



COMMUNE DE SAINT-GENOU



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

8

## RESUME NON TECHNIQUE

Approuvé par D.C.M. en date du 11 Mars 2020

## TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I - SITE ET SITUATION .....	5
<b>I.1- Le territoire et les objectifs de l'élaboration du P.L.U.....</b>	<b>5</b>
<b>I.2 - Le contexte supra-communal .....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE II SITE ET SITUATION .....	7
<b>II.1- Un développement urbain en trois phases.....</b>	<b>7</b>
<b>II.2- Un territoire en trois composantes générant trois dynamiques .....</b>	<b>7</b>
<b>II.3- Entre discrétion urbaine et mise en scène champêtre, la richesse des paysages .....</b>	<b>9</b>
<b>II.4- Des espaces naturels remarquables avec de forts enjeux et une implication territoriale structurée .....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE III - LE PROJET DE DEVELOPPEMENT .....	14
<b>III. 1- Le projet du PLU.....</b>	<b>14</b>
a – Améliorer l'offre en logement et les capacités à construire dans le respect de la forme originelle du bourg et des hameaux .....	14
b – Favoriser et développer les activités de la commune .....	15
c - Préserver la qualité de l'environnement et des sites du territoire .....	15
d - Objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain .....	16
<b>III.2- Les objectifs en logement du PLU .....</b>	<b>17</b>
CHAPITRE IV LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT ECRIT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....	23
<b>IV. 1- les zones urbaines.....</b>	<b>23</b>
<b>IV. 2- les zones à urbaniser .....</b>	<b>25</b>
<b>IV. 3- les zones agricoles .....</b>	<b>28</b>
<b>IV. 4- les zones naturelles.....</b>	<b>30</b>
CHAPITRE V - AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU .....	34
<b>V. 1 - permettre l'évolution du bâti dans les espaces agricoles et naturels .....</b>	<b>34</b>
<b>V. 2 – Secteur des sablières : intégrer les situations de fait dans le respect de la protection des milieux afin de préserver l'avenir .....</b>	<b>36</b>
CHAPITRE VI RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	39



## Rappel réglementaire

L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale :

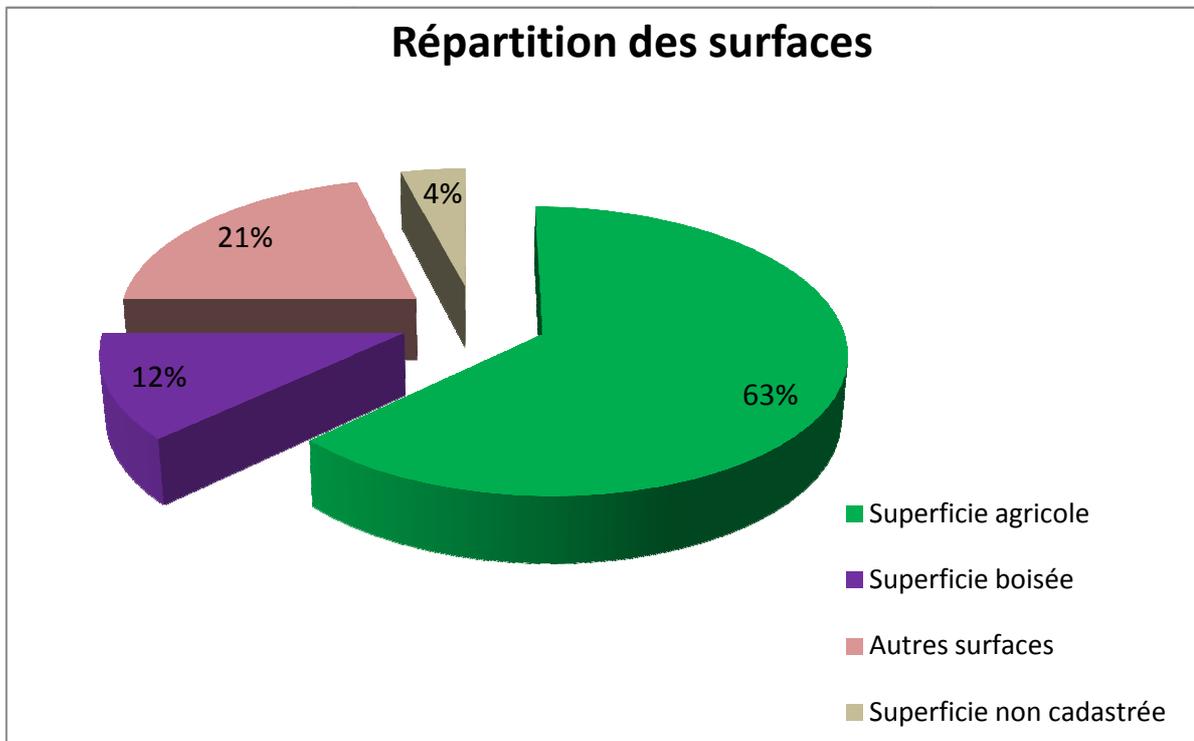
- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

## CHAPITRE I - SITE ET SITUATION

### I.1- Le territoire et les objectifs de l'élaboration du P.L.U.

Le territoire de la commune de SAINT GENOU couvre une surface de 24.46 km<sup>2</sup>, c'est une commune moyenne, peu boisée (12% de son territoire), où l'eau joue un rôle important (vallée de l'INDRE au Nord, étangs au Sud). La commune comptait 982 habitants en 2015.



Par délibération en date du 28 février 2014 le conseil municipal a défini les objectifs de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) prescrit en octobre 2013 sur l'ensemble du territoire communal. Ce plan s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

Depuis l'entrée en vigueur du P.L.U. actuel en 2006, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier avec la loi dite « Grenelle2 » et la loi ALUR, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.

Par ailleurs, le nouveau PLU de SAINT GENOU intègre plusieurs réflexions territoriales menées ces dernières années : le schéma de cohérence territoriale du Pays Castelroussin-Val de l'Indre ainsi que les travaux menés dans le cadre d'une meilleure gestion des milieux naturels (Vallée de l'Indre avec la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne, Trames Verte et Bleue avec le Pays Castelroussin-Val de l'Indre).

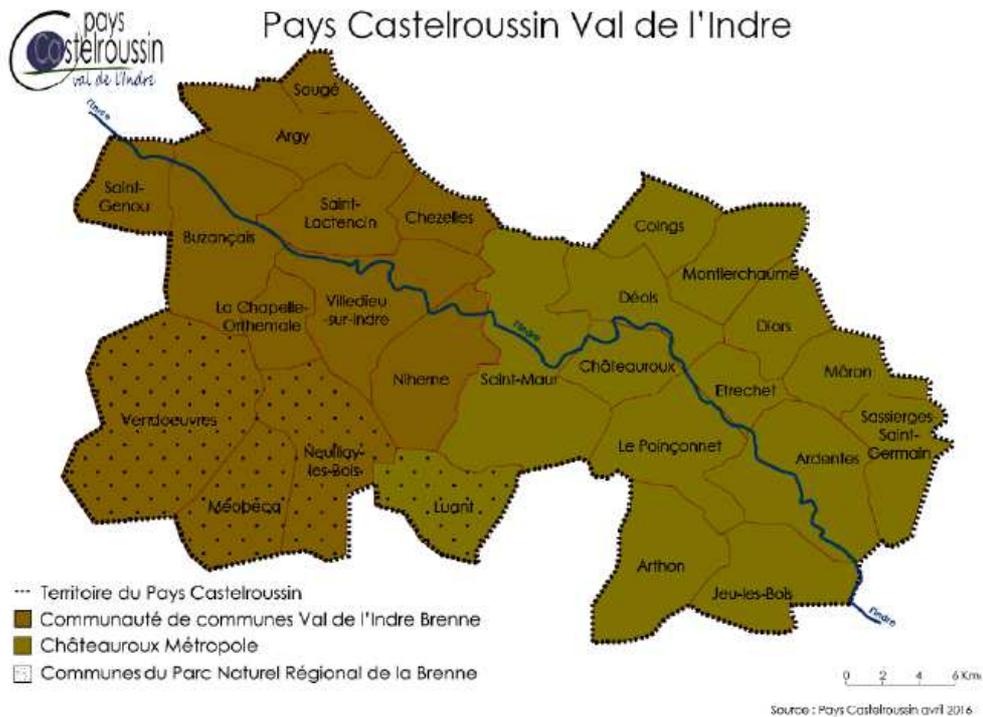
L'élaboration du PLU a été menée de manière conjointe avec la communauté de commune Val de l'Indre Brenne dans le cadre de ses compétences élargies (arrêté du 20/12/2017) dont une partie importante porte sur l'objet de la planification territoriale (aménagement de l'espace, énergie et connectivité, développement économique et multi-modalité, logement et cadre de vie, action sociale et service de santé, gestion des milieux aquatiques et de l'environnement).

## I.2 - Le contexte supra-communal

Le territoire est concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 13 mars 2018.

Le SCoT, élaboré à l'échelle du Pays Castelroussin Val de l'Indre comprend deux intercommunalités :

- La communauté de communes Val de l'Indre – Brenne dont fait partie la commune de SAINT GENOU
- La communauté d'agglomération de Châteauroux-Métropole.



Le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre est le volet prescriptif qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de SAINT GENOU dans un rapport de compatibilité qui concerne les orientations générales et les grands équilibres du SCoT : l'exercice a été rendu difficile car les deux documents sont contemporains (mis à l'étude en 2014, arrêtés en 2018), aussi, il convient de rappeler ici que la compatibilité doit s'interpréter comme un respect « dans l'esprit » et non « au pied de la lettre ».

Le Document d'Orientation et d'Objectifs comporte deux grands types d'orientations :

- Les prescriptions qui sont des règles d'urbanisme de portée juridique et qui s'imposent aux documents d'urbanisme,
- Les recommandations qui sont des éléments de conseil et qui n'ont pas de portée juridique.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre comprend **44 prescriptions** et 34 recommandations orchestrées à partir de trois grandes orientations :

1° les orientations générales de l'organisation de l'espace (**13 prescriptions** et 9 recommandations),

2° les grands équilibres de l'urbanisation (**18 prescriptions** et 13 recommandations),

3° les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels et ceux permettant d'assurer la préservation des ressources, la prévention des risques des pollutions et des nuisances (**13 prescriptions** et 12 recommandations).

## CHAPITRE II SITE ET SITUATION

Avec l'emprise foncière de la vallée de l'Indre qui prend enfin ses aises après sa longue traversée de la Champagne Berrichonne, la centralité patrimoniale de sa petite cité médiévale monastique, les multiples faubourgs issus de son passé industriel lié à la porcelaine et ses villages, hameaux et écarts qui parsèment son territoire, SAINT GENOU est au cœur d'une mosaïque de milieux différents qui lui confère un rôle important d'interface où la recherche de cohérence avec les territoires environnants est un enjeu fort (la Brenne structurée en Parc Naturel Régional au Sud, la Champagne Berrichonne au Nord-Est et le Boischaud Nord au Nord-Ouest).

### II.1- Un développement urbain en trois phases

En bordure Sud de la vallée où le canal monastique fait le lien avec la rivière Indre distante, la petite cité médiévale s'est établie autour de l'ancienne abbaye (dont l'église actuelle est le dernier vestige) construite après une première implantation plus au Sud au lieu-dit Estrées (à proximité de la lanterne des morts) : le centre-bourg très resserré présente un patrimoine historique intéressant et concentre l'essentiel des services et équipements de la commune.

En prolongement de la cité médiévale qui occupe la partie Nord du bourg en limite de la zone inondable de la vallée, les faubourgs se sont développés à partir des sept entreprises de porcelaines qui se sont implantées en dehors du bourg médiéval au courant du XIX<sup>ème</sup> siècle, ces faubourgs, d'abord éclatés autour de la cité médiévale, ont progressivement opérés leur jonction avec le bourg puis entre eux au XX<sup>ème</sup> siècle et constituent aujourd'hui l'essentiel du tissu urbain de la commune ; la gare de chemin de fer installée sur la commune de PALLUAU SUR INDRE, en limite Ouest du bourg, a généré un nouveau faubourg contiguë au centre ancien mais dont la majeure partie est situé sur commune voisine.

Le reste du territoire se répartit entre de nombreux villages et hameaux structurés par l'activité agricole qui sont aujourd'hui essentiellement devenus des sites résidentiels, la plupart des exploitations actuelles souvent sous le régime des Installations Classées Pour l'Environnement) étant désormais implantées de manière isolée dans l'espace agricole.

### II.2- Un territoire en trois composantes générant trois dynamiques

Soulevé entre deux failles parallèles (horst en piston), le compartiment central, composé des calcaires et des marnes du jurassique supérieur, domine d'une quarantaine de mètres au Sud, les grès, sables et argiles de la transgression cénomaniennne et d'une soixantaine de mètres au Nord, les formations alluviales quaternaires propres à la vallée de l'Indre et à ses affluents, composées majoritairement de sables, argiles, graviers et grès, auxquels viennent s'ajouter les dépôts sableux éoliens en limite Nord Est de la commune (Bois de Chaumes).

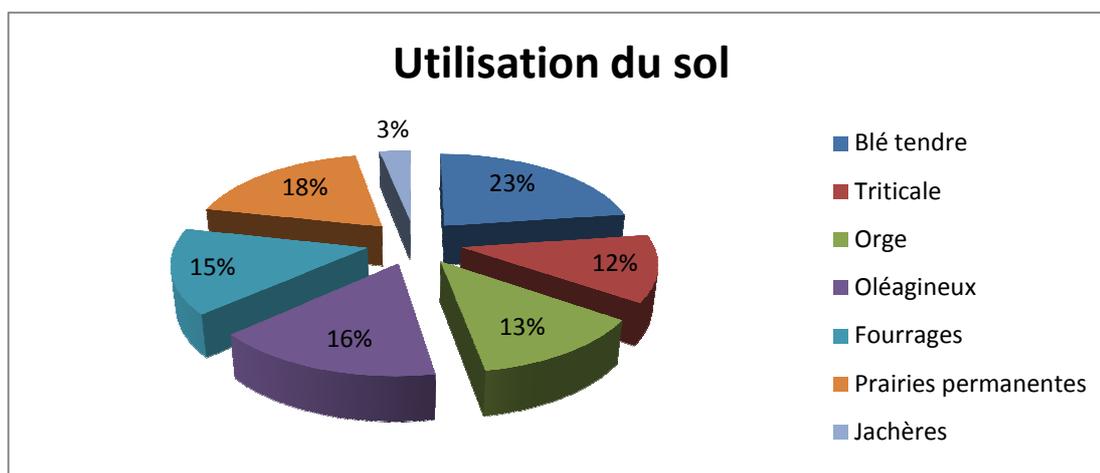
Dans ce contexte original, le système de polyculture élevage a été très longtemps dominant dans une économie agricole principalement vivrière :

- les cultures établies sur le vaste plateau calcaire central et sur les plus petits plateaux marneux secondaires au Sud et au Sud-Ouest,
- l'élevage sur les sols pauvres majoritairement gréseux et sableux du Sud et sur les sols hydromorphes et sableux du large lit majeur de la rivière Indre et de ses affluents au Nord.

Avec l'évolution de l'agriculture depuis les années soixante (loi d'orientation agricole), les exploitations se sont progressivement agrandies et spécialisées :

- en 1988, 50 exploitations se partageaient les 1 465 hectares de la surface agricole utile de la commune avec une moyenne de 61 hectares de surface exploitée et une implantation majoritairement située dans les villages et les hameaux,
- En 2014, seules 8 exploitations continuent leur activité sur une surface agricole utile équivalente (1 434 hectares) soit une moyenne de 179 hectares de surfaces par exploitation avec des implantations récentes et isolée par rapport aux sites habités (ces exploitations entrent majoritairement dans le cadre des installations classées pour l'environnement) avec des orientations principalement céréalières (2/3 de la surface agricole utile), les prairies permanentes ne représentant plus que 18% la surface agricole utile :

Productions végétales	Hectares	Productions animales	
Culture	870	Vaches allaitantes	205
Fourrages	460	Vaches laitières	46
Fruits/légumes	3	Chèvres	60

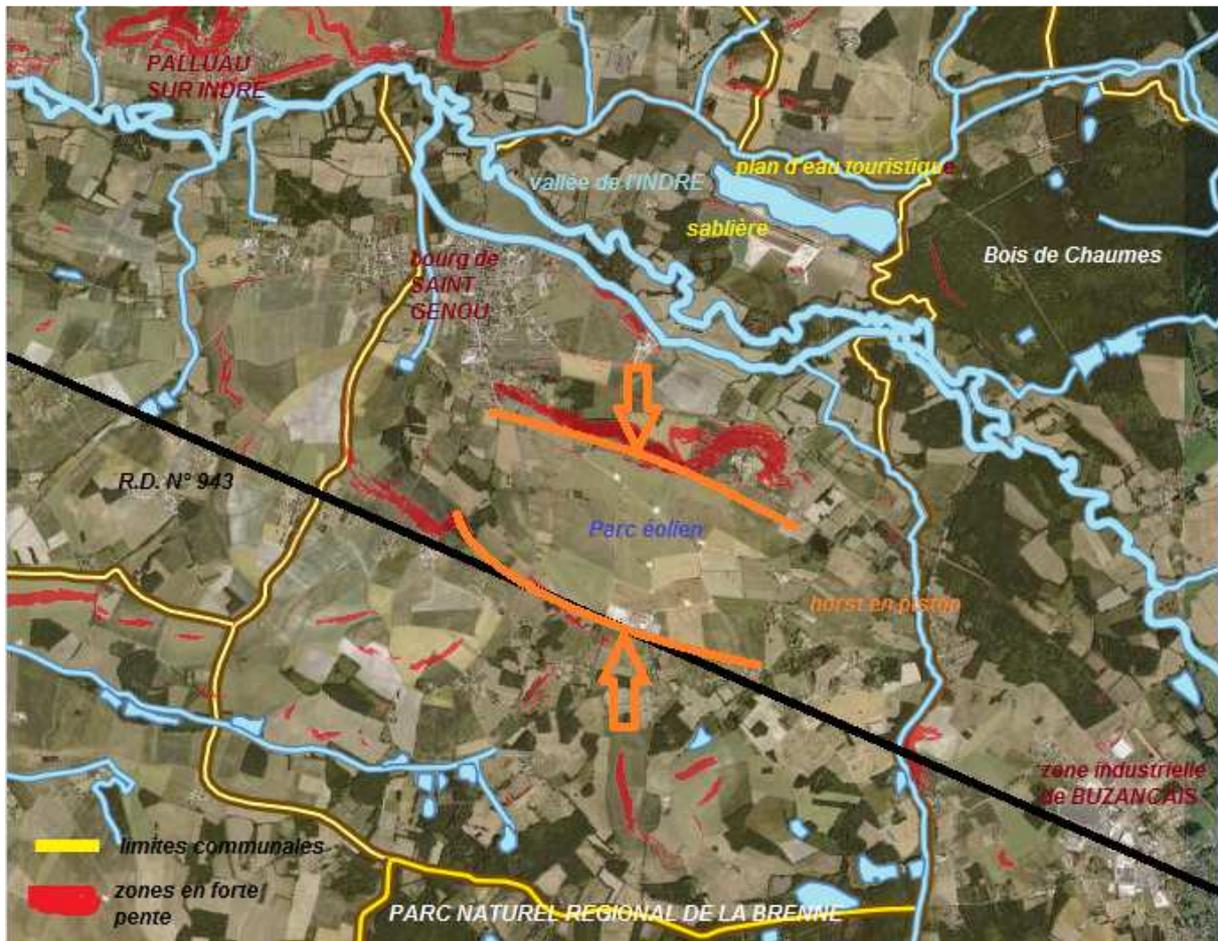


Des trois composantes du territoire :

- la partie Sud, proche de la Brenne, est la première à avoir fait l'objet d'un abandon progressif de sa valorisation agricole, ses sols pauvres étant soit retournés à l'état de friches puis d'accrus forestiers, soit utilisés à vocation de loisirs pour la pêche et la chasse,
- la partie Nord, dans un contexte particulièrement sensible (zones inondables, zone Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique) a globalement été maintenue en prairies permanentes, les formations alluviales anciennes (sables et graviers peu altérés) font l'objet d'une exploitation importante (100 hectares dont la moitié reconverti en plan d'eau touristique),
- la partie centrale a en grande partie été restructurée (aménagement foncier) et fait l'objet d'une exploitation céréalière qui a ouvert les grands espaces du plateau désormais dominé par l'un des tous premiers parc éolien du département (2010 , 6 éoliennes d'une puissance nominale totale de 12 Mv).

### II.3- Entre discrétion urbaine et mise en scène champêtre, la richesse des paysages

A l'inverse de sa voisine PALLUAU SUR INDRE particulièrement visible sur son promontoire depuis la route départementale N° 943, Le bourg de SAINT GENOU est totalement dissimulé derrière son compartiment central soulevé (horst en piston), seul le château d'eau (hors d'échelle et en bordure de la rupture de pente) permet de signaler sa présence aux voyageurs de passage :



le château d'eau (hors d'échelle) en bordure de la rupture de pente qui masque le bourg de SAINT GENOU

Face à cette discrétion urbaine le paysage champêtre de la commune est particulièrement mis en scène depuis les remarquables points de vue de la bordure septentrionale de l'accident central (zones en fortes pentes) qui domine la vaste unité naturelle particulièrement bien préservée de la vallée de l'Indre où, en l'absence de popiculture envahissante, le regard suit les parcours complexes de la rivière enchâssée dans sa ripisylve.

La partie méridionale de la commune entrecoupée de petites vallées bocagères descend en marches successives vers la Brenne, les étangs et les boisements de reconquête, de plus en plus présents, marquent cette approche vers les zones humides à faible potentiel agronomique.

Entre discrétion urbaine et mise en scène champêtre, la requalification des entrées de bourg s'inscrit dans une gestion différenciée de ses quatre entrées principales : en bordure de la vallée inondable au Nord et en organisation bi-communale à l'Ouest (commune de PALLUAU sur INDRE) le renforcement de la centralité du bourg implique de maîtriser au Sud et à l'Est la structure polynucléaire du bourg liée à son passé industriel (sept usines de porcelaines en 1950) dont les limites sont arrivées en bordure des ruptures de pente.

## **II.4- Des espaces naturels remarquables avec de forts enjeux et une implication territoriale structurée**

Le Sud-Est du territoire de la commune de SAINT GENOU a été désigné en Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Brenne (n°FR2410003) par arrêté ministériel (n°NOR/DEV/N/06/50100A) du 10 mars 2006. Le périmètre de la ZPS a été élargi et couvre désormais une superficie 58 311 hectares contre 273 hectares auparavant. Il coïncide avec le contour du Site d'Importance Communautaire (SIC) par souci de cohérence écologique.

Le Nord du territoire de la commune de SAINT GENOU constitue une part importante du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Indre » (N° FR2400537) qui s'étend de la commune d'ÉTRECHET à l'amont à la commune de LOCHES (Indre et Loire) à l'aval : les parties de la vallée de l'Indre situées au nord du bourg et au sud du Coignon ont été incluses dans le Site d'Importance Communautaire « Vallée de l'Indre ».

Par ailleurs, la commune de SAINT GENOU est intégrée dans deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 qui recouvrent globalement les mêmes territoires :

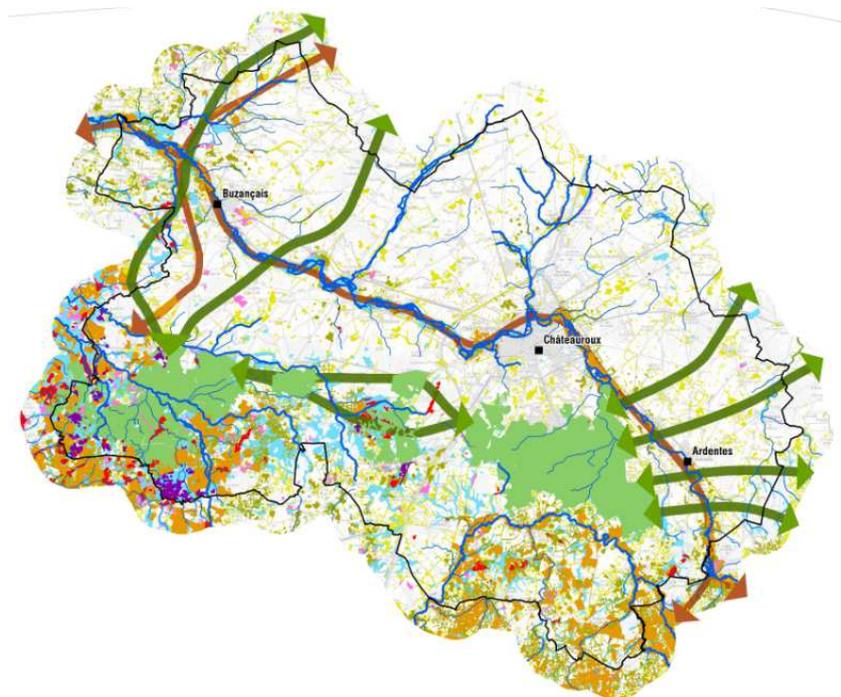
- au Sud la partie Brenne fait partie de la zone dénommée « Grande Brenne » (identifiant national : 2400006600) qui classe 57 998 hectares en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 (identifiant régional 3001).
- au Nord l'ensemble de la vallée de l'INDRE fait partie de la zone dénommée « moyenne vallée de l'INDRE » (identifiant national : 240031271) qui classe 4 422 hectares en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 (identifiant régional 30130000),

Suite au Grenelle de l'Environnement qui vise à stopper le déclin de la biodiversité en préservant et en restaurant des continuités écologiques, (article L371-1 du code de l'environnement), l'État et la région Centre - Val de Loire se sont engagés dans la réalisation du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Dans sa compétence d'aménagement du territoire, la région Centre - Val de Loire s'est dotée dès 2009 d'une cartographie de son réseau écologique à l'échelle du 1/100 000 ème et a souhaité mettre en œuvre cette mesure à l'échelle des pays afin que la réalisation des études à cette échelle soit complémentaire au SRCE.

Trois niveaux de cartographies ont ainsi été réalisés afin de pouvoir décliner les enjeux au regard des compétences des collectivités concernées (Le Syndicat Mixte du Pays Castelroussin - Val de l'Indre, les deux communautés de communes et d'agglomération et les communes).

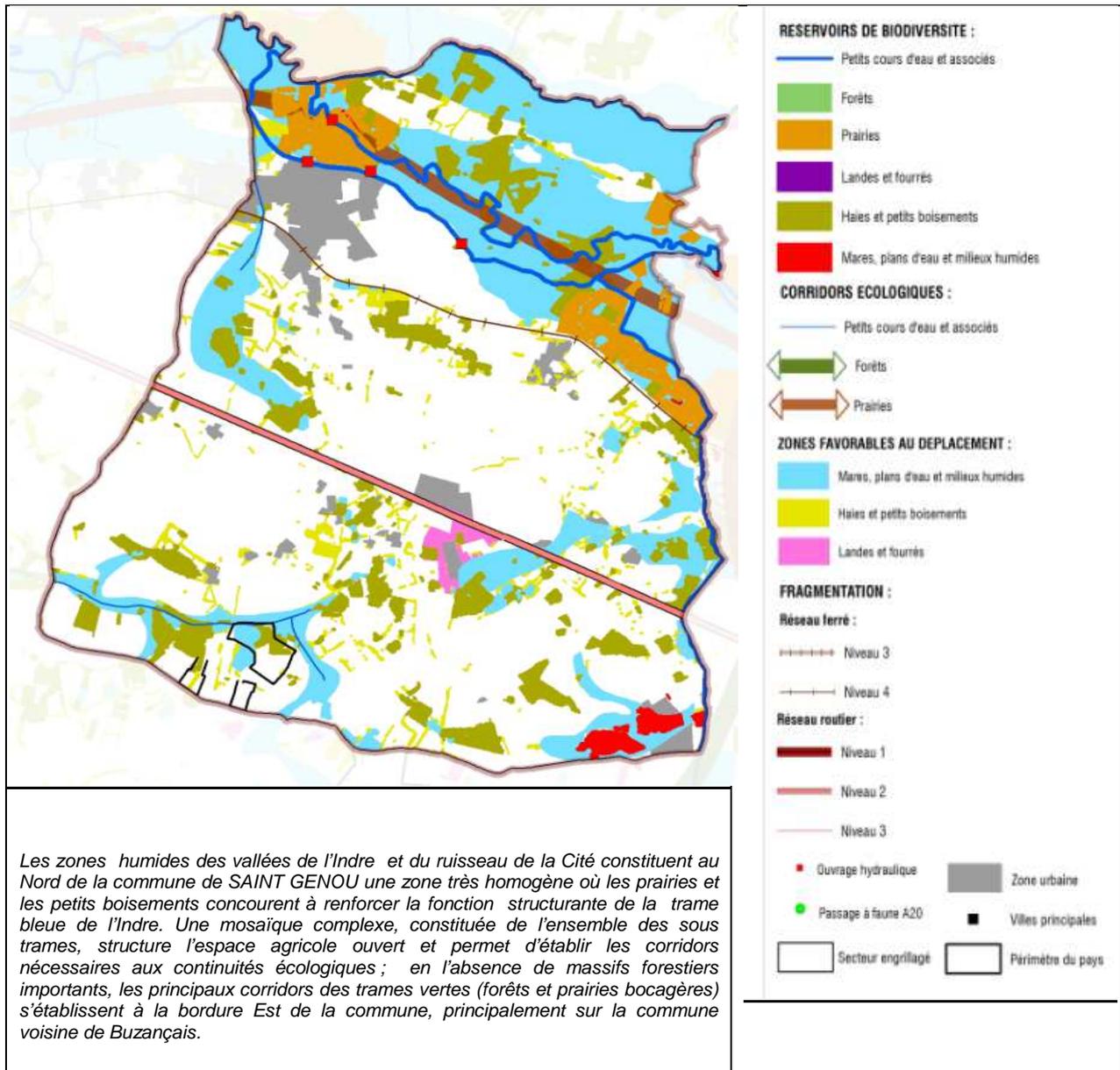
- La trame verte et bleue du Pays Castelroussin - Val de l'Indre :



- La trame verte et bleue de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne :



- la trame verte et bleue de la commune de SAINT GENOU :



Ainsi, à l'échelle du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin - Val de l'Indre :

- six réservoirs de biodiversité (zones nodales) ont été inventoriés (petits cours d'eau, mares plans d'eau et milieux humides, prairies bocagères, haies et petits boisements, landes et fourrés, forêts),
- huit sous trames ont été définies à partir de ces six réservoirs, la sous trame espaces cultivés et la sous trame vallées de l'Indre et de la Bouzanne venant compléter cette organisation,.
- trois corridors écologiques principaux (réseaux) ont été cartographiés, un corridor en trame bleue (cours d'eau) et deux corridors en trame verte (forêts et prairies bocagères) avec en appui les zones favorables aux déplacements (mares, plans d'eau et zones humides pour la trame bleue, haies, petits boisements, landes et fourrés pour la trame verte).

Les obstacles aux déplacements (éléments de fragmentation) ont été cartographiés et classés suivant leur importance et leur capacité de blocage (infrastructures, secteurs en grillages).

L'approche transversale de la Trame Verte et Bleue et son animation sont désormais portées par le syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre qui vise à la réalisation d'un programme d'actions qui a été acté en 2016 (36 actions, avec 15 actions prioritaires) structuré à partir de quatre principaux objectifs :

- objectif N°1 : accompagner et orienter les acteurs publics et privés pour préserver le réseau écologique et mettre en œuvre une gestion favorable,
- objectif N°2 : restaurer et créer des continuités écologiques.
- objectif N°3 : développer la communication et l'éducation,
- objectif N°4 : améliorer et suivre la connaissance naturaliste.

Le syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre souhaitant inscrire ses actions en cohérence avec celles identifiées pour le site Natura 2000 de la « Vallée de l'Indre » (N° FR2400537) qui s'étend de la commune d'ÉTRECHET à l'amont à la commune de LOCHES (Indre et Loire) à l'aval a porté sa candidature en 2018 à l'animation conjointe du site Natura 2000, dans le cadre d'une régie avec sous-traitance complémentaire, afin d'assurer la synergie avec l'animation de la Trame Verte et Bleue.

Enfin, la communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE qui avait jusqu'en 2017 établi une compétence optionnelle de « réalisation d'études et mise en œuvre de travaux de restauration de la rivière INDRE » et embauché à ce titre un technicien médiateur de rivière, a mis en place dès 2014 un contrat territorial milieux aquatiques (CTMA) sur la rivière INDRE (2014-2018) dans la traversée de son territoire (restauration de 50 kilomètres de rivières) dans le cadre de l'objectif d'atteinte du bon état écologique des eaux superficielles à l'horizon 2021 en cohérence avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (2016-2021), la Directive Cadre sur l'Eau et la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques.

La communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE ayant depuis 2017 en compétence obligatoire la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (dite GEMAPI), une nouvelle synergie, susceptible de générer des économies d'échelle pour l'exercice de cette compétence, a été recherchée à l'échelle du bassin versant de la rivière INDRE dans sa traversée du département de l'INDRE.

La création d'un syndicat mixte fermé régit par les dispositions de l'article L 5711-1 et suivant du code général des collectivités territoriales est en cours de montage entre les neuf EPCI à fiscalité propre concernés par ce nouveau syndicat nommé syndicat d'aménagement du bassin versant de l'INDRE en 36 (S.A.B.I.36) dont le siège devrait être situé à VILLEDIEU SUR INDRE.

## CHAPITRE III - LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

### III. 1- Le projet du PLU

Les orientations du PADD se traduisent concrètement de la manière suivante:

#### **a - Améliorer l'offre en logement et les capacités à construire dans le respect de la forme originelle du bourg et des hameaux**

- **Par la définition de zones constructibles à vocation d'habitat dans le bourg, en assurant un développement cohérent du centre bourg**

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat ont été délimitées, leur localisation a été définie de sorte que ces zones soient recentrées autour du centre bourg, afin d'éviter l'étalement urbain le long des axes de communication.

Les franges libres des parties urbanisées situées à proximité du centre bourg seront privilégiées, ainsi que les terrains libres situés au cœur du bourg, afin d'y densifier l'habitat et d'utiliser de façon plus optimale le réseau collectif.

Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant le mitage rural et l'urbanisation linéaire le long des axes de communication implique aussi de ne pas multiplier les carrefours et de ne pas banaliser les entrées de ville ; ainsi des emplacements réservés ont été créés ou maintenus afin d'améliorer et de sécuriser certains carrefours et l'ensemble des accès aux nouvelles zones constructibles.

Un zonage approprié avec un resserrement des zones urbaines à la trame bâtie existante a été délimité permettant ainsi d'éviter un développement anarchique urbain aux franges des parties urbanisées.

- **Par le développement de l'urbanisation dans les hameaux**

Les hameaux, tout comme le bourg de Saint Genou, pourront profiter d'une densification en limitant strictement leurs contours à l'enveloppe actuellement urbanisée avec l'utilisation des espaces interstitiels et la réhabilitation et l'adaptation du patrimoine bâti existant. Cette densification permettra de proposer aux nouveaux arrivants une diversification soit dans le choix des terrains à bâtir soit dans la réhabilitation des potentialités patrimoniales.

Cette évolution sera ainsi maîtrisée et harmonieuse de façon à maintenir l'identité de ces hameaux.

- **Par la diversification de l'offre en logement afin de répondre aux besoins des populations actuelles et futures**

La commune souhaite :

- favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages,
  - encourager l'adaptation et la transformation de logements existants notamment pour répondre aux handicaps et au vieillissement,
  - adapter les services à la population et poursuivre la réflexion sur la programmation des équipements et des services aux échelles communale et intercommunale.
- **Par la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien**

Face au nombre de plus en plus important de fermes et de bâtiments abandonnés, disséminés dans l'espace agricole, ce bâti traditionnel qui possède une qualité architecturale reconnue pourra être ouvert au changement de destination (pour un usage d'habitat), en rendant aussi possible la division de ces unités pour la création d'une habitation principale ou secondaire, tout en respectant les surfaces nécessaires à la création d'un assainissement autonome conforme. De telles opérations permettront ainsi de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti ancien de la commune qui offre la possibilité de satisfaire une partie des nouveaux arrivants potentiels à la recherche de ce type d'habitat.

## **b – Favoriser et développer les activités de la commune**

- **En renforçant l'activité artisanale et industrielle**

Longtemps pôle important d'industries, principalement dans la porcelaine et la confection, activités aujourd'hui en grande partie disparues, la commune souhaite favoriser l'installation de nouvelles entreprises, en cohérence avec la politique d'implantation artisanale et industrielle communautaire, permettant ainsi de retenir les actifs habitant la commune.

Pour renforcer et encourager l'implantation de ces activités sans impacté le centre bourg au regard des éventuelles nuisances, le site des Estrées a été retenu et classer en ce sens.

- **En maintenant et en renforçant le dynamisme associatif, commercial et des services du bourg**

Afin de maintenir la population et d'intégrer au mieux les nouveaux habitants, le dynamisme associatif observé, l'offre en commerces et services ainsi que les équipements publics doivent être maintenus et renforcés. Cette action contribuera notamment à maintenir les structures scolaires existantes.

- **En maintenant et en développant les activités touristiques**

La commune souhaite exploiter au mieux son potentiel ludique, historique, culturel et religieux en améliorant l'accueil des touristes (hébergement, stationnement).

Pour ce faire il conviendra de :

- mettre en valeur le patrimoine bâti ancien en favorisant les opérations de réhabilitation et de mise en valeur du bâti,
- poursuivre les opérations d'embellissement et d'accessibilité des espaces publics situés à proximité immédiate du centre historique,
- aménager la plage des Coignons sur le plan d'eau des sablières.

## **c - Préserver la qualité de l'environnement et des sites du territoire**

- **Par la protection de l'espace agricole**

En maîtrisant les possibilités d'urbanisation en milieu rural sur des terres aujourd'hui agricoles.

Pour favoriser le maintien des activités agricoles et les perspectives d'évolution des exploitations, la zone agricole doit devenir une zone stricte de défense de l'agriculture en prenant en compte le principe de « réciprocité ».

Pour favoriser l'intégration des constructions agricoles existantes et à venir, la charte départementale des bâtiments agricoles doit être respectée.

Pour favoriser la revitalisation du bâti agricole de qualité, le changement de destination permettant de sauvegarder, de protéger de façon efficace ce patrimoine bâti et de répondre aux souhaits d'habitat d'une partie de la population doit être organisé en tenant compte du principe de « réciprocité ».

Pour intégrer les objectifs du SDAGE Loire Bretagne et notamment pour réduire la pollution chimique des sols et des sous-sols, la préservation des fossés de drainage et des écoulements naturels identifiés sera encouragée.

- **Par la protection et la mise en valeur des secteurs naturels**

Pour protéger les secteurs présentant un intérêt paysager en terme d'éléments naturels et ce en raison de l'existence de risques (zone inondable, fonds humides) et affirmer leur potentiel sur le plan écologique, paysager et économique, des zonages spécifiques seront créés sur la vallée de l'Indre et les autres zones humides et d'étangs.

Renforcer la protection des composantes des corridors écologiques identifiés comme ayant un intérêt environnemental et paysager des cours d'eau (trame bleue) et des éléments boisés (trame verte).

Pour favoriser les points de liaisons entre la trame bleue et la trame verte une attention particulière sera apportée à la protection des secteurs de la vallée de l'Indre concernés par les habitats Natura 2000.

Pour maîtriser les relations visuelles existantes entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles les unités paysagères en relation directes avec le bourg et les hameaux seront préservées.

Les jardins situés en frange des zones urbanisées et assurant la transition naturelle entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel, seront préservés de toute urbanisation et feront également l'objet d'un zonage spécifique.

Pour préserver les structures végétales encore en place, éviter l'ouverture totale des paysages, les bois situés dans l'espace agricole (et donc plus sujets aux pressions de défrichement) ainsi que la plupart des autres massifs boisés (de petite taille et donc dépourvus de Plan Simple de Gestion) pourront être protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

#### **d - Objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain**

- **Par l'utilisation des espaces interstitiels existant dans le bourg et les villages (dents creuses)**

L'analyse fine du tissu urbain au cours de la période précédente (1998 - 2017) a fait apparaître un fort taux de rétention avec une capacité résiduelle d'environ **5,8 hectares** dans les zones urbaines du bourg et d'environ **1 ha** dans les hameaux.

Force est de constater le peu de constructions nouvelles liées à l'habitation sur la période étudiée.

Avec un assouplissement mesuré des règles de construction, de nouvelles possibilités seront ouvertes afin d'optimiser les espaces résiduels et ainsi de poursuivre et d'accélérer leur utilisation.

- **Par l'utilisation des espaces d'articulation préalablement définis dans bourg (zones à urbaniser)**

Le projet de PLU ne prévoit aucune extension hors de l'enveloppe urbaine, les zones à urbanisées préalablement définies occupant les seuls espaces propices à l'articulation de la structure polynucléaire du bourg liée à son passé industriel.

Un projet de développement ambitieux sur le secteur des « Ouches de Mez », avec 37 logements prévus à terme sur les 3.47 hectares de la zone à urbaniser, a été récemment étudié puis abandonné.

Le total des zones à urbaniser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représente 5,7 hectares répartis sur trois sites :

- Secteur des « Ouches de Mez » pour 3,47 hectares dont la commune a la maîtrise foncière totale,
- Secteur des « Vigneaux » pour 1,80 hectare dont la commune n'a pas la maîtrise foncière,
- Secteur des « Estrées » pour 0,43 hectare dont la commune a la maîtrise foncière totale.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera réalisée en deux phases, la première phase immédiatement constructible, classée 1 AU, la seconde phase inconstructible, classée 2 AU.

La première phase 1AU concerne trois secteurs :

- deux secteurs de part et d'autre de la zone des « Ouches de Mez » pour 7 527 m<sup>2</sup>
  - le secteur des « Estrées » pour 4 301 m<sup>2</sup>
- **soit un total de 1.18 hectares.**

La seconde phase 2AU concerne deux secteurs :

- le secteur des « Ouches de Mez » pour 2,72 hectares
  - le secteur des « Vigneaux » pour 1,80 hectare
- **soit un total de 4,52 hectares.**

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AU sera subordonnée à une procédure de modification appropriée du PLU ou à l'occupation complète des deux zones 1 AU.

La commune répond ainsi à l'objectif de modération de consommation des espaces agricoles et naturels en favorisant une densification de son tissu urbain.

- **Par la densification et la réduction de la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements**

L'objectif est de porter la moyenne de 7 logements environ à l'hectare constatés durant la période étudiée (2007 à 2017) à une moyenne de 9 à 10 logements par hectare tant sur les deux zones à urbaniser (1AU) que sur les espaces correspondant aux « dents creuses » encore libres dans la partie agglomérée du bourg.

## III.2- Les objectifs en logement du PLU

Au regard de l'analyse de ses résultats démographiques et de l'évolution de son parc bâti, la commune de SAINT GENOU a pris conscience de la nécessité de son implication foncière pour essayer d'apporter au travers de son projet d'aménagement et de développement durable et de ses outils réglementaires (pièces graphique et règlement écrit) un développement adapté correspondant à une nécessaire inversion des tendances en cours.

Cette implication étant encadrée par des rapports de compatibilité avec les documents de planification supra-communaux (Schéma de Cohérence Territorial du Pays Castelroussin Val de l'Indre) ainsi que par les compétences déléguées par obligation ou suppléance aux structures intercommunales (communauté de communes Val de l'Indre – Brenne) la commune doit donc intégrer son projet dans ces deux cadres.

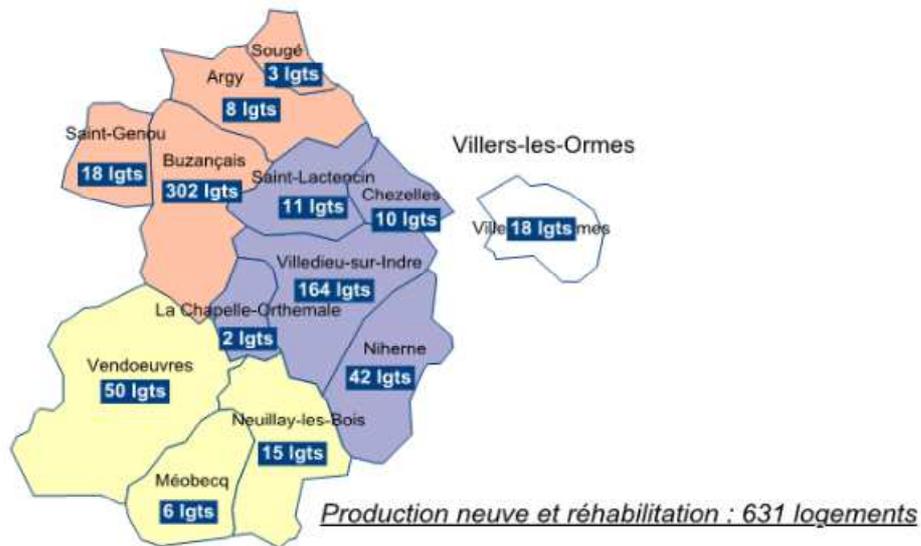
- A) Dans le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE, les objectifs de production de logements ont été établis à **395 logements par an** à partir d'un modèle de développement urbain moins extensif et une meilleure diversification du parc de logements sur un modèle de production de logements de l'ordre de **30%** en renouvellement urbain et de **70 %** en extension avec une densité retenue en extension comprise entre **17 logements à l'hectare** (pôles urbains) et **10 logements à l'hectare** (villages),
- le besoin foncier pour l'habitat de ce scénario volontariste en matière de gestion économe des sols est au total de **380.6 hectares sur 20 ans** ; cet objectif global laisse cependant à chaque commune le soin d'analyser ses besoins, à son échelle et en fonction de ses caractéristiques dans le respect du principe de subsidiarité
  - Sur cette base, Le tableau indicatif et théorique des besoins **sur 20 ans** en logements de la commune de SAINT GENOU et mécaniquement les besoins en foncier est le suivant :

commune	Population légale 2015	Besoin en logements	Production en Rénovation Urbaine	Production en extension	Densité des extensions	Besoin en foncier
SAINT GENOU	1007 habitants	<b>91</b>	27.3%	63.6%	9 logements/ha	<b>7.3 hectares</b>

Soit **4.55 logements par an** avec 1.24 logement issu de la rénovation urbaine et 2.89 logements issus de la production en extension nécessitant 3 650 m<sup>2</sup> /an de consommation foncière.

- B) Dans le Plan Local de l'Habitat (2012/2017) de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne, la production de logements (réhabilitation + neuf) de 66 logements par an entre 2005 et 2010 (1.6 logement/an à SAINT GENOU) a été portée à 105 logements par an entre 2012 et 2017 (**3 logements/an** à SAINT GENOU) :

*Objectifs de production  
sur la période 2012-2017*



*N.B. Dans le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE, les perspectives d'évolution du logement déclinées au regard du calcul du besoin en logement et des hypothèses démographiques développées dans le PADD montrent bien que pour les communes rurales du territoire du SCoT où la part des résidences secondaires est forte, le calcul du point mort est complexe et entraîne des différences importantes entre les taux réels de l'Insee et les taux cibles définis par les élus du Syndicat mixte du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE*

Le projet communal le plus en adéquation avec un développement mesuré de la commune paraît se situer dans une fourchette entre **0.5 logement neuf/an et 2 logements neuf/an et de 1 logement /an en rénovation urbaine (réhabilitation/changement d'affectation)** pour retrouver la dynamique nécessaire à sa stabilisation : cet objectif est bien compatible avec le document d'orientation et d'objectif du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'INDRE et du Plan Local de l'Habitat (2012/2017) de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne.

Les élus en concertation avec la profession agricole et les services de l'État ont souhaité rendre efficient un des grands principes de la loi ALUR prolongée par la loi d'avenir pour l'agriculture qui est de favoriser la **densification** des parties agglomérées de la commune : ce choix volontaire résulte d'une prise de conscience des élus visant à rentabiliser au mieux les réseaux existants et à réduire leur extension tout en favorisant le renforcement de la centralité pour maintenir les services de proximité et les commerces : 92% des surfaces disponibles à la construction sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'analyse quantitative et "spatiale" effectuée tout au long de la procédure et remise à jour en 2018 a fait l'objet d'un plan synthétique et d'un tableau repris ci-après.

La définition du zonage tel que défini dans le cadre de la présente révision du plan local d'urbanisme a permis de réduire de façon drastique les surfaces ouvertes à la construction résidentielle (Ua, U, Uh1, 1AU) en comparaison du précédent PLU (69 665 m<sup>2</sup> en potentiel immédiatement constructible contre 147 735 m<sup>2</sup> soit - 53%) principalement sur les espaces agricoles et naturels (- 84% dans les hameaux et villages et - 76% pour les zones à urbaniser).

Ainsi, les zones dites constructibles U telles qu'elles ont été délimitées, correspondent à la seule partie agglomérée du bourg desservies par les différents réseaux : de cet ensemble urbain, les opportunités libres, sur les bases de terrains adaptés à l'objectif de réduction des surfaces, tout en restant cohérente avec leur implantation parcellaire, permettent de localiser 2 terrains en zone Ua centrale et 46 terrains dans l'ensemble de la zone U du bourg pour un total de 53 157 m<sup>2</sup> (1 107 m<sup>2</sup> en moyenne).

Des anciennes zones Ub du PLU précédent, correspondant aux hameaux et villages, l'analyse fait ressortir un potentiel très limité de terrains voués à la construction, soit cinq terrains en tout et pour tout sur les hameaux de la Brigaudière (1 unité), le Boisseau (1 unité) les Bruères (2 unités), la Boudaisie (1 unité) pour un total de 5 475 m<sup>2</sup> (1 095 m<sup>2</sup> en moyenne).

A ces 53 terrains, l'ouverture des deux zones d'urbanisation future d'Estrées (3 emplacements) et des Ouches de Mez (8 emplacements) sur les parties déjà aménagées permettraient d'ajouter 11 emplacements pour un total de 11 033 m<sup>2</sup> (1003 m<sup>2</sup> en moyenne) et de porter le potentiel théorique à 64 emplacements immédiatement disponibles à la construction (69 665 m<sup>2</sup> et 1 088 m<sup>2</sup> en moyenne).

Ce diagnostic des gisements fonciers conclut donc à un potentiel maximal en densification à l'intérieur des enveloppes urbaines de logements via la densification pavillonnaire diffuse et logements en renouvellement, dents creuses, de 64 logements possibles au maximum.

**Constat : Sur les 64 emplacements immédiatement disponibles à la construction, très peu sont aujourd'hui proposés à la vente.**

Pour cette raison la commune a décidé, dès 2019, de procéder à la viabilisation et à la mise en vente de quatre ou cinq terrains à construire dans le prolongement de la rue d'Auvergne afin d'amorcer une offre foncière et de débloquer une situation devenue préoccupante.

Nous rappelons que les finances communales ne permettaient pas, ces dernières années, de procéder à la moindre dépense d'équipements.

La conséquence évidente en a été **une baisse très significative des permis de construire** délivrés durant la dernière décennie en comparaison avec les communes limitrophes du pôle de Buzançais et de sa zone d'activité, grosse pourvoyeuse d'emplois.



## Disponibilité en terrains constructibles PLU de SAINT GENOU

Zone	Adresse	Avant révision			Après révision			Zone
		Surface	Nbre de lots	Surface moyenne	Surface	Nbre de lots	Surface moyenne	
<b>Ua</b>	Centre Bourg historique	1609	2	805	2700	2	1 350	<b>Ua</b>
<b>U</b>	3 Rue de l'Egalité	1 576	1	1 576	8 121	8	1 015	<b>Ub</b>
	1, rue de l'Egalité	5 630	2	2 815	2 097	2	1 049	
	28, rue de la brigaudière	2 640	3	880	2 524	3	841	
	30,32 rue de la Brigaudière	6 730	6	1 122	6 619	6	1 103	
	27, rue de la Brigaudière	1 015	1	1 015				
	face 29,31, rue de la Brigaudière	2 590	2	1 295				
	19,21, rue de la Brigaudière	2 954	3	985	2 738	3	913	
	rue d'auvergnés	1 025	1	1 025	1 025	1	1 025	
	4, rue des vignaux	3 896	3	1 299	2 002	2	1 001	
	13,15 rue du canal	2 916	2	1 458	2 212	2	1 106	
	rue de la mare jaune	8 511	6	1 419	8 511	8	1 064	
	chemin rural de sainte gemme	3 300	3	1 100				
	chemin des petites savatteries	4 310	3	1 437	1 532	2	766	
	72, rue d'estrées	2 027	1	2 027	1 727	1	1 727	
	67, rue d'estrées	3 368	2	1 684				
	15, rue des Moranderies	1 472	1	1 472	1 657	1	1 657	
	15, rue des Moranderies	1 200	1	1 200	1 200	1	1 200	
	20, rue des Moranderies (Scalis)	541	1	541				
	13, rue des Moranderies	1 864	1	1 864	1 866	1	1 866	
	12, rue des Moranderies	2 071	1	2 071	2 072	1	2 072	
	6, rue des Moranderies	1 034	1	1 034				
	prolongt de la rue des Moranderies	1 218	1	1 218	1 218	1	1 218	
	rue des ouches (lotissement)	954	1	954	954	1	954	
	chemin des grandes savatteries	1 476	1	1 476	1 476	1	1 476	
	lanterne des morts CR d'ONZAY	1 200	1	1 200	906	1	906	
		<b>65 518</b>	<b>49</b>	<b>1 337</b>	<b>50 457</b>	<b>46</b>	<b>1 097</b>	
<b>1AU</b>	Les Vignaux	25 259	22	1 148	18 006	15	1 200	<b>2AU</b>
	Les ouches de Mez	34 649	37	936	6 732	8	842	<b>1AU</b>
					27 167	27	1 006	<b>2AU</b>
	Estrées Les vallées	12 285	8	1 536	4 301	3	1 434	<b>1AU</b>
		<b>72 193</b>	<b>67</b>	<b>1 078</b>	<b>56 206</b>	<b>53</b>	<b>1 060</b>	
<b>Ub</b>	Le Boisseau	3 845	4	961	638	1	638	<b>Uh1</b>
	La Brigaudière	6 554	6	1 092	1 089	1	1 089	<b>Uh1</b>
	Villebachelier	2 501	2	1 251		0		<b>Uh2</b>
	Les Bruères	5 372	4	1 343	2 452	2	1 226	<b>Uh1</b>
	Le petit Brise Paille	0	0	0	0	0	0	<b>A</b>
	La Guette	0	0	0	0	0	0	<b>Uh1</b>
	Beaupré	1 776	2	888				<b>A</b>
	La Bourdaisie	13 626	8	1 703	1 296	1	1 296	<b>Uhc</b>
		<b>33 674</b>	<b>26</b>	<b>1 295</b>	<b>5 475</b>	<b>5</b>	<b>1 095</b>	

Potentiel de lots constructibles : **144**

**106**

dont 42 inconstructibles

soit : **64** emplacements immédiatement disponibles à la construction.

## CHAPITRE IV LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT ECRIT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

### IV. 1- les zones urbaines

a) **Le sous-secteur Ua** (150 011 m<sup>2</sup>) correspond au centre ancien du bourg. Il se caractérise par l'alignement des constructions sur la rue, par une urbanisation dense et la présence de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural ; on y trouve la plupart des équipements collectifs (église, mairie, écoles...), des services et des commerces.

La réglementation de cette zone devra permettre de préserver l'homogénéité et la qualité architecturale du bâti en y imposant des règles très strictes : elles concerneront notamment la nature des matériaux utilisés, leur couleur et aspect final ainsi que la volumétrie des nouveaux bâtiments ou des extensions.

La majeure partie de cette zone étant située dans le périmètre de protection modifiée établie en 2002, toute modification ou constructions nécessitant une déclaration préalable ou un permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, de même, la démolition des bâtiments devra faire l'objet d'un permis de démolir soumis à son avis.

b) **Le sous-secteur Ub** (414 397 m<sup>2</sup>) correspond à toute la partie urbanisée située au Sud du bourg, le long et entre les deux axes principaux que sont les rues d'Estrée et de la Brigaudière : il s'agit le plus souvent de constructions récentes de type essentiellement pavillonnaires ce qui est notamment le cas de part et d'autre de la rue de la Brigaudière.

Ce constat est légèrement différent tout au long de la rue d'Estrée qui se trouve être bordé de bâti relativement ancien datant pour la plupart de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, ces habitations de type ouvrier datent de la création et de l'extension des usines de porcelaine.

L'objectif à terme est d'inciter à la densification par le remplissage des « dents creuses » tout en préservant la volumétrie du bâti présent et la pente des toitures en limitant leur hauteur (R +1 plus combles) afin de garder une certaine homogénéité.

Le zonage inscrit en zone Ub se limite strictement aux parties agglomérées du bourg et ne propose aucune extension sur les terres agricoles ou naturelles encore aujourd'hui présentes.

L'implantation des bâtiments sur la parcelle sera plus souple que pour le sous-secteur Ua, tout en privilégiant l'alignement sur le bâti existant, la perception actuelle des dents creuses encore très présentes cassant cette homogénéité, notamment sur une grande partie est de la rue de la Brigaudière.

c) **Le sous-secteur Uca** (7 805 m<sup>2</sup>) regroupe les quatre parcelles (N° 38, 39, 40 et 41 section ZA) situées dans la zone urbanisée du bourg qui sont concernées par la zone de contraintes renforcées liée au périmètre de protection rapproché du forage dans la nappe aquifère du Cénomaniens.

La définition de cette zone se justifie par la nécessité de prendre en compte les contraintes en matière de stockage de produits polluants et de création de forages et de puits, afin de préserver la nappe du Cénomaniens utilisée pour la consommation humaine : ces parcelles étant déjà bâties, la réglementation cible donc la construction d'annexes et/ou l'extension des habitations existantes.

d) **Le sous-secteur Ue** (40 712 m<sup>2</sup>) correspond à la zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs (stade, court de tennis, parking temporaire) et au cimetière ; la définition de cette zone se justifie uniquement par le caractère public et collectif de ces espaces et par leur utilisation liée à des activités ou des services relevant de la collectivité.

De ce fait, le règlement de ce sous secteur n'autorisera que les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics.

d) **Le sous-secteur Uh** correspond aux parties agglomérées des hameaux situés dans les zones naturelles et agricoles du territoire de la commune de SAINT GENOU, ces hameaux qui étaient entièrement liés à l'unique activité agricole ont aujourd'hui une vocation d'habitation principale et de plus en plus d'habitation temporaire (patrimoine familial).

La plupart des bâtiments fonctionnels liés et adaptés aux exploitations agricoles en activité (stockage ou élevage), sont aujourd'hui installés en périphérie de ces hameaux ou isolés au sein de l'espace agricole ; les anciennes granges et étables situées dans les hameaux sont utilisées aujourd'hui, dans le meilleur des cas, pour le stationnement des véhicules légers et des engins agricoles de faible dimension.

Il convient donc, dans un souci de préservation et de sauvegarde de ce patrimoine bâti agricole typique de cet région, d'autoriser à l'intérieur de la zone Uh, le changement de destination des constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial ; en fonction de leur localisation et leur caractéristique architecturale et organisationnelle, deux types de sous secteurs Uh ont été définis :

- **Un sous-secteur Uh1** (89 018 m<sup>2</sup>) potentiellement constructible dans les quelques dents creuses (5 pour 5 472 m<sup>2</sup>) et dans le parcellaire construit existant en densification. Il correspond aux zones agglomérées des hameaux de La Brigaudière, de Le Boisseau, de La Guette, de La Bourdaisie et des Bruères : ces hameaux sont constitués en grande majorité de constructions anciennes établies de plain-pied avec combles, typiques des milieux ruraux, sans alignement caractérisé sur rue avec une organisation plus lâche que dans les bourgs.

Ce bâti ayant un caractère patrimonial indéniable, le règlement sera identique à celui du bourg ancien (Ua) pour ce qui concerne l'architecture (article 11) et, afin de respecter la perception visuelle du bâti ancien existant, la hauteur potentielle du bâti nouveau sera limitée à un rez-de-chaussée plus combles aménageables.

- **Un sous-secteur Uh2** (32 240 m<sup>2</sup>) non constructible, correspond aux zones agglomérées des hameaux de Villebachelier, de Boulaie et de la partie Nord du bourg située de l'autre côté du canal. Le choix de l'inconstructibilité retenue pour ces trois secteurs s'est imposé pour les motifs suivants :

- homogénéité du bâti existant ancien, absence d'espaces suffisants pour envisager l'implantation d'une construction nouvelle sans modifier la perception en ce qui concerne le village de Villebachelier,
- proximité immédiate de la route à grande circulation R.D. N° 943 pour le hameau de Boulaie situé en tout ou partie dans la zone de recul des 75 m imposés par la réglementation sur le bruit,
- impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement et situation en zone inondable du plan de prévention du risque inondation (P.P.R.I.) pour la petite zone située dans le bourg au Nord du canal.

Sur l'ensemble de ces trois sous-secteurs, seuls seront autorisés les extensions limitées et le changement de destination des constructions existantes.

e) **Le sous-secteur Uj** (66 925 m<sup>2</sup>) correspond aux secteurs de jardins à protéger et aux espaces paysagers jouant un rôle de limitation des nuisances entre les zones agricoles et les zones urbanisées ou constructibles.

Classé en zone Nj (85 870 m<sup>2</sup>) dans le PLU précédent, ce sous secteur s'inscrit dans une vision objective et évolutive de ces espaces non constructibles dont l'utilisation est liée au choix individuel de leur propriétaire; en secteur rural, si leur orientation reste traditionnelle (jardin, verger, pelouse,

espace de jeux, etc..) ils constituent un potentiel de gisement « BIMBY » (Built In My Back Yard) pour l'avenir en terme de densification.

Afin de renforcer leur rôle de "tampon" avec les espaces agricoles et naturels, seuls y seront admis la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, les piscines non couvertes et leur local technique liés aux habitations existantes, ainsi que les équipements d'infrastructure et les installations nécessaires au service public.

f) **Le sous-secteur Uy** (146 577 m<sup>2</sup>) est réservé aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux bureaux et services : à SAINT GENOU, Il correspond aux deux zones artisanales d'Estrées et des Rochers déjà équipées sur lesquelles des activités artisanales et des entreprises sont déjà implantées, ces deux zones Uy étant classées d'intérêt communautaire.

La zone artisanale d'Estrées, correspond au site des anciennes usines de porcelaine sur le village d'Estrées : entièrement viabilisée, la zone en extension (classée AUy dans le PLU précédent) est intégrée dans la zone Uy ; quelques emplacements sont encore disponibles tout comme les bâtiments industriels des anciennes porcelaineries non occupés depuis plus de 10 ans malgré plusieurs projets (habitat regroupé, tentatives de reprise).

De par sa localisation en site urbain, cette zone est destinée à accueillir des activités artisanales et d'industries légères avec de faibles nuisances du fait de la proximité des habitations de la rue d'Estrées.

Des espaces bois classés à créer ont été judicieusement positionnés sur le plan de zonage afin de faire une zone-tampon entre ces habitations et minimiser ainsi les nuisances sonores.

La zone artisanale des Rochers, créée en bordure de la R.D. N° 943, a permis dans un premier temps l'implantation d'une importante activité de chaudronnerie industrielle qui nécessitait un accès direct à la route (production de cheminées « hors gabarit ») et un éloignement de toutes zones habitées (nuisances de bruit).

De par sa localisation en site agricole, éloignée de toute zone habitée et à proximité immédiate du site éolien de production d'énergie cette zone à une vocation pour des activités diverses dont celles liées à la route, la voirie large et hors gel de la R.D. N° 943 permettant de recevoir sans problème un trafic poids lourds.

Ainsi, une entreprise de construction et de béton préfabriqué (entreprise VIANO) a repris les locaux de la chaudronnerie aujourd'hui transférée sur la zone industrielle de Buzançais (entreprise POJOLAT) ; le projet d'installation d'une entreprise agroalimentaire pourrait compléter l'occupation de cette zone qui sera alors à saturation dans sa délimitation actuelle.

Cette zone d'intérêt communautaire n'a pas vocation à s'étendre conformément aux dispositions opposables du SCoT du Pays Castelroussin, le secteur 3 AU (34 958 m<sup>2</sup> dans le PLU précédent) a été supprimé et reclassé en zone A agricole. Afin de déroger à la règle de recul des 75 m (amendement DUPONT), une étude paysagère a été réalisée et une attention toute particulière a été apportée à l'intégration paysagère de cette zone.

## IV. 2- les zones à urbaniser

Ces zones sont destinées à l'urbanisation future à dominante résidentielle, comprenant des terrains peu ou pas équipés, dont l'aménagement cohérent sous forme d'opérations d'ensemble pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Les opérations d'ensemble devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement opposables (OAP) en matière de desserte, de voirie et d'implantation du bâti.

Étant donné le coût de viabilisation et le prix du mètre carré du terrain à bâtir pratiqués sur la commune, il est apparu évident, suite à l'échec du projet ambitieux de 37 lots, que seule une initiative de la collectivité permettra de mener à bien les principes tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Aussi, deux types de sous secteurs à vocation d'habitat ont été définis :

- celui dont la commune est propriétaire et où elle a l'intention de réaliser les réseaux et la voirie, les terrains sont classés en zone **1AU** constructible ; le règlement précise que les permis de construire ne pourront pas être délivrés dans cette zone tant que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires,
- celui dont la commune ne maîtrise pas le foncier et où elle n'a pas l'intention de réaliser les réseaux dans l'immédiat, les terrains sont classés en zone **2AU** inconstructible sans prévoir de règles (art. 3 à 14).

Une procédure préalable de modification ou de révision simplifiée sera obligatoire pour définir ces règles ; lorsque les équipements auront été réalisés le secteur pourra alors passer en zone constructible.

**a) Les zones d'urbanisation future 1 AU** (11 828 m<sup>2</sup>), destinées à l'habitat, la zone 1AU comprend des terrains peu ou non équipés à réserver pour l'urbanisation future de l'agglomération à court et moyen terme : au nombre de trois, leur surface globale a été considérablement diminuée dans le cadre de la présente révision en comparaison avec les dispositions du dernier document, le dimensionnement des zones 1 AU tenant compte des statistiques peu flatteuses des constructions nouvelles à usage d'habitation sur le territoire communal pendant la dernière période de 10 ans.

Il convient cependant de préciser que, du fait de contraintes budgétaires sévères, la commune n'a pu se lancer plus tôt dans des travaux de viabilisation, une viabilisation plus précoce aurait sans doute attiré un nombre plus important de nouveaux habitants que ceux aujourd'hui constatés en raison du manque de terrain à bâtir mis à la vente durant cette dernière décennie.

La présence de la zone d'activité des Rochers et la proximité immédiate de la zone industrielle de BUZANCAIS, rendent ce secteur tout aussi attractif en termes de déplacements que ceux proposés sur les communes voisines, le faible coût du foncier sur la commune en comparaison des communes de BUZANCAIS et de VILLEDIEU aurait encore à coup sûr accentué ce phénomène.

L'urbanisation des trois micro-zones 1 AU permettra un début de rééquilibrage de la forme urbaine du bourg :

- les deux premières (sont situées de part et d'autre d'une plus vaste zone aujourd'hui classée en zone 2AU au lieu-dit « les Ouches de Mez »).

La totalité de cette zone située sur d'anciennes terres agricoles a longtemps été réservée à un organisme parapublic afin qu'il mène à son terme un aménagement global du secteur ; du fait du coût final induit par les contraintes de viabilisation, cet organisme a dû renoncer au projet.

L'organisation de ces deux sous- secteurs 1AU devra tenir compte de l'orientation d'aménagement et de programmation globale définie pour l'aménagement de la totalité de cette zone.

- la troisième est située en bordure de la rue d'Estrées en face de la zone artisanale et du site de la Porcelainerie à fort potentiel (logements sociaux, accueil de personnes âgées, pôle médical, activités tertiaires) dont l'aménagement s'inscrit dans le cadre des compétences communautaires.

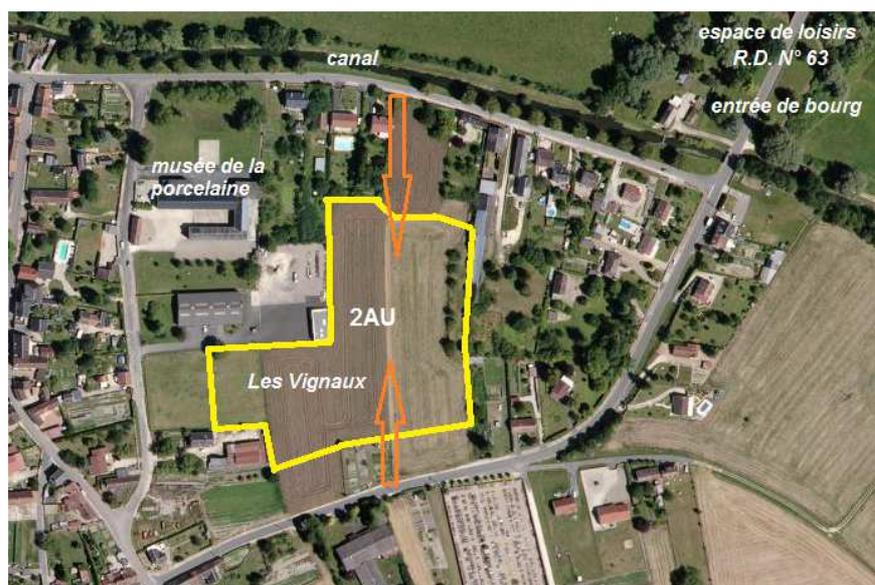
La commune ayant aujourd'hui la maîtrise foncière de la partie située en bordure de voie, elle souhaite engager la vente des lots en réalisant une viabilisation légère conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation définie.



b) **Les zones d'urbanisation future 2AU** (45 173m<sup>2</sup>), leur viabilisation permettra de finaliser le recentrage du bourg dans sa partie agglomérée : cette organisation plus concentrique privilégiera ainsi la proximité des services et des commerces de façon plus certaine que l'urbanisation linéaire amorcée dès les années 70 le long des axes routiers.

Deux zones 2AU sont ainsi programmées pour une urbanisation à moyen et long terme :

- la zone 2AU « les Ouches de Mez » (voir ci-dessus) a une surface résultante de 27 167 m<sup>2</sup> et devrait permettre à terme l'implantation de 25 à 30 habitations nouvelles, respectant ainsi les objectifs de densification définis dans le P.A.D.D. en cohérence avec les orientations du SCoT ; la commune a la maîtrise foncière de la plupart des parcelles qui la composent et s'orientera vraisemblablement vers un aménagement financé par la collectivité afin de ne pas réitérer les errements du passé.
- La zone 2AU des « Vigneaux » de 18 006 m<sup>2</sup> présente un intérêt indéniable quand aux objectifs de densification du centre bourg : la commune n'est propriétaire d'aucune des parcelles qui la compose ; pour permettre son aménagement futur, des emplacements réservés ont été établis, permettant ainsi de garantir la bonne desserte future de cette zone pour laquelle la commune fera jouer son droit de préemption urbain sur les parcelles la composant dès que celles-ci seront en vente.



## IV. 3- les zones agricoles

La zone A couvre la majeure partie du territoire communal (1 486 hectares) ; c'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, du milieu naturel mais aussi des paysages : seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone.

Les zones A sont des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela implique une gestion adaptée et optimisée des sols, notamment dans le cadre d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la réelle potentialité des sols à l'épandage.

Dans la zone A, les petits espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole) sont figurés sur le plan de zonage et feront l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du nouveau code de l'urbanisme L'article A7 définit des règles strictes concernant l'implantation des étangs et des retenues collinaires par rapport aux limites séparatives et aux écoulements (cours d'eau ou fossés). Cette règle a pour but de limiter les largages de matières en suspension dans les cours d'eau. Il s'agit également de limiter les prélèvements d'eau par les étangs, lesquels peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique des cours d'eau.

Des prescriptions concernant l'aspect extérieur des étangs et des retenues collinaires (longueur, pente et étanchéité de la digue, etc.) ont été définies afin de s'assurer que les créations futures se feront dans un champ hydraulique normal et s'intégreront dans les paysages environnants.

L'article A11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu rural existant, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée, une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la Direction Départementale du Territoire ou du SDAP.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des secteurs agricoles de la commune (article A13) : ainsi, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre, constituées d'arbres et arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

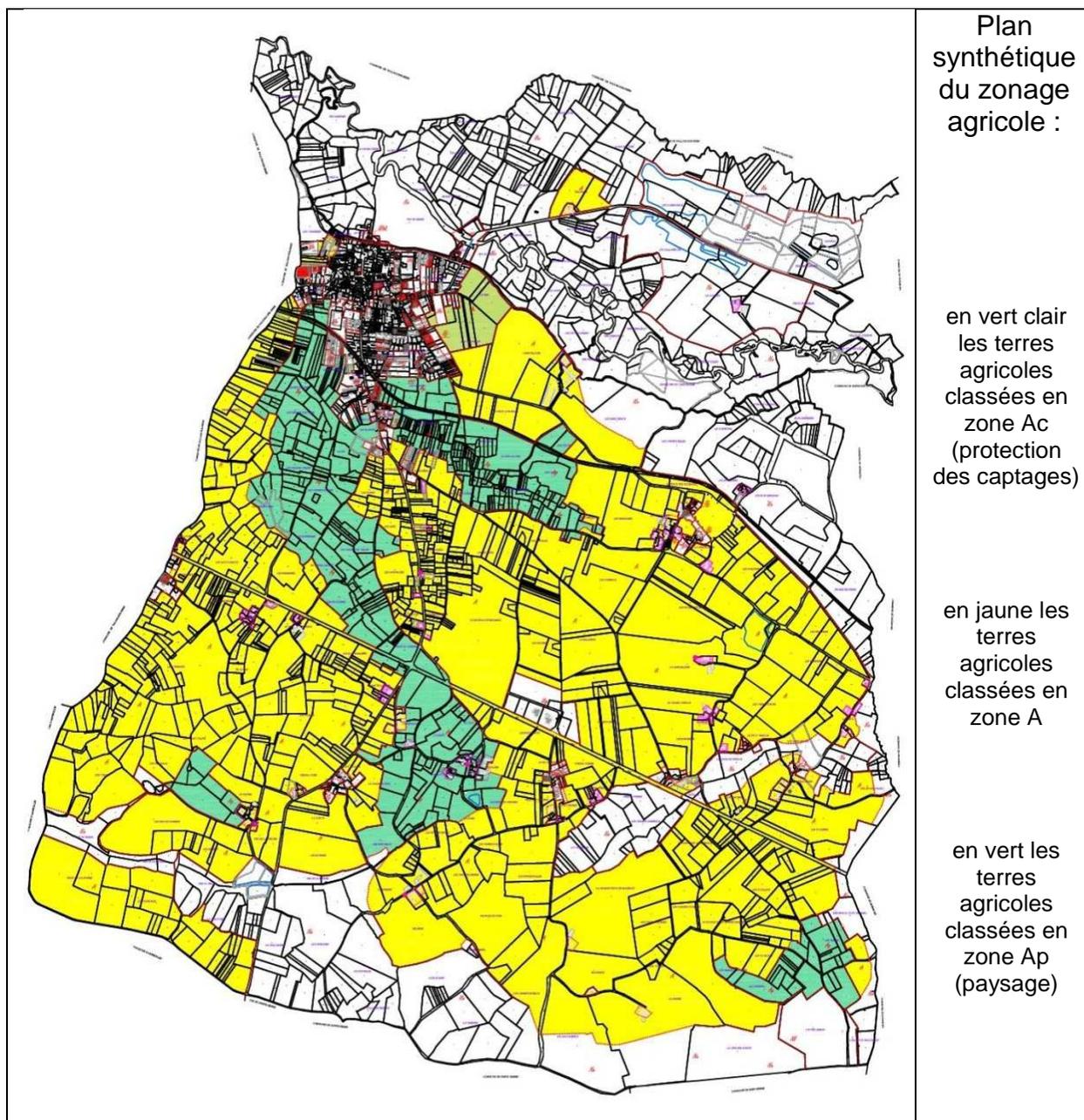
Cette zone agricole A comprend deux sous secteurs qui composent avec des caractéristiques et des contraintes bien spécifiques :

- a) **le sous-secteur Ac** (14.6 hectares) correspond à la zone de contrainte renforcée du périmètre de protection du forage de la nappe du Cénomanien situé au lieu dit le Bief, et vise à prendre en compte les contraintes liées au captage en matière d'élevage et de stockage de produits polluants, tout en assurant le maintien de l'activité agricole.

Toute construction ou installation, exceptées celles nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, est interdite dans ce sous-secteur afin de réduire les risques de pollution accidentelle de la nappe aquifère du Cénomanien dont l'eau est destinée à la consommation humaine.

- b) **le sous-secteur Ap** (256.5 hectares) correspond aux sites de coteaux ou de bocage à protéger tout particulièrement en raison de leur qualité paysagère ; toutes constructions, même agricoles y sont interdites à l'exception des équipements publics d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris légers d'élevage ; cette zone a été

définies après concertation avec la profession.



## IV. 4- les zones naturelles

Elles correspondent à des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de l'existence de risques, de la qualité des sites et de la valeur des éléments naturels qui la compose.

La zone Naturelle (859 hectares) comprend ainsi quatre sous-secteurs :

- a) **le sous-secteur Nc** (54 hectares) correspond au périmètre de la carrière de sables et graviers en activité classée Installation Classée pour la Protection de l'Environnement autorisée en 1999 pour 30 ans (1999-2029) située au Nord de la commune (entre la rivière Indre et le ruisseau de la Cité) où les aménagements et les équipements liés à la gestion des sites sont acceptés dans le cadre strict de son autorisation.

La remise en état du site, conforme à son autorisation de 1999 (plan d'eau et démontage des installations mises en place pour l'extraction, le nettoyage et l'exportation des matériaux) est aussi acceptée en l'état, cette remise en état devra entraîner une redéfinition du zonage de cet espace en préalable à son arrêt, le SDAGE Loire Bretagne interdisant les extractions de matériaux dans le lit majeur des fleuves et des rivières à l'horizon 2030.

- b) **le sous-secteur Ne** (234,2 hectares) correspond à une zone naturelle où la gestion du territoire n'est plus fondamentalement agricole (chasse, forêt plus ou moins vastes et productives, landes, étangs, espaces « non productifs » etc.).

Sur la commune de SAINT GENOU ce secteur comprend deux zones naturelles où un certain nombre d'étangs sont implantés :

- au Sud et au Sud Est de la commune en limite des communes de SAINTE GEMME et de BUZANCAIS sur un secteur de bois et d'étangs qui s'apparente à la BRENNE
- sur des parties de vallées où des plans d'eau ont été créés plus récemment).

La création de ces sous secteurs, vise et à encadrer les actes d'urbanisme (constructions, réhabilitations, installations et travaux divers) pour proposer une réglementation adaptée à ce type d'espace (zones nodales et corridors des trames verte et bleue, étangs, chasse, etc..).

Par ailleurs, le sous secteur Sud recouvrant une partie importante de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type II (N° 3001 « Brenne ») une attention toute particulière sera apportée à la préservation des sites naturels dans cette zone.

- c) **le sous-secteur Ni** (70 hectares) correspond aux sites réservés à des équipements éducatifs, de sports, de loisirs et de tourisme, **trois sites sont concernés par ce sous secteur** :

- La partie du site de l'ancienne carrière réhabilitée en un vaste plan d'eau (environ 40 hectares), conformément au dossier de remise en état,
- Le site aménagé sur la rive droite de l'Indre à l'entrée du bourg par la R.D. N° 63.
- Le site aménagé de l'étang Baron situé à cheval sur les communes de BUZANCAIS et de SAINT GENOU.

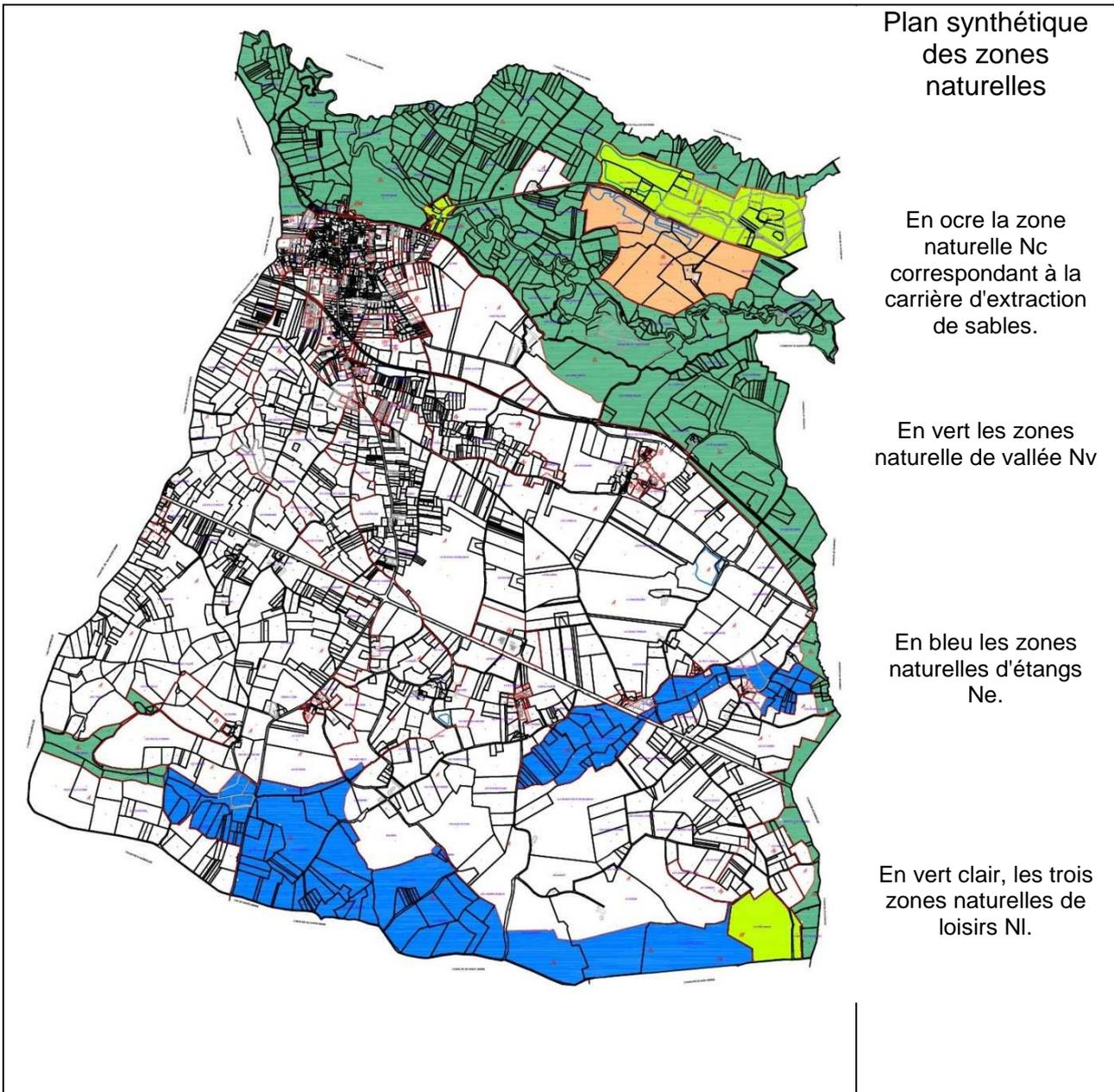
Quoique relativement étendue puisque ce sous secteur représente une surface d'environ 70 ha sur les trois sites, **le potentiel de constructibilité de cette zone naturelle de loisirs reste très limité** aux secteurs de (et autour de) la plage ouverte au public en ce qui concerne le plan d'eau et sur les abords immédiats de la R.D. N° 63 en ce qui concerne la zone de loisirs à l'entrée du bourg : les risques d'imperméabilisation du sol et de consommation des terres agricoles et naturelles restent de ce fait très limités.

Afin de permettre la réalisation des équipements et aménagements légers nécessaires à la gestion de ces deux sites ouverts au public (sanitaires, aires de stationnement) **deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** ont été inscrits sur le règlement graphique conformément à l'article L 151- 13 du Code de l'Urbanisme.

- d) le sous-secteur Nv (500,1 hectares) correspond aux secteurs de vallées qu'il convient de préserver de toute urbanisation (zone inondable de l'Indre, fonds humides correspondant aux ruisseaux de la Mêlerie et de la vallée des prés Rideau et de La Coudre).

La vallée de l'INDRE constitue un site exceptionnel et est l'un des atouts majeurs de la commune de SAINT GENOU : présence de milieux remarquables (une partie de la vallée est à l'inventaire du réseau Natura 2000), zones de pêche et de frayères de grande qualité.

Le règlement de la zone Nv, particulièrement restrictif au regard des actes d'urbanisme stipule qu'en dehors de la restauration des constructions existantes, seuls les abris isolés nécessaires à l'élevage (familial ou agricole) sont tolérés.



IV. 5- bilan des surfaces

**TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE**

Zones	Sous-secteurs	Surface (en ha) des zones dans le PLU avant la révision	Surface (en ha) des zones dans le PLU après la révision
-------	---------------	---	---

<b>U</b>	U	41 ha 23 a 96 ca	
	Ua	15 ha 32 a 54 ca	15 ha 00 a 11 ca
	Ub	17 ha 87 a 90 ca	41 ha 43 a 97 ca
	Uca	1 ha 37 a 97 ca	0 ha 78 a 05 ca
	Ue		4 ha 07 a 12 ca
	Uh1		8 ha 90 a 18 ca
	Uh2		3 ha 22 a 40 ca
	Uj		6 ha 69 a 25 ca
	Uy	13 ha 85 a 52 ca	14 ha 65 a 77 ca
<b>Total zone U</b>		<b>89 ha 67 a 89 ca</b>	<b>94 ha 76 a 85 ca</b>

<b>AU</b>	1AU	7 ha 21 a 95 ca	1 ha 18 a 28 ca
	2AU	2 ha 77 a 57 ca	4 ha 51 a 72 ca
	3AU	3 ha 49 a 58 ca	
<b>Total zone AU</b>		<b>13 ha 49 a 09 ca</b>	<b>5 ha 70 a 00 ca</b>

<b>N</b>	Nc	84 ha 56 a 80 ca	53 ha 97 a 42 ca
	Ne	234 ha 55 a 21 ca	234 ha 17 a 31 ca
	Nh	11 ha 29 a 51 ca	
	Nj	8 ha 58 a 70 ca	
	Nl	36 ha 67 a 83 ca	70 ha 10 a 60 ca
	Np	249 ha 28 a 80 ca	
	Nv	505 ha 80 a 77 ca	500 ha 77 a 67 ca
<b>Total zone N</b>		<b>1130 ha 77 a 61 ca</b>	<b>859 ha 03 a 00 ca</b>

<b>A</b>	A	1151 ha 68 a 89 ca	1215 ha 32 a 21 ca
	Aa	46 ha 85 a 90 ca	
	Ac	13 ha 36 a 18 ca	14 ha 60 a 81 ca
	Ap		256 ha 54 a 02 ca
<b>Total zone A</b>		<b>1211 ha 90 a 97 ca</b>	<b>1486 ha 47 a 04 ca</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2445 ha 85 a 56 ca</b>	<b>2445 ha 96 a 89 ca</b>

## CHAPITRE V - AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU

### V. 1 - permettre l'évolution du bâti dans les espaces agricoles et naturels

Trois des objectifs de la révision définis par la délibération du conseil municipal du 26 février 2014 concernaient la cohérence de gestion de l'espace agricole et de la constructibilité des hameaux, du devenir des bâtis agricoles patrimoniaux ainsi que des constructions non agricoles dans les espaces agricoles et naturels :

- étude des zones constructibles des hameaux (les Bruères, Brisepaille, Champeau, Beaupré, La Guette, Bélâbre, Boulaie, Vindour, La Brigaudière, la Villebachelier, etc....) afin d'assurer une gestion maîtrisée de l'espace agricole,
- mise à jour des zones de « pastillage »,
- étude et instauration éventuelle d'un « étoilage » sur certains bâtiments d'intérêt patrimonial situés en zone agricole A.

En effet, avant la loi ALUR du 24 mars 2014, dans les zones agricoles, le règlement ne pouvait désigner que par « étoilage » les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole et définir dans les zones agricoles et naturelles des sous secteurs « pastillés » qui pouvaient être ouverts à la construction non agricole dès lors que ces constructions ne compromettait pas l'exploitation agricole ou la gestion des milieux naturels.

La commune ayant délibéré avant la loi ALUR, la révision du PLU impliquait donc un remodelage complexe comprenant la redéfinition des possibilités de construction dans les villages, hameaux ou unités d'habitats groupés précédemment définis, les possibilités d'extension, de réhabilitation, de changement d'affectation et de constructions d'annexes jointives ou non au bâti existant, toujours dans le souci de ne pas compromettre l'activité et l'exploitation agricoles.

La loi ALUR, puis par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis de simplifier les dispositifs, notamment en appliquant la possibilité du changement de destination à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Dorénavant, en zone agricole aussi bien qu'en zone naturelle, le règlement peut désigner les bâtiments, et plus seulement les seuls bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier de ce dispositif (L 151-11 2°) ; ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Ainsi, sur la commune de SAINT GENOU, de nombreux bâtiments ont été désignés et repérés sur les plans de zonage par un "étoilage" des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt patrimonial architectural.

Cependant, le caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), prévu par la loi ALUR, en lieu et place du « pastillage » avait mis en exergue les problématiques liées à l'évolution de l'ensemble du bâti existant en zones A et N (L 151-13) situé en dehors des zones groupées des villages et des hameaux les plus importants : à cette disposition drastique qui risquait de compromettre à moyen terme le devenir et la valeur de ce patrimoine foncier, s'ajoutait la complexité de la gestion de ces extensions et annexes pour les services instructeurs et les demandeurs (perte de temps et incompréhension).

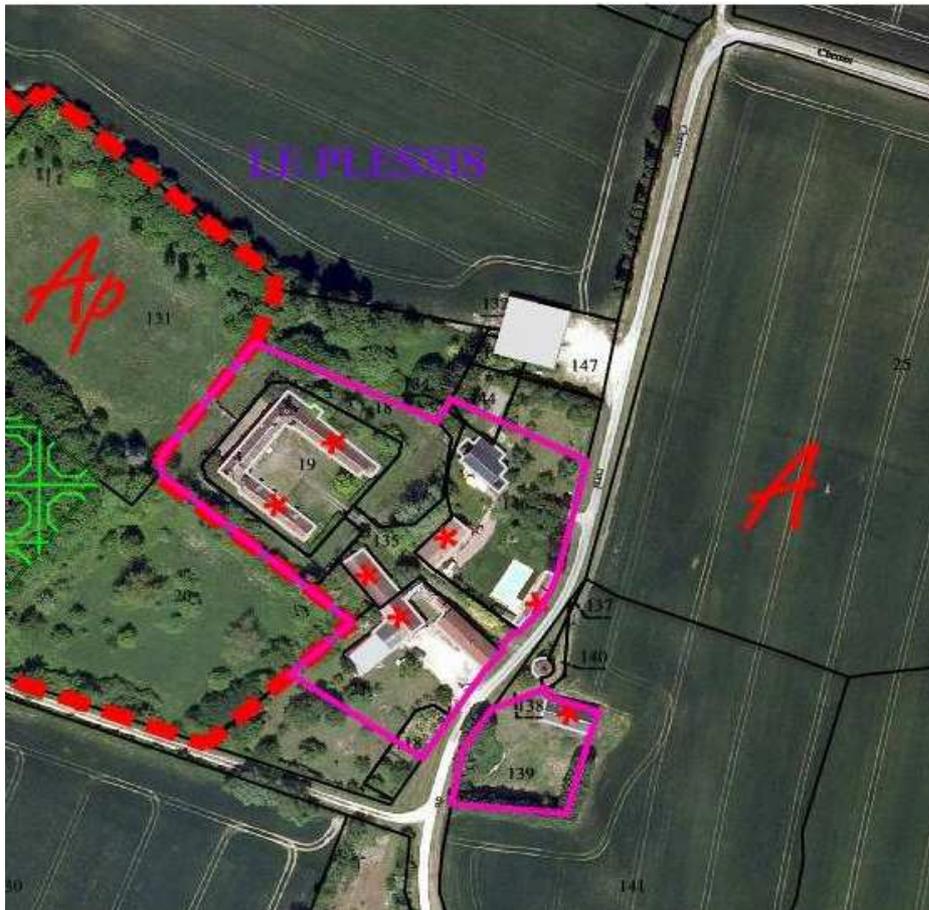
La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse globale à ces

problématiques (L 151-12) en redéfinissant les possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles, naturelles et forestières avec la définition graphique de la zone d'implantation de ces extensions et annexes.

Le règlement graphique a donc permis de définir les zones d'implantation pour ces extensions et annexes par un contour en liseré violet.

Les conditions de hauteur des constructions sont précisées dans le règlement des zones agricoles A et naturelles N aux articles 10 des zones concernées.

### **Zone d'implantation des extensions et annexes**



Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figurent sur le plan de zonage avec une étoile rouge.

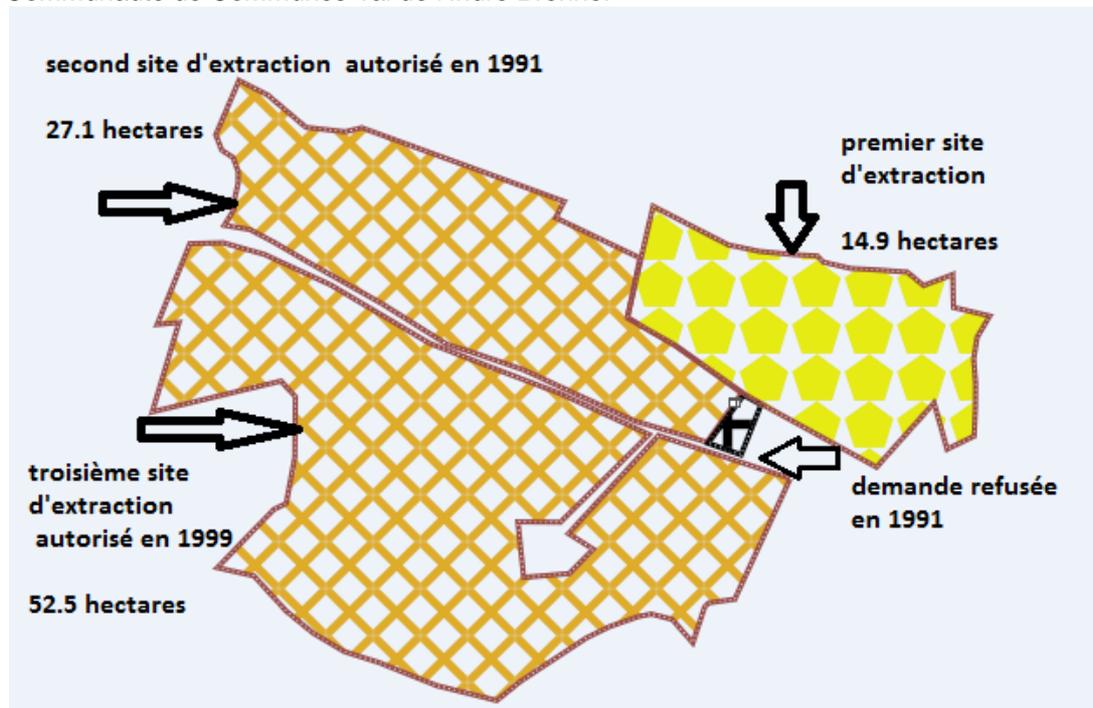
Les extensions et annexes liées à ces habitations ne pourront être réalisées qu'à l'intérieur du périmètre défini sur le plan de zonage par un liseré violet.

*Exemple au lieu-dit "Le Plessis"*

## V. 2 – Secteur des sablières : intégrer les situations de fait dans le respect de la protection des milieux afin de préserver l’avenir

Le PLU de SAINT GENOU n’a pas intégré au sein de la vaste zone **Nv** de protection de la vallée de l’Indre (500 hectares) les trois sites d’extraction des sables et graviers alluviaux autorisés représentant **94.5 hectares** qui ont été répartis entre :

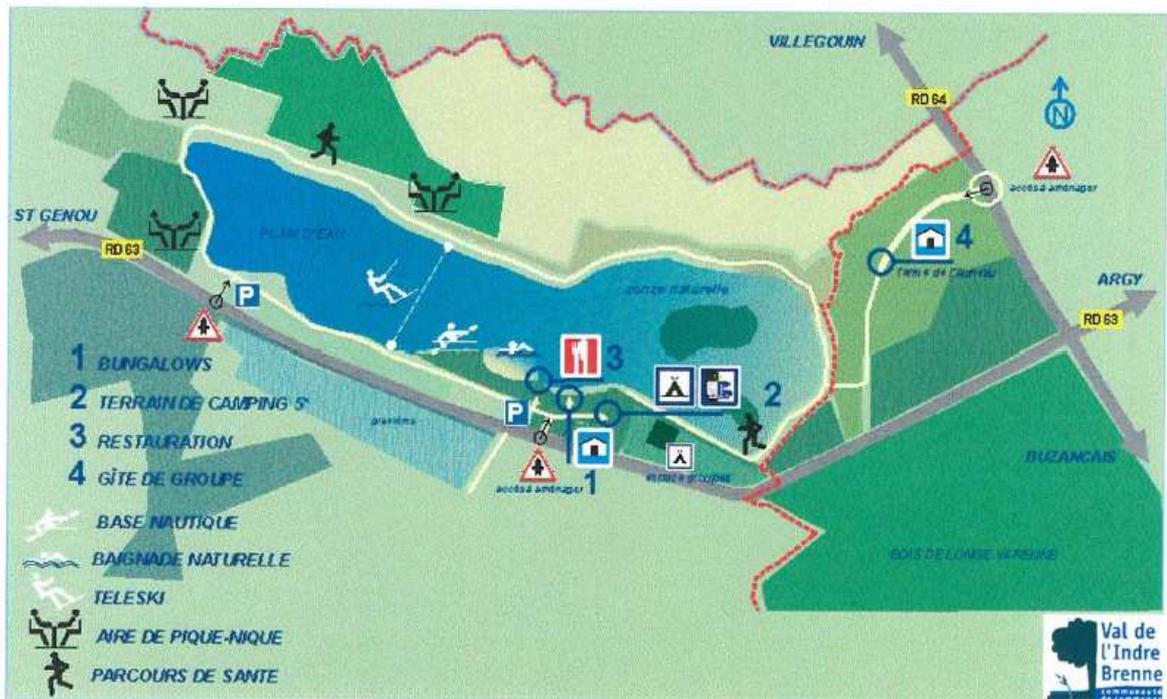
- les **54 hectares** des carrières autorisées classés en zone **Nc**, carrières toujours en activité avant leur fermeture définitive programmée pour 2029,
- les **40.5 hectares** de l’ancienne sablière reconvertie en plan d’eau de baignade et de pêche qui ont été intégrés dans les 70 hectares de la zone **NI** (loisirs). et qui fait l’objet d’un projet de base nautique (activités, hébergement hôtelier de plein air) porté par la Communauté de Communes Val de l’Indre Brenne.



Le PLU de la commune de SAINT GENOU intègre **le principe** du projet global d’aménagement touristique dans ses orientations politique (PADD) :

- c’est l’un des objectifs principaux tels qu’ils ont été définis dans la délibération du conseil municipal du 26 février 2014 : « projet d’ouverture de plage sur le site d’une ancienne carrière au lieu-dit l’Auneau et des aménagements afférents afin d’offrir un site de loisirs accessible »,
- c’est l’un des projets phares de la Communauté de Communes Val de l’Indre Brenne avec la création d’une véritable base nautique (activités, hébergement hôtelier de plein air) au sein de cet espace préservé,
- c’est un projet structurant dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelroussin Val de l’Indre au titre des équipements de loisirs et des hébergements de grande capacité : la capacité d’hôtellerie de plein air définie dans le cadre du pré-projet est de l’ordre de 42 emplacements sur la commune de SAINT GENOU (25 emplacements camping Haute Qualité Environnementale, 5 bungalows, 7 emplacements camping car) complété par une unité de gîtes ruraux/ gîtes de groupes en réhabilitation des bâtiments du site de l’Auneau sur la commune de Buzançais\* associée à une zone camping pour les groupes :

## Pré-projet d'aménagement global du plan d'eau



\*le secteur de l'Auneau est classé en zone Aef (espaces agricoles à enjeux forts) au PLU opposable de Buzançais approuvé le 15 mars 2018 où seuls l'extension de l'habitat et l'extension des exploitations agricoles sont autorisés (les projets touristiques n'y sont pas autorisés).



L'évaluation environnementale adaptée aux sites Natura 2000 situés sur la commune étant l'un des autres objectifs principaux définis dans la délibération du conseil municipal du 26 février 2014, ce site de 94.5 hectares qui est déjà en grande partie transformé en plan d'eau de nappe alluviale a fait l'objet d'une évaluation environnementale proportionnée à l'importance du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT GENOU, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il en ressort que, après analyse, compte tenu :

1) de sa situation

- au sein de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique continentale de type 2 de la moyenne vallée de l'Indre,
- en bordure de la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Indre et pour une partie (1.3 hectare) dans la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Indre,
- au cœur des convergences de trames vertes et bleues définies par le Pays Castelroussin, le Parc Naturel Régional de la Brenne et le Pays de Valençay en Berry,
- en grande partie dans les zones A1 (aléa faible) et A2 (aléa moyen) du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Indre (arrêté du 14/01/2008),

2) des projets sur ces deux sites

- avec la création future au sein de cet espace préservé d'une véritable base nautique (activités, hébergement hôtelier de plein air) qui est l'un des projets phares de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne,
- avec la remise en état de la carrière de 54 hectares programmée sur des bases définies il y a 20 ans, entérinées et encadrées de manière réglementaires sans possibilité évolutive et ce jusqu'au terme définitif de l'exploitation en 2029,

3) des compétences

- de la communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE en matière d'économie, d'environnement, de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations et qui est en même temps propriétaire et responsable de l'évolution touristique d'une partie du site, d'une part,
- du syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre en matière de planification, d'animation de la trame Verte et Bleue et du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Indre », d'autre part,

**il ne paraissait pas opportun d'intégrer l'évolution globale de ce site dans cette révision.**

Le règlement portant sur ces deux zones **entérine donc les situations de fait** en autorisant les aménagements adaptés à ces deux activités (carrières et loisirs) sur les bases actuelles :

- la remise en état du site, **conforme à son autorisation de 1999** (plan d'eau et démontage des installations mises en place pour l'extraction, le nettoyage et l'exportation des matériaux) est aussi acceptée en l'état,
- la mise en place **d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL) en bordure de la baignade ouverte au public (hors zone inondable A1) permettant la mise aux normes et la mise en sécurité des équipements nécessaires (accueil, sanitaires, aires de stationnement).

## CHAPITRE VI RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### L'évaluation environnementale s'est déroulée de la manière suivante:

- les objectifs poursuivis par la révision définis par la délibération du conseil municipal du 26 février 2014 ont fait l'objet d'une première analyse au regard des enjeux puis de reformulations afin de mieux les adapter à une mise en compatibilité au regard de l'évolution des compétences en grande partie liée au contexte législatif très évolutif pendant la durée de la procédure,
- le diagnostic a traité, au travers de l'**état initial de l'environnement**, toutes les thématiques liées à l'environnement, l'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont ainsi été identifiés lors de cette étape,
- cette identification s'est appuyée sur l'analyse des différentes études sur l'environnement au fur et à mesure de leur disponibilité (DOCOB des zones Natura 2000, études menées par le Parc Naturel Régional de la Brenne, SRCE, TVB etc.) ce qui a entraîné là encore des adaptations nécessaires,
- suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le **PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec les enjeux** en cherchant à éviter au mieux les incidences des futurs projets sur l'environnement,
- la collectivité a alors souhaité rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le cœur du projet de PLU, afin de faciliter sa compréhension et la mise en application de la phase réglementaire,
- Il est ressorti de ce travail un certain nombre de choix largement motivés par la prise en compte des enjeux environnementaux, ces enjeux pouvaient être parfois contradictoires,
- les orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement,
- le PLU a cherché à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en privilégiant le renouvellement urbain et la densification des espaces les plus enclavés,
- en terme de paysage, le PLU a fortement limité les possibilités de constructions hors du bourg ainsi que dans les zones agricoles les plus sensibles par la création d'un sous-secteur Agricole de paysage,
- un travail important de zonage a été réalisé pour limiter au mieux les nuisances entre les zones agricoles et les zones urbanisées ou constructibles avec la création de secteurs de jardins et de vergers à protéger (Uj) et de secteurs de sports et loisirs (Ue) qui jouent un rôle tampon complémentaire,
- l'insertion paysagère des grandes opérations est intégrée dans les OAP qui prennent en compte les problématiques environnementales dont la limitation du ruissellement,
- une réflexion globale a été apportée à l'ensemble des entrées de bourg,
- Le PLU s'est assuré de la cohérence du développement avec la capacité des réseaux, ainsi, la quasi totalité du développement est accueillie dans des espaces desservis par l'assainissement collectif et prévoit par ailleurs de nombreuses dispositions liées à la gestion

de l'eau (protection des captages, protection des zones humides des vallées),

- en l'absence de transports en commun efficaces, le PLU essaye d'aller dans le sens d'une optimisation énergétique en valorisant sa centralité,
- la commune a introduit à l'article 15 du règlement des zones, l'obligation imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements de leur conformité avec la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.
- située à proximité d'un poste source Enedis (4 km) qui a encore des disponibilités d'accueil (8 MV) et porteuse de l'un des tous premiers projets éoliens du département (12 MV en 2010) la commune souhaite encourager de nouveaux projets d'énergies
- Le PLU a intégré dans ses choix l'ensemble des risques naturels et contribue à leur prévention en les affichant dans ses différentes composantes.
- au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation a ainsi été proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux.

La commune de SAINT GENOU est concernée par deux zones classées en Natura 2000 :

1. Dans le cadre de la directive oiseaux :le Sud-est du territoire de la commune de Saint-Genou a été désigné en Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Brenne (N°FR2410003) au titre de la directive oiseaux : ses objectifs sont la protection d'habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés et la protection des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices.
  2. Dans le cadre de la directive habitat : le Nord du territoire de la commune de Saint-Genou a été désigné en zone spéciale de conservation (ZSC) de la vallée de l'Indre (N° FR2400537) au titre de la directive habitat qui concerne les habitats naturels abritant des espèces d'intérêt communautaire et les éléments de paysage qui sont essentiels à la migration et à l'échange génétique d'espèces sauvages : ses objectifs sont la protection de la biodiversité, le maintien des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages, la conservation des habitats naturels .
- La zone concernée au Sud Est de la commune classée en Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Brenne (N°FR2410003) au titre de la directive oiseaux couvre une surface homogène de **175 hectares** dont :
    - 118.3 hectares en zone A,
    - 5.4 hectares en zone Ap,
    - 46.6 hectares en zone Ne,
    - 4.7 hectares en zone NI de l'étang Baron.

Le seul site bâti de cette zone est le site agricole de La Vienne qui comporte **2** bâtiments « étoilés » (leur changement d'affectation possible sera soumis à avis conforme de la CDPENAF).

- La zone concernée au Nord de la commune classée en zone spéciale de conservation (ZSC) de la vallée de l'Indre (N° FR2400537) au titre de la directive habitat couvre une surface de **98 hectares** dont :
  - 94.3 hectares en zone Nv,
  - 1.3 hectare en zone Nc,
  - 1.1 hectare en zone NI du site aménagé sur la rive droite de l'Indre à l'entrée du bourg par la R.D. N° 63.

Aucun site bâti n'est référencé dans cette zone .

Les deux zones classées en Natura 2000 représentent donc **273 hectares** soit 11.2% de la commune de SAINT GENOU, l'ensemble de ces zones sont classées en zone agricole (A, Ap) ou naturelle (Nv, Ne, Nc, NI).