



# Plan Local d'Urbanisme des Garennes-sur-Loire Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Réunion Publique  
12 octobre 2026



Urbanisme, stratégie foncière  
et programmation urbaine



Bureau d'études en  
environnement



## Déroulé de la soirée

1. Qu'est ce qu'un PLU ?
2. Pourquoi élaborer un PLU commun ?
3. Où en sommes-nous dans la démarche ?
4. Présentation du PADD
5. Temps d'échanges

**Les questions portant sur des projets individuels ne seront pas traitées durant cette réunion publique.**



**Rappel des modalités de concertation :**

- Les documents produits sont accessibles tout au long de l'étude en mairie et sur le site internet et accompagnés d'un registre de remarques disponible à tout moment,
- Deux expositions de panneaux en mairie seront réalisées à la suite de cette réunion en phase d'élaboration du règlement
- Une enquête publique en phase d'arrêt du PLU permettra de recueillir les remarques sur le document complet auprès du commissaire enquêteur en mairie

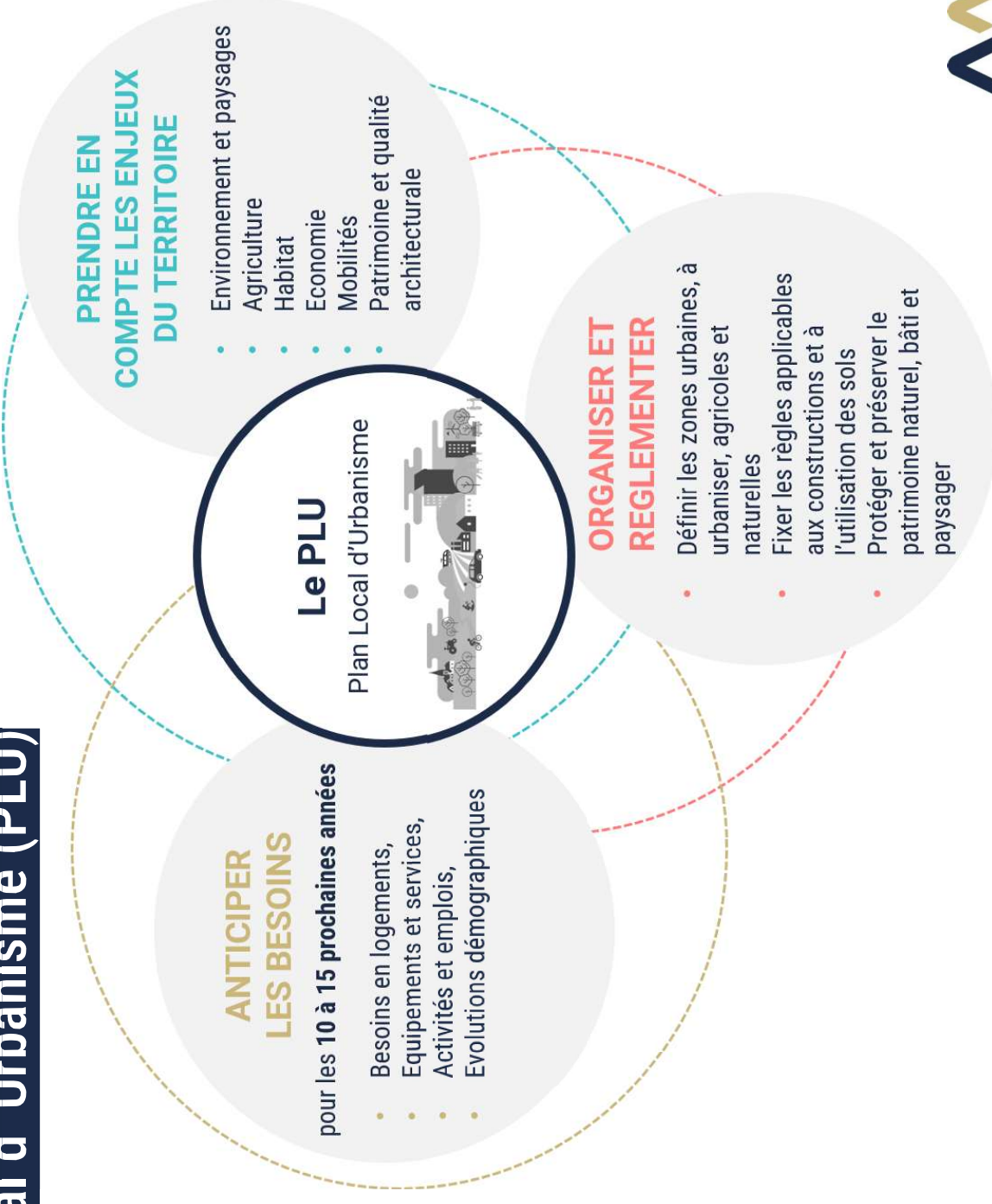
# 1

## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)



# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document **stratégique et réglementaire** qui organise l'aménagement et le développement de la commune.
- Il définit les **grandes orientations** d'aménagement et fixe les **règles applicables aux constructions et à l'utilisation des sols**.
- Il permet de concilier les besoins de développement du territoire avec les enjeux sociaux, économiques et environnementaux.



# 2

Pourquoi élaborer un PLU commun ?





-  SIRE Conseil



# 3

Où en sommes-nous dans la démarche ?





# Calendrier

## 01 DIAGNOSTIC et ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Mieux comprendre le territoire,  
son fonctionnement et ses enjeux

Janvier 2025

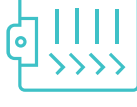
Délégation au CM  
Lancement

Automne 2025

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 02

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Définir les grandes  
orientations pour l'avenir  
de la commune



## 03

### OUTILS REGLEMENTAIRES (OAP, ZONAGE, REGLEMENT ECRIT)

Traduire le projet communal en règles et  
principes d'aménagement

Début 2026

Débat en CM du 26/01/2026

## 04

### CONSULTATION ET ENQUETE PUBLIQUE



Présenter, consulter et faire évoluer  
le projet avant son approbation

Juillet 2027

Début 2028

## 05

### APPROBATION

Finaliser le PLU et permettre sa  
mise en vigueur



# 4

## Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



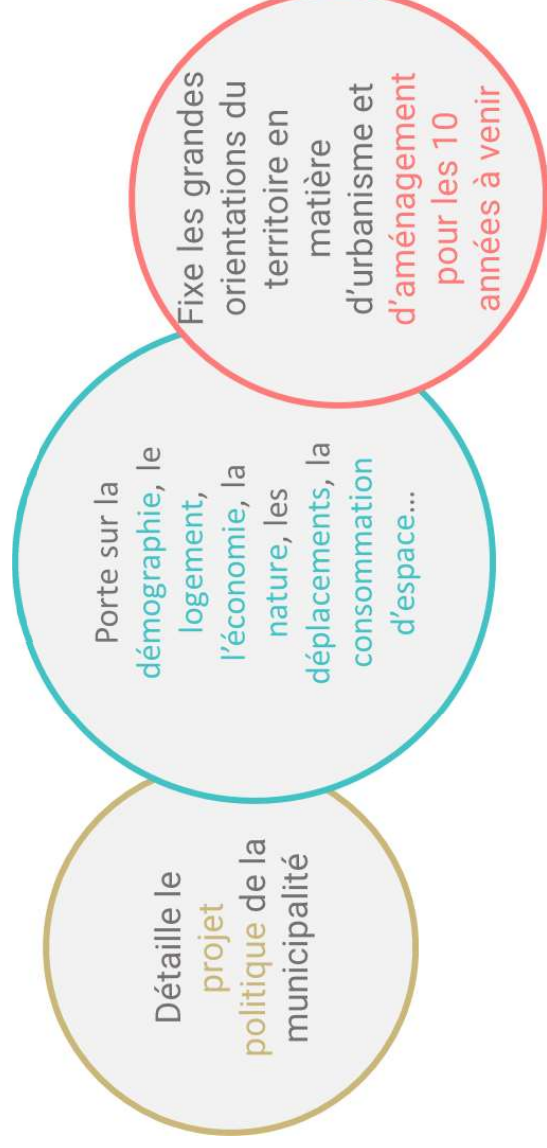


# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

LE PADD définit :

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.





## Du DIAGNOSTIC au PADD

### Les principaux constats issus du diagnostic

- ↔ Un cadre de vie remarquable entre Loire, Louet et vignoble
- ↔ Une commune attractive et résidentielle
- ↔ Un développement à organiser dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espace
- ↔ Des besoins en logements et en équipements
- ↔ Des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles
- ↔ Des enjeux de préservation du patrimoine bâti et paysager
- ↔ Des mobilités et liaisons à renforcer entre les centralités

### DIAGNOSTIC

#### **Comprendre le territoire**

- Ses atouts
- Ses fragilités
- Ses évolutions

### ENJEUX

#### **Identifier les principaux défis à relever**

- Préserver le cadre de vie
- Répondre aux besoins des habitants
- Préparer la commune pour demain

### PADD

#### **Définir le projet communal pour les 10 à 15 prochaines années**

- Protéger
- Développer de façon maîtrisée
- Organiser le territoire



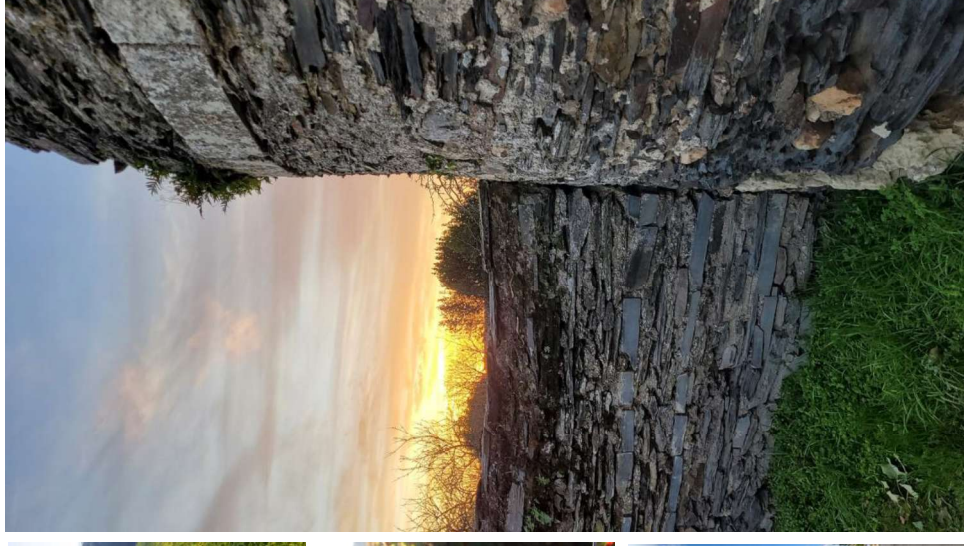
## Les grandes orientations du PADD

### 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





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

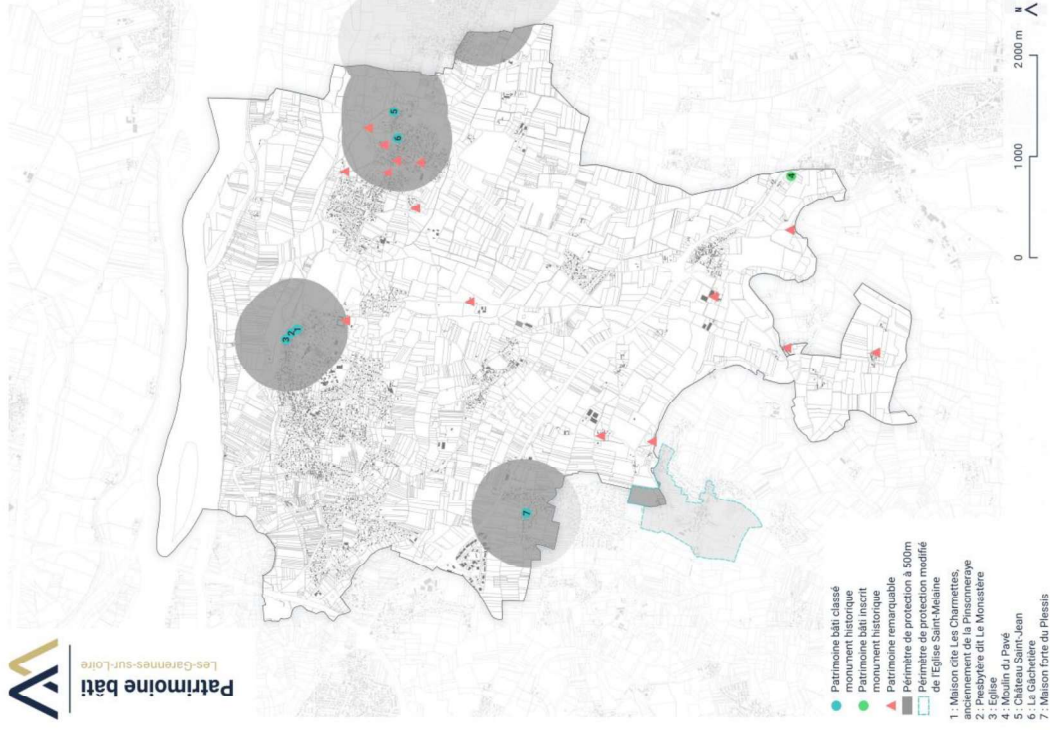
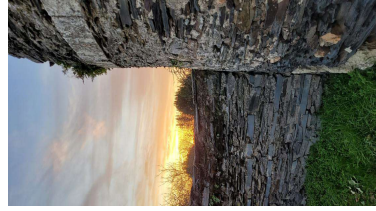
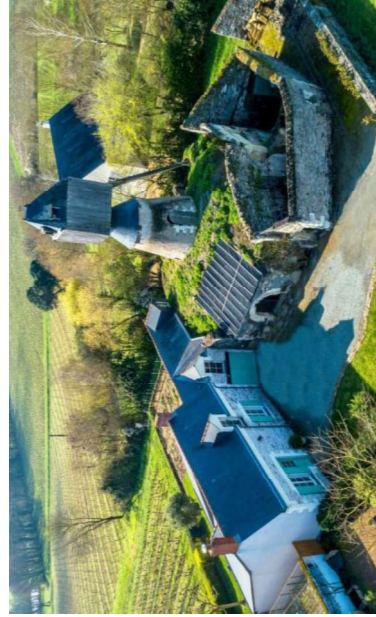
### Protéger le patrimoine et adapter l'aménagement afin de façonner un territoire résilient et durable

#### Patrimoine bâti et historique

- Une architecture traditionnelle marquante du paysage local : bâti ancien en schiste et délimité par des murets
- Des édifices religieux et civils notables
- De nombreux logis et manoirs

#### Patrimoine rural et petit patrimoine

- Des moulins et ouvrages liés à l'eau témoignant du passé économique et agricole du territoire
- Un petit patrimoine diversifié : murets de schiste, puits, pressoirs, pompes à noria et calvaires



- 1 : Maison cité Les Charmettes,  
2 : Presbytère d'Elle  
3 : Eglise  
4 : Moulin du Pavé  
5 : Château Saint-Jean  
6 : Calvaire  
7 : Maison forte du Plessis



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

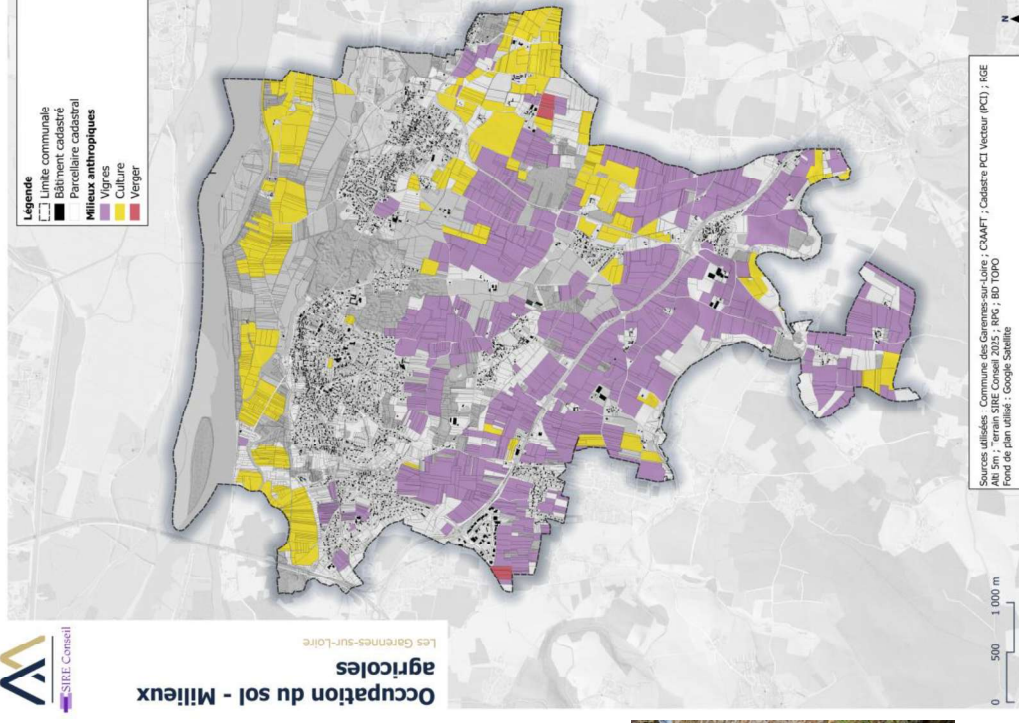
### Protéger le patrimoine et adapter l'aménagement afin de façonner un territoire résilient et durable

#### Patrimoine naturel riche

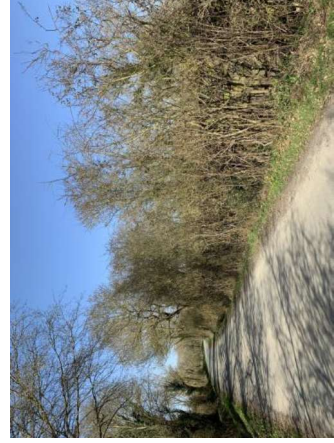
- 2 Espaces Naturels Sensibles (ENS) : Les Garennes et Vallée de Loire Amont
- 94 mares recensées et 220 ha de zones humides inventoriées
- 60 arbres remarquables
- + de 45 km de haies et d'alignements déjà protégés complétés par 11 km nouvellement inventoriés



Occupation du sol - Milieux agricoles  
Les Garennes-sur-Loire



Alignement d'arbres remarquables, chemin de la Vazée



Haie bocagère, route du Plessis



Mare urbaine rue Saint-Almand



## 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

### Trame Verte et Bleue

- Préserver les principaux réservoirs de biodiversité
- maintenir ou restaurer les continuités entre ces espaces

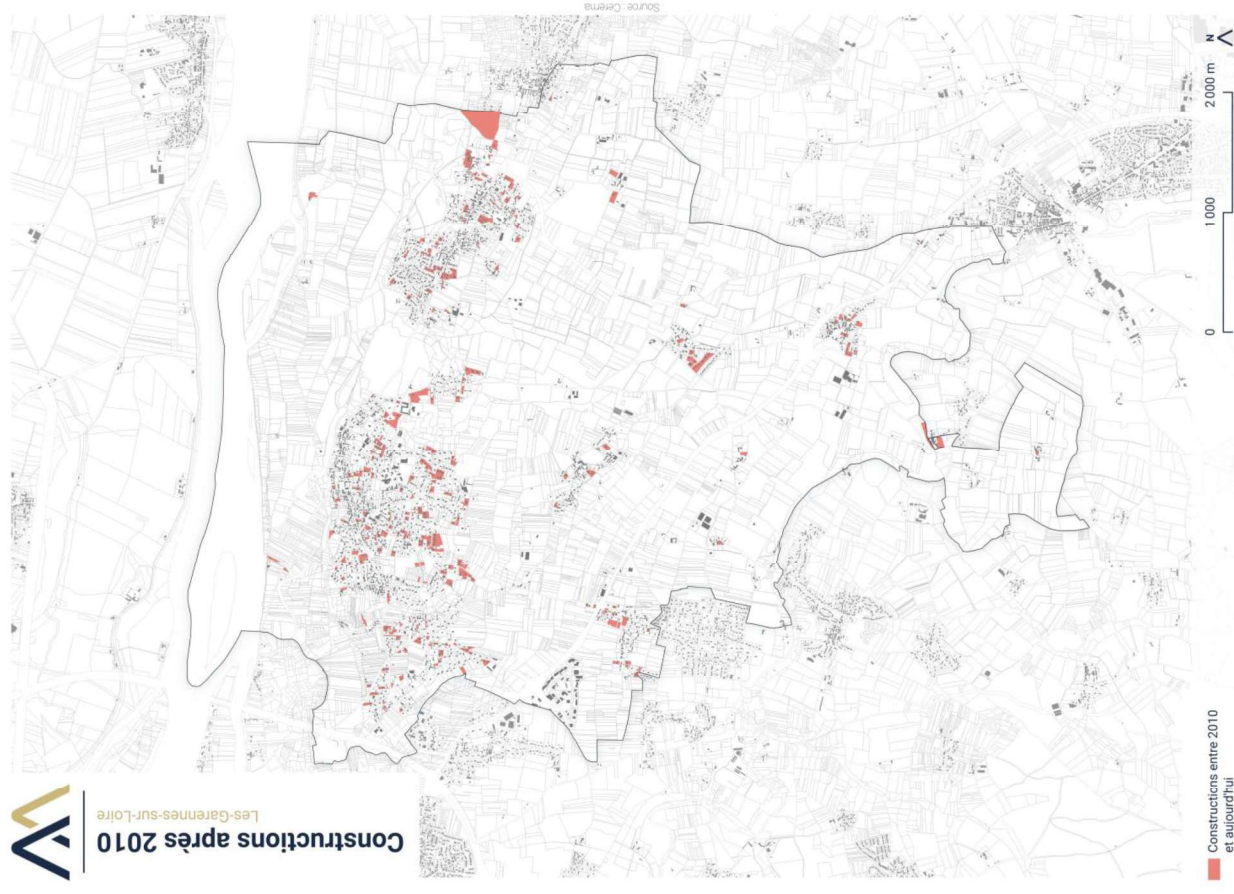


**AXE 1 | Assurer la préservation des ressources naturelles et la sobriété foncière au service de la qualité de vie**

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

### **De nombreuses constructions récentes**

- Entre 2016 et 2019, la commune a connu 42 divisions parcellaires soit 14 divisions par an en moyenne (données CC LLA)
- L'attractivité de la commune génère une pression foncière importante et des transformations du tissu urbain qu'il convient d'accompagner pour préserver le cadre de vie





## 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

#### Orientations du PADD

##### Synthèse du diagnostic territorial

- Un territoire caractérisé par un **patrimoine bâti et paysager** structurant et remarquable, constitutif de l'identité locale et du cadre de vie
- Une présence importante de **milieux naturels et d'éléments végétaux** (périmètres environnementaux connus, zones humides, haies, arbres, mares), supports d'une **biodiversité identifiée** mais dont les continuités restent partiellement fragmentées
- Une commune attractive soumise à une **pression foncière croissante**, marquée par une dynamique d'urbanisation (développement pavillonnaire, divisions parcellaires) générant des impacts sur les paysages, les milieux naturels et les formes urbaines

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

↪ Protéger le patrimoine naturel urbain garant de la résilience du territoire

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



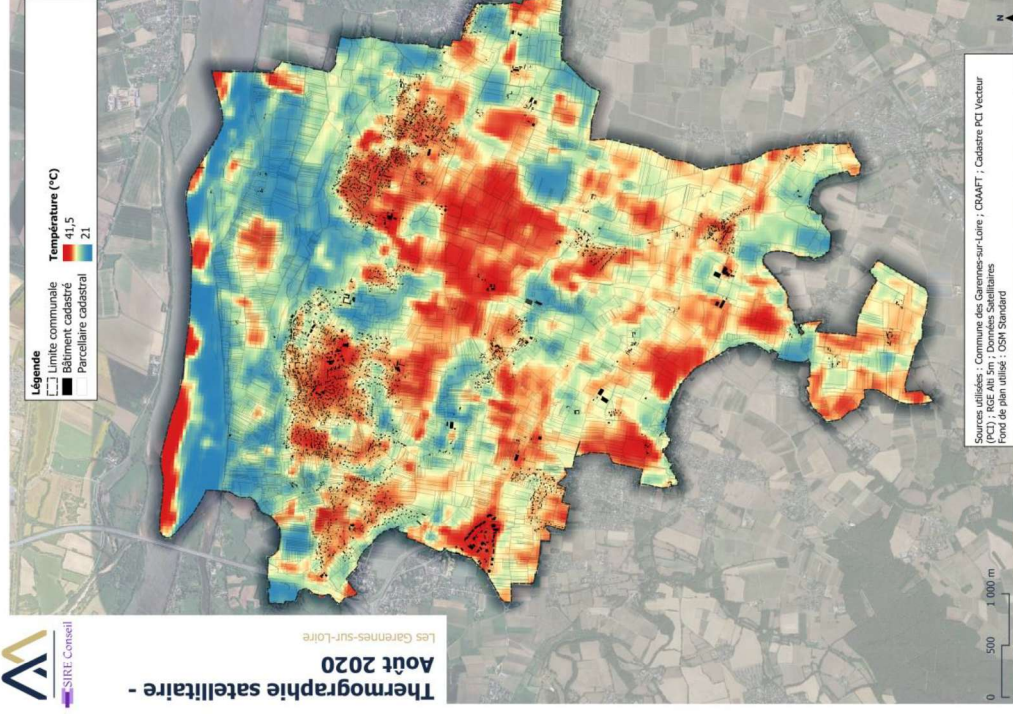
## AXE 1 | Assurer la préservation des ressources naturelles et la sobriété foncière au service de la qualité de vie

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

### Une dérive climatique à anticiper

Quelques constantes observées entre 2020 et 2023

- Îlots de fraîcheur naturels :
  - Boisements
  - Milieux humides
  - Vallée de la Loire
- Îlots de chaleur :
  - Espaces densément urbanisés
  - Grandes cultures



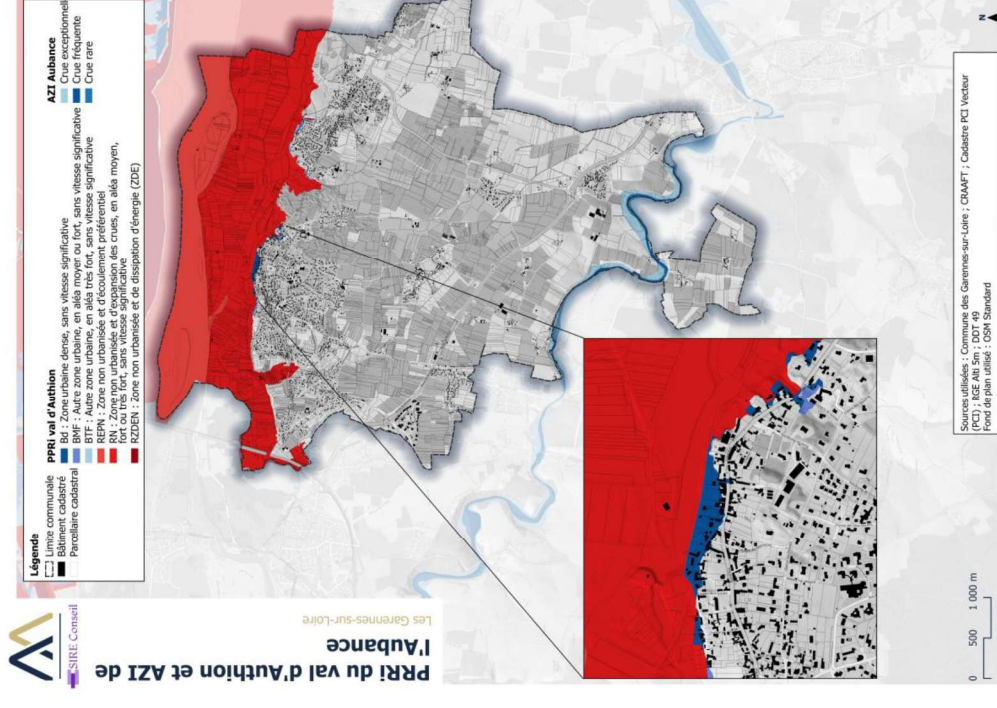


## AXE 1 | Assurer la préservation des ressources naturelles et la sobriété foncière au service de la qualité de vie

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

#### Des risques naturels à prendre en compte

- Une partie du territoire est concernée par les risques liés aux inondations de la Loire et de l'Aubance
- Une exposition moyenne et forte au retrait-gonflement des argiles





## 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

#### Synthèse du diagnostic territorial

- Un territoire exposé à plusieurs risques et contraintes environnementales, notamment liés aux inondations, ainsi qu'au retrait-gonflement des argiles
- Une ressource en eau à préserver dans un contexte de changement climatique et de tensions croissantes sur cette ressource
- Des enjeux liés au changement climatique déjà perceptibles (gestion de l'eau, îlots de chaleur, transition énergétique)

#### Orientations du PADD

- ↔ Minimiser et maîtriser les risques pour assurer un développement urbain serein et résilient
- ↔ Adapter le territoire aux enjeux du changement climatique



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

### Garantir un développement urbain maîtrisé et économe en espace

#### Une croissance continue de la population

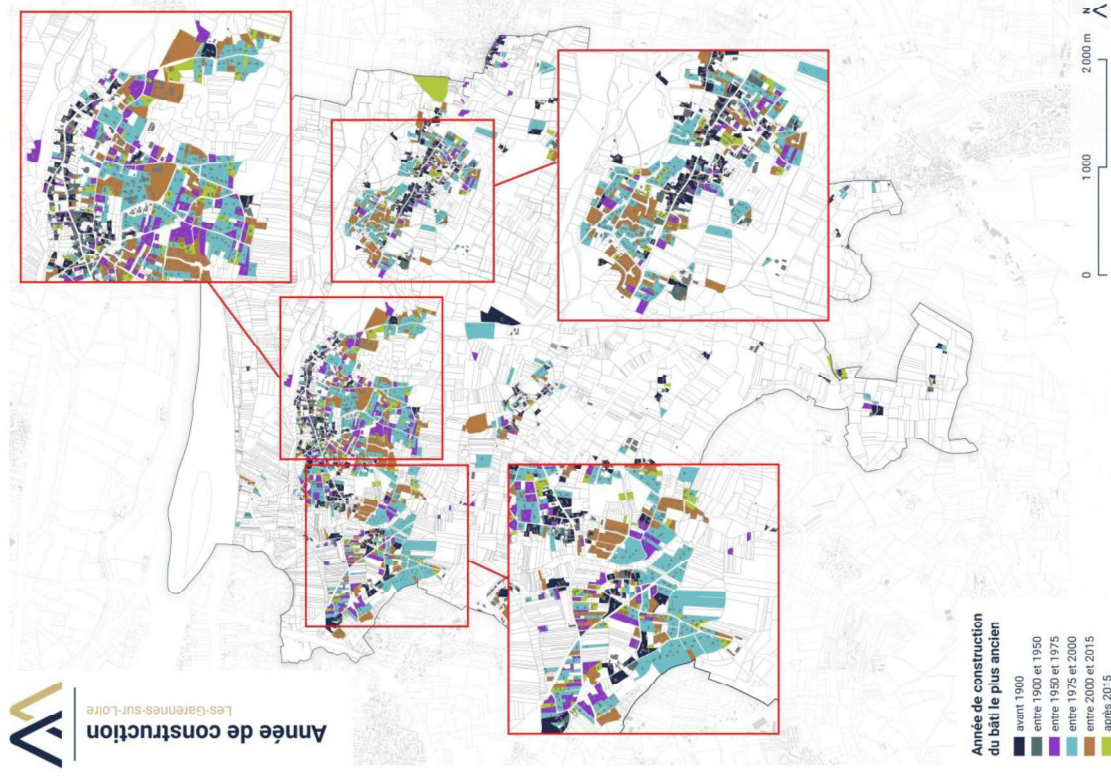
- 4 531 habitants au recensement INSEE de 2021 soit **+ 900 habitants** sur 20 ans

#### Un développement progressif de l'urbanisation

- Une urbanisation historiquement développée sous une forme linéaire, caractéristique des villages-rues
- Une urbanisation progressive et diffuse liée à l'essor résidentiel récent
- L'intégration de certains hameaux anciens dans le tissu urbain



Source : INSEE





## Focus | Trajectoire de réduction de la consommation d'espace – horizon 2040



### APPLICATION DE LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

2011-2021

**22,68 ha consommés**

(source AURA par traitement de la base OCSGE)

÷2

2021-2031

**11,34 ha maximum**

÷2

2031-2040

**5,67 ha maximum**

Enveloppe maximale théorique  
**17 ha à l'horizon 2040**



### DEVELOPPEMENT INSCRIT DANS LE PADD

→ 3 secteurs dédiés à l'habitat

- Naubert Nord : **2,7 ha** ;
- ZAC de la Limousine : environ **6 ha** aménageables ;
- Chambretault à vocation mixte habitat-équipements **sans consommation d'ENAF**

→ Treillebois : extension à vocation économique d'environ **6 ha** comptabilisée en tant que projet d'intérêt communautaire (SCoT)

Environ **15 ha projetés**  
à l'horizon **2040**

↔ Le projet est compatible avec l'enveloppe foncière maximale mobilisable à l'horizon 2040





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

### Garantir un développement urbain maîtrisé et économe en espace

#### Synthèse du diagnostic

- Une dynamique récente de développement urbain marquée, portée par une croissance démographique continue et une production de logements soutenue (+ 900 hab / 20 ans)
- Une population stable à la structure légèrement vieillissante
- Une pression foncière importante, se traduisant par des divisions parcellaires
- Des besoins de diversification de l'offre de logement pour mieux répondre aux profils de ménages et diversifier les formes d'habitat
- Un modèle résidentiel dominé par le pavillonnaire participant à l'étalement de l'urbanisation et à l'intégration progressive de certains hameaux au tissu urbain

#### Orientations du PADD

- ↔ Diversifier et adapter l'offre d'habitat
- ↔ Encadrer la densification pour préserver le cadre de vie
- ↔ Limiter le développement des hameaux afin d'éviter la dispersion de l'urbanisation et la consommation excessive d'espaces agricoles.

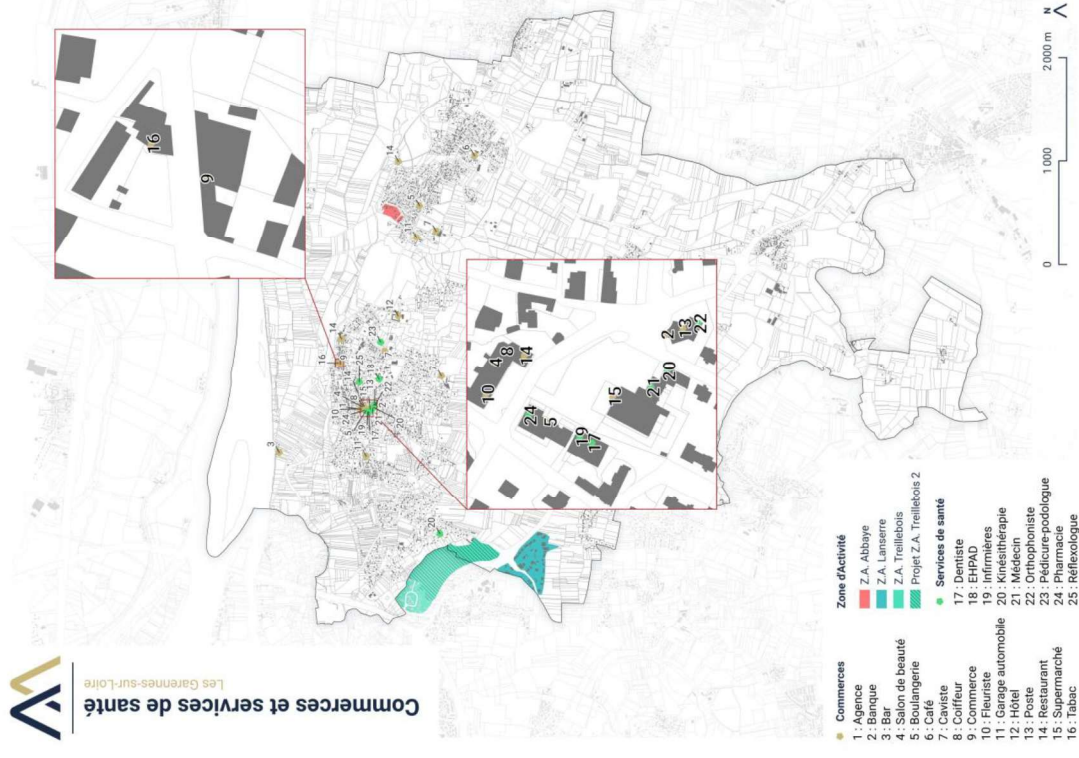


## AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

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

### Commerces, services et équipements

- Une offre diversifiée de commerces et de services de proximité
- Une offre de santé structurée (cabinet médical, pharmacie, cabinet dentaire, etc.)
- Des équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs participant à la qualité du cadre de vie et au lien social.
- Un enjeu de complémentarité des commerces, services et équipements entre les centralités





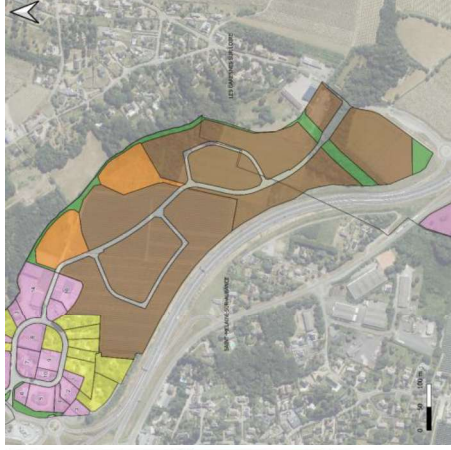
## AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

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

### Les zones d'activités économiques

#### ZA de Treillebois et Treillebois 2

- 6 hectares (en partie situés à Saint-Melaine-sur-Aubance)
- Projet d'extension identifié à l'échelle intercommunale (Treillebois 2)



#### ZA de Lanserre

- 14,9 hectares
- 38 entreprises



#### ZA de l'Abbaye

- 2 hectares
- 3 activités recensées





## AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

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

### Synthèse du diagnostic

- Un territoire caractérisé par une attractivité locale reposant sur des activités diversifiées (agriculture, viticulture, services, tourisme) et sur ses atouts patrimoniaux et paysagers
- Un recul du nombre d'emplois locaux générant des flux pendulaires importants
- Une offre de commerces et services de proximité structurante, participant à la vie locale à préserver
- Une organisation économique s'appuyant sur des zones d'activités identifiées et sur des centralités à conforter
- Des espaces publics et équipements jouant un rôle dans le fonctionnement quotidien et le lien social, dans un contexte d'évolution démographique

### Orientations du PADD

- ↔ Préserver une offre de commerce et de services de proximité
- ↔ Anticiper les besoins en équipements et services de proximité en lien avec le renouvellement démographique
- ↔ Valoriser les espaces publics comme support de lien social et de qualité environnementale



## AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

### Anticiper les besoins en mobilité

#### Un usage de la voiture prédominant

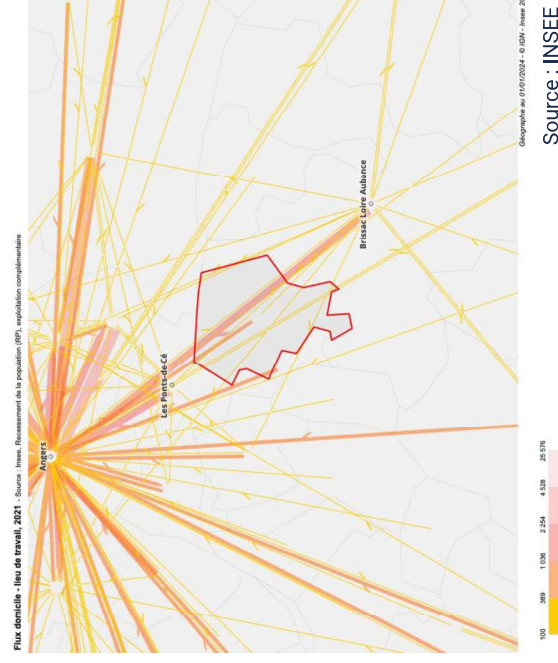
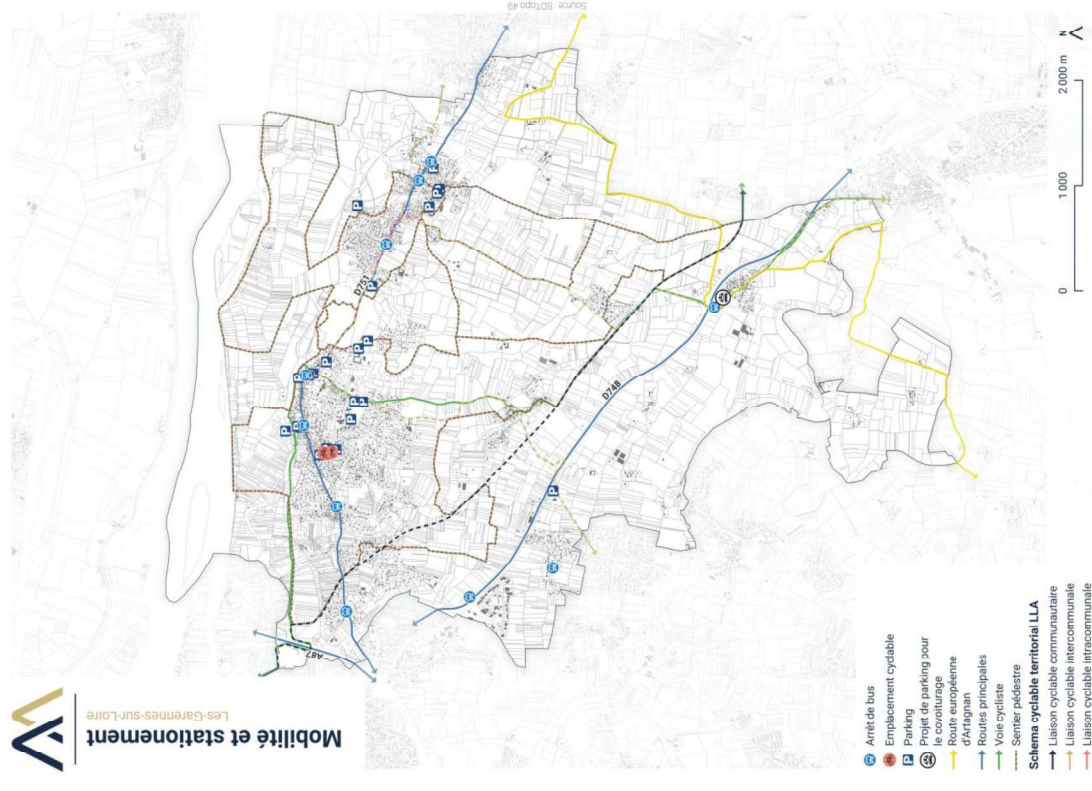
- L'organisation de la commune, et une concentration d'emplois en majorité extérieurs génèrent des besoins de **déplacements quotidiens importants**

#### Des alternatives à la voiture individuelle à conforter

- Un réseau de mobilité présent : transports collectifs, itinéraires cyclables, et sentiers
- Des projets visant à renforcer les mobilités du quotidien : voie douce Angers-Brissac et l'aire de covoiturage de l'Homois
- Un besoin de connexion entre les centralités et les différents secteurs de la commune.



Mobilité et stationnement  
Les Garennes-sur-Loire





## AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

### Anticiper les besoins en mobilité

#### Synthèse du diagnostic

- Un territoire marqué par un développement urbain étalé, générant des besoins de déplacements entre les polarités et les hameaux
- Une prédominance de la voiture individuelle, liée à l'organisation spatiale du territoire et aux pratiques de mobilités
- Des enjeux de circulation automobile et de stationnement identifiés
- Des mobilités alternatives et des aménagements dédiés présents à renforcer / valoriser

#### Orientations du PADD

- ↔ Renforcer l'accessibilité par un maillage structuré et sécurisé de liaisons douces
- ↔ Encourager les initiatives de mutualisation des déplacements
- ↔ Organiser le stationnement pour un fonctionnement fluide du territoire



## AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

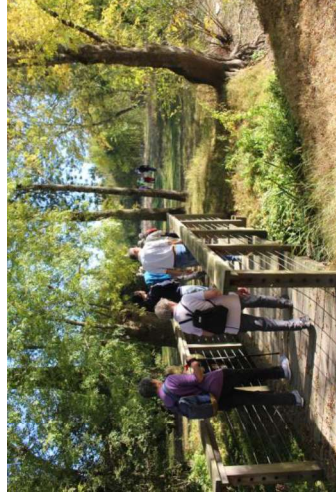
### Soutenir l'attractivité et la diversification économique

#### Agriculture et viticulture

- Une agriculture diversifiée à dominante viticole
- 3 AOC présentes sur la commune : AOC Anjou, Anjou Village Brissac, Coteaux de l'Aubance

#### Une offre touristique authentique

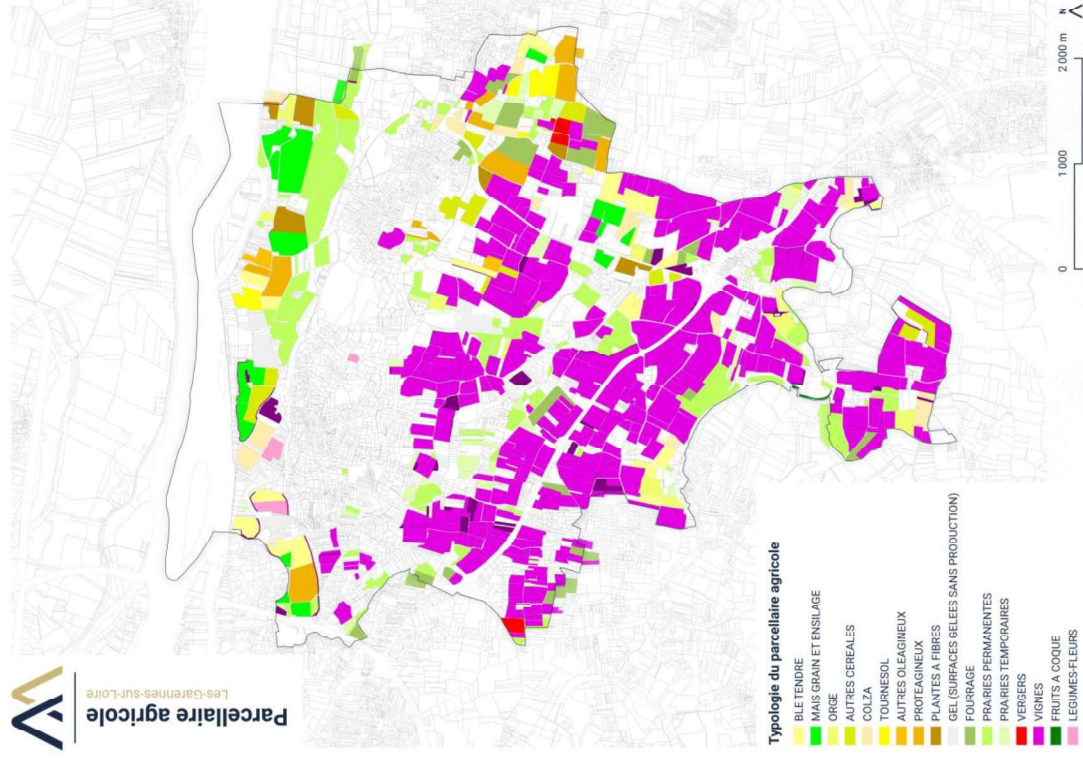
- Un patrimoine ligérien et viticole contribuant à l'attractivité touristique du territoire
- Loire à Vélo, patrimoine UNESCO, monuments historiques et paysages viticoles



Photographies : Les-garennes-sur-loire.fr



Parcellaire agricole  
Les-Garennes-sur-Loire





## AXE 2 | Assurer un développement équilibré et fonctionnel

### Soutenir l'attractivité et la diversification économique

#### Synthèse du diagnostic

- Une économie locale reposant sur des ressources territoriales et identitaires fortes, notamment l'agriculture, la viticulture et le tourisme, en lien avec les atouts paysagers et patrimoniaux
- Des atouts touristiques divers : Loire à Vélo, patrimoine UNESCO, AOC, monuments historiques...
- Une activité économique structurée autour de zones d'activités et d'une offre de travail de proximité
- Des déplacements domicile-travail importants traduisant une dépendance aux communes avoisinantes pour l'emploi

#### Orientations du PADD

- ↔ Valoriser les ressources agricoles et touristiques du territoire
- ↔ Consolider une économie locale ancrée dans le territoire



## 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
- Mer 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**

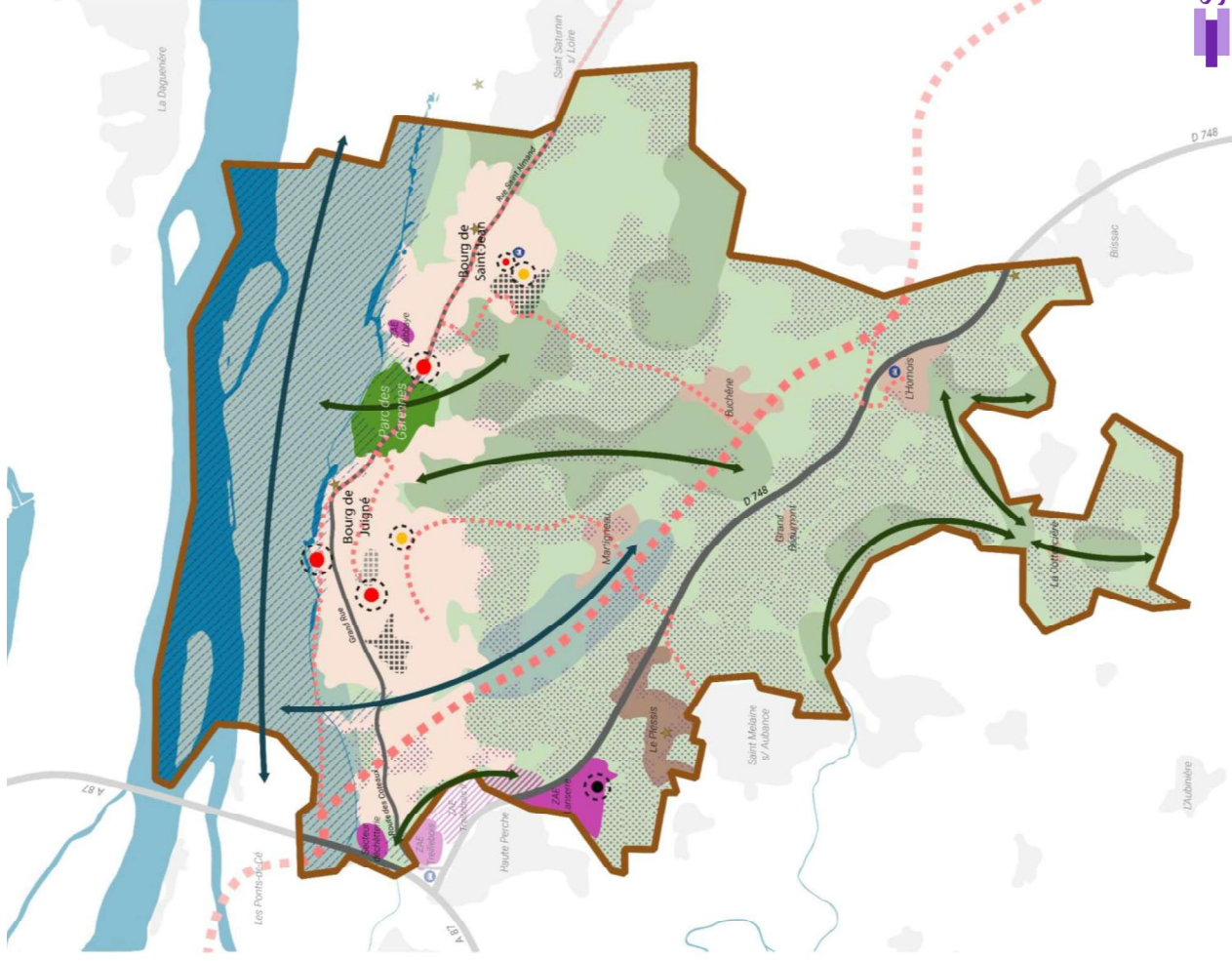
- Centralité commerciale
- Centralité d'équipements et de services
- Siège de Loire Layon Aubance

**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



# 5

## Temps d'échanges



**MERCI**

Pour votre attention

[contact@agence-craaft.fr](mailto:contact@agence-craaft.fr)

[www.agence-craaft.fr](http://www.agence-craaft.fr)

07 64 04 13 43

25 rue Lenepveu

49100 ANGERS

**CRAAFT**  
Aménagement • Foncier • Territoires

 SIRE Conseil

