

Guainville

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Arrêté le :

19 avril 2018

Enquête publique :

Du 28 août au 28 septembre 2018

Approuvé le :

06 décembre 2018

Mairie de Guainville
33 rue du Bourg
28260 Guainville
Tel: 02 37 64 06 13
mairie.guainville@orange.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Avant propos

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

D'après l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, il définit « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés 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 (OAP) le règlement et les documents graphiques devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD selon 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 de répondre aux objectifs des articles L101-2 et L131-1 du Code de l'Urbanisme :

« *Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) 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 ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée

entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

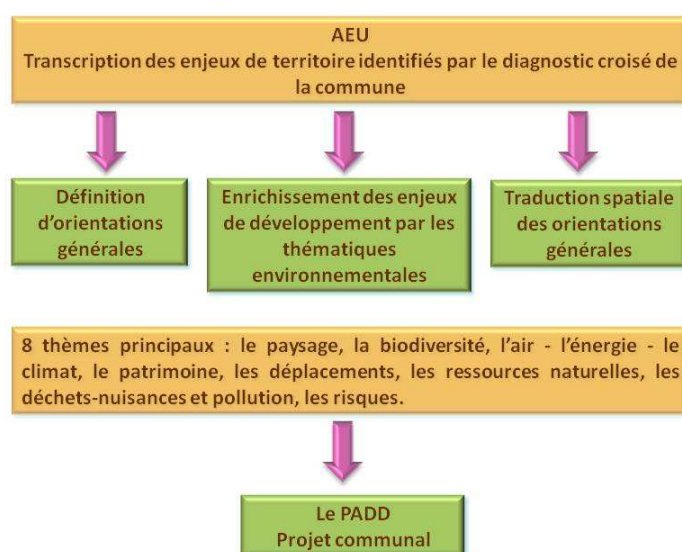
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la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

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 (loi ALUR, 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 : Pôle Aménagement et Equilibre du Territoire, Agglomération du Pays de Dreux.

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 de révision 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 la réalisation 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.

b. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Guainville, plusieurs enjeux en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs ont été identifiés. Ces enjeux ont été traduits en quatre grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : Préserver les espaces naturels, paysagers et agricoles,
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire,
- Axe 3 : Soutenir l'activité locale,
- Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Ces quatre 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, SDAGE, 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 quatre 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 Guainville,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

Axe 1 : Préserver les espaces naturels, paysagers et agricoles

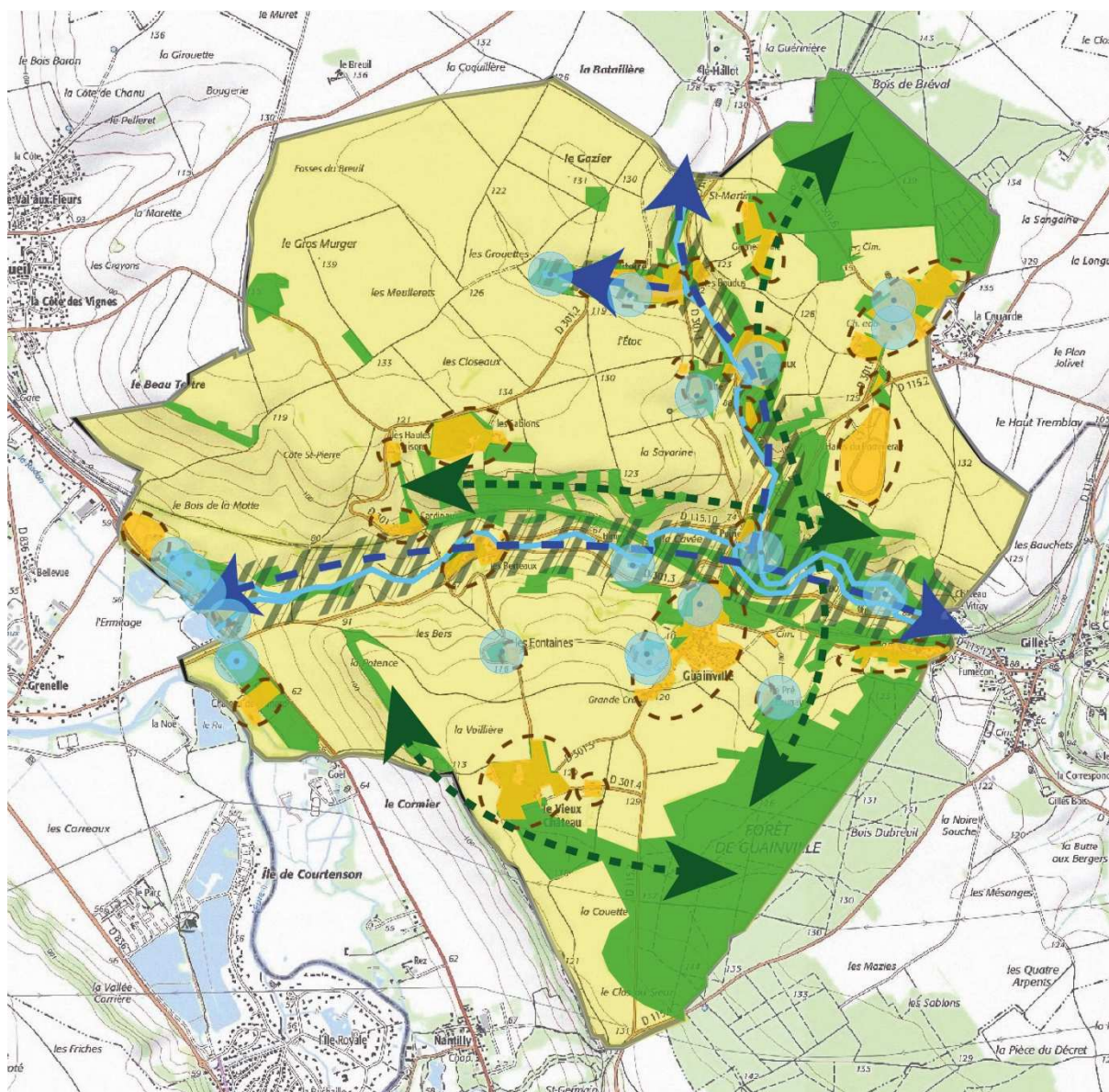
Constats

Guainville se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais. Cette position se remarque en raison de la présence de bois et de vallées. La commune de Guainville se distingue par 4 unités paysagères : la vallée du Radon et du Chertemps qui se caractérise par des pentes faibles et la présence d'une végétation adaptée aux milieux humides, en raison de la présence des cours d'eau ; les coteaux où se localisent quelques bois, les plateaux agricoles et les plateaux boisés avec la Forêt de Bréval et la Forêt de Guainville.

Les pelouses du Vieux-Château, localisés au Sud-Ouest du territoire communal de Guainville, sont considérées comme des réservoirs de biodiversité. Elles sont donc à préserver. Il en est de même pour les forêts présentes sur tout le territoire, en raison de leurs rôles de corridors. De plus, une ZNIEFF de type 1 et un site Natura 2000 sont présents sur le territoire communal, intitulés respectivement « Pelouses du Vieux-Château » et « la Côte de Nantilly », celles-ci correspondant au réservoir biologique relevé par le SRCE. A la lecture de ces éléments, Guainville comprend quelques éléments reconnus comme pouvant être intégrés à la Trame Verte et Bleue, notamment les différents bois présents sur le territoire communal, ainsi que les ripisylves le long du Radon et du Chertemps et les étangs de la Motte.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Préserver les grandes entités paysagères qui font l'identité de la commune	<u>Préserver les grandes entités paysagères :</u> - Préserver les plateaux agricoles qui recouvrent majoritairement le territoire communal, - Préserver les espaces boisés présents sur le territoire de Guainville, - Préserver les coteaux boisés et les pelouses calcicoles, - Préserver la vallée du Radon et du Chertemps. Préserver les étangs de la Motte situé à l'Ouest du territoire communal ; Assurer une bonne cohabitation et une transition paysagère entre les secteurs urbanisés, les espaces agricoles et naturels à travers l'encadrement de l'occupation du sol (haies, protection des jardins...).
Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques	Préserver et entretenir les taillis et les haies et renforcer les fossés qui sont des remparts naturels contre les écoulements de boues et servent de corridors. Préserver les continuités écologiques terrestres liées à la présence des bois, notamment entre la Forêt de Bréval et la Forêt de Guainville. Préserver les continuités écologiques aquatiques liées à la présence du Radon, du Chertemps, des étangs de la Motte, des mares et des biefs.

Axe 1 : Préserver les espaces naturels, paysagers et agricoles



Préserver les grandes entités paysagères

-  Préserver les plateaux agricoles
-  Préserver les espaces boisés et les pelouses calcicoles
-  Préserver la vallée du Radon et du Chertemps
-  Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles
-  Préserver les taillis, haies et fossés

Préserver les continuités écologiques

-  Préserver les continuités écologiques terrestres liées à la présence des bois
-  Préserver les continuités écologiques aquatiques liées à la présence du Radon, du Chertemps, des étangs de la Motte et des mares
-  Préserver les mares, les étangs et les biefs

Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire

Constats

Sur les cinquante dernières années, Guainville a vu sa population croître avec l'arrivée de nouveaux ménages, ce qui a entraîné un solde migratoire important jusqu'en 1990, puis avec un renouvellement naturel de la population (taux de natalité). Cela est dû au fait de son attractivité en raison du cadre de vie offert par la commune et sa proximité avec des bassins d'emplois.

Pour autant, l'analyse démographique a permis de mettre en évidence un desserrement des ménages important, puisque la part des ménages composée de 1 ou 2 personnes a augmenté. De plus, un vieillissement de la population est également observé sur le territoire communal sur la dernière décennie (la tranche d'âge des 45 ans et plus est passée de 31% de la population en 1999 à 45% en 2012).

Le parc de logement est ancien avec 79,9% des habitations construites avant 1990. Il est majoritairement constitué de maisons individuelles (98,7%) dont les propriétaires occupent leur bien. Ce sont essentiellement de grands logements, seulement 3% sont composés d'une ou deux pièces.

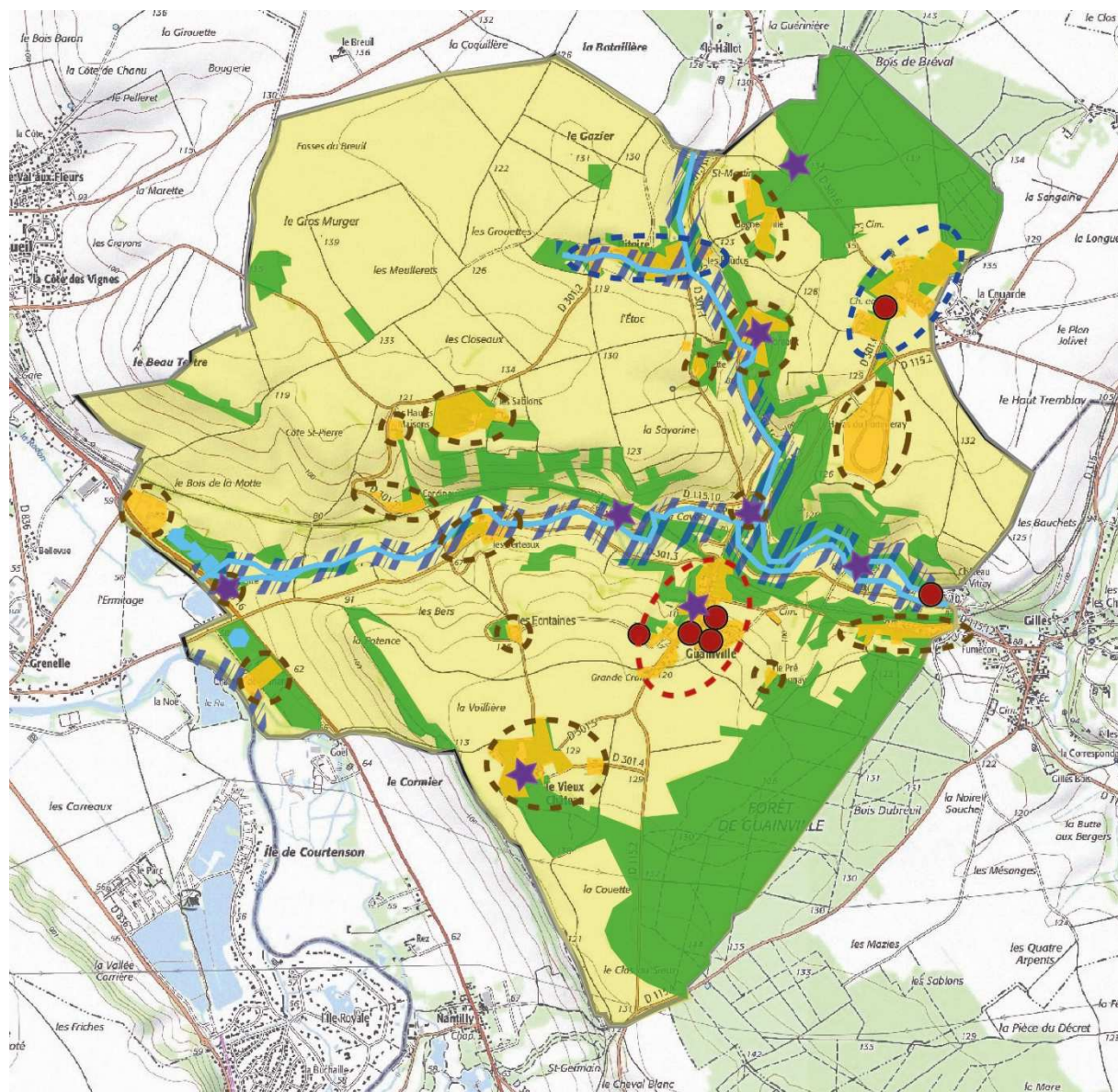
Les équipements et services présents sur le territoire communal sont en adéquation au vu des besoins des habitants de la commune. Celle-ci possède des équipements scolaires (regroupement scolaire de la grande section de maternelle au CM1 et accueil périscolaire), une offre culturelle et sportive (terrains de jeux, terrain de tennis, boulodrome, bibliothèque et une salle des fêtes), des associations, ainsi qu'un équipement de santé avec un foyer de vie pour adultes handicapés.

Guainville est concernée par un risque de retrait et gonflement des argiles qualifié de « faible » sur une grande partie de son territoire. Toutefois, certaines zones dont une partie partiellement urbanisée sont soumises à un risque qualifié de « moyen » voire « fort » notamment au Nord-est, correspondant à la forêt de Bréval et au Sud-est, correspondant à la Forêt de Guainville et dans une moindre mesure, de part et d'autre du Chertemps. La commune est également concernée par le risque inondation, en particulier le risque inondation par débordement de cours d'eau notamment Primard, par ruissellement et coulée de boue et par remontée de nappe phréatique. Ce risque concerne une petite superficie mais quelques zones agglomérées sont touchées par celui-ci.

Guainville dispose d'un élément protégé au titre des monuments historiques. Il s'agit du Château de Guainville. D'autres sites font pleinement partis du patrimoine de la commune de Guainville, l'église Saint-Pierre, la Chapelle Bonne-Nouvelle, les moulins, le domaine de Primard, les lavoirs et la fontaine St Pierre.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Maîtriser la croissance démographique en préservant le cadre de vie	<u>Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal :</u> • En adaptant l'offre de logements, de services et d'équipements pour une population vieillissante ; • En attirant les jeunes ménages pour maintenir les effectifs scolaires ; • En permettant le changement de destination des corps de fermes ancien ; • En maîtrisant la production de logements en tenant compte des besoins en logements nécessaires au maintien de la population sur le territoire.
Organiser le développement urbain de la commune	• Concourir à ce que les nouvelles constructions entreprises à l'avenir se fassent dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis et dans une maîtrise foncière et une préservation du cadre de vie. <u>Organiser le développement urbain de la commune :</u> • En priorisant le développement harmonieux du bourg de Guainville, du fait de son rôle de centralité au sein de la commune, vu la présence des équipements publics (école, mairie, bibliothèque, terrains de jeux, etc) ; • En développant les dents creuses des hameaux de Ritoire et de la Bête. <u>Prendre en compte les risques naturels dans le choix de développement urbain de la commune :</u> • l'aléa retrait et gonflement des argiles ; • le risque d'inondation aux abords du Radon, mais aussi au domaine de Primard (PPRI). Pour la décennie future la modération de la consommation d'espaces (extension et densification) est de 2,72 hectares par rapport à la décennie passée.
Respecter le patrimoine architectural, historique et agricole	<u>Protéger les éléments patrimoniaux qui font l'identité de la commune :</u> • Le Château de Guainville, classé au titre des Monuments Historiques ; • L'Eglise Saint-Pierre, la Chapelle Bonne-Nouvelle et les lavoirs et les cinq moulins (moulin du Poirier, moulin de la Leur, moulin du Henier, moulin de la Motte, moulin du Soleil) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et le développement urbain au regard des équipements présents sur la commune dans une optique de développement harmonieux du territoire



Occupation du sol

- Espaces boisés et Pelouses calcaïques
- Plateaux agricoles
- Espaces bâtis
- Cours d'eau

Organiser le développement urbain de la commune

- Prioriser le développement urbain du bourg
- Développer secondairement les hameaux de Ritoire et la Bâte
- Maintenir les hameaux dans leur forme actuelle
- Prendre en compte les équipements présents sur la commune

Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain

- Prendre en compte le risque inondation dans le développement urbain

Respecter le patrimoine architectural, historique et agricole

- Préserver le patrimoine qui fait l'identité de la commune

Axe 3 : Soutenir l'activité locale

Constats

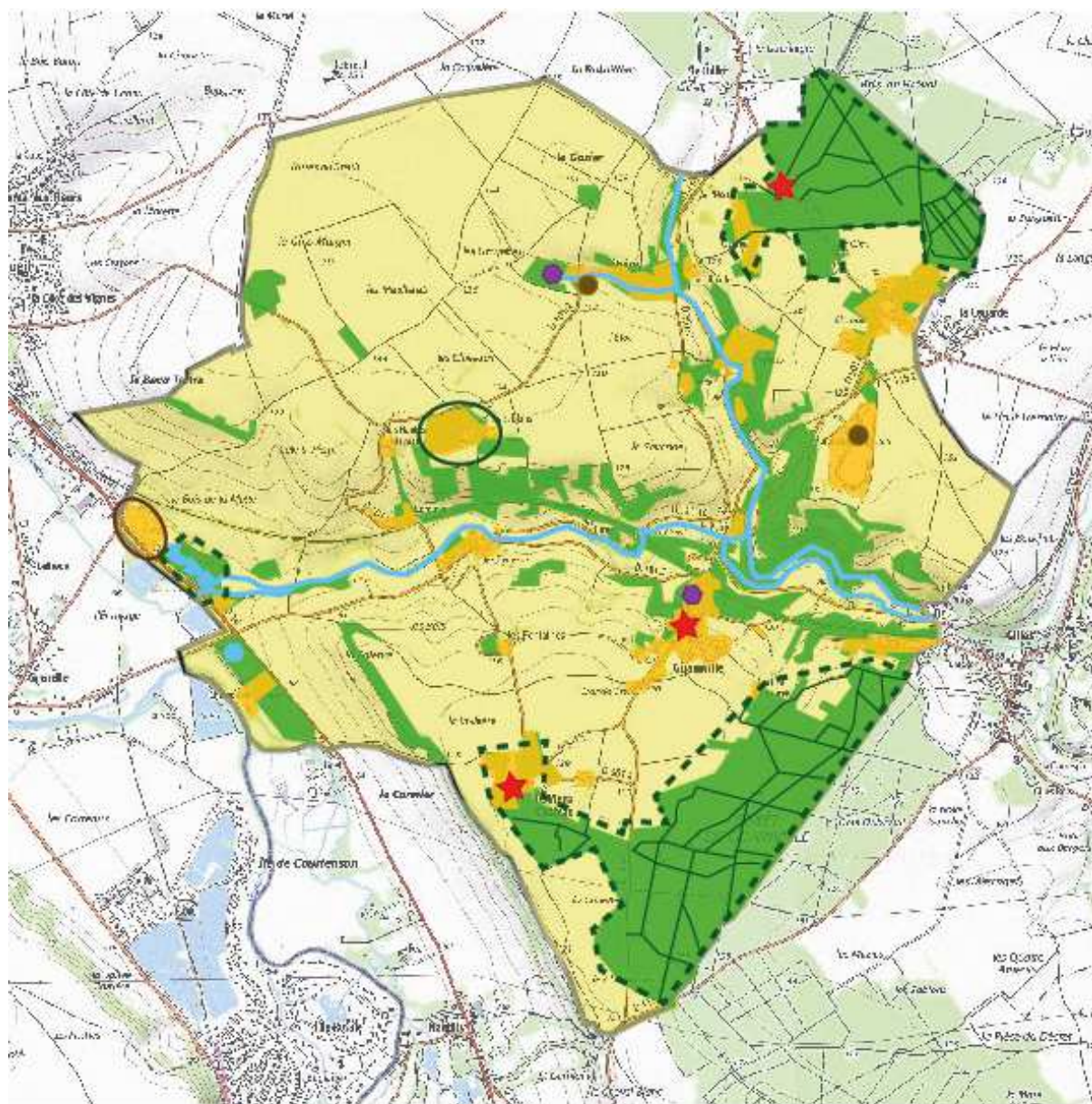
Guainville constitue un bassin de vie et d'emplois mineur à l'échelle du Drouais et plus largement à l'échelle du Nord du département. Quelques établissements sont présents, toutefois les commerces alimentaires sont à l'extérieur de la commune. Il en va de même pour l'offre de services et d'administration et de santé qui ne sont pas présents sur Guainville.

L'activité agricole est une part importante des activités communales, puisque les parcelles agricoles représentent 69% du territoire communal. L'activité agricole est essentiellement de la culture et de l'élevage de chevaux. De plus, la majorité des exploitations sont pérennes en 2015.

L'activité touristique sur Guainville se traduit par la présence d'un parc résidentiel de loisirs, du Vieux-Château, d'un centre équestre, ainsi que par les nombreuses promenades le long du Radon, du Chertemps, dans la Forêt de Guainville et dans la Forêt de Bréval. Le vélo et la pêche sont également des activités disponibles sur la commune.

Objectifs	Orientations
Pérenniser l'activité agricole	Pérenniser les sites agricoles présents sur la commune (les deux sièges d'exploitation agricoles et les deux centres équestres). Soutenir l'activité agricole présente sur le territoire en maîtrisant le développement urbain pour limiter la consommation d'espace agricole.
Développer l'activité touristique	Concourir au développement du potentiel touristique du territoire au travers de l'environnement de la commune (la vallée du Radon et du Chertemps, les forêts de Guainville et de Bréval, les étangs de la Motte) ou des activités liées au patrimoine historique et naturel et l'hébergement touristique. Permettre la mise en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole : le Château de Guainville, l'église Saint-Pierre, la Chapelle Bonne-Nouvelle, château de Primard, les lavoirs et la maison Perret.
Maintenir l'activité économique	Maintenir la zone artisanale à l'Ouest du territoire et veiller à l'adéquation des activités avec leur environnement au travers du règlement. Selon l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. Selon les données du Syndicat Mixte Ouvert de l'Eure et Loir, d'ici à 2022, il est prévu la mise en place de la fibre optique et une montée en débit jusqu'à 100 Mbit/s sur l'ensemble du territoire. A ce jour, il n'est pas connu de projet concernant la production des énergies renouvelables, c'est pourquoi il n'est fait mention d'aucune orientation.

Axe 3 : Soutenir l'activité locale



Occupation du sol

- Espaces boisés et pelouses calcicoles
- Plateaux agricoles
- Espaces bâtis
- Cours d'eau

Pérenniser l'activité agricole

- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Préserver les exploitations agricoles
- Pérenniser les activités équestres

Maintenir l'activité économique

- Maintenir la zone artisanale sur le territoire

Développer l'activité touristique

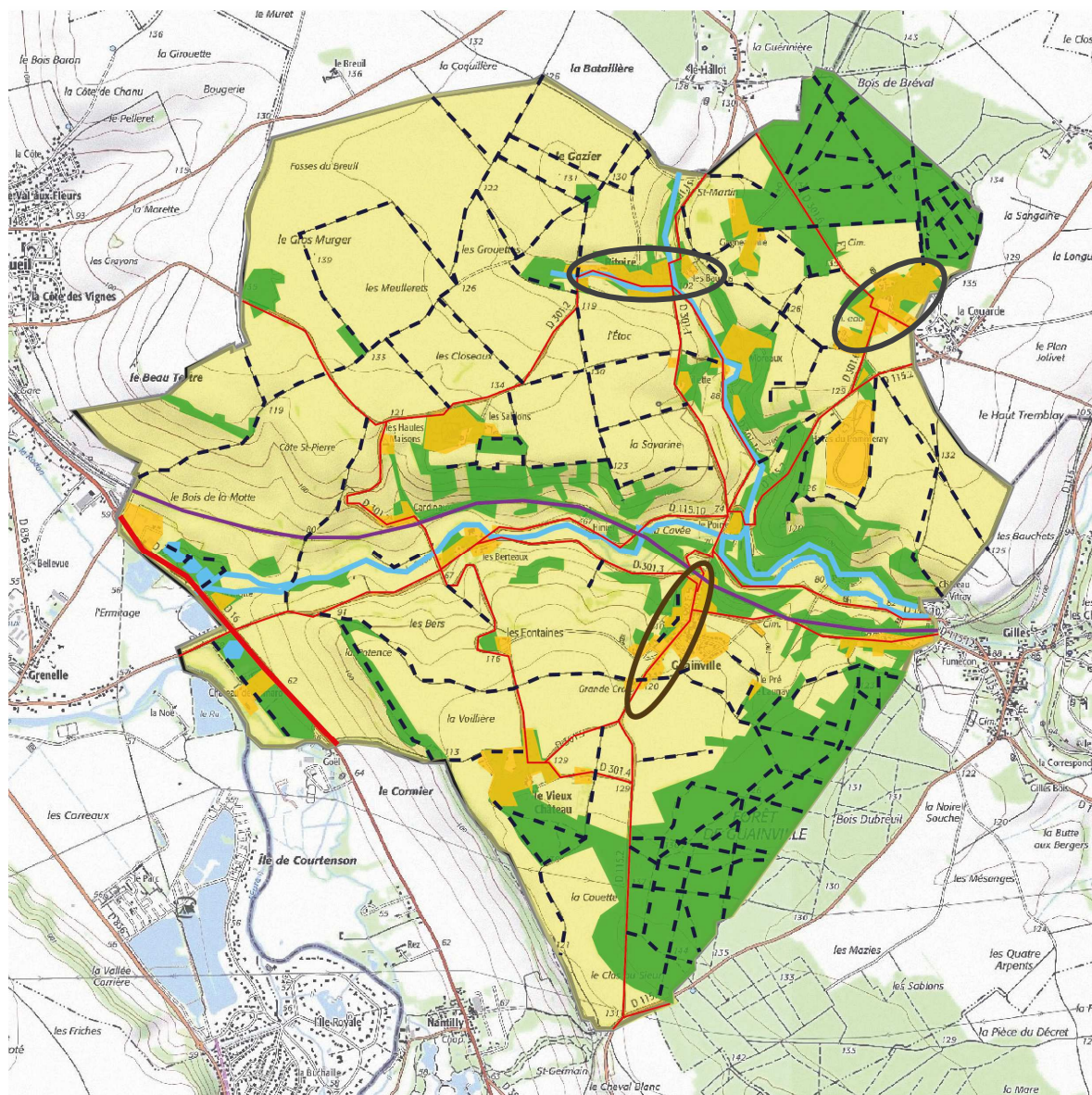
- Mettre en valeur le patrimoine qui fait l'identité de la commune
- Concourir au développement du potentiel touristique (chemins et étangs)
- Maintenir le parc résidentiel de loisirs

Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements**Constats**

Guainville bénéficie d'une offre de transport en commun très limitée. Une voie ferrée traverse le territoire en son centre d'Est en Ouest, les habitants ont donc accès à des gares ferroviaires dans les communes voisines (Bréval ou Bueil), ce qui peut permettre aux actifs du territoire de se rendre à leurs lieux de travail. Le réseau viaire, notamment avec la D16, la D301 et la D115, permet aux actifs de rejoindre les grands pôles d'emplois rapidement. En effet, une grande majorité des actifs de la commune travaille à l'extérieur de la commune. La question de la desserte et notamment des transports collectifs est un point à prendre en compte dans l'avenir pour assurer un développement durable du territoire. Le réseau entre les différents hameaux et lieux-dits est également limité mais cela permet de conserver le caractère rural de la commune. Il existe un réseau de liaisons douces principalement développé pour la promenade (Forêts de Guainville et de Bréval).

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Optimiser les réseaux et leurs usages	Engager une réflexion sur les problématiques de stationnement et de sécurité routière ; Orienter les habitants de la commune vers les transports en commun et le Transport à la Demande (TAD) en prenant en compte dans l'aménagement de l'espace communal les arrêts déployés.
Optimiser le réseau de déplacements doux	Avoir une réflexion sur le circuit vélo-piétons entre les différents hameaux ; Valoriser le potentiel de liaisons douces présent sur la commune.

Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements



Occupation du sol

- Espaces boisés et pelouses calcicoles
- Plateaux agricoles
- Espaces bâtis
- Cours d'eau
- Voie ferrée

Optimiser les réseaux et leurs usages

- Réduire les problématiques de sécurité routières
- Engager une réflexion sur les problématiques de stationnement

Optimiser le réseau de déplacements doux

- Préserver le réseau de liaisons douces