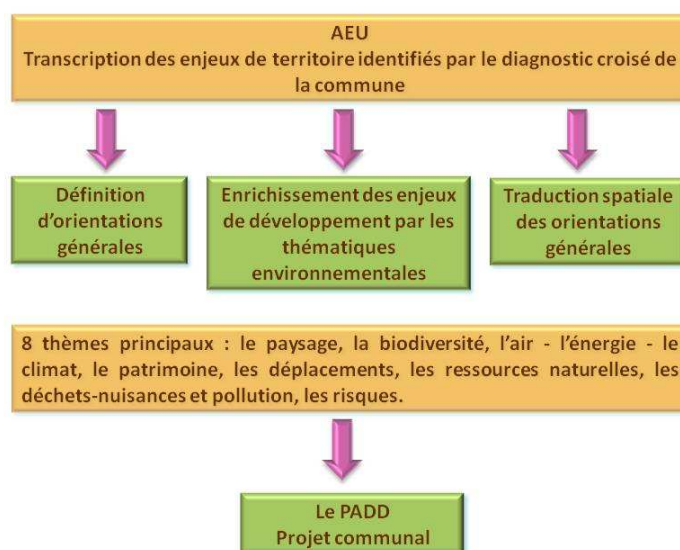
3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

a) Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative,
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune,
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune,
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®

Source : Direction Développement Durable et des contractualisations, Dreux agglomération.

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de l'élaboration du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques, sociaux,... ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

Par ailleurs, Garnay met en place la concertation tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de réalisation du PADD, il a été décidé de programmer un atelier avec les habitants, une réunion avec les Personnes Publiques Associées et une réunion publique.

b) Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Garnay, il a été défini cinq grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles,
- Axe 2 : Développer de manière cohérente l'urbanisation de la commune en respectant le cadre actuel,
- Axe 3 : Relancer la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat,
- Axe 4 : Développer la zone d'activités de la Tisonnière et l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire,
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

Ces cinq grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SRCAE, SRCE,...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces cinq grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. Définition de l'axe,
2. Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Garnay,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

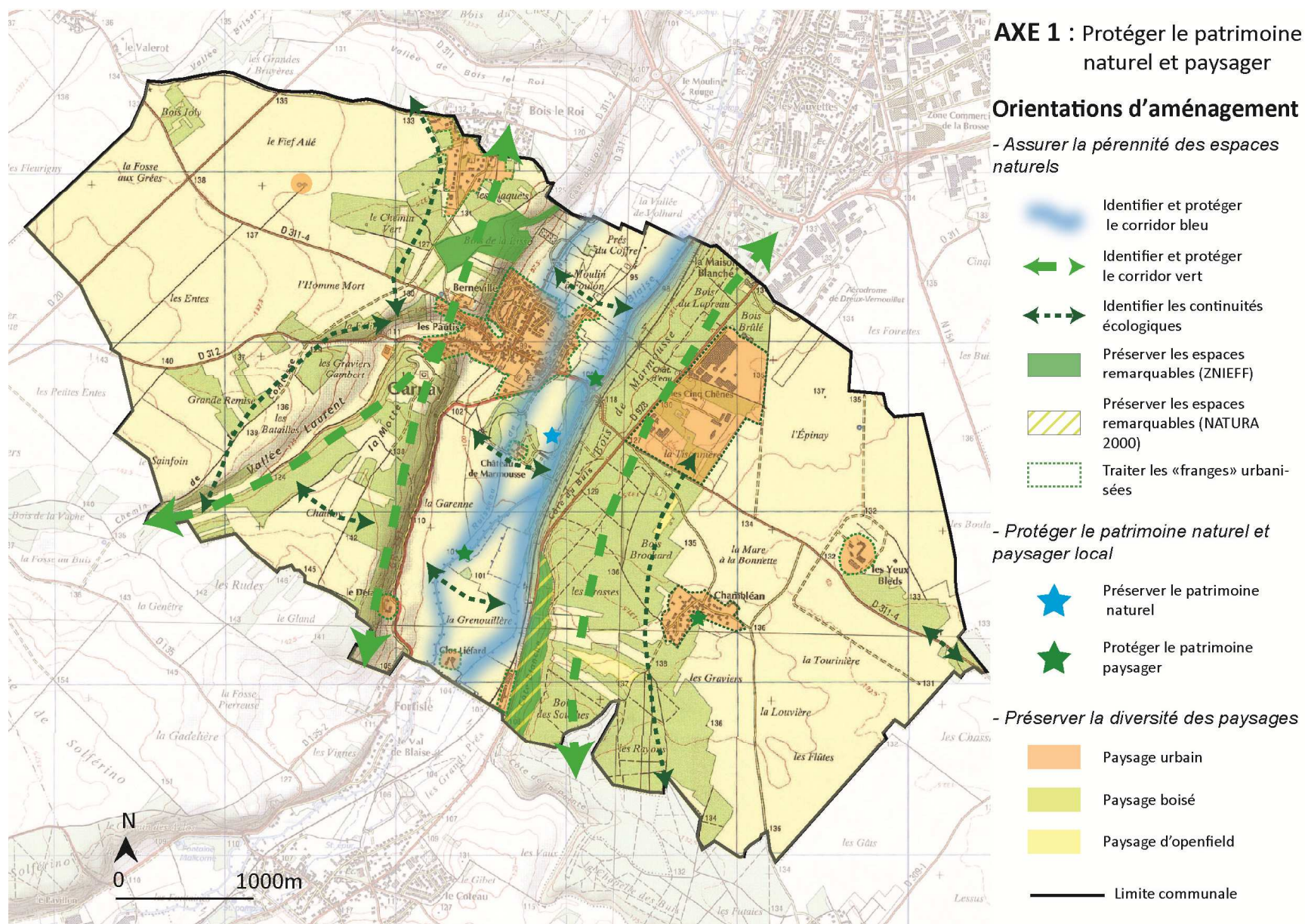
Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles

Constats

Garnay se situe dans la Vallée de la Blaise, cours d'eau qui marque l'identité de la commune. Du fait de sa localisation, elle possède un patrimoine naturel et paysager important. En effet, la commune présente tour à tour des paysages de vallée, de coteau et de plateau composés de milieux et d'habitats diversifiés assurant la pérennité de la faune et de la flore locale. Un site NATURA 2000 (« Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ») et deux ZNIEFF (la pelouse de la Côte blanche et la chênaie-charmaie du bois de la lisse) sont présents sur Garnay, montrant la diversité et la qualité des milieux et habitats composants la commune.

Objectifs	Orientations
Identifier et protéger les corridors verts et bleus constitués par la vallée de la Blaise et les coteaux boisés	Protéger les milieux offrant des habitats remarquables comme le site du réseau NATURA 2000, la ZNIEFF, ... Préserver les vallées sèches et les coteaux boisés de l'urbanisation, Préserver les espaces naturels plus « ordinaires » sans contraindre leur utilisation à des fins sylvicoles ou agricoles.
Identifier les continuités écologiques	Identifier les éléments naturels constituant un lien entre les réservoirs de biodiversité présents sur la commune, Limiter l'artificialisation de ces espaces naturels (bosquets, haies,...) grâce au règlement, Préserver les haies, talus, fossés existants tout en assurant leur possible évolution (cycle de taille, entretien, ...) et permettant leur usage à des fins agricoles ou sylvicoles.
Protéger le patrimoine naturel d'intérêt local	Identifier le potentiel naturel local à travers le recensement des mares, vergers et autres éléments d'intérêt au sein des espaces urbanisés, Soutenir le verdissement des espaces urbanisés en prescrivant un coefficient d'espaces maintenus végétalisés (coefficient de pleine terre) et classés comme non constructibles, Assurer une haute qualité environnementale des futurs projets d'aménagement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec notamment un volet paysager.
Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles	<u>Préserver les paysages agricoles en :</u> - Maîtrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles, - Limitant la création de bâtiments isolés sur le plateau agricole en dehors de ceux nécessaires à l'activité.
Renforcer le traitement des "franges" urbanisées	<u>Tirer parti des atouts paysagers en :</u> - Utilisant le paysage comme composante urbaine à part entière dans les projets urbains (trame verte à l'échelle de quartiers, intégration des cycles naturels tels que celui de l'eau aux espaces bâtis,...), - Assurant l'intégration et la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (traitement des limites,

	traitement des matériaux et des couleurs,...) - Veiller à la qualité paysagère des entrées de village en identifiant des espaces paysagers à préserver ou à créer.
Intégrer les risques naturels dans le projet de développement urbain	<u>Tenir compte des normes de sécurité dans le développement de l'urbanisation en :</u> - Limitant le risque d'affaissement minier, - Maîtrisant les risques de pollution notamment de l'eau et des sols, - Limitant le risque d'inondation lié à la Blaise.



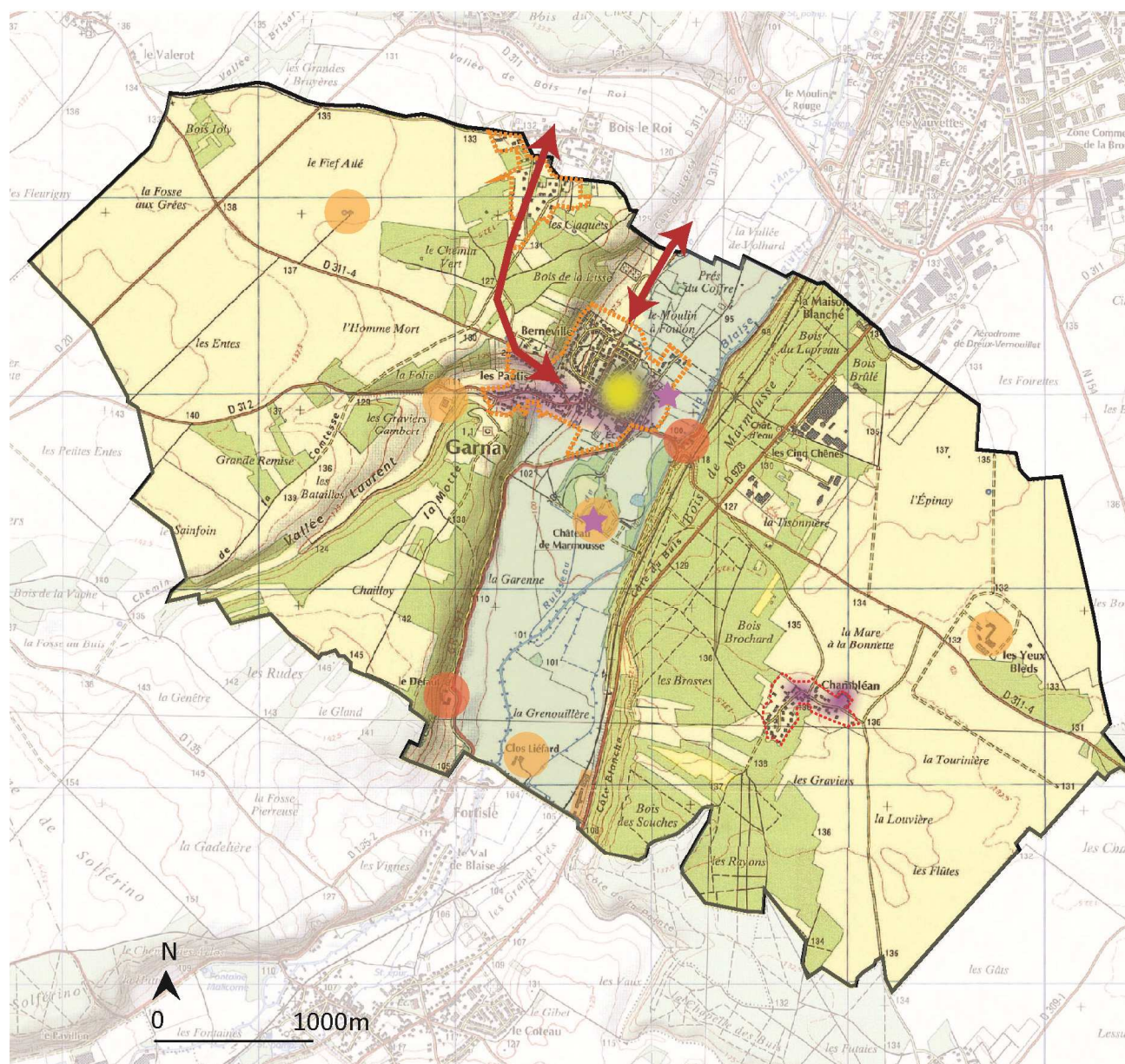
Axe 2 : Développer de manière cohérente l'urbanisation de la commune en respectant la spécificité de chaque hameau et leur cadre actuel

Constats

Garnay est une commune multipolaire composée de trois polarités principales : Le bourg, le hameau de Bois Le Roi et le hameau de Chambléan. Elle est également constituée de plusieurs fermes isolées du XVIII^e siècle, qui participent à l'identité du territoire. La commune possède un patrimoine architectural non négligeable, avec une architecture typique de la région du Thymerais-Drouais, présent dans le bourg mais aussi dans certaines fermes isolées.

Objectifs	Orientations
Conforter le bourg comme polarité centrale à travers notamment la création d'un cœur de village	<u>Maîtriser le développement de l'urbanisation en évitant le mitage du territoire :</u> - Développant en priorité le bourg et le hameau de Bois Le Roi pour assurer la connexion avec le pôle urbain de Dreux/Vernouillet, - Maintenir Chambléan dans ses limites actuelles, - Renforçant la polarité du bourg à travers la reconfiguration du cœur de village (logements, aménagements paysagers,...), - Développant une constructibilité limitée sur les fermes isolées à vocation d'habitation. - Soutenant le renouvellement urbain et la densification du bâti existant par un assouplissement des règles de construction. <u>Modérer la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en :</u> - Limitant la quantité de surfaces constructibles aux besoins strictes de la commune en ouvrant environ six hectares pour l'habitat et un peu plus d'un hectare pour la réalisation d'équipement d'intérêt général, - Optimisant les surfaces destinées à la construction en réalisant des opérations d'ensemble, - Actualisant les espaces classés en zones naturelles et agricoles du fait de l'évolution des pratiques sur le territoire, - Contenant les espaces voués à l'activité économique au besoin stricte de développement de l'activité sur la Tisonnière.
Préserver le patrimoine architectural et historique local	<u>Préserver l'architecture du Thymerais-Drouais en :</u> - Assurant la mise en valeur du patrimoine historique et architectural par sa prise en compte dans les projets urbains, - Développant des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune. <u>Protéger le patrimoine historique et architectural local en :</u> - Identifiant le patrimoine historique et architectural local, - Assurant l'entretien et la mise en valeur des éléments remarquables,

	- Favorisant les opérations de renouvellement de l'habitat (réhabilitation de fermes traditionnelles en petits logements,...).
Promouvoir la performance énergétique des bâtiments	- Développer des formes d'habitat économe en énergie à travers notamment les aménagements d'ensemble (bio climatisme,...), - Encourager la production domestique d'énergies renouvelables à travers le règlement, - Réaliser des opérations exemplaires en la matière dans la réalisation ou la réhabilitation des équipements publics (bio-climatisme,...).



AXE 2 : Développer de manière cohérente l'urbanisation de la commune en respectant le cadre paysager et urbain actuel

Orientations d'aménagement

- Conforter le bourg comme polarité centrale

-  Développer le bourg et Bois Le Roi
-  Maintenir Chambléan dans ses limites actuelles
-  Consolider le coeur de village
-  Encadrer la constructibilité du bâti isolé
-  Identifier les exploitations agricoles
-  Développer les connexions avec le pôle urbain Dreux/Vernouillet
-  Préserver la vallée et son paysage notamment à travers la problématique de l'eau

- Valoriser le patrimoine architectural et historique

-  Préserver l'architecture traditionnelle
-  Protéger le patrimoine architectural et historique
-  Limite communale

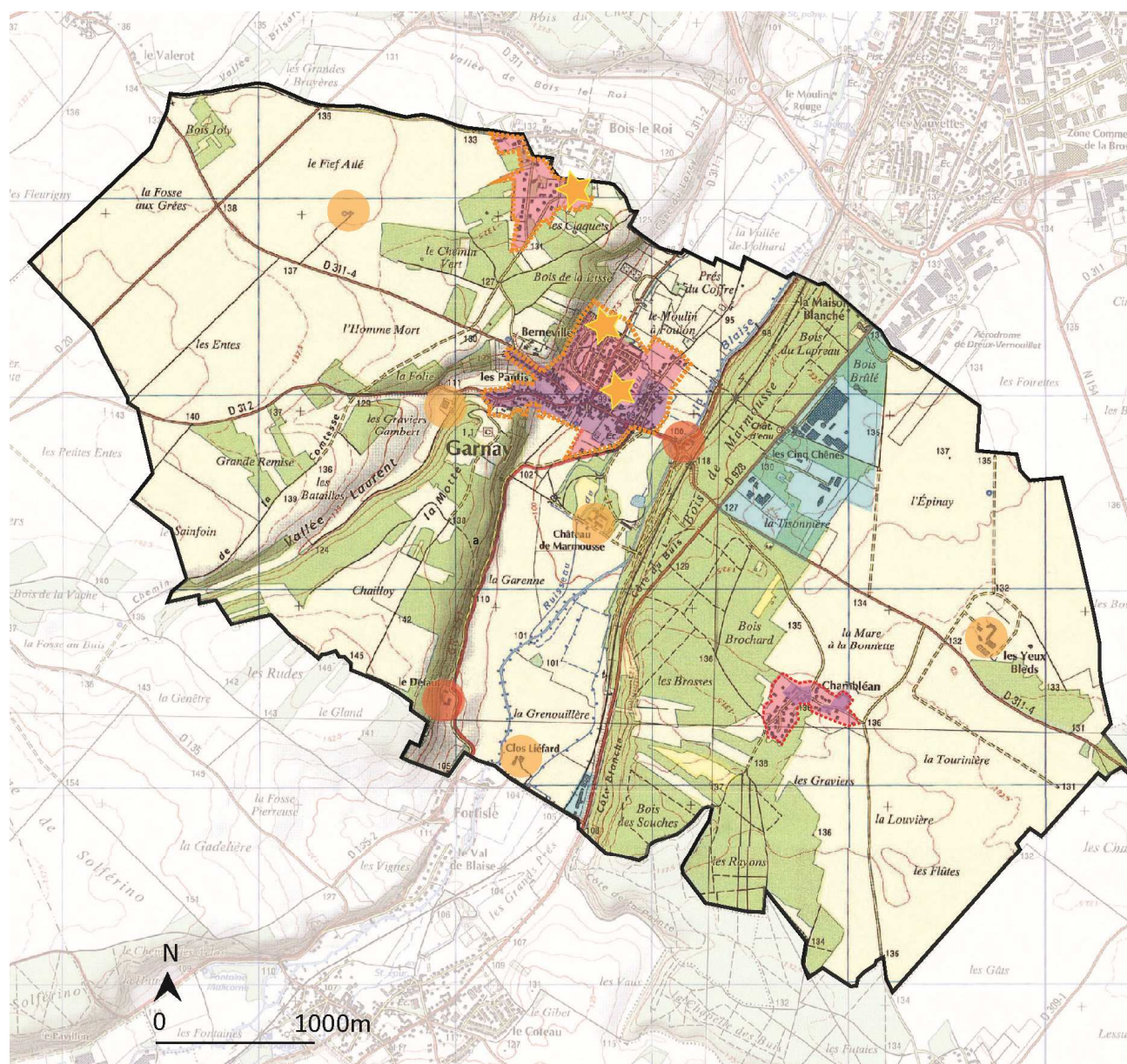
Axe 3 : Relancer la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat

Constats

Pendant près de vingt ans, Garnay a connu une dynamique démographique négative. En 2011, la population de la commune était tout juste supérieure à 900 habitants contre environ 1100 dans les années 1990. Aujourd'hui, les soldes migratoire et naturel sont faibles et ne suffisent pas au renouvellement urbain. Il s'agit donc de relancer la croissance démographique pour soutenir le dynamisme communal et maintenir les services aux habitants et notamment l'école. Par ailleurs, le parc de logements communal est principalement constitué de maisons individuelles aux parcelles hétérogènes. Malgré cela, il existe une offre de petits logements locatifs sur la commune qui permet d'attirer de nouveaux habitants.

Objectifs	Orientations
Ouvrir à l'urbanisation de manière à relancer la croissance démographique	<u>Permettre une croissance démographique maîtrisée et envisager une population entre 1050 et 1100 habitants d'ici dix ans. Cette logique de développement se base sur les faits suivants :</u> - Le bourg possède les équipements nécessaires à la vie locale et notamment l'école, - La commune est équipée en commerce de proximité, - Le bourg et Bois le Roi se situent en proximité directe du centre-ville de Dreux, - Bois le Roi a accès aux transports en commun de l'agglomération. <u>Conserver la ruralité de la commune en :</u> - Ayant une croissance raisonnée et qui répond à des besoins stricts, soit une croissance aux alentours de 2% par an afin de retrouver une dynamique démographique positive d'ici 2023, - Développant et densifiant le Bourg et Bois le Roi, - Maîtrisant l'urbanisation de Chambléan en confortant ses limites actuelles, - Assurant la densification et le renouvellement urbain, - Consolidant les urbanités actuelles.
Assurer une diversification de formes d'habitats en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu existant notamment paysager	<u>Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures :</u> - Favorisant la création de logements adaptés aux besoins et aux moyens des jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants sur la commune, - Encourageant la réhabilitation et le renouvellement urbain des logements existants (personnes à mobilité réduite, ...), - Offrant des logements spécifiques pour certaines populations (personnes seules et vieillissantes qui souhaitent rester sur la commune,...).

	<u>Assurer l'intégration des nouvelles habitations dans le paysage existant en :</u> - Définissant des critères d'intégration des constructions neuves (organisation à l'échelle du quartier, de la parcelle, des formes en lien avec les caractéristiques bâties de la région), - Permettant des formes d'habitat adaptées aux enjeux énergétiques actuels, - Incitant à une forte intégration paysagère des nouvelles constructions.
Assurer la mixité générationnelle à travers la mixité bâtie	<u>Développer des opérations d'ensemble qui assurent la mixité générationnelle en :</u> - Offrant une palette diversifiée de logements, - Assurant une proximité et une accessibilité des équipements et des services, - Adaptant les espaces et voiries aux questions de sécurité.



AXE 3 : Relancer la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre social de l'habitat

Orientations d'aménagement

- Développer l'urbanisation de manière cohérente relancer la croissance démographique

- Développer le bourg et Bois Le Roi
- Maintenir Chambléan dans ses limites actuelles
- Encadrer la constructibilité du bâti isolé
- Identifier les exploitations agricoles
- Secteur OAP

Occupation des sols

- Habitat historique
- Quartiers pavillonnaires récents
- Secteur d'activités
- Limite communale

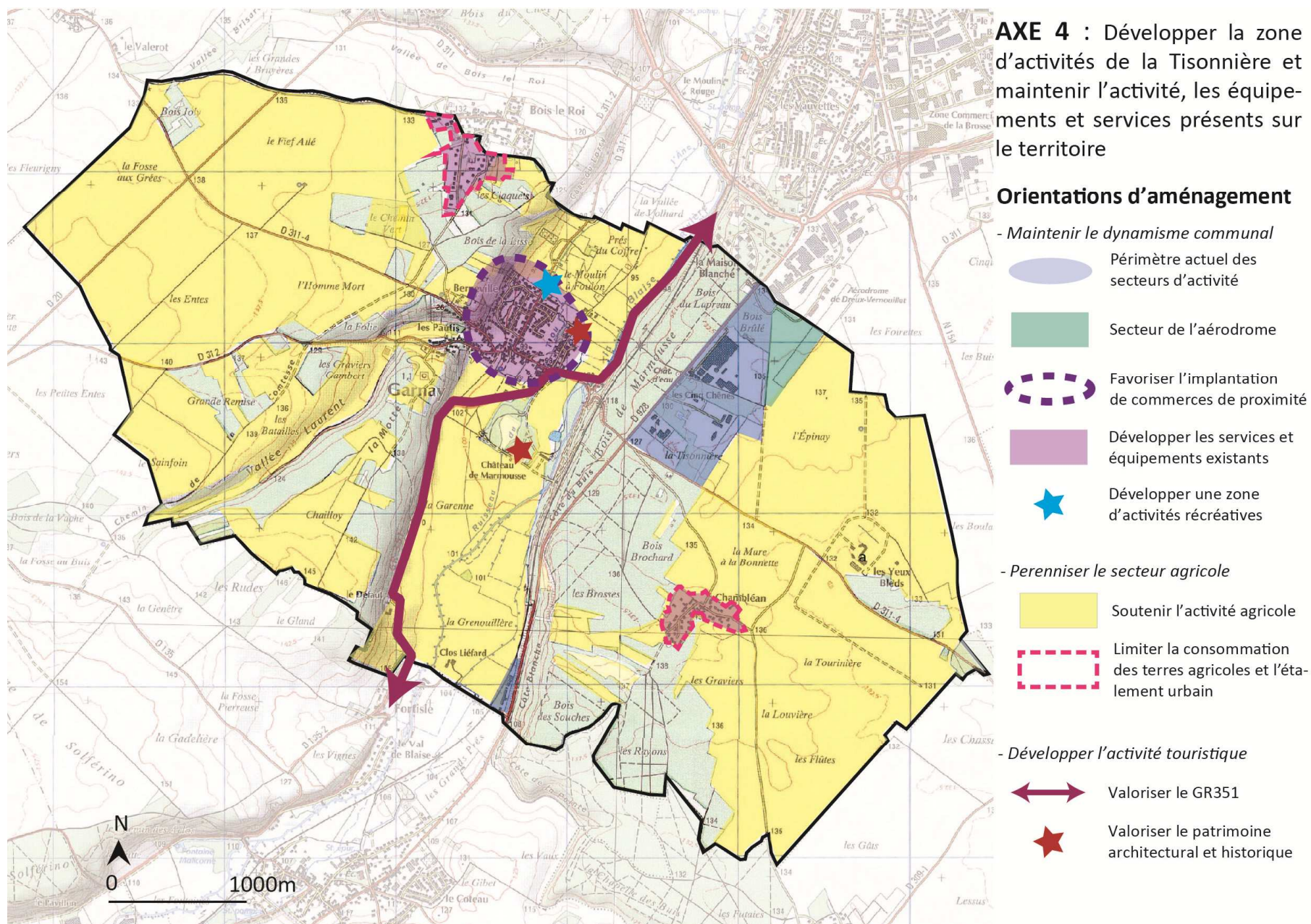
Axe 4 : Développer la zone d'activités de la Tisonnière, les équipements et services de proximité

Constats

Garnay possède une zone d'activités de plusieurs dizaines d'hectares. Elle est un secteur économique stratégique à développer selon le SCoT de Dreux agglomération. En dehors de celle-ci, il existe peu d'entreprises sur la commune du fait de sa proximité au pôle urbain de l'agglomération. Il existe un commerce de proximité sur la commune. Par ailleurs, la commune est bien équipée, avec une école primaire, une cantine, une salle polyvalente et plusieurs équipements sportifs de plein air.

Objectifs	Orientations
Soutenir l'activité économique du territoire communal	<u>Développer la zone d'activité de la Tisonnière, secteur de développement économique stratégique de l'agglomération :</u> - Actualisant le périmètre du site notamment en tenant compte du développement des activités présentes et de l'aérodrome, - Permettant le développement d'entreprises ayant un projet à court terme, - Identifiant des réserves foncières pour permettre les projets d'extension à court/moyen terme, <u>Maintenir l'activité économique présente en :</u> - Adaptant le règlement actuel, - Favorisant l'exploitation des ressources renouvelables du territoire, Faciliter l'implantation de nouveaux commerces de proximité dans le tissu urbain, sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat, Selon l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. A ce jour, Dreux agglomération, dont Garnay est membre, développe son réseau numérique très haut débit, ce qui assure, dans les années à venir, l'équipement de la commune en la matière au travers du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique.
Pérenniser l'activité agricole	<u>Préserver les postulats nécessaires à l'activité agricole en :</u> - Maîtrisant l'ouverture à l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles en fonction des besoins stricts, - Reclassant certaines zones non urbanisées en zone agricole selon l'évolution des pratiques, - Reconnaisant un usage strictement agricole aux terres cultivées et bâtiments d'exploitation (en activité), - Permettant l'évolution des exploitations agricoles à travers le règlement.

Renforcer l'offre de services et d'équipements dans le bourg	<u>Maintenir le dynamisme communal en :</u> - Adaptant l'offre de services et d'équipements aux attentes des ménages et notamment des jeunes ménages (école, service petite enfance, cheminements doux sécurisés, ...), - Adaptant les équipements aux personnes à mobilité réduite, - Développer des espaces publics proposant des lieux d'échanges, de rencontre et de loisirs.
Développer l'offre touristique à travers les espaces remarquables	<u>Développer une activité touristique en combinaison à l'activité économique, dans le respect des espaces naturels en :</u> - Permettant la création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes ruraux,...) à travers notamment la reconversion de bâtiments anciennement agricoles, - S'appuyant sur les équipements existants, - Renforçant les connexions douces dans la vallée de la Blaise (boucles pédestres, GR351...).



Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements

Constats

Etant donné son caractère résidentiel, Garnay connaît des déplacements pendulaires importants notamment sur la route départementale 928 qui supporte un fort trafic. Elle est desservie par le transport à la demande et le transport pour les personnes à mobilité réduite (TPMR). La commune a un potentiel de cheminements doux qui fait l'objet d'un plan de déplacements (Schéma de liaisons douces de Dreux agglomération) à l'échelle de la communauté d'agglomération. Autant d'éléments à prendre en compte pour définir une politique équilibrée des transports, en lien avec le développement urbain et démographique de la commune.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Rationaliser les réseaux et leurs usages en fonction des espaces et des enjeux communaux	Valoriser les infrastructures existantes dans les projets urbains en maximisant leur potentiel de desserte par des aménagements d'ensemble, Valoriser et renforcer les liaisons internes et avec le pôle urbain de Dreux/Vernouillet. <u>Assurer le lien entre les espaces urbanisés en :</u> - Entretien qualitatif des réseaux existants entre le bourg et les hameaux, - Développement et entretien des cheminements existants entre les différents quartiers, <u>Assurer la sécurité routière par la qualification des entrées de ville en :</u> - Limitation de la vitesse aux entrées de village, - Hiérarchisation du réseau de voirie pour limiter l'usage de la voiture dans le bourg notamment, - Maintien de la sécurité routière aux abords de la RD928 et facilitation de son franchissement.
Développer le réseau de cheminements doux	- Conforter et relier le réseau de cheminements doux existant à l'intérieur de la commune et vers les équipements structurants, - Créer et valoriser des connexions douces entre la vallée de la Blaise, les coteaux et le pôle urbain pour favoriser les déplacements doux (boucles pédestres, cyclables, GR351, ...).
Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs	- Rationaliser l'usage des réseaux pour assurer le partage de la voirie dans le village et les hameaux, - Développer le mode de déplacement scolaire <i>Pédibus</i> en alternative à la voiture, dans le bourg, - Maîtriser les déplacements pendulaires notamment à travers la création de supports au covoiturage. - Maintenir l'offre de transport à la demande (TAD) et Transbeauce en aménageant les voiries.

