

PLU des Garennes-sur-Loire

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

**Version suite au débat en Conseil
Municipal**

Janvier 2026

Préambule

AXE 1 | Assurer la préservation des ressources naturelles et la sobriété foncière au service de la qualité de vie

- Protéger le patrimoine et adapter l'aménagement afin de façonner un territoire résilient et durable
- Garantir un développement urbain maîtrisé et économe en consommation d'espace

AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

- Conforter l'attractivité de la commune en garantissant la complémentarité des centralités
- Anticiper les besoins en mobilité
- Soutenir l'attractivité et la diversification économique

Carte de synthèse du PADD



Crédit photo : site de la Mairie des Garennes-sur-Loire



Préambule

Le rôle et le contenu du PADD au sein du PLU

Le PADD est le document cadre de référence du PLU qui fixe les grandes orientations du territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les dix années à venir. Le PADD reflète le projet politique de la municipalité. Il définit, selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

En cohérence avec les engagements de la France pour le climat, notamment la loi Climat et Résilience de 2021, le PADD intègre comme priorité la réduction de l'artificialisation des sols. Le projet d'aménagement et de développement durables fixe ainsi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse des résultats.

Deux axes de projet pour la commune

Les Garennes-sur-Loire est une commune nouvelle née du regroupement de Juigné-sur-Loire et Saint-Jean-des-Mauvrets en 2016. Elle souhaite affirmer son identité et son attractivité en consolidant l'organisation et le développement de son territoire.

Cette ambition s'exprime à travers une vision partagée : favoriser un développement maîtrisé, équilibré et durable, capable de répondre aux besoins actuels tout en anticipant les défis à venir.

Les orientations se déclinent sur plusieurs enjeux complémentaires pour favoriser un développement harmonieux du territoire : préserver le patrimoine naturel et bâti, et les ressources naturelles pour un territoire durable et de qualité, maîtriser l'urbanisation et l'utilisation de l'espace, structurer les centralités et les mobilités pour un développement équilibré, et soutenir l'attractivité économique et la diversification des activités.

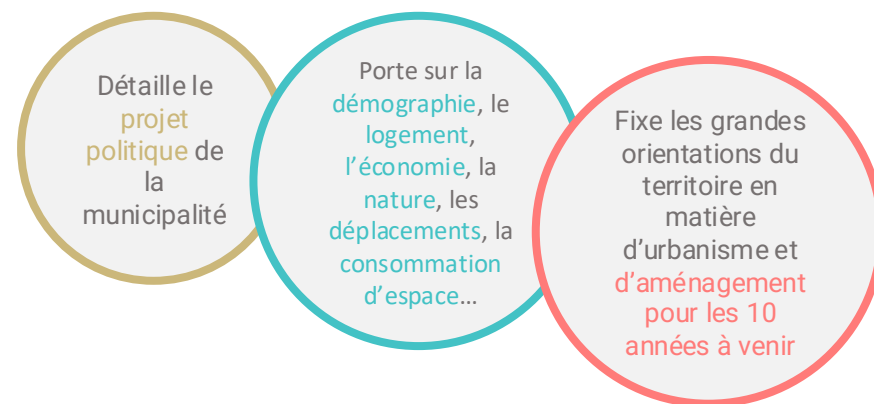
Cette ambition communale se traduit par un projet structuré en deux axes majeurs :

AXE 1 : Assurer la préservation des ressources naturelles et la sobriété foncière au service de la qualité de vie;

AXE 2 : Assurer un développement équilibré et fonctionnel.

Ensemble ces deux axes forment une ligne directrice claire pour guider l'action publique et structurer les choix d'aménagement des Garennes-sur-Loire.

Le PADD :



AXE 1 | Assurer la préservation des ressources naturelles et la sobriété foncière au service de la qualité de vie

Introduction

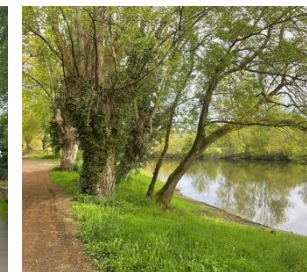
Située aux portes de l'agglomération angevine, la commune des Garennes-sur-Loire bénéficie d'un territoire aux qualités paysagères, patrimoniales et environnementales emblématiques. Bordée au Nord par la Loire, et au Sud par un vignoble réputé, la commune offre un cadre de vie privilégié. Le parc des Garennes, qui a donné son nom à la commune nouvelle, s'étend entre les deux communes historiques, et constitue un repère géographique, écologique et symbolique.

La commune souhaite continuer à préserver et valoriser ces qualités tout en affirmant la promotion de son cadre de vie et son attractivité à l'échelle de l'ensemble du territoire. Cette ambition s'inscrit dans un contexte où les attentes des habitants évoluent, où les mobilités se diversifient et où la transition écologique impose d'anticiper de nouveaux enjeux. Elle conduit la collectivité à affirmer un projet attentif aux spécificités locales, capable d'accompagner le développement communal sans en altérer les atouts essentiels.

La stratégie de la commune des Garennes-sur-Loire repose ainsi sur un projet partagé, visant à renforcer ses polarités historiques de manière équilibrée et complémentaire. Il s'agit de valoriser les atouts du territoire tout en préservant la qualité du cadre de vie, le patrimoine naturel et bâti, et l'ensemble des caractéristiques qui forgent son identité.

Dans cette perspective, la commune place la sobriété foncière et la préservation des ressources naturelles et de son patrimoine au service d'un développement urbain maîtrisé et équilibré, conciliant densification encadrée et qualité du cadre de vie.

Ce premier axe traduit l'ambition communale : construire un territoire durable, attractif et résilient, où il fait bon se projeter, s'installer et s'investir.



Crédit photo : Agence CRAAFT





Protéger le patrimoine et adapter l'aménagement afin de façonner un territoire durable et résilient

Face aux enjeux de changement climatique et à l'accroissement de la pression sur les ressources naturelles, Les Garennes-sur-Loire s'engage à la préservation de son patrimoine et la qualité du cadre de vie de ses habitants. Cette orientation a pour but de protéger les paysages, limiter les risques environnementaux et améliorer la capacité de la commune à faire face aux enjeux futurs.

Renforcer l'identité patrimoniale du territoire par la protection et la mise en valeur du patrimoine culturel

- Protéger les éléments architecturaux remarquables et le petit patrimoine rural (murets, bâtis) (outils réglementaires : L.151-19, L.151-23),
- Protéger les paysages et les vues emblématiques (Vallée de la Loire, Parc des Garennes),
- Sensibiliser aux richesses patrimoniales bâties et naturelles,
- Proposer l'évolution éventuelle des périmètres des monuments protégés

Protéger le patrimoine naturel urbain garant de la résilience du territoire

- Inventorier et protéger les arbres remarquables (L.151-23),
- Protéger les haies bocagères, en particulier celle de la Vallée de la Loire et favoriser la plantation de nouvelles haies (L.151-23, emplacements réservés),
- Inventorier et protéger les mares (L.151-23),
- Préserver les espaces végétalisés et favoriser les opérations de végétalisation ou de désimperméabilisation pour atténuer les îlots de chaleur urbains (zonage, emplacement réservé),

Protéger le fonctionnement des milieux pour soutenir la biodiversité et renforcer la résilience écologique

- Protéger et renforcer la fonctionnalité des zones humides et des milieux aquatiques (zonage Nzh ou L151-23),
- Maintenir et restaurer les continuités écologiques (zonage N ou A, EBC, Emplacement réservé, L.151-23),
- Préserver le caractère forestier des espaces boisés (EBC),
- Proscrire les constructions au sein des prairies permanentes (zonage N ou A, L.151-23),
- Sensibiliser la population aux richesses écologiques.



Minimiser et maîtriser les risques pour assurer un développement urbain serein et résilient

- Prévenir les risques liés aux inondations et aux remontées de nappes induits par la Vallée de la Loire et inscrit au PPRI du Val d'Authion et de l'Aubance,
- Réduire l'impact des pollutions lumineuses et sonores sur les milieux naturels et les populations par la protection des éléments de séparation (haies, murs), la maîtrise des pollutions existantes et la prévention de toute nouvelle source d'émission,
- Protéger et renforcer (par de nouvelles plantations) les haies bocagères en bordure et au sein des parcelles agricoles, notamment viticoles, afin de limiter les îlots de chaleur et de réduire l'exposition aux pollutions atmosphériques. (L.151-23, emplacement réservé).

Adapter le territoire aux enjeux du changement climatique

- Encourager et encadrer le développement des énergies renouvelables sur le territoire, notamment :
 - le développement du photovoltaïque sur toiture, en particulier sur le bâti agricole, commercial et industriel,
 - le développement d'ombrières photovoltaïques sur les parkings existants afin de contribuer au développement des énergies renouvelables sans consommation d'espace supplémentaire,
 - le développement de l'agrivoltaïsme en garantissant une insertion paysagère qualitative et respectueuse des sites agricoles et naturels.
- Intégrer la prévention du risque incendie notamment par le respect des obligations légales de débroussaillage,
- Adapter l'aménagement aux enjeux du futur Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la Communauté de communes Loire Layon Aubance,
- Prévoir un développement urbain en adéquation avec la ressource en eau potable et la capacité des installations d'assainissement.



Crédit photo : SIRE Conseil





Garantir un développement urbain maîtrisé et économe en espace

La commune souhaite garantir un développement urbain maîtrisé et économe en espace, conciliant besoins en logements et préservation du cadre de vie.

Dans un contexte de limitation de consommation des espaces agricoles, cet objectif se traduit par la volonté de proposer une offre d'habitat diversifiée pour accompagner les parcours résidentiels, tout en maîtrisant la densification afin de préserver son identité.

Diversifier et adapter l'offre d'habitat

- Accompagner les parcours résidentiels en soutenant la production de logements adaptés aux seniors et jeunes ménages et en encourageant les formes d'habitat innovantes (mixité intergénérationnelle, logement participatif ou modulable),
- Renforcer l'accessibilité au logement par l'augmentation de la part de logement social, en prévoyant notamment la réalisation de logements sociaux au sein des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur la commune,
- Développer des secteurs aux formes urbaines diversifiées (dense ou aérée) permettant de structurer le territoire en cohérence avec l'environnement existant,
- Atteindre un rythme de construction d'une trentaine de logements par an en cohérence avec les objectifs du PLH et les capacités d'accueil du territoire.

Encadrer la densification pour préserver le cadre de vie

- Limiter l'extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe existante en priorisant les opérations au sein des gisements identifiés en renouvellement urbain, comblement de dents creuses ou densification dans le tissu urbain existant,
- S'assurer de la bonne insertion des opérations de comblement en dents creuses par des outils d'encadrement.

Limiter le développement des hameaux afin d'éviter la dispersion de l'urbanisation et la consommation excessive d'espaces agricoles.

- Limiter les possibilités de construction aux extensions ou réhabilitations du bâti existant, dans le respect du tissu traditionnel,
- Favoriser la réutilisation du bâti vacant ou sous-occupé pour accueillir de nouveaux habitants sans étendre l'emprise urbaine,
- Préserver l'identité rurale et la qualité paysagère des hameaux (gabarits, matériaux, intégration dans le relief et les vues lointaines),
- Encadrer le comblement des dents creuses identifiées,
- Assurer la cohérence des aménagements avec les capacités des réseaux et les conditions de desserte (eau, assainissement, voirie).

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :

La commune a consommé 22,68 ha entre 2011 et 2021 (source AURA par traitement de la base OCSGE),

3 secteurs fléchés pour le développement de l'habitat : secteur Naubert Nord (2,7 ha), ZAC de la Limousine (environ 6 ha aménageables) + secteur de Chambretault à vocation mixte habitat-équipements (sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers)

L'extension d'environ 6 ha de la zone d'activité de Treillebois sera, quant à elle, comptabilisée en tant que projet d'intérêt communautaire au regard du SCoT.



AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

Introduction

La commune des Garennes-sur-Loire commune s'organise autour de centralités qui structurent la vie quotidienne : centre-bourg, zones commerciales, équipements publics, zones d'activités et hameaux. Cette configuration, fruit d'une évolution progressive du territoire nécessite de trouver un équilibre constant d'offres commerciales, de services et d'équipements entre les deux centralités historiques, complémentaires et adaptés aux besoins du territoire.

Dans ce cadre, les mobilités constituent un levier stratégique de l'action communale. Cela se traduit par le renforcement et la sécurisation de liaisons douces entre les centralités qui permettront des mobilités internes plus fluides et favoriseront l'appropriation du territoire par tous les habitants. La commune souhaite également encourager les initiatives de mutualisation des déplacements afin d'optimiser les trajets, renforcer la cohésion sociale et maintenir l'ouverture du territoire vers les communes voisines.

Les Garennes-sur-Loire entend également soutenir l'économie locale en s'appuyant sur ses atouts agricoles et touristiques, qui structurent son identité pour construire un territoire vivant, cohérent et pleinement appropriable par ses habitants.

Cette organisation soutient la vie du territoire en favorisant les échanges et la cohésion sociale, tout en renforçant son attractivité et en respectant son identité, pour offrir à chacun un cadre de vie harmonieux et durable.



Crédit photo : Agence CRAAFT





Conforter l'attractivité de la commune en garantissant la complémentarité des centralités

L'enjeu est de conforter l'attractivité de la commune nouvelle en assurant une offre de commerces, de services et d'équipements de façon complémentaire et équilibrée.

Préserver une offre de commerce et de services de proximité

- Affirmer la vocation commerciale des centralités dédiées,
- Soutenir le maintien et la diversification des services de proximité.

Anticiper les besoins en équipements et services de proximité en lien avec le renouvellement démographique

- Assurer le bon fonctionnement des équipements scolaires, sportifs, culturels ou de loisirs et des services de proximité à long terme, vis-à-vis de l'évolution des besoins (vieillesse de la population et accueil de jeunes ménages),
- Mutualiser les équipements et services entre les centralités dédiées,
- Soutenir la vie associative de la commune pour renforcer l'attractivité et la convivialité.

Valoriser les espaces publics comme support de lien social et de qualité environnementale

- Relier les espaces publics aux centralités par des cheminements doux et sécurisés,
- Aménager des espaces de rencontre favorisant l'animation locale,
- Utiliser des matériaux durables et perméables pour limiter les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux pluviales.

Anticiper les besoins en mobilité

Le renforcement et l'aménagement de voies de mobilités douces et sécurisées favorisera le lien entre les deux centres-bourgs afin d'encourager un développement équilibré et l'utilisation pour les habitants de l'ensemble du territoire.

Renforcer l'accessibilité par un maillage structuré et sécurisé de liaisons douces

- Assurer la continuité et la sécurité des liaisons douces entre les centres-bourgs historiques,
- Renforcer l'accessibilité aux zones d'activités par des modes de transports doux et ou partagés,
- Sécuriser les déplacements doux au niveau des centre-bourgs pour améliorer le confort et la convivialité pour les piétons.

Encourager les initiatives de mutualisation des déplacements

- Permettre le développement des aires de covoiturage et promouvoir la pratique du covoiturage.

Organiser le stationnement pour un fonctionnement fluide du territoire

- Organiser le stationnement à l'échelle communale, en lien avec les mobilités et les centralités,
- Intégrer des stationnements dédiés aux mobilités alternatives (vélo, véhicules électriques...) dans les aménagements.





Soutenir l'attractivité et la diversification économique

La commune souhaite conforter la valorisation de ses filières agricoles et touristiques pour consolider une économie de proximité. Cette stratégie vise à renforcer son attractivité et à encourager une diversification des activités synonymes du dynamisme du territoire.

Valoriser les ressources agricoles et touristiques du territoire

- Protéger le foncier agricole et soutenir les exploitations dans leur adaptation aux transitions,
- Accompagner le développement du tourisme local durable, fondé sur la mise en valeur du patrimoine, des paysages et des itinéraires doux,
- Encourager les synergies entre agriculture, tourisme et commerce local,
- Valoriser le maillage de sentiers existants et poursuivre l'aménagement de parcours piétons pour encourager la découverte du territoire.

Consolider une économie locale ancrée dans le territoire

- Préserver et valoriser les espaces économiques existants pour garantir la pérennité des activités locales,
- Favoriser le développement de la Zone d'Activité de Treillebois II,
- Encourager la densification douce des zones d'activités afin d'en optimiser l'usage,
- Favoriser l'intégration des espaces d'activité dans leur environnement (gestion de l'eau, verdissement, mobilités douces).



Carte de synthèse du PADD

Protéger le patrimoine et adapter l'aménagement afin de façonner un territoire durable et résilient

-  Espace naturel et agricole
-  Espace constitutif de la trame verte
-  Parc des Garennes
-  Espace constitutif de la trame bleue
-  Mare et cours d'eau
-  Espace constitutif de la trame verte
-  Espace constitutif de la trame bleue
-  Périmètre du PPRI
-  Vignoble
-  Site et monument historiques

Garantir un développement urbain maîtrisé et économe en espace

-  Enveloppe urbaine des bourgs
-  Enveloppe des hameaux
-  Enveloppe du hameau du Plessis
-  Secteur potentiel de développement urbain
-  Secteur potentiel de renouvellement urbain

Conforter l'attractivité de la commune en garantissant la complémentarité des centralités

-  Centralité commerciale
-  Centralité d'équipements et de services
-  Siège de Loire Layon Aubance

Soutenir l'attractivité et la diversification économique

-  Zone d'activités existante
-  Zone d'activités à développer

Anticiper les besoins en mobilité

-  Axe routier
-  Liaison douce intracommunale
-  Liaison douce intercommunale
-  Aire de co-voiturage

