

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Garancières-en-Beauce

3^e modification du plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 29 mars 2010

Plu arrêté le 12 juillet 2011

Plu approuvé le 27 mars 2012

1^{re} modification du Plu approuvée le 20 octobre 2012

2^e modification du Plu approuvée le 18 février 2014

3^e modification du Plu approuvée le 20 décembre 2016



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016 approuvant la troisième modification du plan local d'urbanisme de la commune de Garancières-en-Beauce

Le maire, Laurent Clémentoni

Projet d'aménagement et de développement durable

Date :
15 décembre 2016

Phase :
Approbation

2

Mairie de **Garancières-en-Beauce**, 28700 tél : 02 37 24 61 47 / fax : 02 37 24 63 91 /
courriel : mairie.garancieres.en.beauce@wanadoo.fr

Gilson et associés Sas, Urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le **projet d'aménagement et de développement durables** 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 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1 . Participer à l'équilibre du territoire

Constat

Étampes se situe à 19 km et Dourdan à 14 km de Garancières. L'accès à l'autoroute A10 se situe à 3 km. Le centre de Paris, est à 70 km, soit à moins d'une heure.

L'offre en transports en commun est restreinte et peu utilisée ; toutefois elle permet de se rendre à Paris en bus et train quotidiennement.

Après avoir augmenté régulièrement, la population communale est en baisse alors qu'à l'échelle cantonale la croissance démographique est pérenne. Le manque de logements et de terrains constructibles est un des facteurs limitant puisque la demande est toujours d'actualité. C'est le solde apparent des entrées/sorties¹ qui est très nettement responsable de cette décroissance.

Enjeux

- La limitation des déplacements en voiture
- La sécurité routière
- La maîtrise des dépenses publiques

Objectifs

- Prévoir un développement démographique raisonnable tenant compte des atouts et contraintes de la commune et de ses alentours. À Garancières, c'est donc une croissance démographique moyenne de 1% par an qui a été retenue pour les dix prochaines années ce qui correspond à une vingtaine d'habitants supplémentaires.

¹ **Solde apparent des entrées sorties**

Le solde apparent des entrées sorties est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée.

2 . Limiter la consommation d'espace

Constat

La ressource vraiment non renouvelable en France comme à Garancières est le terrain. Le nombre de logements augmente alors que la population diminue.

Enjeux

- Le potentiel agricole ;
- la biodiversité ;
- le paysage ;
- la maîtrise des dépenses publiques.

Objectifs

Les objectifs de croissance démographique du Plu ne peuvent être atteints par la seule utilisation du potentiel existant dans le tissu bâti existant. Il faut donc prévoir des terrains à urbaniser. Toutefois, l'utilisation du potentiel existant dans le tissu bâti doit être favorisée pour limiter la consommation d'espace. Pour cela, le Plu prévoit de :

- ne pas contraindre inutilement la construction en « dents creuses » par des règles inadaptées ;
- autoriser le changement de destination pour permettre aux bâtiments inutilisés notamment agricoles, leur transformation en logement, sans compromettre l'activité agricole ;

Pour l'extension de l'urbanisation, l'espace doit également être utilisé au mieux en :

- situant les secteurs d'extension dans la continuité du tissu bâti existant
- évitant les formes urbaines trop standardisées et consommatrices d'espace, voire même en reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (implantation à l'alignement et en mitoyenneté, largeur des parcelles contenue...)
- la densité des logements ne devra pas être inférieure à 10 logements par hectare.

3 . Renforcer la mixité sociale

Constat

Après avoir augmenté régulièrement, la population communale baisse. C'est le solde migratoire qui est très nettement responsable de cette décroissance. La population de la commune a nettement vieilli alors qu'à l'échelle cantonale le vieillissement s'est stabilisé.

La baisse de la taille des ménages accompagnée de l'augmentation de la capacité d'accueil des logements est un phénomène paradoxal et général auquel n'échappe pas Garancières.

Il n'y a presque plus de logements vacants : la demande en logements et en terrains constructibles est réelle.

La proportion de locataires est assez bonne à l'échelle communale et cantonale illustrant une certaine vitalité du territoire.

Enjeux

- Le lien social dans la commune
- la qualité de vie
- la prise en compte des phénomènes de société.
- La vitalité et l'avenir de la commune.

Objectifs

- Prévoir un développement démographique et le cibler en direction des populations jeunes : une part de petits logements sur de petites parcelles, ces logements étant également adaptés aux personnes âgées.
- Relancer le renouvellement de population, en profitant de l'extension de la base logistique notamment, en offrant des logements à court terme et donc des terrains constructibles.
- Intégrer les phénomènes de desserrement des ménages, en prévoyant des logements permettant de maintenir la population à son niveau actuel.
- Offrir différents types de logements pour pérenniser voire renforcer la diversité du parc.

4 . Limiter les déplacements

Constat

L'extension de la base logistique représente un atout potentiel, si une partie des nouveaux employés réside à Garancières. La zone d'activités constitue un important réservoir d'emplois. Mais moins de 10 habitants de la commune y travaillent.

La plupart des actifs ayant un emploi travaille en région parisienne.

À Garancières, sauf pour l'école et la mairie l'accès aux services nécessite la voiture.

L'activité agricole est l'autre pilier de l'activité économique locale. Les sites d'exploitation sont implantés au cœur du tissu bâti.

Enjeux

La vitalité de la commune

La qualité de vie des habitants

La maîtrise des dépenses publiques

La sécurité routière

Objectifs

- Prévoir une croissance démographique raisonnable s'appuyant notamment sur le projet d'extension de base logistique mais intégrant la forte dépendance à la voiture.
- Fixer l'emploi en permettant l'extension de la base logistique et en autorisant les activités compatibles avec l'habitat dans le tissu bâti.
- Préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits.
- Favoriser le développement des technologies numériques pour développer le travail à domicile.
- Limiter la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre

5 . Pérenniser l'activité agricole

Constat

Garancières est une commune agricole dont le paysage a été façonné par l'agriculture.

Enjeux

- le potentiel agricole

- l'emploi local

- la vitalité de la commune

- l'identité communale

Objectifs

- économiser l'espace en limitant les phénomènes d'extension linéaire et en interdisant tout mitage des espaces agricoles ;
- pérenniser le chemin de tour de village ;
- Maintenir l'agriculture notamment en prenant en compte la localisation des exploitations agricoles et leurs contraintes ;
- organiser la cohabitation entre habitat et exploitation agricole ;
- Favoriser le développement des communications numériques maintenant nécessaire au développement de l'agriculture.

6 . Limiter l'impact sur l'environnement

Constat

Perte de biodiversité générale.

Territoire dont les émissions de gaz à effet de serre proviennent majoritairement des transports.

Enjeux

La biodiversité

Le paysage

Objectifs

- Limiter l'impact de l'urbanisation en prévoyant des objectifs de croissance démographique raisonnables, en tenant compte du potentiel du tissu bâti existant et en évitant les surconsommations inutiles.
- Prévoir l'intégration paysagère des extensions de l'urbanisation
- Tenir compte des espaces naturels les plus intéressants
- Préserver la « nature en ville² » comme certains cœurs d'îlots pour leur contribution à la biodiversité.
- Protéger les ensembles végétaux participant à la qualité paysagère ;
- Imposer que les haies perceptibles de l'espace public participent à la biodiversité et valorisent le paysage ;
- Exclure toute construction en milieu naturel, tout « mitage³ » de l'espace naturel et agricole.
- En matière d'énergie, la volonté de rapprocher des actifs de leur lieu de travail, outre l'amélioration de la qualité de vie des personnes concernées, permet de limiter les déplacements. Le Plu doit également permettre d'assurer la limitation de la consommation d'énergie dans le cadre résidentiel en permettant voire inciter une conception architecturale favorable à limiter les dépenses énergétiques (orientation des constructions, formes urbaines favorisant l'isolation passive par l'implantation en mitoyenneté...)

² La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux... – est la richesse constitutive de la nature en ville. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

³ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

7 . Assurer le confort des habitants

Constat

Très forte présence de l'activité agricole. Une dizaine de sites d'exploitation implantés dans le tissu bâti.

La commune dispose d'une école.

Le patrimoine *ordinaire* et notamment agricole est riche.

Le bourg est représentatif des villages beaucerons.

Plus de la moitié des ménages possède au moins deux voitures.

Enjeux

- la limitation des sources de conflits
- la qualité des espaces publics
- l'identité communale et locale

Objectifs

- délimiter clairement les espaces agricoles ;
- Prévoir suffisamment de stationnement sur l'espace public et privé, réfléchir à la présence de la voiture dans les zones à urbaniser.
- Permettre un apport de population assurant la pérennité de l'école notamment pour le lien social qu'elle génère.
- Maîtriser le devenir des éléments bâtis à valeur patrimoniale et imposer des conditions pour leur évolution.
- Accompagner le déploiement des communications numériques pour offrir des connexions de qualité aux habitants.
